

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 132/2022**

Promossa da



**CREDITORE PROCEDENTE:**  
**(OMISSIS)**  
**(Avv. ERIKA PLAZZA)**

Contro

**DEBITORI:**  
**SIG.RI (OMISSIS) E (OMISSIS)**



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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



## PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Cristina Baldi, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Giuseppe Amoroso, in data 29/05/2023 era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Innanzi al Cancelliere dopo aver prestato il giuramento di rito in data 28/06/2023, 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, i debitori all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito ai debitori a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato

indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

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

tipi debitamente approvati dall'Ufficio Provinciale del Territorio;

- 10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Provinciale del Territorio) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di invisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **Informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari

relativi al bene pignorato;

- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
- 17) **accerti** il Perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 431/1965 (pubblicata sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica):
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

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

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

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

- ✓ restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ✓ invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, in data 28/11/2023 e, in seguito alla richiesta di proroga del C.T.U., **rinvia al 02/04/2024** per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire,

presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- ✓ depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- ✓ nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse ed intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- ✓ depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsti dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008;
- ✓ alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- ✓ alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- ✓ segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- ✓ provveda a redigere, su file informatico separato, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva

allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

**QUESITO 1:**

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

Lo Scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare ai proprietari esegutati due raccomandate A/R (n. 20062608942-8 del 10/08/2023 e 20062608941-7 del 10/08/2023) al fine di avvisarli dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali, fissando per il giorno 11/09/2023 alle ore 10,30 il sopralluogo presso l'immobile pignorato, con invito a consentirne la visita.

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

Lo scrivente C.T.U. si recava comunque sul posto il giorno della convocazione e riscontrava la presenza nell'alloggio del figlio dell'esecutata cui lasciava il proprio recapito chiedendo di esser richiamato dalla madre.

Riusciva così a concordare il sopralluogo, che avveniva il giorno 06/10/2023 alle ore 15,30 alla presenza dell'esecutata, prendendo visione dell'alloggio e redigendo l'allegato verbale di sopralluogo.

**QUESITO 2:**

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

**DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI:**

- **Decreto Ingiuntivo n. 1228/2021 del 15/11/2021**, R.G. 3061/202 con cui il Giudice del Tribunale di ASTI, dott. Pasquale Perfetti, ingiunge ai sig.ri (OMISSIS) E (OMISSIS) di pagare immediatamente al (OMISSIS) la somma complessiva di € 5.155,60, oltre le spese.
- **Atto di precetto del 10/03/2022**, con cui il (OMISSIS) intima ai sig.ri (OMISSIS) e (OMISSIS) di pagare la somma complessiva di € 6.887,64, oltre le spese.
- **Atto di pignoramento del 08/06/2022 19/07/2022, trascritto in data 12/09/2022**, con cui (OMISSIS) chiede di sottoporre a pignoramento immobiliare l'immobile ubicato nel Comune di Canelli (AT), Via Bussinello n. 146, così riportato presso il Catasto Fabbricati di detto Comune: foglio 21, particella 28, sub 12, categoria A/2, consistenza 5,5 vani, superficie 103 mq Rendita Euro 369,27, di proprietà dei



sig.ri (OMISSIS) e (OMISSIS).

- **Nota di trascrizione relativa** al verbale di pignoramento immobili del 19/07/2022, num. rep. 8827/6846, presentazione n. 2 del 12/09/2022, a favore di (OMISSIS), per la quota di proprietà di 1/1, contro (OMISSIS) E (OMISSIS), ciascuno per la quota di ½, relativamente all'immobile ubicato nel Comune di Canelli (AT), Via Bussinello n. 146, individuato al CATASTO FABBRICATI (C. F.) al Foglio 21, particella 28, sub 12.
- **Istanza di vendita del 27/07/2022**, con cui il (OMISSIS) chiede al Giudice che venga disposta la vendita dell'immobile pignorato ubicato nel Comune di Canelli (AT), Via Bussinello n. 146, individuato al CATASTO FABBRICATI (C. F.) al Foglio 21, particella 28, sub 12 di proprietà dei sig.ri (OMISSIS) e (OMISSIS).
- **Avviso ai creditori iscritti del 18/10/2022** con cui il (OMISSIS) deposita avviso ai creditori iscritti ai sensi dell'art. 498 c.p.c. dell'avvenuto pignoramento;
- **Certificato Ipotecario Speciale prot. n. AT 28075 anno 2022** attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del **23/09/2022**, emesso dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Asti, attestante **per il periodo dal 11/09/2001 al 23/09/2022** le trascrizioni a favore e contro e le iscrizioni contro per:  
L'immobile in Canelli (AT), Via Bussinello n. 146, in catasto sezione Urbana Foglio 21, particella 28, sub 12.

1. **TRASCRIZIONE del 08/10/2001 - Reg. Particolare 8147 Reg. Generale 5872** atto di compravendita Notaio Andrea Battaglia del 11/09/2001 rep. 8221:

A favore: (OMISSIS) e (OMISSIS)

Contro: (OMISSIS);

2. **ISCRIZIONE del 08/10/2001 - Reg. Particolare 8148 Reg. Generale 1468**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo atto Notaio Andrea Battaglia del 11/09/2001 rep. 8222:

A favore: (OMISSIS);

Contro: (OMISSIS) e (OMISSIS);

3. **ISCRIZIONE del 07/09/2021 - Reg. Particolare 8545 Reg. Generale 1058**

Ipoteca in rinnovazione a garanzia di mutuo atto Notaio Andrea Battaglia del 11/09/2001 rep. 8222:

A favore: (OMISSIS);

Contro: (OMISSIS) e (OMISSIS);

**4. TRASCRIZIONE del 12/09/2022 - Reg. Particolare 8827 Reg. Generale 6846**

Verbale di pignoramento immobili del 19/07/2022 num. rep. 2271/2022,

A favore: (OMISSIS),

Contro: (OMISSIS) e (OMISSIS);

**Lo Scrivente C.T.U. ha acquisito l'atto di provenienza del 11/09/2001 a rogito Notaio Andrea Battaglia, registrato a Canelli il 25/09/2001 al n. 1054.**

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

**ELENCO DELLE FORMALITA PREGIUDIZIOEVOLI**

redatto sulla base dei documenti agli atti

- **ISCRIZIONE del 08/10/2001 - Reg. Particolare 8148 Reg. Generale 1468**  
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo;
- **ISCRIZIONE del 07/09/2021 - Reg. Particolare 8545 Reg. Generale 1058**  
rinnovazione Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo;
- **TRASCRIZIONE del 12/09/2022 - Reg. Particolare 8827 Reg. Generale 6846**  
**Verbale di pignoramento immobili.**

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

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

Comune di Canelli (AT)

Catasto Fabbricati

- Foglio 21, particella 28, sub 12, categoria A/2

di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno e complessivamente per l'intero dei sig.ri (OMISSIS) (c.f.: (OMISSIS)) e (OMISSIS) (C.F. (OMISSIS)).

A seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti dalla sottoscritta in adempimento al quesito n. 6, l'attuale descrizione dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Comune di Canelli (AT)

Catasto Fabbricati

- Foglio 21, particella 28, sub 46, categoria A/2
- Foglio 21, particella 28, sub 47, categoria C/2

di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno e complessivamente per l'intero dei sig.ri (OMISSIS) (c.f.: (OMISSIS)) e (OMISSIS) (C.F. (OMISSIS)).

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI****A. Ubicazione, descrizione del contesto**

L'unità immobiliare pignorata, individuata come sopra, è sita nel Comune di Canelli (AT) in Via Bussinello n. 154, al secondo piano (terzo f.t.) di un complesso immobiliare condominiale denominato "(OMISSIS)", ubicato a margini della zona centrale della città di Canelli, situata a sud del centro storico.

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posto al centro di Via Bussinello, una via parallela a via Ottavio Riccadonna che sfocia in via Cassinasco.

A pochi metri dall'edificio sono presenti una scuola per l'infanzia, i Comandi della

Polizia Municipale e dei VV.FF. e vari esercizi commerciali che consentono il soddisfacimento dei bisogni primari della popolazione residente.

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

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

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

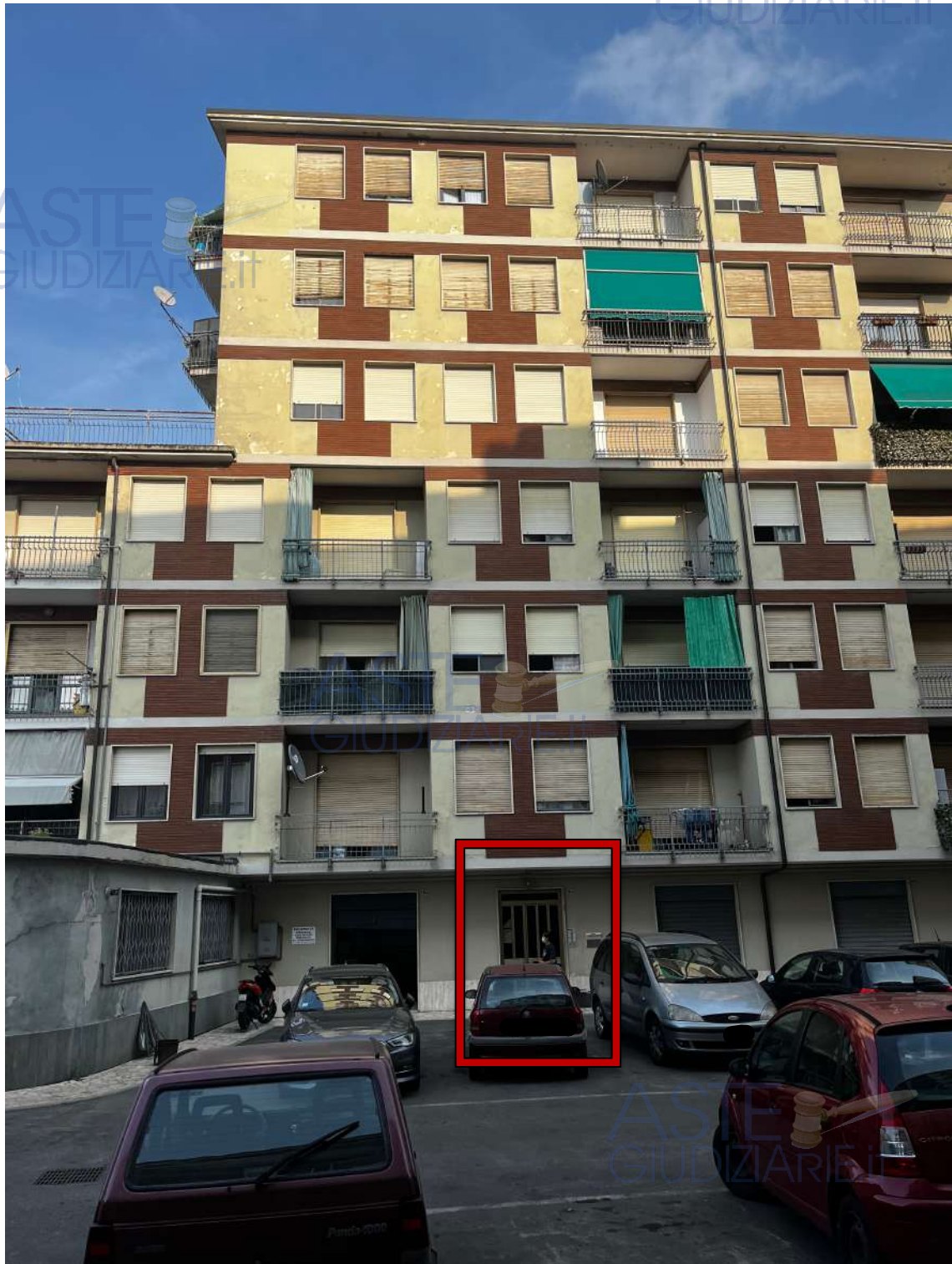


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- B. Descrizione delle caratteristiche generali dell'unità immobiliare pignorata  
Il fabbricato è stato realizzato negli anni dal 1963 al 1965.



L'accesso al fabbricato avviene dal cortile condominiale, cui si accede da Via Bussinello, attraverso un portoncino in alluminio con campiture vetrate, al civico n.154.



L'atrio d'ingresso ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e la scala condominiale ha alzate e pedate in marmo; è presente l'impianto elevatore.



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

L'edificio è composto da sette piani fuori terra.

Il cortile condominiale, situato sul lato del fabbricato, è compreso tra i due corpi di fabbrica speculari che costituiscono l'insediamento e ha pavimentazione in asfalto, la parte libera è adibita a parcheggio; l'accesso al cortile avviene da Via Bussinello.



Le caratteristiche costruttive e generali del fabbricato sono le seguenti:

- Fondazioni e struttura in c.a.;
- Travi e pilastri portanti in c.a.;
- Scale in c.a. collegate con le ossature verticali;
- Elevatore con porte ad apertura manuale;
- Solai piani di tipo misto in c.a. e laterizio;
- Murature esterne parte intonacate e parte in mattone a vista, con fasce marcapiano ed intradosso dei balconi intonacati;
- Murature interne in laterizio, intonacate da ambo i lati e tinteggiate;
- Tetto a falde inclinate, con struttura a solaio misto in c.a. e blocchi in laterizio, con manto di copertura in tegole marsigliesi;



- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Balconi con ringhiera profili semplici in metallo.



Gli impianti tecnologici comprendono:

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

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

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



**Descrizione dell'unità residenziale Foglio 21, particella 28, sub 46.**

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

- Altezza dei locali pari a circa 2,90 m;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione;
- Infissi esterni in legno in buone condizioni di manutenzione e conservazione, dotati di vetro camera e avvolgibili in legno in cattivo stato di manutenzione, con cassonetto interno;



- Infissi interni in legno naturale verniciato, in buono stato di manutenzione e conservazione, con maniglie in ottone;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



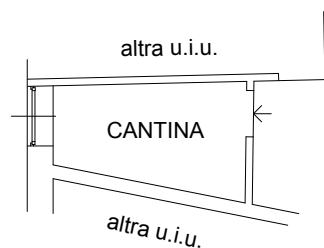
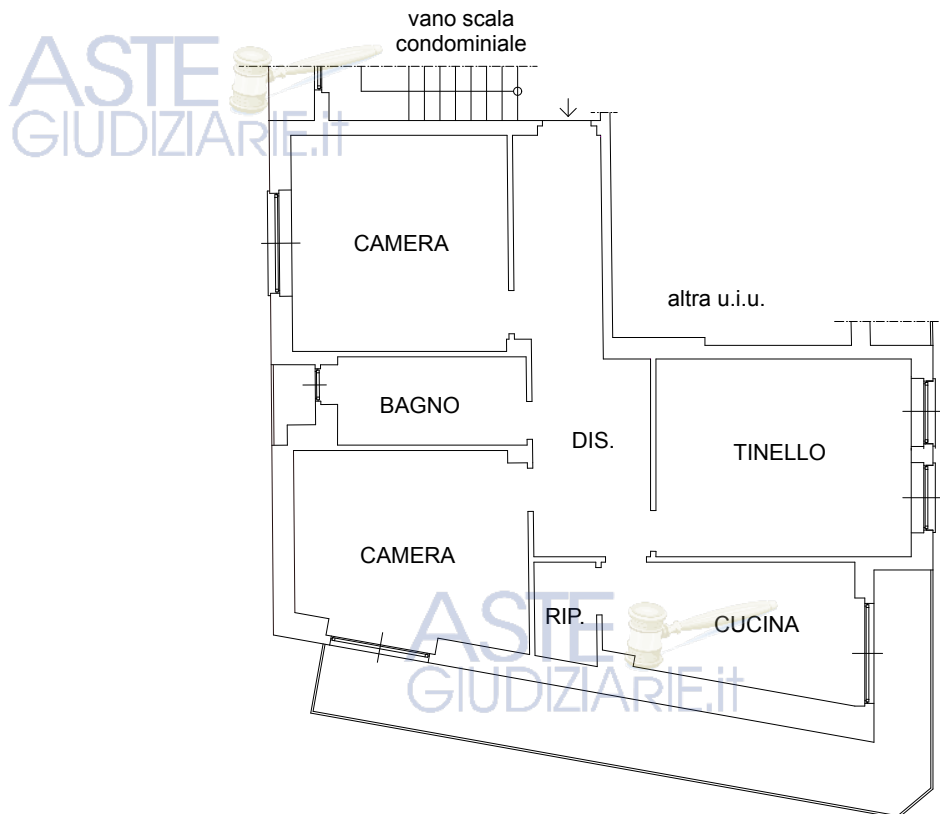
- Portoncino d'ingresso blindato in ottime condizioni di manutenzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



La suddivisione interna dei locali è la seguente:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Ingresso/disimpegno:** della superficie di circa 15,00 mq, ha pavimento in piastrelle di marmo ricomposto e disimpegna tutti i locali dell'alloggio.

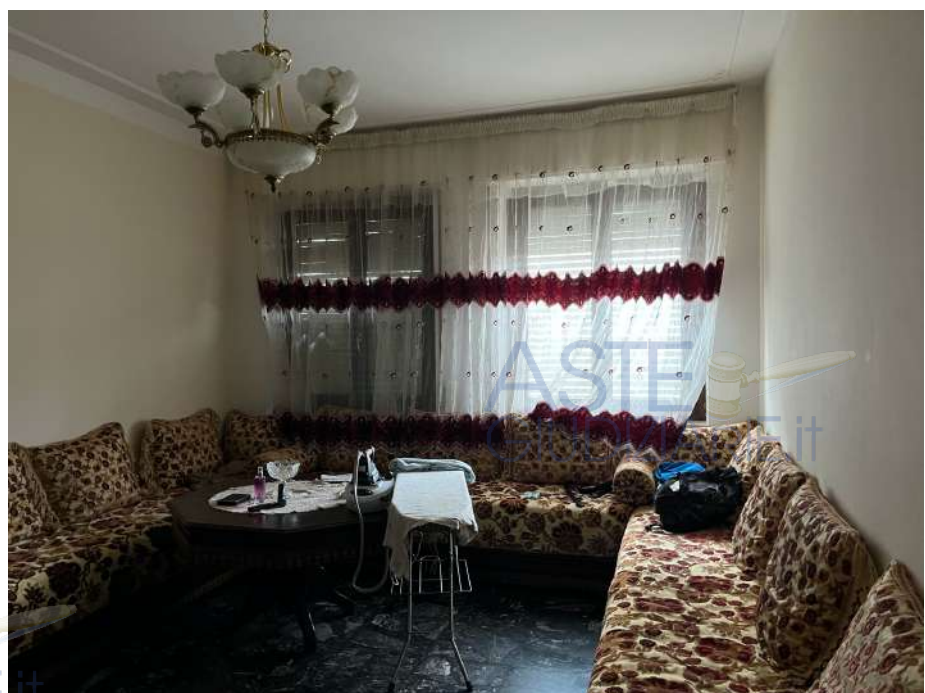
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Tinello:** della superficie di circa 17,50 mq, a sinistra dell'ingresso ha pavimento in piastrelle di marmo di colore scuro; è dotato di due finestre che si affacciano verso il cortile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Cucina:** della superficie di circa 10,50 mq; ha pavimento in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con tozzetti di ceramica sino a circa 2 m di altezza; dotata di tutti gli attacchi per lavello ed elettrodomestici; ha una portafinestra che si affaccia sul balcone ad angolo di circa 18,50 mq, pavimentato con piastrelle di gres;



**Camera 1:** a destra dell'ingresso, ha superficie di circa 16,00 mq, pavimento in scaglie di marmo, è dotata di una finestra che si affaccia verso strada.



**Camera 2:** dopo il bagno, ha superficie di circa 14,50 mq, pavimento in scaglie di marmo, è dotata di una portafinestra che si affaccia sul balcone verso strada.



**Bagno:** superficie di circa 5,80 mq, pavimento e rivestimento a parete h. 2,00 m in ceramica monocottura, munito di tutti gli apparecchi sanitari, ovvero: lavandino, bidet, vasca; dotato di una portafinestra che si affaccia su un balconcino di circa 1,00 mq;



**Ripostiglio:** accessibile direttamente dalla cucina, misura circa 2,20 mq, ha pavimento in ceramica, è privo di finestra e ospita la lavatrice e lo scaldabagno elettrico.



**Descrizione dell'unità residenziale Foglio 21, particella 28, sub 47.**

**Cantina:** posta al piano terra, ha una superficie di circa mq 6,50 e accesso dal corridoio delle cantine.

Ha pavimento in battuto di calcestruzzo e pareti e soffitto non intonacati.





**La superficie residenziale complessiva dell'unità immobiliare residenziale è pari a circa 100,00 mq, l'altezza interna è pari a circa 2,90 m.**

COERENZE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'appartamento individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 21, particella 28, sub. 46 (già 12), al piano secondo, terzo f.t., ubicato in Via Bussinello n. 154, nel Comune di Canelli, ha le seguenti coerenze:

- Via Bussinello;
- Cortile comune condominiale;
  - Unità immobiliare di altra proprietà;
  - Scala condominiale.

I millesimi di proprietà sono mm 42,8/1000.

**QUESITO 4:**

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

Lo Scrivente C.T.U., ha verificato presso l'ufficio Stato Civile del Servizio Anagrafe del Comune di Canelli che i sig.ri (OMISSIS) e (OMISSIS), si sono uniti in matrimonio in Marocco, Casablanca in data 27/07/1994, fra le annotazioni marginali dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è riportato che, con provvedimento del Tribunale Ordinario di Asti n. 799/19, in data 24/09/2019, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

**QUESITO 5:**

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

Lo Scrivente C.T.U., ha verificato la sostanziale conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, rileva soltanto che nella trascrizione del pignoramento è indicato il civico n.° 146 anziché n.° 154; il dato erroneo, indicato anche in visura catastale consente l'identificazione del bene, inoltre la notifica del pignoramento è stata inviata all'indirizzo corretto.

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

Dal confronto fra la planimetria catastale degli immobili oggetto di pignoramento e quanto riscontrato durante il sopralluogo, è emerso che, relativamente all'alloggio, vi sono lievi modifiche alla distribuzione interna; in particolare, riguardo la conformazione del corridoio di distribuzione e del ripostiglio, che ha accesso dalla cucina anziché dal disimpegno; relativamente alla cantina, è rappresentata un'apertura di dimensioni maggiori rispetto all'esistente.

Inoltre, il numero civico indicato in visura catastale è il n.°146 anziché il n.°154.

Il sottoscritto CTU ha pertanto provveduto ad effettuare l'aggiornamento delle due planimetrie catastali con la presentazione di modello DOCFA per due unità provvedendo contestualmente anche ad aggiornare il numero civico.

A seguito degli aggiornamenti effettuati come da normativa vigente che prevede lo scorporo dei locali accessori, è stato soppresso il subalterno originario n.° 12 e sono stati costituiti rispettivamente i subalterni n.° 46 per l'alloggio e n.° 47 per la cantina.

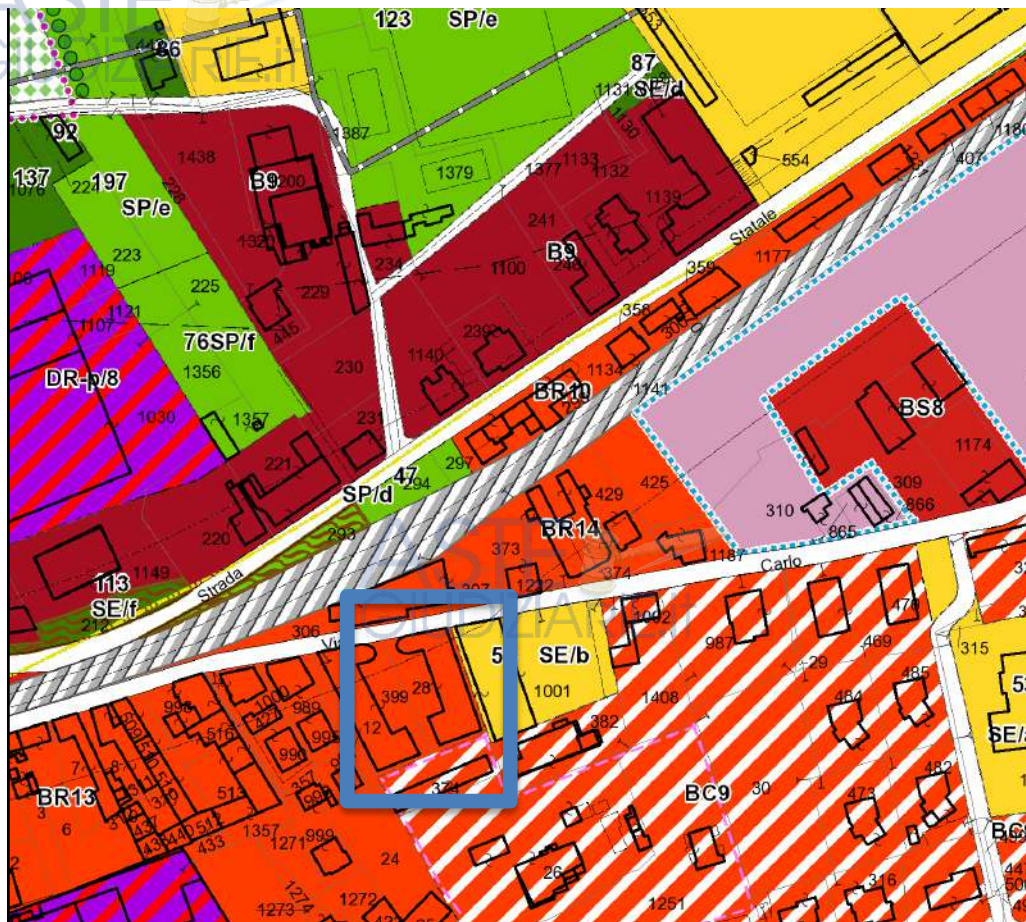
Comune di Canelli

Catasto fabbricati

- Foglio 21, particella 28, sub. 46, cat. A/2;
- Foglio 21, particella 28, sub. 47, cat. C/2.

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

Il compendio immobiliare pignorato, sito in Canelli (AT), Via Bussinello n. 154, censito al C.F. al Foglio 21, particella 28, già sub 12 (ora 46 e 47), è inserito in area che il vigente P.R.G.C. classifica come "BR - Zona urbanistica BR13", normata dall'articolo 31 delle N.T.A. e dalla tab. BR13 che si allegano.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Dalle indagini esperite in data 14/12/2023 presso l'Ufficio Tecnico del comune di Canelli, lo scrivente Perito ha reperito il provvedimento edilizio inerente alla costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate ed il certificato di agibilità relativo:

- Pratica Edilizia n.° 756 1963 - Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edilizi privati n. 1024 del 30 agosto 1963, richiesta dal dalla Soc. S.I.R.B, per il Condominio "Gardenia" per la nuova costruzione di due fabbricati di civile abitazione in Canelli *Via Bussinello*;
- Certificato di Agibilità, in data 15/10/1965, con cui si autorizza il Condominio Gardenia ad abitare i locali.

Limitatamente alle unità in esame, la sottoscritta non può dichiarare la conformità fra quanto rilevato nel corso del sopralluogo e quanto rappresentato nelle tavole progettuali allegate alla pratica edilizia sopra citata, poiché:

- nell'alloggio sono presenti modifiche interne relative alla distribuzione delle tramezzature interne: si tratta di modifiche di lieve entità, già descritte in risposta al quesito n. 6, che dovranno essere oggetto di pratica di sanatoria CILA con un costo stimato, comprensivo di sanzione amministrativa e spese tecniche, di circa 3.000,00 €.
- nel locale adibito a cantina, limitatamente alla porzione presa in esame, vi è una diversa conformazione dell'apertura in progetto di dimensioni minori rispetto a quanto rappresentato in progetto; tale aspetto riguarda la facciata e, pertanto, aspetti di natura condominiale che dovranno essere valutati dal condominio con presentazione di istanza specifica i cui costi non posso essere stimati in maniera precisa, ma che, limitatamente alla porzione di riferimento, possono essere quantificati in circa 1.000 €, per la quota parte riferita all'unità immobiliare in oggetto.

Gli importi stimati per la redazione delle istanze di sanatoria saranno portati in detrazione dal valore del compendio.

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

In considerazione dell'entità e della natura degli immobili pignorati, costituiti da un alloggio ed una cantina, individuate al Catasto Fabbricati, Foglio 21, particella 28, ex sub.12 ora sub.46 (alloggio) e sub.47 (cantina), inserite in un fabbricato di tipo condominiale in Canelli, Via Bussinello n. 154;

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

**Comune di Canelli:**  
**LOTTO UNICO**

Catasto fabbricati

- Foglio 21, particella 28, sub. 46, cat. A/2;
- Foglio 21, particella 28, sub. 47, cat. C/2.

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

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

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

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione e/o comodato in corso.

Durante il sopralluogo effettuato in data 06/10/2023 presso gli immobili in Canelli (AT), Via Bussinello n. 154, lo Scrivente C.T.U. ha potuto riscontrare che l'alloggio è abitato dalla debitrice pignorata, sig.ra (OMISSIS), e dai suoi due figli.

Anche la cantina risulta utilizzata.



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

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

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

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

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

A richiesta del sottoscritto CTU, l'amministratore ha riferito che:

- 1) l'importo medio annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ordinaria è pari a circa € 2.200;
- 2) non risultano nuove spese straordinarie deliberate, rimane da pagare una rata straordinaria di € 120,00 per la sostituzione dello scambiatore e il rinnovo dei certificati inail;
- 3) il debito residuo è pari a 9.668,61€ a consuntivo, oltre le rate del bilancio preventivo, già scadute, dell'importo di € 1.472,00;
- 4) non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**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 Canelli, in Via Bussinello, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore unità immobiliari ubicate in prossimità delle zone interessate o in zone in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare:

- Ad alcune banche dati (i risultati delle loro ricerche sono pubblicati periodicamente su riviste specializzate): il Consulente Immobiliare, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari);
- Ai dati desunti da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale;
- Ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari, o da transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

Va comunque precisato che i valori delle sopra citate banche dati costituiscono valori medi di zona che, pertanto, non tengono conto né delle particolari caratteristiche intrinseche (rifiniture, esposizione, distribuzione degli spazi interni, ampiezza dei locali, ecc.), né delle particolari caratteristiche estrinseche (ubicazione, posizionamento nell'ambito della zona, accessibilità, ecc.) del fabbricato oggetto di stima. Pertanto, sarà compito del Perito estimatore, in relazione alla sua consolidata conoscenza del mercato immobiliare e dei fenomeni macro e microeconomici che lo attraversano, estrinsecare, da tutta una serie di dati reperiti da fonti diverse, in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni in esame, il valore commerciale del compendio.

### OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (1° semestre 2023)

Comune di Canelli: - Abitazioni civili, in zona "Periferica/V. CASSINASCO-BUBBIO, V. BUSSINELLO, V. LOAZZOLO. in stato di conservazione normale, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
Abitazioni Civili	480,00	720,00

**BORSINO IMMOBILIARE DI CANELLI (GENNAIO 2024)**Comune di Canelli: "V. CASSINASCO-BUBBIO, V. BUSSINELLO, V. LOAZZOLO."

	€/mq	€/mq
abitazioni in stabili di fascia media	416,00	680,00
abitazioni in stabili di 2° fascia	383,00	586,00

**AGENTI IMMOBILIARI (GENNAIO 2024)**Comune di Canelli:

In Via Bussinello: *"Situato in zona tranquilla ma a due passi dal centro paese, appartamento al secondo piano composto da ingresso su disimpegno, ampia cucina attrezzata, camera da letto e bagno ristrutturato in perfette condizioni, 2 balconi e possibilità di doppio box auto, riscaldamento centralizzato con valvole."*

Superficie commerciale 50,00 mq - Prezzo 32.000,00 €"

**€/mq 640,00**

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Da informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare della Provincia di Asti, lo Scrivente Perito ha potuto riscontrare che, nell'attuale fase di congiuntura economica, esistono delle oggettive difficoltà a trattare questo tipo d'immobili indirizzati verso una platea di compratori caratterizzati da un reddito medio, che hanno subito le maggiori conseguenze della congiuntura economica.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare nel Comune di Canelli ha evidenziato un sempre minor apprezzamento degli immobili a destinazione residenziale, sicuramente dovuto a una politica di eccessiva incentivazione dell'attività edilizia, non sempre adeguatamente armonizzata e programmata dal P.R.G.C., che ha avuto come conseguenza l'edificazione, negli ultimi anni, di numerosi agglomerati residenziali di diversa tipologia edilizia, che hanno di fatto saturato l'offerta di unità residenziali, con l'ovvia conseguenza della presenza di un numero eccessivo di unità residenziali invendute, il decremento dei prezzi di mercato e l'allungamento dei tempi di compravendita delle unità abitative.

Nel periodo d'indagine si sono individuati tre immobili in vendita nelle vicinanze con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, sia come tipologia sia come finiture.

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

- L'ubicazione e la posizione del fabbricato, in una zona (Via Bussinello) apprezzata nel mercato immobiliare di Canelli per investimenti di capitale ridotto;
- Presenza di un mercato immobiliare per destinazioni residenziali in fase di stagnazione negli ultimi anni e in leggera ripresa nell'ultimo semestre 2022;
- Buona posizione del fabbricato rispetto al centro abitato di Canelli;
- Buon orientamento ed esposizione in una zona caratterizzata da insediamenti edilizi intensivi nella prima periferia del paese;
- 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 **700,00 €/mq.**

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

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

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

**LOTTO UNICO****Superficie commerciale unità imm. Foglio 21, particella 28, sub 46 e 47**

Locali residenziali al piano secondo (terzo f.t.) e cantina al p.t.:

Abitazione: .....mq 99,50

Balconi:.....mq 18,80

Locali non residenziali:

Cantina: .....mq 8,30

**Superficie commerciale ragguagliata :**

mq (99,50 + 18,80x0,30 + 8,30x0,25) = 107,21 mq

**in c.t. mq 107,00**

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

$$\text{mq } 107,00 \times 700 \text{ €/mq} = \text{€ } 74.900,00$$

a tale importo occorre portare in detrazione il costo della pratica di sanatoria per le difformità riscontrate:

$$\text{€ } 74.900,00 - 4.000,00 \text{ €} = \text{€ } 70.900,00$$

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO**in c.t. **€ 71.000,00****diconsi euro settantunomila/00.****QUESITO 16:****Regime fiscale dell'immobile pignorato.**

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa, che dalle informazioni assunte, il regime fiscale dell'immobile pignorato prevede che la vendita sia soggetta ad imposta di registro.

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

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

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

Asti, 20 marzo 2024  


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




Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Atto di provenienza;
3. Pratica edilizia;
4. Planimetrie catastali;
5. Visure catastali aggiornate;
6. Estratto NTA di PRG;
7. Estratto atto di matrimonio;
8. APE e ricevuta di trasmissione.



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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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: .....	11
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento .....	11
QUESITO 4: .....	25
Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato .....	25
QUESITO 5: .....	25
Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento ..	25
QUESITO 6: .....	26
Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali .....	26
QUESITO 7: .....	27
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. ....	27
QUESITO 8: .....	28
Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità. ....	28
QUESITO 9: .....	29
Costituzione dei lotti per la vendita. ....	29
QUESITO 10: .....	29
Immobili pignorati pro quota. ....	29
QUESITO 11: .....	29
Verifici se l'immobile è libero o occupato. ....	29
QUESITO 12: .....	30
Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato. ....	30
QUESITO 13: .....	30
Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc.. ....	30
QUESITO 14: .....	30
Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.....	30
QUESITO 15: .....	30
Determinazione del valore per la vendita. ....	30
QUESITO 16: .....	36
Regime fiscale dell'immobile pignorato.....	36
QUESITO 17: .....	37
Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	37

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it