

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO**

*Geometra Raviola Fabio*

*Geometra Maccagno Massimo*

*ASTI - Via Liguria n. 14, Tel. 0141/477916*

*P. I.V.A. - Codice Fiscale 01242400057*



**TRIBUNALE DI ASTI**  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Esecuzione Immobiliare n. 256/2021 promossa da:**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

MAGGESE SRL

(Avv. A. Fattori – M. Camisasca)

contro



**DEBITORE:**



**CREDITORI INTERVENUTI:**



**PERITO STIMATORE:**

GEOM. RAVIOLA FABIO - Via Liguria n. 14 – ASTI



Con la comunicazione del 03/02/2022, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Pasquale Perfetti nominava il sottoscritto Geom. Raviola Fabio domiciliato in Asti Via Liguria n. 14, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n. ro di posizione 810, libero professionista, quale consulente tecnico d'ufficio per le operazioni peritali di stima correlate alla esecuzione immobiliare in oggetto e fissava per il giuramento il giorno 15/02/2022.

Il sottoscritto Raviola Geom. Fabio, nominato C.T.U. nella vertenza in epigrafe, eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue in relazione ai quesiti formulati nel mandato.

Cenni introduttivi: ad integrazione della parte narrativa, si predispongono elaborati grafici illustrativi inerenti lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare.

## 1

*Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.*

Il giorno 12/04/2022, il sottoscritto provvedeva ad avvisare il debitore, all'indirizzo risultante dagli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, fissato per il 27/04/2022 alle ore 10,00. (allegato 1)

## 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 giudiziate, sentenze 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 sofferirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*

La scrivente ha acquisito la mappa catastale attuale, la quale è stata inserita tra gli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione (allegato 2).

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza, non risulta necessaria, pertanto, alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore precedente

A carico dei beni immobili siti in Comune di Asti identificati come segue:

<b>CATASTO FABBRICATI</b>	
<b>INTESTATI</b>	
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>	
<b>Comune di Asti – Foglio 55, mappale 17 sub 3</b>	
Categoria A/3 – Classe 5 – Consistenza vani 7 – Sup. totale mq 205 - Rendita Euro 300,06	
Ubicazione: Fraz. Revignano n. 89 – piano S1 - T – 1	
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>	
<b>Comune di Asti – Foglio 55, mappale 17 sub 4</b>	
Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza mq 25 – Sup. catastale mq 63 - Rendita Euro 25,82	
Ubicazione: Fraz. Revignano n. 89 – piano T	

<b>CATASTO TERRENI</b>	
<b>INTESTATI</b>	
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>	
<b>Comune di Asti – Foglio 55, mappale 17</b>	
Ente Urbano mq 370	
Ubicazione: Fraz. Revignano n. 89	



Dal certificato notarile redatto dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 28/12/2021 si rileva le seguenti provenienze e formalità:

Agli esecutati [REDACTED] gli immobili per la quota di ½ ciascuno sono pervenuti per atto di compravendita del 13/12/80 Notaio Marzia Krieg di Baldichieri d'Asti rep. 861/339, trascritto il 30/12/1980 ai nn. 10203/8000 da [REDACTED]

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

**ISCRIZIONE NN. 7454/1251 del 30/07/2009** ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di aperture di credito del 23/07/2009 Numero di repertorio 47859/27264 Notaio RATTI Luciano Sede Asti.

A favore di Cassa di Risparmio di Asti S.P.A. Sede Asti Codice fiscale 00060550050 contro [REDACTED]

[REDACTED] Sede Asti Codice Fiscale [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 250.000,00 - Totale € 750.000,00 Durata 1 anni 7 mesi

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.

**TRASCRIZIONE NN. 12305/9622 del 28/12/2021** nascente da Verbale di pignoramento immobili del 30/11/2021 Numero di repertorio 3756 emesso da Ufficiale Giudiziario tribunal di Asti Sede Asti.

A favore di Maggeese s.r.l. Sede Roma Codice Fiscale [REDACTED] ( Richiedente: Europa s.r.l.per Maggeese s.r.l. Via Eleonara Duse, 53 Roma) contro [REDACTED]

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.

L'atto di provenienza ultraventennale è costituito dall'atto di compravendita del 13/12/80 Notaio Marzia Krieg di Baldichieri d'Asti rep. 861/339, trascritto il 30/12/1980 ai nn. 10203/8000 da [REDACTED]

[REDACTED] (allegato 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 (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

I dati (ante variazioni catastali) degli immobili pignorati sono i seguenti (allegato 4):

<b>CATASTO FABBRICATI</b>
<b>INTESTATI</b> [REDACTED]
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b> <b>Comune di Asti – Foglio 55, mappale 17 sub 3</b> Categoria A/3 – Classe 5 – Consistenza vani 7 – Sup. totale mq 205 - Rendita Euro 300,06 Ubicazione: Fraz. Revignano n. 89 – piano S1 - T – 1 <b>DATI DERIVANTI DA</b> Unità afferenti edificate su aree di corte. Pratica AT0097895 del 2/07/2009
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b> <b>Comune di Asti – Foglio 55, mappale 17 sub 4</b> Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza mq 25 – Sup. catastale mq 63 - Rendita Euro 25,82 Ubicazione: Fraz. Revignano n. 89 – piano T <b>DATI DERIVANTI DA</b> Unità afferenti edificate su aree di corte. Pratica AT0097895 del 2/07/2009

<b>CATASTO TERRENI</b>
<b>INTESTATI</b>
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b> <b>Comune di Asti – Foglio 55, mappale 17</b> Ente Urbano mq 370 Ubicazione: Fraz. Revignano n. 89

A seguito di quanto descritto nel punto 1) il giorno 27/04/2022 si è quindi proceduto all'accesso presso il fabbricato, alla presenza della Sig.ra [REDACTED], del quale si è redatto opportuno verbale controfirmato (allegato 5).



Nel sopralluogo si è potuto prendere visione dello stato dei luoghi e sono state eseguite le misurazioni utili e necessarie per rispondere in modo esauriente ai quesiti posti, riportando negli elaborati grafici (allegato 6) e nella documentazione fotografica (allegato 7) le risultanze alla quale è correlata la descrizione di seguito esposta.

## **DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI**

Il pignoramento ha come oggetto due fabbricati siti in Comune di Asti, Loc. Palucco, confinanti direttamente con la S. R 10 che collega Asti con Torino.

L'accesso alla proprietà (mappale n. 17) avviene dalla strada citata attraverso un cancello pedonale e carraio che immette nel cortile e che serve anche come accesso, attraversando il cortile, alla proprietà limitrofa (mappale n. 455 intestato agli stessi esecutati), dalla quale non è diviso con opere che individuino fisicamente il confine.

Entrando sulla sinistra si trova il fabbricato di abitazione.

Trattasi di fabbricato di vecchia edificazione ed oggetto di lavori di ristrutturazione nel 1981, formato da: piano interrato (cantina), piano terreno e primo (camere e servizi) e piano sottotetto (sgombero).

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono:

- Muratura portante in mattoni con paramento esterno parzialmente intonacato e parzialmente rivestito in "paramano"
- Orizzontamenti in parte originali con putrelle e voltini ed in parte ricostruiti in latero-cemento
- Tetto in latero-cemento
- Scala interna di collegamento in calcestruzzo armato
- Altezza libera interna del piano primo leggermente inferiore all'attuale minimo di legge ma da considerarsi regolare in quanto il solaio soprastante è parzialmente preesistente e parzialmente ricostruito alla quota originaria.

Tutti gli impianti tecnologici sono in buone condizioni e funzionanti e tutto il fabbricato non richiede attualmente sostanziali opere di manutenzione straordinaria.

Alla destra del cancello di ingresso si trova il fabbricato ad uso magazzino.

Il fabbricato è stato costruito in epoca remota ed è stato ristrutturato all'inizio degli anni '80.

Presenta la struttura parzialmente in c.a. e parzialmente in muratura, copertura a falda con orditura lignea e soprastanti tegole curve.

Le murature sono intonacate e tinteggiate, con serramenti metallici con vetri.

E' presente l'impianto elettrico funzionante.

La proprietà confina a nord con la ex S.S. 10, ad ovest con la proprietà mapp. 181, ad est con il fabbricato mapp. 18 ed a sud con il mapp. 455 (ente urbano con fabbricato intestato agli stessi esecutati).

### DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ABITAZIONE sita al piano terreno e primo - Fg. 55 mapp. 17 sub 3

Caratteristiche:

- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in ottimo stato di conservazione
- Tramezzature interne intonacate e tinteggiate
- Pavimenti in piastrelle di ceramica o gres di buona fattura (escluso sottotetto)
- Scala interna di collegamento con scalini rivestiti in granito e ringhiera in legno
- Serramenti esterni in legno con vetro-camera di non recente fattura ma in buono stato di conservazione
- Porte interne in legno tamburato e vetro
- Servizi igienici ed apparecchi sanitari in buone condizioni con pareti parzialmente rivestite in piastrelle
- Impianti tecnologici adeguati alle usuali esigenze e funzionanti

Le superfici calpestabili, come evidenziato nell'allegata planimetria sono:

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sup. utile</i>
<i>T - 1</i>	<i>Abitazione</i>	<i>mq 100,25</i>
<i>S</i>	<i>Cantina</i>	<i>mq 17,75</i>
	<i>Sottotetto sgombero</i>	<i>mq 55,05</i>

### DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE MAGAZZINO sita al piano terreno - Fg. 55 mapp. 17 sub 4

Caratteristiche:

- Pareti intonacate e tinteggiate
- Portoni esterni metallici e vetro



- Pavimento in calcestruzzo
- Impianto elettrico funzionante

Le superfici calpestabili, come evidenziato nell'allegata planimetria sono:

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sup. utile</i>
<i>T</i>	<i>Magazzino</i>	<i>mq 52,65</i>

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 ove lo stesso fu celebrato.**

Come risultante dal Certificato rilasciato dal Comune di Asti in data 13/06/22 :

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] (allegato 8)

5

**Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione 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.**

I dati indicati nel pignoramento, per quanto scarni, consentono la corretta individuazione dei beni.

6

**Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria**

8



*del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

A seguito di ulteriore verifica si ritiene che le planimetrie catastali agli atti (allegato 9) e la rappresentazione in mappa catastale non siano corrispondenti allo stato dei luoghi.

Di conseguenza vengono predisposti il tipo mappale di aggiornamento (allegato 10) e la variazione catastale con aggiornamento planimetrie (allegato 11)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

7

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale sono posti in un'area che il Piano Regolatore Generale classifica come segue (allegato 12):

Area residenziale di consolidamento B9.2

Fabbricato in ambito di conservazione assimilabile a lotti edificabili di tipo D disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.C. del Comune di Asti

Nelle citate aree sono ammessi i seguenti interventi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione (artt. 17 e 18 – Tab. 17.1 e 18.2) che per praticità si allegano alla presente (allegato 13)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

Onde rispondere compiutamente al quesito si è provveduto ad effettuare le opportune ricerche presso gli archivi del Comune di Asti.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono stati realizzati in epoca remota, tant'è che il fabbricato abitativo risulta essere stato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel 1940 (allegato 14). Relativamente ai vari titoli abilitativi rilasciati, dopo opportuno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

9



accesso agli atti depositati, risulta quanto in appresso descritto.

FABBRICATO ABITATIVO (allegato 15)

Concessione Edilizia n. 72/1981 per “opere di manutenzione ordinaria e straordinaria a fabbricato rurale di civile abitazione”

Autorizzazione Edilizia n. 760/1988 per “costruzione muro di recinzione”

Autorizzazione Edilizia n. 869/1988 per “rifacimento marciapiede, collocazione fioriere e intonacatura e tinteggiatura fabbricato ricovero attrezzi”

Autorizzazione Edilizia a sanatoria (condono edilizio) n. 1721/1991 per “rivestimento esterno in paramano”

*DIFFORMITA' RISCOstrate*

- dai documenti catastali risulta che una porzione del piano terra fosse censita come “negozio”, particolare non citato nella descrizione del bene nell’atto di acquisto e per il quale non vi sono elementi certi sulla data del cambio d’uso (planimetrie catastali 1975 allegato 16)
- rispetto al progetto di cui alla C.E. n. 72/81 risultano le seguenti difformità: diversa disposizione dei locali e delle tramezzature interne; diversa disposizioni delle finestrate; diversa disposizione della scala nella porzione che conduce in cantina; difformità nel sottotetto (mancanza dei finestrini sui prospetti e presenza di abbaino non previsto; costruzione di pensilina in corrispondenza al portoncino di ingresso
- infine si segnala che il locale soggiorno, risultato più ampio rispetto al progetto, risulta con una superficie finestrata inferiore rispetto al minimo richiesto (1/8 della superficie di pavimento).

MAGAZZINO (allegato 17)

Autorizzazione n. 56/1981 per “ripassatura tetto”

Concessione Edilizia a sanatoria (condono edilizio) n. 6769/1991 per “trasformazione da tettoia a ricovero attrezzi agricoli”

*DIFFORMITA' RISCOstrate*

- E’ stata realizzata una tramezzatura ricavando un ripostiglio interno
- All’esterno in adiacenza è presente una piccola tettoia in legno con caratteristiche di assoluta provvisorietà che deve essere rimossa

Le difformità riscontrate, trattandosi di opere ricomprese nella sagoma originale, possono essere sanate o adeguate in base alle normative in vigore.

Non risulta presente il Certificato di Abitabilità.

## 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 Tecnico Erariale.*

I beni pignorati sono costituiti da un'abitazione ed un magazzino insistenti sulla stessa particella catastale e separati dall'accesso carraio per cui, anche se in teoria potrebbero essere venduti separatamente, non se ne ravvede il caso. In ogni caso il valore verrà attribuito distintamente ai due fabbricati.

## 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 tecnico Erariale) 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 L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

L'immobile è pignorato per l'intera piena proprietà.

## 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo*

***1978, n. 59, convertito in L. 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.***

Il titolo legittimante il possesso è costituito dall'atto not. dall'atto di compravendita del 13/12/80 Notaio Marzia Krieg di Baldichieri d'Asti rep. 861/339, trascritto il 30/12/1980 ai nn. 10203/8000 (allegato 3)

In risposta alla richiesta all'Agenzia delle Entrate datata 04/05/2022, dalle interrogazioni effettuate in anagrafe tributaria risulta che l'immobile pignorato sia libero. (allegato 18)

A seguito di apposita richiesta, la Questura di Asti rispondeva che non risultano comunicazioni di cessione di fabbricati (allegato 19)

## 12

***Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.***

Non ricorre il caso.

***Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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.***

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono vincoli di natura condominiale.

Sul bene pignorato non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

***Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.***

Come già descritto l'immobile non risulta fare parte di un condominio.

***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).***

#### **Determinazione del valore per la vendita.**

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

Il calo dell'andamento della domanda e la crescita esponenziale dell'offerta di immobili, in particolare di quelli a destinazione residenziale, è stato causato dai seguenti fattori:

- difficoltà di accesso ai mutui/finanziamenti per l'acquisto degli immobili, con criteri

sempre più rigidi adottati dalle banche e finanziamenti massimi in una quota che ha comportato da parte degli acquirenti la necessità di avere un'importante percentuale del prezzo in contanti; anche se in forza delle manovre monetarie della Banca Centrale Europea, è aumentata la liquidità delle banche che tuttavia non sempre riversano tale flusso monetario verso il mercato dei mutui, ma privilegiano gli investimenti nel mercato mobiliare, ritenendolo più sicuro e redditizio;

- l'andamento dell'economia nazionale che fa sì che i potenziali acquirenti di immobili tendono a rimandare l'acquisto e di conseguenza la stipula di mutui pluriennali, per la mancanza di sicurezza del posto di lavoro, per l'accentuata crisi di produzione delle aziende in tutti i settori trainanti;
- la diminuzione del potere di acquisto degli stipendi medi della maggioranza dei fruitori del prodotto edilizio (la platea dei probabili acquirenti è costituita dal ceto medio);
- l'andamento dell'offerta di immobili che è influenzata da diversi fattori, di cui il più importante è il numero degli immobili presenti sul mercato immobiliare;
- l'offerta di immobili è in continuo aumento esponenziale in quanto, a tutti gli immobili attualmente in vendita, si aggiungono tutti quelli immessi nel mercato per la messa in vendita da chi vuol cambiare casa e da chi vuole semplicemente liberarsene (infatti tutti gli immobili utilizzati come seconde case e tutti gli immobili acquistati negli anni antecedenti al 2008 e messi a reddito, vengono messi in vendita in quanto per i proprietari sono diventati un onere passivo);
- all'offerta di immobili presenti sul mercato si aggiungono inoltre tutti quelli che vanno continuamente all'asta a seguito di fallimenti ed esecuzioni immobiliari, che peraltro verranno acquisiti a prezzi inferiori di quelli di mercato;
- all'offerta si aggiungono tutti gli immobili che vengono posti in vendita da Enti, Casse di Previdenza dei Professionisti, Aziende, ecc., che vendono per creare liquidità, dismettendo i loro patrimoni immobiliari.

Le conseguenze più evidente di tale fenomeno è il generalizzato e consistente calo del numero delle transazioni, la dilatazione dei tempi di attesa per la vendita, l'appiattimento degli affitti e la marcata e progressiva flessione delle quotazioni.

Le ultime informazioni sull'andamento del mercato immobiliare, mostrano che si riscontra una leggera diminuzione dei prezzi di mercato delle unità a destinazione residenziale, mentre solo nelle grandi città e nelle zone centrali si sono riscontrati prezzi in lieve aumento. Si è riscontrato un piccolo aumento delle transazioni di unità immobiliari residenziali/commerciali, dislocate nelle zone di maggior pregio, mentre nelle zone



periferiche non particolarmente apprezzate commercialmente non si evidenziano sensibili variazioni dei parametri economici negativi che si sono manifestati negli ultimi anni.

Le considerazioni sopra esposte mettono in evidenza che nel settore degli immobili residenziali si sono sviluppati due ben distinti andamenti del mercato:

- quello degli immobili di "pregio", che per la loro collocazione, per le loro caratteristiche costruttive, tecnologiche, di finitura, si collocano ad un livello superiore alle unità immobiliari civili o di tipo economico, risentendo in maniera meno marcata l'attuale crisi economica, registrando un lieve movimento nelle quotazioni e nel numero delle compravendite;
- quello degli immobili "ordinari", che ha risentito maggiormente la grave fase congiunturale, registrando forti perdite nel numero delle compravendite, con un sensibile calo nelle quotazioni di mercato; ciò è dovuto all'aumento dell'offerta per questa tipologia di immobili, a causa dei lunghi tempi di attesa per la vendita, che immettono, su un mercato già saturo, nuovi prodotti che si sommano a quelli ancora invenduti ed in attesa di vendita.

Le considerazioni sopra esposte mettono in evidenza la complessità del mercato immobiliare, che fa trasparire la crescente tendenza che sta diffondendosi nei mercati immobiliari: la prevalenza dell'offerta sulla domanda per immobili ordinari o di mediocre pregio sia per posizione, sia per rifiniture, mentre si manifesta un particolare interesse per quei fabbricati o compendi immobiliari di elevato pregio, sia per caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, comodità di accesso, ecc.), sia per caratteristiche intrinseche (rifiniture, dotazione di impianti tecnologici, vetustà, ecc.), indirizzati peraltro verso una platea di compratori con elevata disponibilità economica. La domanda per quest'ultima tipologia di immobili si è stabilizzata o sta lievemente aumentando, contro un'offerta abbastanza contenuta. Mentre per la tipologia di immobili aventi caratteristiche ordinarie e non di pregio (in particolare ubicati nelle periferie e nelle estreme periferie delle città), è cresciuta considerevolmente l'offerta ed è diminuita la domanda, anche a causa della grave crisi congiunturale che ha colpito più duramente la platea di probabili compratori con reddito medio -basso.

### **Indagini di mercato**

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



- migliori di quelle che caratterizzano l'abitazione di tipo economico
- b) il valore unitario indicato nella pervenuta valutazione corrisponda a quello con cui vengono normalmente compravenduti gli alloggi siti in condominio degli anni '50, senza ascensore, in zona popolare e completamente da riattare
- c) sia corretto applicare una maggiore decurtazione del valore dovuta alla posizione ed alla presenza di servitù passiva per accedere alla proprietà confinante

Alla luce di quanto su esposto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare i seguenti valori commerciali unitari.

**€ 520,00/mq per i locali abitabili**

**€ 250,00/mq per i locali sgombero**

**€ 300,00/mq per il magazzino**

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 muri divisorii, sia sommata alle superfici derivanti da:

- intera muratura perimetrale;
- 50% dei muri divisorii da parti comuni o da altre unità immobiliari;
- 33% della superficie dei balconi.

#### RIEPILOGO VALORE IMMOBILI

**COMUNE DI ASTI – FRAZ. REVIGNANO N. 89**

**Fig. 55 n. 17 sub 3**

Piano	Dati catastali		Destinazione	Sup. comm.le	Totale
T-1	sub 3	A/3	Abitazione	Mq 156,00	€ 81.120,00
S			Cantina	Mq 29,00	€ 7.250,00
			Sottotetto sgombero	Mq 76,00	€ 19.000,00
A DEDURRE COSTI GENERALI PRESUNTI PER SANATORIA					-€ 5.000,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO</b>					<b>€ 102.370,00</b>

**Diconsi Euro centoduemilatrecentosettanta/00**

COMUNE DI ASTI – FRAZ. REVIGNANO N. 89

Fig. 55 n. 17 sub 4

Piano	Dati catastali		Destinazione	Sup. comm.le	Totale
T	sub 4	C/2	Magazzino	Mq 66,00	€ 19.800,00
A DEDURRE COSTI GENERALI PRESUNTI PER SANATORIA					-€ 1.000,00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO</b>					<b>€ 18.800,00</b>

Diconsi Euro diciottomilaottocento/00

<b>TOTALE COMPLESSIVO VALORE ARROTONDATO</b>	<b>€ 121.170,00</b>
--	---------------------

Diconsi Euro centoventunmilacentosettanta/00

16

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

Gli immobili pignorati sono stati acquistati dai debitori come persone fisiche e quindi si trovano in regime fiscale di vendita soggetta ad imposta di registro.

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 decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 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. 43-11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 07/08/2009) allegato A n. 5.2:*

*a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004*

- n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una 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 altrimenti non 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 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 43 I);*

L'unità immobiliare oggetto della relazione peritale e censita Fg. 55 n. 17 sub 3 appartengono ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 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 appartiene 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. 43-11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 07/08/2009) allegato A n. 5.2;

Viene redatto l'Attestato di Prestazione Energetica. (Allegato 20)

Per quanto sia ulteriormente necessario ed utile il sottoscritto CTU resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice.

Il sottoscritto CTU, in conformità alle disposizioni contenute nell'incarico del

15/02/2022, ha inviato copia della relazione di stima ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori nei termini previsti a mezzo di posta elettronica e/o posta ordinaria, nel rispetto della normativa anche regolamentare.



Quanto sopra esposto a disimpegno dell'incarico ricevuto.

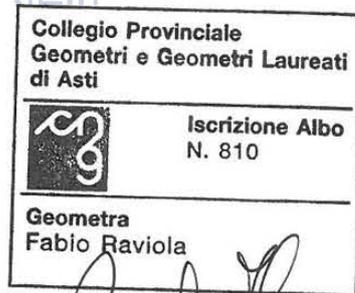
Con premurosa osservanza.

Asti, li 25/07/2022



**Il C.T.U.**

Raviola Geom. Fabio



**Allegati:**

- Allegato 1 *Comunicazione di cessato*
- Allegato 2 *Estratto di mappa*
- Allegato 3 *Provenienza ultraventennale*
- Allegato 4 *Visura catastale*
- Allegato 5 *Verbale accesso*
- Allegato 6 *Elaborato grafico*
- Allegato 7 *Documentazione fotografica*
- Allegato 8 *Estratto atto di matrimonio*
- Allegato 9 *Planimetrie catastali in atti*
- Allegato 10 *Tipo mappale*
- Allegato 11 *Variazione catastale e nuove planimetrie*
- Allegato 12 *Stralcio P.R.G. Comune di Asti*
- Allegato 13 *Stralcio N.T.A. del Piano Regolatore Comune di Asti*
- Allegato 14 *Planimetrie N.C.E.U. del 1940*
- Allegato 15 *Precedenti urbanistici fabbricato abitativo*
- Allegato 16 *Planimetrie catastali fabbricato abitativo del 1975*
- Allegato 17 *Precedenti urbanistici magazzino*
- Allegato 18 *Risposta Agenzia Entrate*
- Allegato 19 *Risposta Questura*
- Allegato 20 *Attestato Prestazione Energetica*

