

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 115/2021**  
Promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**CREDITORE PROCEDENTE:**



**CREDITORE INTERVENUTO:**



Contro

**DEBITORE:**  
**(OMISSIS)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.E.: dott. Giuseppe Amoroso  
C.T.U.: dott. arch. Cristina BALDI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PREMESSA**

La sottoscritta dott. arch. Cristina BALDI, con ordinanza dell' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Immobiliare, dott. Giuseppe Amoroso, in data 19/07/2023 era nominata Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Innanzi al Cancelliere dopo aver prestato il giuramento di rito in data 13/09/2023, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

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

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

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

proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Provinciale del Territorio) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;

- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di invisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **Inforni** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio

di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

17) **accerti** il Perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica):

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui

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

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

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

- ✓ **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ✓ invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 23/01/2024, data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., successivamente rinviata su istanza del CTU al 14/05/2024, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

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

Lo Scrivente C.T.U., nel corso delle indagini preliminari per il reperimento della documentazione necessaria alla redazione della perizia, è venuto a conoscenza della morte del debitore esecutato sig. (omissis) ricevendo conferma dal Comune di Priocca cui ha richiesto il certificato di morte, rilasciato in data 07/12/2023, che si allega, da cui risulta che il sig. (omissis), nato a Moncalieri il 10/02/1969, residente in Priocca e che era divorziato, è deceduto a Chivasso il 20/10/2021.

Pertanto, lo scrivente C.T.U., in data 27/06/2022, ha formulato istanza all'ill. G.E., per poter effettuare il sopralluogo in presenza della Forza pubblica, con possibilità di accesso in assenza del proprietario, autorizzata in data 22/09/2022.

Il giorno 22/02/2024 alle ore 10.00, lo Scrivente Perito, coadiuvato ing. Marco Gonella, suo collaboratore di fiducia, alla presenza dei carabinieri Valeriani Gabriele e Della Rocca Davide, in servizio presso la Stazione dei Carabinieri di Govone, del sig. Giudo Bruno, fabbro, si è recato presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Priocca (CN), Strada Boschetti n. 10/A, iniziando le operazioni tecnico-peritali e compiendo l'accesso, redigendo infine il Verbale di sopralluogo (in Allegato).

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

- **Contratto di mutuo fondiario** n. 69982111 del 21/02/2002, Repertorio 8702, Raccolta. part. 2034, a rogito del Notaio Franco Ocleppo, con cui i sig.ri (omissis) nato a Moncalieri il 10/02/1969(C.F. (OMISSIS)) e (omissis), nata a Torino il 24/11/1962, C.F.: (OMISSIS), accettano un mutuo per complessivi € 129.000,00 da parte di [REDACTED] a fronte di ipoteca di primo grado per la somma di € 258.000,00 sugli immobili ubicati nel Comune di Priocca censiti come segue:

Catasto Terreni:

- F.3, part. 855, nat. EU, cons. 5 are 18 centiare;
- F.3, part. 856, cons. 16 are 83 centiare;
- F.3, part. 857, cons. 2 are 42 centiare;
- F.3, part. 858, cons. 9 are 34 centiare;



Catasto Fabbricati:

- F.3, part. 855 sub. 2, Nat. A/4, cons. 3 vani – Strada Boschetti –piano T-1;
- F.3, part 855 sub. 3, Nat. C/2, cons. 37 mq. – Strada Boschetti, piano T;
- F.3, part 855 sub. 4, Nat. F/2– Strada Boschetti, piano T-1;
- F.3, part. 855 sub. 1, Nat. E.

- **Contratto di mutuo fondiario** n. 50379810 del 24.02.2005, Repertorio 12942, Raccolta. part. 2987, a rogito del Notaio Franco Ocleppo, con cui i sig.ri (omissis) nato a Moncalieri il 10/02/1969 (C.F. (OMISSIS)) e (omissis), nata a Torino il 24/11/1962, C.F.: (OMISSIS), accettano un mutuo per complessivi € 65.000,00 da parte di [REDACTED] fronte di ipoteca di secondo grado per la somma di € 130.000,00 sugli immobili ubicati nel

Comune Priocca – Catasto Fabbricati:

- F.3, part. 855 sub. 2, Nat. A/4, cons. 3 vani – Strada Boschetti –piano T-1;
- F.3, part 855 sub. 3, Nat. C/2, cons. 37 mq. – Strada Boschetti, piano T;
- F.3, part 855 sub. 4, Nat. F/2 – Strada Boschetti, piano T-1;

Comune di Priocca – Catasto Terreni:

- F.3, part. 855, nat. EU, cons. 5 are 18 centiare.
- F.3, part. 856, cons. 16 are 83 centiare.
- F.3, part. 857, cons. 2 are 42 centiare.
- F.3, part. 858, cons. 9 are 34 centiare.

- **Atto di precetto** del 03/03/2021, regolarmente notificato a (omissis) in data 11/03/2021 e a (omissis) in data 06/04/2021, con cui [REDACTED] intima sig.ri (omissis) e (omissis) di pagare la somma complessiva di € 135.914,74 per rate scadute e non pagate, oltre interessi d spese;

**Atto di pignoramento** del 06/05/2021, notificato il 25/05/2021 con cui [REDACTED]

[REDACTED] ha sottoposto a pignoramento immobiliare gli immobili ubicati nel Comune Priocca Strada Boschetti 10, individuati a Catasto Fabbricati:

- F. 3, part. 855, sub. 5 (ex sub. 2 - 3 - 4), Nat. A/2, cons. 8 vani – Strada Boschetti 10 – piano T-1;
- F.3, part. 855, sub. 1, Nat. E.

Catasto Terreni:

- F.3, part. 855, nat. EU, cons. 5 are 18 centiare.

- F.3, part. 856, cons. 16 are 83 centiare.
- F.3, part. 857, cons. 2 are 42 centiare.
- F.3, part. 858, cons. 9 are 34 centiare.

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

**Nota di trascrizione** del 07/07/2021, Reg. Gen. 5746, Reg. part. 4478 , relativa al verbale di pignoramento immobili del 25/05/2021, Num. rep. 1685, a favore di [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, contro (omissis), relativamente agli immobili ubicati nel Comune Priocca Strada Boschetti 10,

Catasto Fabbricati:

- F.3, part. 855, sub. 5, Nat. A/2, cons. 8 vani – Strada Boschetti 10 –piano T-1;
- F.3, part. 855, sub. 1, Nat. E – Ente comune.

Catasto Terreni:

- F.3, part. 855, nat. EU- Ente Urbano, cons. 5 are 18 centiare.
- F.3, part. 856, cons. 16 are 83 centiare.
- F.3, part. 857, cons. 2 are 42 centiare.
- F.3, part. 858, cons. 9 are 34 centiare.

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

- **Istanza di vendita** del 07/07/2021 nella procedura esecutiva immobiliare n. 115/21 con cui [REDACTED] chiede di disporre la vendita dei beni pignorati di proprietà del sig. (omissis) ubicati nel Comune Priocca.
- **Avviso ai creditori** del 02/09/2021 con cui Intesa Sanpaolo S.p.a. AVVISA [REDACTED] quale creditore ipotecario in forza di ipoteca della riscossione n. 456 del 14/05/2018 per € 95.617,38 di cui € 47.808,69 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma in data 11/05/2018 Rep. 1619/3718.
- **Atto di Intervento di** [REDACTED] del 22/09/2021 in cui dichiara di intervenire nella presente procedura in relazione al proprio credito ex art. 76 del D.P.R. 602/1973, oltre agli ulteriori interessi di mora che saranno determinati ai sensi di legge e che verranno quantificati in sede di precisazione dei crediti, determinando l'ammontare del proprio credito in € 140.769,28;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Atto di Intervento di** [REDACTED], del 15/03/2024 in cui dichiara di intervenire nella presente procedura in relazione al proprio credito ex art. 76 del D.P.R. 602/1973, oltre agli ulteriori interessi di mora che saranno determinati ai sensi di legge e che verranno quantificati in sede di precisazione dei crediti, determinando l'ammontare del proprio credito in € 239,80;
- **Atto di Intervento del** [REDACTED], del 20/02/2024, che è creditore nei confronti di (omissis), come sopra, del complessivo importo di euro 1.639,00 in sorte capitale, oltre a interessi al tasso legale, in virtù di avvisi di accertamento emessi per omesso versamento TARES, TARI, IMU, in capo al debitore esecutato oltre agli ulteriori interessi di mora;
- **Comparsa di intervento ex art 111 c.p.c. a seguito di cessione del credito nella procedura esecutiva con cui** [REDACTED] società unipersonale la quale interviene nella presente procedura esecutiva quale cessionaria e titolare del credito di [REDACTED]
- **Relazione Notarile:** sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 attestante l'esame ventennale della proprietà e della libera disponibilità degli immobili oggetto di pignoramento, trascritto il 07/07/2021 al n. 4478,

**Elenco immobili:**

Comune di Priocca Strada Boschetti 10,

Catasto Fabbricati:

- F3 part. 855 sub. 5 (ex sub. 2 - 3 - 4), Nat. A/2, cons. 8 vani – Strada Boschetti 10 – piano T-1;

- F3 part. 855 sub. 1, Nat. E,

Catasto Terreni:

- F3 part. 855, nat. EU, cons. 5 are 18 centiare.

- F3 part. 856, cons. 16 are 83 centiare.

- F3 part. 857, cons. 2 are 42 centiare.

- F3 part. 858, cons. 9 are 34 centiare.

**PROVENIENZA VENTENNALE:**

- Atto notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso a rogito Dott. Franco Ocleppo, Notaio in Bra, del 27/06/2002 rep. 9399, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba il 19/07/2002 al n.

4037 di formalità; a favore: (omissis) nato a Moncalieri (TO) il 10/02/1969 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: (omissis) nata a Torino il 24/11/1962 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Franco Ocleppo, Notaio in Bra, del 28/11/2000 rep. 6024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba il 14/12/2000 al n. 6501 di formalità; favore: (omissis) nato a Moncalieri (TO) il 10/02/1969 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, (omissis) nata a Torino il 24/11/1962 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: (omissis) nato a Priocca (CN) il 13/01/1941 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, (omissis) nato a Priocca (CN) il 05/03/1942 per i diritti di 1/2 di piena proprietà. (Per mero errore di battitura, la p.lla 856 non era stata inserita nella nota di trascrizione).

Il Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba

#### DICHIARA

"in base a detti documenti e registri, assumendone a piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di (omissis) nato a Moncalieri (TO) il 10/02/1969 per i diritti di 1/1 di piena proprietà, e che a tutto il 26/07/2021 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

Ipoteca volontaria n. 216 del 01/03/2002, favore: [REDACTED] e contro: (omissis) nato a Moncalieri (TO) il 10/02/1969 e contro: (omissis) nata a Torino il 24/11/1962; per Euro 258.000,00 di cui Euro 129.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Franco Ocleppo, notaio in Bra, in data 21/02/2002 Rep. 8702/20234.

Risulta a margine della presente:

- Annotazione di erogazione a saldo annotata il 21/12/2002 ai n. 1034 di formalità.

Ipoteca volontaria n. 260 del 07/03/2005, favore: [REDACTED] e contro: (omissis) nato a Moncalieri (TO) il 10/02/1969, (omissis) nata a Torino il 24/11/1962 (debitore non datore di ipoteca); per Euro 130.000,00 di cui Euro 65.000,00 per

capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Ocleppo Franco, Notaio i Bra, in data 24/02/2005 rep. 12942/2987.

Risulta a margine della presente:

- Annotazione di erogazione a saldo annotata il 14/06/2005 ai n. 499 di formalità.

Ipoteca della riscossione n. 456 del 14/05/2018, favore: [REDACTED]

[REDACTED] e contro: (omissis) nato a Moncalieri (TO) il 10/02/1969; per Euro 95.617,38 di cui Euro 47.808,69 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 11/05/2018 rep.1619/3718.

Pignoramento Immobiliare n. 44 78 del 07 /07 /2021

favore: [REDACTED]

e contro: (omissis) nato a Moncalieri (TO) il 10/02/1969, Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari di Asti, in data 25/05/2021 rep.1685. --- (Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)."

Il sottoscritto C.T.U. sulla base dei documenti agli atti ha verificato la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 non rilevando omissioni fiscalmente rilevanti.

Gli atti di provenienza ultraventennale richiesti dal sottoscritto all'archivio notarile non sono stati forniti poiché si tratta di scritture private con "Autentiche di Firme" che non figurano tra gli atti a raccolta del notaio Ocleppo Franco, non più in attività.

Essendo comunque atti soggetti a registrazione, il sottoscritto ha richiesto le copie reperibili presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo che ha però fornito solo quella dell'atto del 27/06/2002 rep. 9399 - registrato il 12.07.2002 al n. 73 - Serie 2V (che si allega) mentre non ha reperito l'atto del 28/11/2000 rep. 6024 - registrato il 05.12.2000 al n. 117 - Serie 2V.

## **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Redatto sulla base della documentazione agli atti

- Ipoteca volontaria n. 216 del 01/03/2002;
- Ipoteca della riscossione n. 456 del 14/05/2018;
- Pignoramento Immobiliare n. 44 78 del 07 /07 /2021.



Il sottoscritto CTU ha richiesto al Comune di Priocca il CDU relativo ai terreni oggetto di pignoramento, il documento è allegato alla presente relazione.



### **QUESITO 3:**

#### **Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.**

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

#### **Comune di Priocca (CN)**

##### **Catasto Fabbricati**

- **F.3, part. 855, sub. 5, ora sub. 7 (A/2) e sub. 8 – (C/7)** - Strada Boschetti n. 10/A
- **F3 part. 855 sub. 1**, Nat. E.

##### **Catasto Terreni**

- **F3 part. 855**, nat. EU, cons. 5 are 18 centiare.
- **F3 part. 856**, cons. 16 are 83 centiare.
- **F3 part. 857**, cons. 2 are 42 centiare.
- **F3 part. 858**, cons. 9 are 34 centiare.

Intestati a:

- (omissis) nato a Moncalieri il 10/02/1969 (C.F. (omissis));

**Si precisa che il sub. 5 (F. 3, part. 855), che ricomprendeva il fabbricato e l'attiguo porticato, in seguito agli aggiornamenti catastali effettuati dal sottoscritto CTU, al fine di adeguare le planimetrie catastali allo stato di fatto, in ottemperanza alla normativa vigente, è stato scorporato in due nuovi subalterni divisi fra abitazione sub. 7 e porticato sub. 8.**



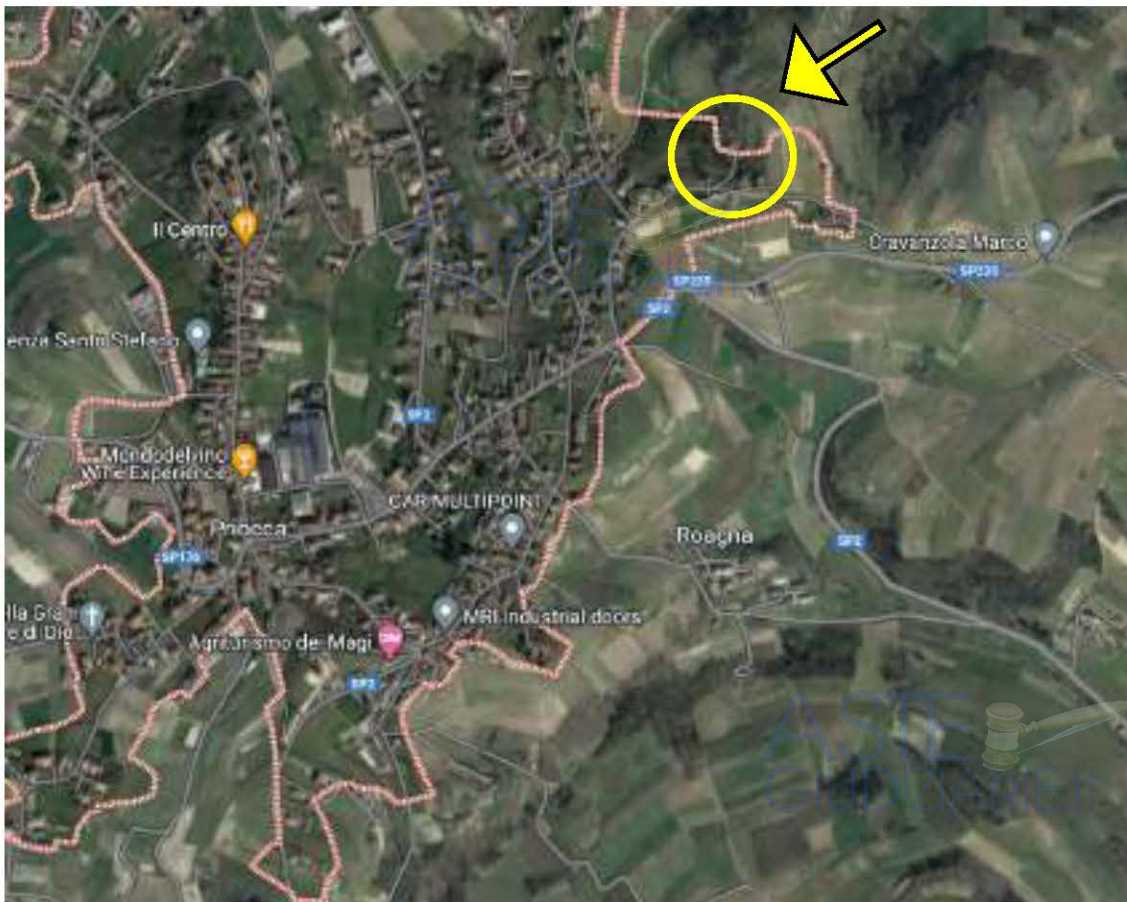
## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

### Ubicazione delle unità immobiliari pignorate

Situato a circa 90 km dal capoluogo provinciale (Cuneo), a 60 da quello regionale (Torino) e a 25 km da Asti, il comune di Priocca è un paese di 2.065 abitanti che fa parte della delimitazione geografica del Roero.

Un piccolo paese il cui concentrico si sviluppa in lunghezza ed è dominato dalla Chiesa Parrocchiale neogotica, che si staglia con imponenza sul punto più alto della collina. L'alto campanile (40 metri) risalente ai primi del '900, contraddistingue Priocca da lontano.

Le unità immobiliari pignorate, sono ubicate, in posizione molto decentrata anche rispetto al centro urbano, a nord est verso il comune di Govone.





La zona in esame è inserita in un paesaggio collinare, caratterizzato da insediamenti edilizi a destinazione residenziale di recente costruzione, in un nucleo frazionale formato prevalentemente da fabbricati di non più di due piani fuori terra, situati a circa 2,5 km dal centro urbano.

Al fabbricato pignorato si accede da un cancello carraio di grandi dimensioni e da un cancelletto pedonale, posti ai margini di una strada vicinale che corre a lato della proprietà.



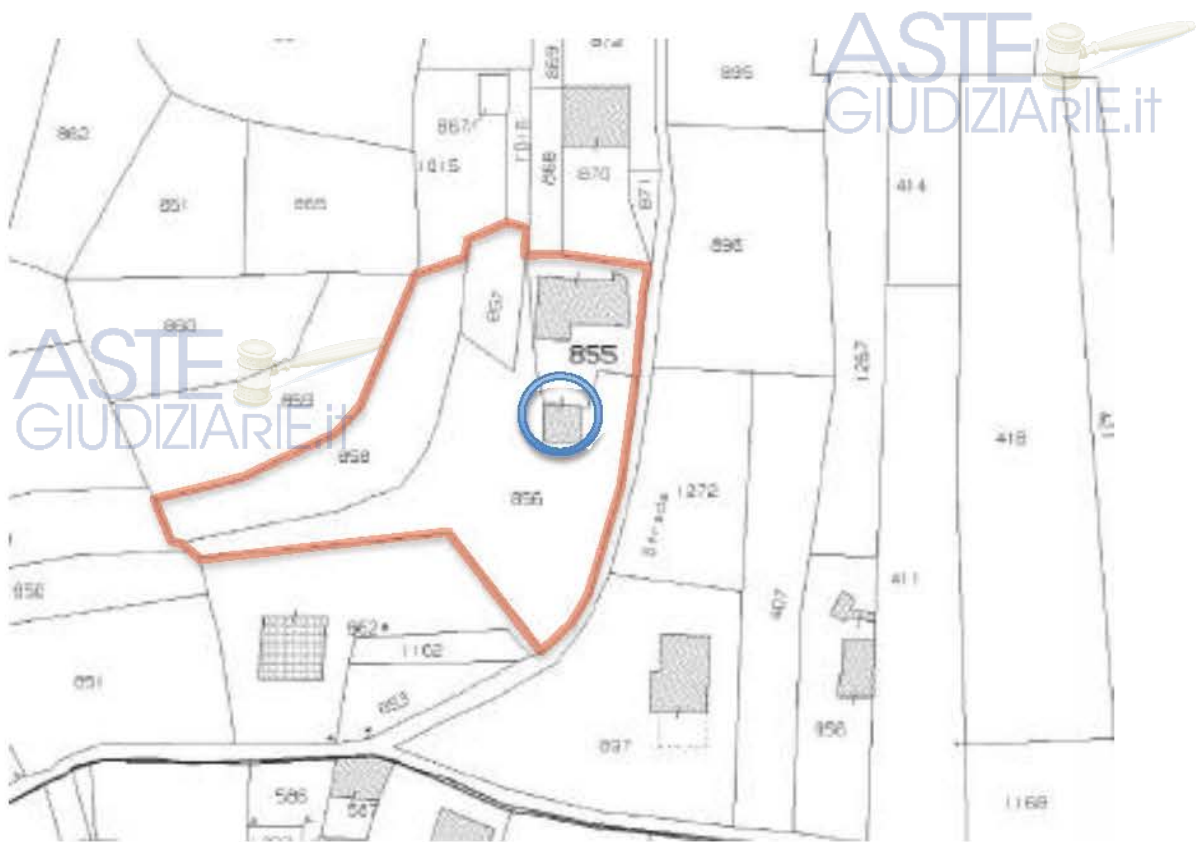


Nel cortile della proprietà è presente un piccolo fabbricato a rustico (in fase di ristrutturazione) prospiciente quello oggetto di procedura, della stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento, censito al F.3, mappale 855, sub. 6 (ex sub. 3) e che gode del B.C.N.C. individuato al sub. 1 e comune alle unità insistenti sulla particella 855.

L'accesso a tale immobile non potendo avvenire dal cortile comune (F.3, mappale 855, sub. 1) a causa del dislivello di circa due metri fra la strada che costeggia il lotto ed il cortile contenuto da un muro di sostegno in calcestruzzo armato dovrà necessariamente avvenire dal sedime della particella 856 costituendo una servitù di passaggio che, come previsto dal Codice civile, dovrà essere individuata lungo il percorso più breve.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO F.3, PART. 855, ex SUB. 5 - ora sub. 7 e sub. 8**

Trattasi di un fabbricato di due piani fuori terra, con tipologia a fabbricato in linea, entrostante un'area cortilizia che confina a nord-ovest con i terreni pignorati da cui non è separata da alcuna recinzione. Catastralmente il fabbricato è composto dal sub. 7 che individua la porzione residenziale e dal sub. 8 che individua il porticato adiacente (tettoia - verso strada).





Il fabbricato è stato oggetto di una ristrutturazione complessiva nell'anno 2004, nel suo insieme, tenendo in considerazione lo stato di abbandono in cui versa da diversi anni, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Le facciate con murature intonacate e tinteggiate necessiterebbero di interventi di manutenzione, anche per la presenza di alcune lesioni soprattutto in corrispondenza dei balconi.

La copertura ha struttura portante di legno con passatuori di legno e manto in coppi; non potendo accedere al sottotetto non si è potuto verificare le condizioni della struttura portante ma, per quanto visibile dell'esterno, il manto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Gli elementi di ferro zincato che caratterizzano i cancelli di accesso, la recinzione e i parapetti dei balconi sono di buona fattura.

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

- Fondazioni e struttura in calcestruzzo armato;
- Scala interna con pedate in pietra e alzate intonacate;
- Solai piani in laterocemento intonacati;
- Murature esterne ed interne in laterizio, intonacate da ambo i lati e tinteggiate;
- Tetto a falde inclinate con struttura di legno e manto di copertura in coppi;
- Facciate esterne intonacate;
- Canali di gronda orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Serramenti esterni in legno verniciato con vetro camera e persiane di legno che necessitano di manutenzione;
- Portoncino di ingresso ad un'anta di legno naturale.

**Gli impianti tecnologici comprendono:**

- Impianto con caldaia alimentata a gas per il riscaldamento a pavimento e la produzione di acs;
- Impianto di acqua potabile;
- Impianto elettrico e d'illuminazione;
- Impianto citofonico;
- Antenna T.V..

Nel complesso trattasi di un fabbricato di recente ristrutturazione in discrete condizioni di manutenzione e che presenta elementi di pregio.

**Descrizione dell'unità immobiliare: F.3, part. 855, ex sub. 5 - ora sub. 7 e sub. 8**

La porzione abitativa sub. 7 è un'unità immobiliare distribuita su due piani con accesso al piano terra.

Vi si accede dal portoncino ad un'anta dotato di serratura di sicurezza.

I locali ad uso abitativo dell'unità immobiliare pignorata hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

- altezza media dei locali pari a circa 2,7;
- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione;
- infissi esterni in legno naturale verniciato che necessitano di manutenzione, dotati di vetro camera;

- persiane di legno naturale che necessitano di manutenzione;

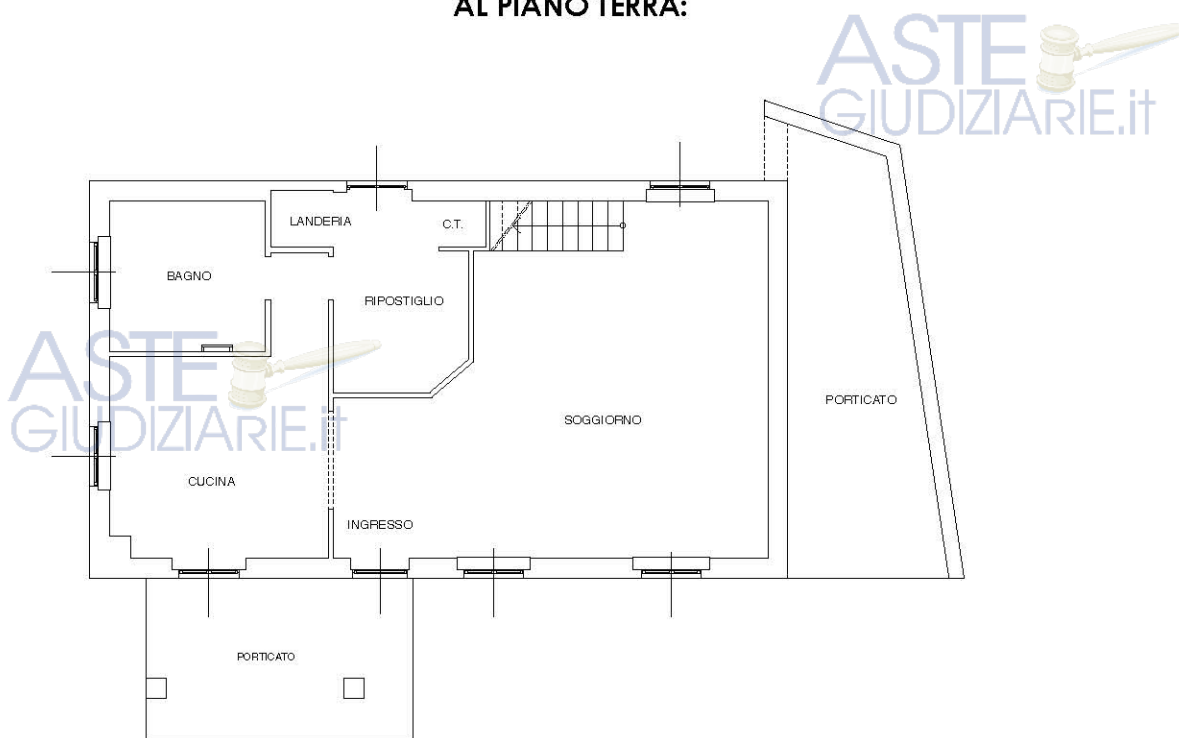


- Porte interne in legno naturale verniciato in ottimo stato di manutenzione e conservazione;



La suddivisione interna dei locali è la seguente:

**AL PIANO TERRA:**



- *Ingresso/soggiorno*: ha una superficie di circa 48,00 mq; vi si accede direttamente dall'esterno e ospita la scala a che comunica con il piano



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

superiore; è dotato di tre finestre e ha pavimento in piastrelle di ceramica monocottura;

- **Cucina:** ha superficie di circa 18,00 mq, comunica con il soggiorno attraverso un'apertura ad arco priva di serramento; è dotata di una portafinestra e di una finestra; pavimento e rivestimento in ceramica sino a circa 1,60 m di altezza sulle pareti attrezzate ad angolo cottura dotate di tutti gli allacci impiantistici.



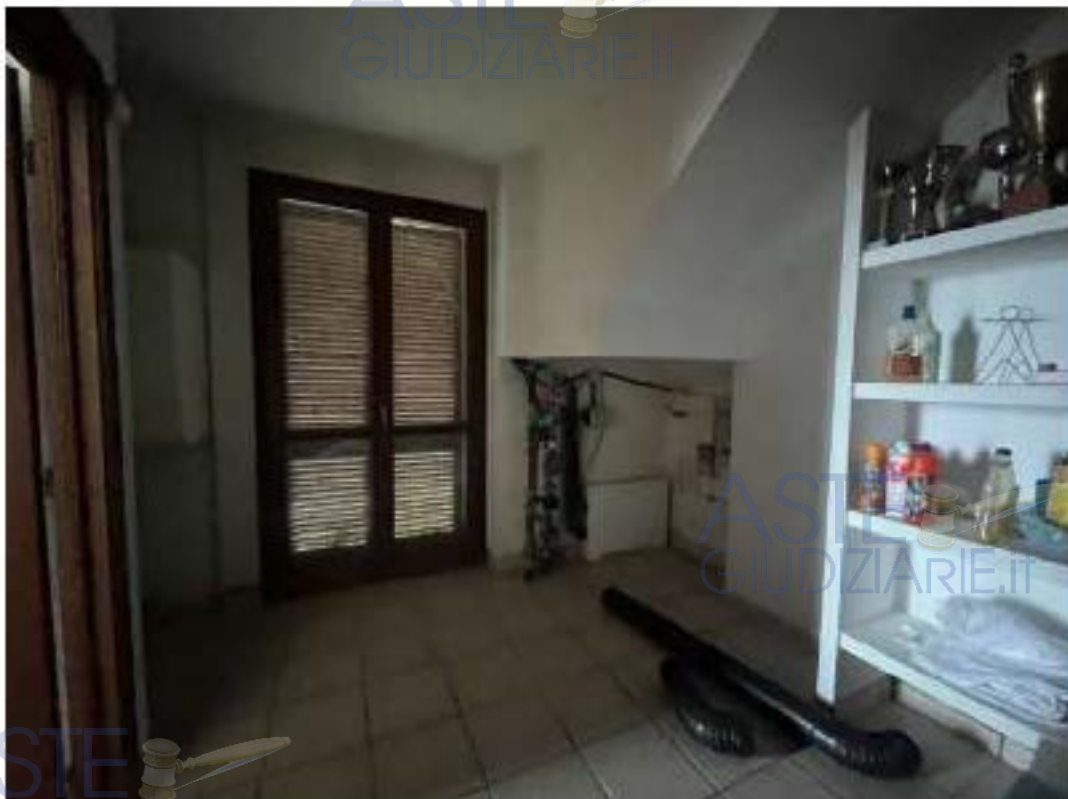
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

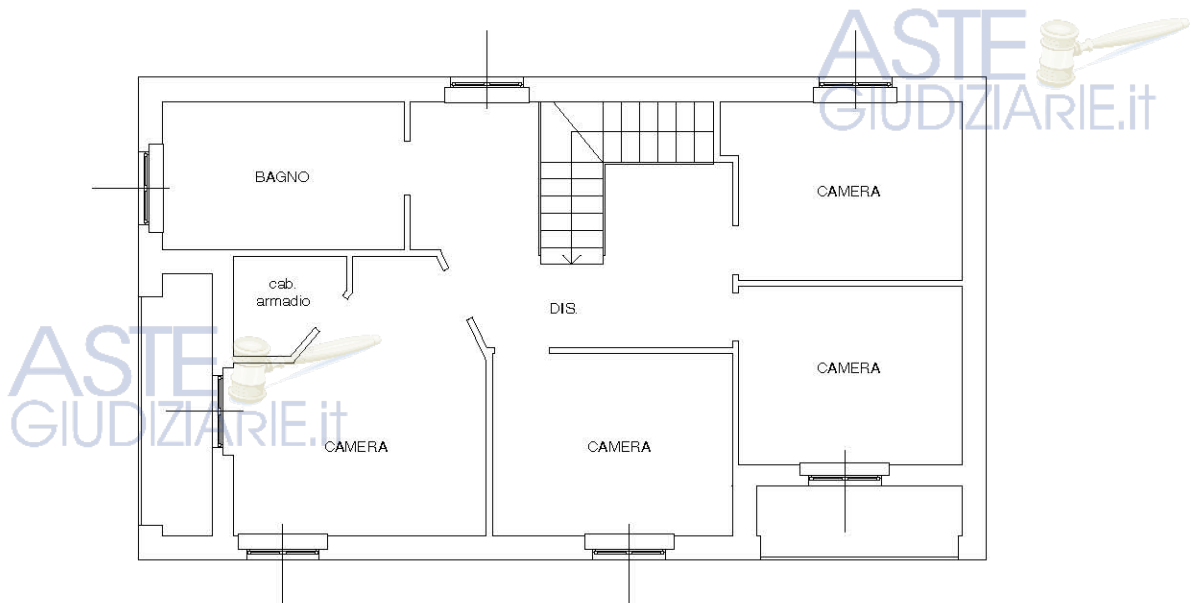


- *Bagno:* ha superficie di circa 9,50 mq, pavimento e rivestimento a parete sino a 2,00 m d'altezza in ceramica, munito di lavandino, wc, bidet, vasca e doccia.



- *Ripostiglio/centrale termica/lavanderia:* di fronte al bagno, ha superficie di circa 12,00 mq, ed è dotato di una portafinestra finestra; ospita la parte impiantistica ed ha le pareti attrezzate con scaffalatura fissa; il locale è dotato di attacco per la lavatrice.



**AL PIANO PRIMO:**

- *Scala interna e disimpegno*: la scala ha pedate in pietra e alzate intonacate, parapetto e mancorrente di ferro zincato; sbocca nel disimpegno al piano primo, di circa 15,00 mq che da accesso a tutte le camere, dotato di finestra.





- Camera 1: ha dimensione di circa 11,00 mq, ha pavimento in formelle di moquette applicate direttamente sul sottofondo; ed è dotata di una finestra.



- Camera 2: della superficie di circa 11,00 mq, è dotata di una portafinestra che si apre su un balcone di circa 4,00 mq, a pavimento in formelle di moquette.



- Camera 3: della superficie di circa 12,00 mq, è dotata di una finestra, a pavimento in formelle di moquette.



- Camera 4: della superficie di circa 16,00 mq, è dotata di una finestra e una portafinestra che si apre su un balcone di circa 5,00 mq. Dotata di cabina armadio di circa 2,60 mq; ha pavimento in laminato effetto legno.



- Bagno: ha superficie di circa 9,50 mq, pavimento e rivestimento a parete sino a 2,40 m d'altezza in ceramica, munito di lavandino, wc, bidet, vasca e doccia.



- *Portico 1*: Sul fronte principale ha superficie di circa 17,50 mq, pavimento in calcestruzzo armato non rivestito, pilastri in mattoni a vista che sostengono le travi di legno della copertura con manto in coppi.



*Portico 2 (sub.8 - Tettoia)*: sul lato verso strada, ha superficie di circa 23,00 mq, pavimento in calcestruzzo armato non rivestito, delimitato dal muro in calcestruzzo armato di sostegno della strada laterale su cui poggiano le travi di legno della copertura con manto in coppi, si tratta di una pertinenza autonoma.



**Descrizione dei terreni foglio 3 part. 855, 856, 857, 858.**

Si tratta dei terreni che costituiscono l'area cortilizia e il giardino del fabbricato residenziale. La superficie complessiva è di 3.377,00 mq (di cui 518 mq ente urbano). La porzione antistante il fabbricato è pavimentata in battuto di calcestruzzo mentre i restanti terreni risultano incolti e lasciati a gerbido. La particella 856 accoglie l'ingresso carroio e pedonale.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it









### COERENZE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio immobiliare comprendente le unità censite a Catasto Terreni al Foglio 3 part. 855, 856, 857, 858, presenta le seguenti coerenze:

- via Comunale;
- Terreno, F. 3, particella n. 852;
- Terreno, F. 3, particella n. 850;
- Terreno, F. 3, particella n. 849;
- Terreno, F. 3, particella n. 859;
- Terreno, F. 3, particella n. 1015;
- Terreno, F. 3, particella n. 1016;
- Terreno, F. 3, particella n. 868;
- Terreno, F. 3, particella n. 870;
- Terreno, F. 3, particella n. 871.

All'interno del compendio oggetto di pignoramento è presente il fabbricato in corso di ristrutturazione (F/4) e non oggetto di pignoramento individuato al catasto fabbricati al F. 3, part. 855, sub. 6.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO 4:**

Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati

Il sig. (omissis) come riportato nell'estratto dell'atto di matrimonio aveva contratto matrimonio in data 30/08/1998 con la sig.ra (omissis) in regime di separazione dei beni; in data 09/03/2009 come riportato nelle annotazioni a margine con sentenza del Tribunale Ordinario di Alba è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio. Occorre precisare che a seguito delle verifiche compiute presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Priocca il sig. (omissis), che era divorziato, risulta essere deceduto in data 20/10/2021.

**QUESITO 5:**

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

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

**QUESITO 6**

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e le planimetrie catastali, lo Scrivente C.T.U. ha appurato che sussistono delle differenze nella suddivisione interna dei locali e, pertanto, ha provveduto a redigere l'aggiornamento della planimetria catastale, contestualmente è stato aggiornato il civico da 10 a 10/A.

**QUESITO 7:**

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Gli immobili pignorati sono inseriti in zona classificata dal P.R.G.C. vigente come segue:

- Foglio n. 3 mappale: 858  
Ricade in: AREA AGRICOLA
- Foglio n. 3 mappali: 855 – 856 - 857

Ricadono in: NUCLEO FRAZIONALE RURALE

- Foglio n. 3 mappale: 855 (parte 25,4%)

Ricade in: EDIFICI RURALI NON ATTIVI E/O DISMESSI

- Foglio n. 3 mappale: 856 (parte 3,7%)

Ricade in: Classe 2

- Foglio n. 3 mappali: 856 (parte 63,7%) - 858 (parte 66,1%)

Ricadono in: Classe 3-A1

- Foglio n. 3 mappali: 855 - 856 (parte 32,6%) - 857 - 858 (parte 33,9%)

Ricadono in: Classe 3-A1 - frana quiescente (Fq)

Le utilizzazioni previste dallo Strumento Urbanistico Comunale sono riportate in dettaglio nel CDU rilasciato dal responsabile del servizio Tecnico del Comune di Priocca, che si allega alla presente relazione.

#### QUESITO 8

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

Al fine di indicare la conformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento alle autorizzazioni e concessioni amministrative e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, lo scrivente C.T.U. in seguito alle verifiche d'archivio effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Priocca ha reperito le seguenti autorizzazioni edilizie rilasciate per interventi sul fabbricato in oggetto, che si allegano:

- Concessione Edilizia 46/2001;
- Concessione Edilizia 19/2002;
- Concessione Edilizia 31/2004;
- Concessione Edilizia 32/2004.

Dall'esame delle pratiche sopra elencate ed il confronto con lo stato dei luoghi rinvenuto durante il sopralluogo il sottoscritto CTU non può riferire la conformità della costruzione rispetto alle concessioni edilizie reperite.

Le difformità riscontrate sono sostanzialmente le seguenti:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Modifiche di facciata, si è riscontrata la diversa posizione/dimensione di alcune aperture e la diversa conformazione del loggiato della facciata

principale;

- Diversa conformazione dei porticati;
- Modifiche di tipo strutturale rispetto al progetto architettonico (la pratica strutturale non è stata reperita) con l'eliminazione di alcuni pilastri.

Al fine della regolarizzazione del fabbricato occorrerà pertanto procedere ad una SCIA a sanatoria degli abusi urbanistici ed alla presentazione di una denuncia strutturale tardiva o certificazione di idoneità statica, in particolare per verificare l'idoneità statica dell'arco realizzato in sostituzione del pilastro previsto sul loggiato al piano primo, con un costo presunto comprensivo di sanzioni e spese tecniche pari a circa 8.500,00 € ,che sarà portato in detrazione dal valore stimato dell'immobile.

#### QUESITO 9

Costituzione dei lotti per la vendita.

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



#### Comune di Priocca (CN)

##### Catasto Fabbricati

- **F.3, part. 855, ex sub. 5, ora sub.7 e sub.8**, Strada Boschetti n. 10 A - piano T-1;
- **F.3, part. 855, sub. 1**, Nat. E.

##### Catasto Terreni

- **F.3, part. 855**, nat. EU, cons. 5 are 18 centiare.
- **F.3, part. 856**, cons. 16 are 83 centiare.
- **F.3, part. 857**, cons. 2 are 42 centiare.
- **F.3, part. 858**, cons. 9 are 34 centiare.



Si precisa che il B.C.N.C., F.3, part. 855, sub.1 correlato al terreno Ente Urbano 3, part. 855, per sua natura è comune anche al sub. 6 (ex sub. 3) non oggetto di pignoramento.



**QUESITO 10**

Immobili pignorati pro quota.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state pignorate, per la quota di proprietà di 1/1 (intero) in capo al signor (omissis).

**QUESITO 11**

Verifichi se l'immobile è libero o occupato.

Da quanto si è potuto riscontrare in loco, l'immobile era occupato dal debitore pignorato, ora deceduto, e quindi libero, sono presenti al suo interno elementi di mobilio.

**QUESITO 12**

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

Tale casistica non rientra nel caso in esame.

**QUESITO 13**

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

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

Si mette in evidenza come già indicato in risposta al quesito n. 3 che all'interno del compendio pignorato è presente un edificio in fase di definizione (F/4) non oggetto di pignoramento, l'accesso a tale immobile costituirà una servitù di passaggio che, come previsto dal Codice civile, dovrà essere individuata lungo il percorso più breve.

**QUESITO 14**

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

L'unità immobiliare è unifamiliare e quindi le spese di gestione e manutenzione sono relative al normale utilizzo del bene.

Nella determinazione del valore del bene si è già tenuto conto delle spese straordinarie che saranno necessarie per riportarlo alle normali condizioni d'uso. Saranno da disciplinare e quantificare eventuali oneri connessi alla creazione della servitù di passaggio per l'accesso all'unità immobiliare non pignorata insistente sul mappale n. 855, sub. 6 oltre ad eventuali oneri relativi alla manutenzione del cortile comune B.C.N.C..

### QUESITO 15

Determinazione del valore per la vendita.

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

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

A partire da febbraio 2020, tutto quello che è stato dal 2014 al 2019 come ripresa delle quantità scambiate, è semplicemente scomparso. Dal mondo dell'Estremistan, come lo definisce Nassim Nicholas Taleb nel suo famoso libro "Il cigno nero", si è generato un evento non impossibile ma senz'altro improbabile e raro, al di là degli orizzonti prevedibili: il cigno nero del Covid-19, una pandemia che sta attanagliando l'intera umanità, che ha mietuto vittime e ha obbligato alla chiusura delle attività economiche e produttive. Qualcosa che nessuno poteva prevedere. È evidente che il blocco delle attività causa, ovunque, crisi economica e occupazionale e dunque sociale, la cui uscita dipende largamente dalle politiche economiche e

dagli "animal spirit" che si generano per la voglia di ripartire e ricostruire. È altrettanto pacifico che questa crisi si riverbererà sul mercato immobiliare in generale. Le compravendite scenderanno e i prezzi, nonostante la loro vischiosità, probabilmente non torneranno a crescere come pure ci si attendeva a fine 2019. Diversi istituti di ricerca stanno cercando di delineare scenari e prospettive, ma quando i fenomeni sono così terribilmente incerti e instabili, effettuare esercizi di previsione rischia di non essere di grande aiuto. Si deve dare per scontato che vi sarà una discesa nei livelli delle unità abitative scambiate, ma non si sa se poi il ripristino della condizione di normalità, potrà o meno produrre un recupero dei livelli ante - Covid 19 (e quindi di nuovo una crescita) e di quale entità.

Per il momento l'Outlook è decisamente positivo.

Secondo le stime preliminari dell'Istat, nel II trimestre 2022, l'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, per abitarci o per investimento, è aumentato del 2,3% rispetto al trimestre precedente e del 5,2% nei confronti dello stesso periodo del 2021 (era +4,5% nel I trimestre 2022). Un rialzo attribuibile, soprattutto, all'effetto trascinarsi dei valori delle abitazioni nuove che crescono del 12,1% (in forte accelerazione rispetto al +5% del I trimestre). Il nuovo trascina, dunque, il costruito che si attesta a +3,8% (in lieve rallentamento dal +4,4% del trimestre precedente).

Sono andamenti che confermano la crescita persistente e vivace dei volumi di compravendita che aveva già rilevato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Omi) : +8,6% l'incremento tendenziale registrato nel II trimestre 2022 per il settore residenziale, dopo il +12% del trimestre precedente.

Anche su base congiunturale, l'aumento dell'indice dei prezzi delle abitazioni (+2,3%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 6,8% sia a quelli delle esistenti (+1,4 per cento).

Nel Nord-Ovest, nel Nord-Est e nel Sud e Isole continuano a registrarsi tassi tendenziali positivi e in accelerazione rispetto al trimestre precedente. Al centro la crescita frena leggermente. La fiammata più consistente è a Milano, dove i prezzi aumentano, su base annua, dell'8,3%, in accelerazione rispetto al trimestre precedente (era +6,4%) e con un'impennata dei prezzi per le abitazioni nuove (+16,9 per cento). Segue Roma dove si evidenzia un rialzo tendenziale del +4,8% (era +3,3% nel trimestre precedente). Solo a Torino la crescita è più contenuta e pari all'1%, in decelerazione dal +3,8% del trimestre precedente.



*“Si conferma e accelera – scrive l'Istat – la crescita tendenziale dei prezzi delle abitazioni in atto ormai da tre anni, con quelli delle abitazioni nuove che registrano il tasso di crescita più alto da quando è disponibile la serie storica dell'indice dei prezzi delle abitazioni (+12,1 per cento). In attesa dei dati del terzo trimestre, questa dinamica dei prezzi, insieme con la rinnovata vivacità dei volumi compravenduti (+8,6%), mostra un mercato immobiliare residenziale ancora in espansione tra aprile e giugno di quest'anno, nonostante le tensioni internazionali e le difficoltà derivanti dall'elevata inflazione”.*

Ma la fotografia del mattone rischia di esser più sbiadita di quella sviluppata dall'Istat. Oggi pesano: il rincaro dei costi dei mutui per il rialzo dei tassi avviato con forza dalla Bce; la stretta delle banche nell'erogare credito; un clima d'incertezza generato dal caro-bollette che pesa tanto sull'economia globale che su quella domestica.

#### 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 Priocca, in Strada Boschetti n. 10/A, 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 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 (1° semestre 2022)**

Comune di PRIOCCA : - ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO COMUNALE in stato di conservazione normale, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
Abitazioni civili	740,00	1.100,00
Ville e villini	800,00	1.200,00

### **BORSINO IMMOBILIARE DI PRIOCCA (dicembre 2022)**

Comune di PRIOCCA : zona rurale

	€/mq	€/mq
Abitazioni in stabili di 1 <sup>a</sup> fascia	768,00	1.209,00
Abitazioni in stabili di fascia media	646,00	1,020,00
Ville e villini	677,00	1.124,00

### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Lo Scrivente, prima di indicare il valore unitario delle unità immobiliari 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 zona frazionale, in contesto collinare molto suggestivo e panoramico, molto apprezzata nel mercato immobiliare di Priocca;
- Presenza di un mercato immobiliare in fase di stagnazione negli ultimi anni e in ripresa nell'ultimo anno;
- Buona posizione del fabbricato rispetto alla viabilità di accesso;
- Presenza di area esterna di pertinenza;
- Buon orientamento ed esposizione;
- Caratteristiche di finitura interne dell'unità immobiliare buone.

Alla luce di quanto su esposto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare all'unità immobiliare il valore commerciale unitario di **1.100,00 €/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;
- 75% della superficie dei locali di sgombero;
- 25% dei locali accessori dell'unità immobiliare;
- 25% della superficie dei balconi;
- 10% aree scoperte esclusive.

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

#### VALUTAZIONE DEI TERRENI

Trattandosi di fatto, dell'area cortilizia e a giardino di pertinenza del fabbricato residenziale, la valutazione dei terreni sarà considerata in quota percentuale come gli altri accessori alla residenza.

**LOTTO UNICO****Superficie commerciale unità imm. F3 part. 855 ex sub. 5 ora sub. 7 e 8**

Locali ad uso residenziale al piano terra:

Residenza: .....mq 111,00

Porticati: .....mq 40,00

Locali ad uso residenziale al piano primo:

Residenza: .....mq 101,00

Balconi: .....mq 9,00

**F3 part. 856 - part. 857 - part. 858**

Cortile e giardino: .....mq 2.859,00

**F3 part. 855 sub. 1**

Area esterna in comune

Cortile: .....mq 518,00

Superficie commerciale ragguagliata:

mq (111 + 101 + 40 x 0,25 + 9x0,25 + 25x0,10 + 3350x0,02) = 293,75 mq

**in c.t. mq 294**

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

mq 294 x 1.1000 = € 323.400,00

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO**

Al valore sopra stimato occorrerà sottrarre il costo della sanatoria delle opere abusive stimato in € 8.500,00

**Il valore complessivo del Lotto è pertanto pari a**

€ 323.400,00 - 8.500,00 = 314.900,00

**in c.t. € 315.000,00****diconsi euro trecentoquindicimila/00.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO 16**

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa che, dalle informazioni assunte, il regime fiscale degli immobili pignorati prevede che l'eventuale vendita sia soggetta a imposta di registro.

**QUESITO 17**

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento adibita ad uso abitazione, rientra fra le categorie per cui ai sensi Decreto Legislativo vigente è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Lo scrivente CTU ha pertanto provveduto alla redazione del relativo attestato.

**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 Spaccaforro, A., Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire, Torino, Utet, 1999.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Asti, maggio 2024**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Arch.  
BALDI  
CRISTINA  
PROVINCIA DI ASTI



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Atto di provenienza;
3. C.D.U.;
4. Certificato di morte;
5. Estratto atto di matrimonio;
6. Visure catastali aggiornate;
7. Planimetrie catastali aggiornate;
8. Estratto NTA di PR.G;
9. Pratiche edilizie;
10. APE e ricevuta di trasmissione;
11. Osservazioni alla Bozza di relazione e risposte del CTU.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INDICE

PREMESSA .....	2
QUESITO 1: .....	8
Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.....	8
QUESITO 2: .....	8
Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.....	8
QUESITO 3: .....	14
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.....	14
QUESITO 4: .....	35
Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati.....	35
QUESITO 5: .....	35
Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento ..	35
QUESITO 6.....	35
Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali.....	35
QUESITO 7: .....	35
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale .....	35
QUESITO 8.....	36
Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità .....	36
QUESITO 9.....	37
Costituzione dei lotti per la vendita. ....	37
QUESITO 10.....	37
Immobili pignorati pro quota.....	38
QUESITO 11.....	38
Verificarsi se l'immobile è libero o occupato.....	38
QUESITO 12.....	38
Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.....	38
QUESITO 13.....	38
Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc. ....	38
QUESITO 14.....	38
Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.....	38
QUESITO 15.....	39
Determinazione del valore per la vendita.....	39
QUESITO 16.....	45
Regime fiscale dell'immobile pignorato.....	45
QUESITO 17.....	45
Dire se l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	45


  
 ASTE  
 GIUDIZIARIE.it


  
 ASTE  
 GIUDIZIARIE.it