

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 68/2022**



Promossa da

**CREDITORE PROCEDENTE:**  
**BARCLAYS BANK IRELAND PLC**  
**(Avv. Vanni Marco Ribechi)**

Contro

**DEBITORE ESECUTATO:**  
**sig.ra (omissis)**



**G.E.: dott. G. AMOROSO**  
**CTU.: 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 04/11/2022 era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Innanzi al Cancelliere dopo aver prestato il giuramento di rito in data 14/12/2022, 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) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
- 17) **accerti** il Perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica):
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

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

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

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

- ✓ restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ✓ invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 11/07/2023 (poi variata in seguito a richiesta di proroga del CTU), data dell'udienza fissata 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, 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;
- ✓ allegghi 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);
- ✓ allegghi 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 avvertito dell'incarico ricevuto il debitore esecutato la sig.ra (omissis), tramite l'invio di una raccomandata AR n. 20043664131-2, dell'inizio delle operazioni peritali fissando per il giorno 31/01/2023 alle ore 11.30 la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati, con invito al proprietario di consentirne la visita; la raccomandata non veniva ritirata.

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato eseguito il 02/08/2023 alle ore 15,00 procedendo all'accesso forzoso agli stessi alla presenza del sig. (omissis), funzionario dell'I.G.V. di Asti, del fabbro, sig. (omissis) e dei Carabinieri (omissis) ed (omissis), effettivi della Caserma di Poirino.

Tutte le operazioni tecnico-peritali sono riportate nel Verbale di sopralluogo, che costituisce parte integrante della presente Consulenza Tecnica.

**QUESITO 2:**

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

**DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA:**

- **Atto di precetto** del 25/03/2022, notificato in data 30/03/2022, con cui Barclays Bank Ireland PLC, in forza di contratto di mutuo fondiario ai sensi degli artt. 38 e seguenti del D.Lgs n. 385/1993, del 12/1/2009 a rogito del dott. Stefano Bertone, Notaio in Asti, al n. Rep. 126479 e Racc. 12839, intima e fa precetto alla sig.ra (omissis) (C.F. (OMISSIS)) nata a Torino il 15/5/1968, residente in 10046 POIRINO (TO), (OMISSIS), di pagare la somma di complessivi € 84.140,83, oltre successive spese e interessi con avvertimento che in caso di mancato pagamento procederà ad esecuzione forzata.
- **Atto di pignoramento immobiliare** del 11/04/2022, con efficacia della notifica al 25/04/2022, promosso da BARCLAYS BANK IRELAND PLC, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, Reg. Part. 16504, Reg. Gen. 22621, presentazione n. 90 del 23/05/2022, riferito



agli immobili siti nel Comune di Poirino (TO), censiti al Catasto Fabbricati come segue:

- o Foglio 26, particella: 70, sub. 1, cat. A/3;
- o Foglio: 26, particella: 65, sub. 10, cat. C/6.

- **Nota di Trascrizione** del 25/04/2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Numero di repertorio 1418/2022 a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro (omissis).
- **Istanza di Vendita** del 23/05/2022 con cui BARCLAYS BANK IRELAND PLC, chiede che l'Ill.mo G.E. voglia disporre la vendita dei beni immobili pignorati.
- **Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.** del 30/06/2022 in cui la Dottoressa Marina Galbusera, Notaio in Brugherio, Iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, con studio in Brugherio Via Angelo Cazzaniga n.37, per incarico dello studio dell'Avv. Vanni Marco Ribechi esaminati i competenti registri immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato

#### ATTESTA

quanto segue:

#### **"1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

##### **a) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:**

*la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, così censite al Catasto Fabbricati:*

*Comune di Poirino (TO), Foglio: 26, particella: 65, sub. 10*

*Cascina Pilone Sant'Orsola n.16, Piano T, Cat. C 6, cl.2, 13 mq, rendita catastale Euro 53,71.*

*Comune di Poirino (TO), Foglio: 26, particella: 70, sub. 1*

*Cascina Pilone Sant'Orsola n.22, Piano 2, Cat. A/3, cl.2, 4,5 vani, rendita catastale Euro 267,27.*

##### **b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:**

*Quanto sopra è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Poirino come segue:*

- **foglio 26 - mappale 65 - subalterno 10** - Cascina Pilone Sant'Orsola N.16 - piano T - zona censuaria unica - categoria C/6 - classe 2 - mq.13 -superficie catastale totale mq. 15 - rendita catastale Euro 53,71.

- **foglio 26 - mappale 70 - subalterno 1** - Cascina Pilone Sant'Orsola N.22 - piano 2 - zona censuaria unica - categoria A/3 - classe 2 - vani 4,5 - superficie catastale totale ma. 74 - rendita catastale Euro 267,27.

## **2) STORIA IPOTECARIA - PROPRIETA' E PROVENIENZE**

A tutto il giorno 23 maggio 2022 le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano essere di piena proprietà della signora (OMISSIS) nata a Torino il giorno 15 maggio 1968, codice fiscale (OMISSIS) il tutto come si evince dalla seguente cronistoria.

Ispezione ipotecaria effettuata dal titolo dell'originaria provenienza al giorno dell'aggiornamento del 29 giugno 2022.

- 1) Al ventennio pieni proprietari di quanto in oggetto erano i signori (OMISSIS) nato a Salgareda il giorno 25 aprile 1928, codice fiscale (OMISSIS) e (OMISSIS) nata a Stignano il giorno 2 aprile 1927, codice fiscale (OMISSIS), in forza di atto di compravendita in data 15 ottobre 1979 n.113678 di Repertorio del Notaio Giorgio Perotti trascritto a Torino 2 in data 29 ottobre 1979 ai n.ri 23423/19026.
- 2) Per effetto di successione legittima in morte del signor (OMISSIS) come sopra generalizzato, apertasi il 23 giugno 1984, la piena proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  dei beni si trasferì al coniuge (OMISSIS) e alla figlia (OMISSIS) nata a Moncalieri il giorno 9 giugno 1966, codice fiscale (OMISSIS) ; la relativa dichiarazione di successione, registrata a Moncalieri il giorno 1° luglio 1986 al n.2 vol 305, è stata trascritta presso il competente Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il giorno 1 aprile 1989 ai n.ri 10823/7424. Si precisa che risulta altresì trascritta a Torino 2 accettazione tacita dell'eredità suddetta in data 28 giugno 2022 ai n.ri 28833/21090.
- 3) Con atto di donazione in data 1 ottobre 1989 n. 49497/27153 di Repertorio del Notaio Paolo Novarese trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Torino 2 in data 13 ottobre 1989 ai n.ri 30952/20750 la signora (OMISSIS) ebbe a donare la piena proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  dei beni oggetto di esecuzione alla figlia (OMISSIS) .
- 4) Per effetto di successione legittima in morte della signora (OMISSIS), come sopra generalizzata, apertasi il 20 aprile 1993, la piena proprietà della quota di  $\frac{1}{4}$  dei beni si trasferì alla figlia (OMISSIS); la relativa

dichiarazione di successione è stata registrata a Moncalieri il giorno 6 ottobre 1993 al n.25 vol.372.

Si precisa che risulta altresì trascritta a Torino 2 accettazione tacita dell'eredità suddetta in data 28 giugno 2022 ai n.ri 28832/21089.

5) Con atto di compravendita in data 12 gennaio 2009 n. 126478/12838 di Repertorio del Notaio Stefano Bertone trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Torino 2 in data 15 gennaio 2009 ai n.ri 1335/874 la signora (OMISSIS) ebbe a vendere la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione alla signora (OMISSIS) .

6) Con atto amministrativo del 22 ottobre 2013 n.10/2013 di Repertorio del Comune di Poirino trascritto a Torino 2 In data 31 gennaio 2014 ai n.ri 3320/2584 risulta trascritta a carico del terreno censito al foglio 26 mappale 70 a favore del Comune di Poirino e contro la signora (omissis) servitù coattiva di fonatura.

### **3) STORIA IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

**Nel ventennio in esame i beni di cui sopra sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:**

1) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il giorno 15 gennaio 2009 ai n.ri 1336/208 a favore di BARCLAYS BANK PLC con sede a Milano, codice fiscale 80123490155, e contro la signora (OMISSIS) a garanzia di mutuo fondiario concluso con atto in data 12 gennaio 2009 n. 126479/12839 di Repertorio, a rogito del Notaio Stefano Bertone della durata di anni 30, al tasso di interesse annuo del 4,54%, ipoteca iscritta per la complessiva somma di Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale ed Euro 50.000,00 per interessi.

2) Pignoramento noto dell'Ufficiale Giudiziario di Asti n.1418/2022 di repertorio in data 25 aprile 2022 trascritto presso l'Ufficio Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare del maggio 2022 ai n.ri 22621/16504 a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC con sede a Milano, Codice Fiscale 10508010963 e contro la signora (OMISSIS)."

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**  
**redatto sulla base della documentazione agli atti**



**ISCRIZIONI:**

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Torino - Ufficio Provinciale di Torino, circoscrizione di Torino 2, a favore della Banca mutuante e contro la debitrice, al n. 1336 del registro generale e al n. 208 del registro particolare a garanzia di mutuo fondiario sulla proprietà delle seguenti unità immobiliari così censite al Catasto Fabbricati:

Comune di Poirino (TO), Cascina Pilone Sant'Orsola n.22 e n.16:

- o Foglio 26, particella: 70, sub. 1, cat. A/3;
- o Foglio: 26, particella: 65, sub. 10, cat. C/6.

**TRASCRIZIONI:**

**verbale di pignoramento immobili del 25/04/2022**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, Reg. Part. 22621, Reg. Gen. 16504, presentazione n. 7 del 12/10/2020;

a favore della BARCLAYS BANK IRELAND PLC, contro la sig.ra (omissis), relativamente agli immobili siti nel Comune di Poirino (TO), Cascina Pilone Sant'Orsola n.22 e n.16, censiti al Catasto Fabbricati come segue:

- o Foglio 26, particella: 70, sub. 1, cat. A/3;
- o Foglio: 26, particella: 65, sub. 10, cat. C/6.

**Il sottoscritto CTU ha acquisito i seguenti atti di provenienza:**

Atto di COMPRAVENDITA del 15/10/1979 - Notaio Giorgio Perotti di Torino – rep. 113678/13201 con cui il sig. (omissis) (1/1) vende ai sig.ri (omissis) e (omissis) (1/1) le unità immobiliari site nel Comune di Poirino, strada Pessione 22, al Catasto Terreni: f. n. 26 part. 65b(78), 70, 73 - TRASCRIZIONE del 29/10/1979 - Reg. Particolare 19026 Reg. Generale 23423.

Atto di DONAZIONE del 01/10/1989 - Notaio Paolo Novarese di Villanova d'Asti – rep. 49497/27153 con cui la sig.ra e (omissis) (1/2) fa donazione irrevocabile alla figlia (omissis) che accetta la quota di 1/2 delle unità immobiliari site nel Comune di Poirino, strada Pessione 22, al Catasto Terreni: f. n. 26 part. 73, 77, 78, rimanendo

unica ed esclusiva proprietaria degli immobili essendo già proprietaria della quota di  $\frac{1}{2}$  in seguito alla successione del padre sig. (omissis) deceduto a Poirino il 23/06/1984, den. n. 2 vol. 305 registrata a Moncalieri il 01/07/1986 e la moglie (omissis) ha rinunciato all'eredità del marito - TRASCRIZIONE del 13/10/1989 - Reg. Particolare 30952 Reg. Generale 20750.

Atto di COMPRAVENDITA del 12/01/2009 - Notaio Stefano Bertone di Villanova d'Asti – rep. 126478/12838 con cui la sig.ra (omissis) (1/1) vende alla sig.ra (omissis) (1/1) le unità immobiliari site nel Comune di Poirino, strada Pessione 21 e 22, al Catasto Fabbricati: f. n. 26 part. 70 sub.1 e f. n. 26 part. 65 sub.10 - TRASCRIZIONE del 15/01/2009 - Reg. Particolare 1335 Reg. Generale 874.

**Il sottoscritto CTU ha verificato la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c. non rilevando omissioni fiscalmente rilevanti.**

**QUESITO 3:**

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

**Fabbricati: siti in Cascina Pilone Sant'Orsola n.22 e n.16, Poirino (TO)**

Censiti al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 26, particella: 70, sub. 1, cat. A/3  
(ora Foglio 26, particella: 77, sub. 15, cat. A/2 e Foglio 26, particella: 77, sub. 16, cat. C/2)
- Foglio: 26, particella: 65, sub. 10, cat. C/6.  
(ora Foglio: 26, particella: 77, sub. 13, cat. C/6)

ASTE  
GIUDIZARIE.it

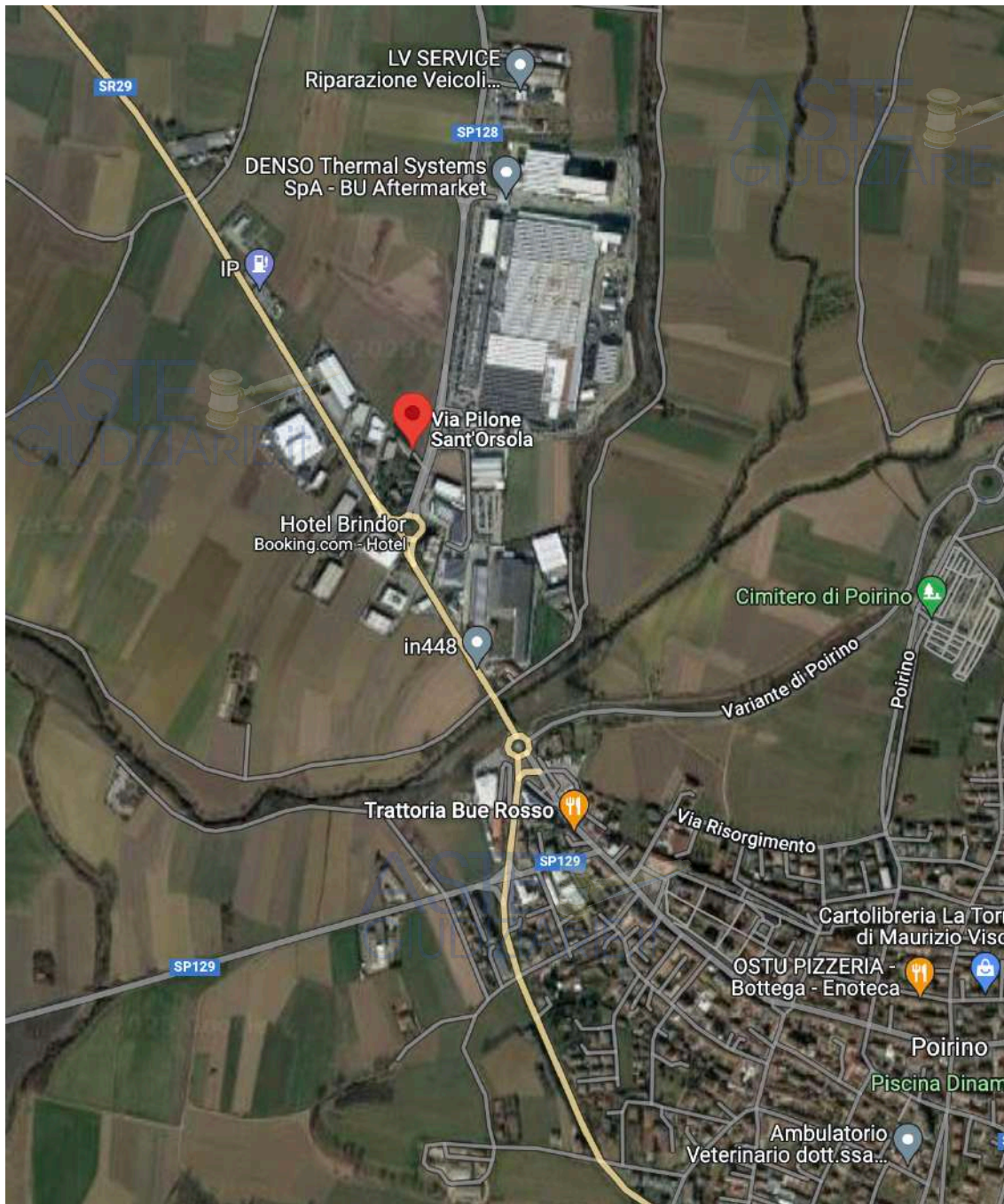
ASTE  
GIUDIZARIE.it

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

### Ubicazione delle unità immobiliari pignorate

Il compendio immobiliare come sopra identificato è ubicato nel Comune di Poirino (TO), in località Cascina Pilone Sant'Orsola, a nord del concentrico del comune in direzione di Torino lungo la SR 29.





Si tratta di una zona periferica della città di Poirino, situata a ovest del centro storico, in zona produttiva, facilmente raggiungibile, provenendo dal centro, dalla strada per Torino, all'intersezione tra la SP128 e la SR 29.

In sintesi, ci troviamo in una zona produttiva, posta ai limiti del centro abitato, molto ben servita sotto il profilo della viabilità, mentre per accedere ai principali servizi e agli esercizi commerciali occorre recarsi in centro città.

Conseguentemente, si tratta di una zona scarsamente abitata, su un asse di accesso alla città molto trafficato.

L'area è fortemente caratterizzata dalla presenza di strutture al servizio delle attività produttive.

Gli insediamenti residenziali che caratterizzano quest'area sono edifici a due piani fuori terra, del tutto simili per tipologia al fabbricato in esame.

### **Descrizione delle caratteristiche generali delle unità immobiliari pignorate**

Foglio 26, particella: 70, sub. 1, cat. A/3 (ora Foglio 26, particella: 77, sub. 15, cat. A/2 e sub. 16, cat. C/2)

Le unità immobiliari residenziali (alloggio e cantina) oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra inserito in un lotto in parte adibito a giardino sul fronte principale ed in parte a cortile sul retro.





Al fabbricato si accede dalla SP 128 (Strada Pessione) al n. 22, per mezzo di un cancelletto pedonale in ferro protetto da una tettoia.



All'area cortilizia si accede invece via Cascina Pilone Sant'Orsola, da cui si accede anche all'unità immobiliare ad uso autorimessa anch'essa oggetto di pignoramento.





Al fabbricato si accede percorrendo il marciapiede lungo il fabbricato verso il giardino comune che conduce al portoncino di ingresso in legno con specchiature vetrate che si apre sul vano scala condominiale.



Nel suo insieme, il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, anche se richiede alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Le facciate, con murature in mattone intonacate, rivestite in pietra sino a 1 metro circa di altezza al piano terra necessiterebbero di un intervento di manutenzione. I balconi, limitatamente a quelli dell'unità immobiliare in esame, presentano notevoli problematiche: quelli verso il giardino sono realizzati con mensole e tavolato di legno e si presentano in condizioni precarie tali da rendere necessaria una verifica strutturale;



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

quelli verso cortile sono in calcestruzzo armato ma presentano distacchi di porzioni calcestruzzo con alcuni ferri di armatura a vista che necessitano di trattamenti protettivi e di ripristino.



La copertura ha struttura portante in legno con manto di copertura in laterizio. I parapetti dei balconi sono di legno verso giardino e di ferro a disegno semplice verso cortile.

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

- Fondazioni in calcestruzzo armato;
- Muratura portante in laterizio;
- Scala con alzate e pedate in marmo e pianerottoli in piastrelle di ceramica;
- Solai piani in laterocemento, intonacati;
- Tetto a falde inclinate con struttura di legno e manto di copertura in coppi;
- Facciate esterne intonacate con rivestimento in pietra al piano terra;
- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Serramenti esterni in legno verniciato con vetro camera e persiane di legno verso cortile e scuri verso il giardino, che per l'unità in esame necessitano di manutenzione straordinaria;
- Portoncino caposcala a un'anta di legno naturale verniciato con serratura semplice.



**Gli impianti tecnologici comprendono:**

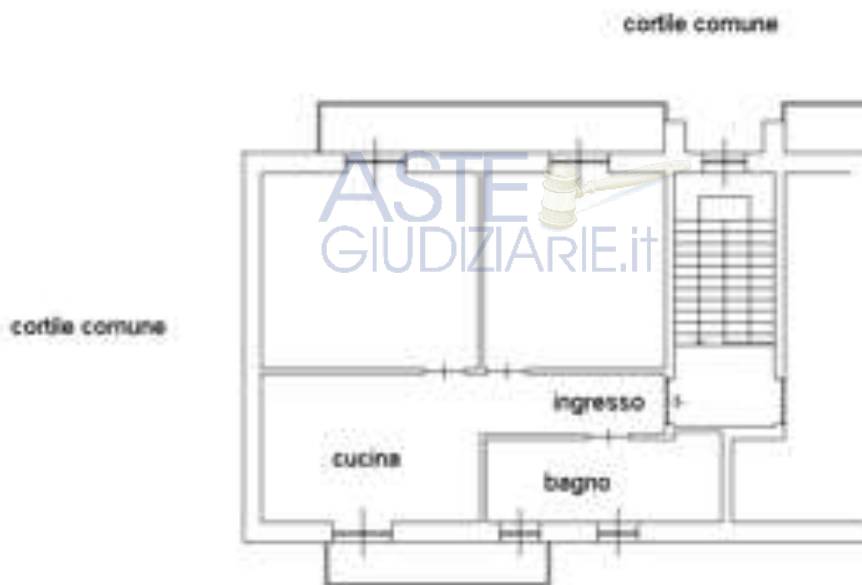
- Impianto con caldaia alimentata a metano per il riscaldamento, con radiatori metallici e contabilizzatori del calore;
- Impianto di acqua potabile;
- Impianto elettrico e d'illuminazione.

Il fabbricato è privo di ascensore.

**Descrizione dell'unità immobiliare Foglio 26, particella: 77, sub. 15, cat. A/2 (già part. 70, sub.1):**

L'unità immobiliare si trova al terzo piano fuori terra.

L'alloggio è privo di serramenti interni (porte).

**PLANIMETRIA AGGIORNATA DELL'ALLOGGIO**

La suddivisione interna dei locali è la seguente:

- Ingresso: di circa 6,00 mq, vi si accede dal portoncino sul vano scala, disimpegna tutti i locali; ha pavimento ceramica monocottura e comunica con la cucina senza soluzione di continuità;



- Camera 1: di circa 15,00 mq, a destra dell'ingresso, con pavimento in ceramica, è dotata di una portafinestra che si affaccia sul balcone verso cortile di circa 7,00 mq, con pavimentazione in gres.



- Camera 2: di circa 17,00 mq, è dotata di una portafinestra che si affaccia anch'essa sul balcone verso cortile, ha pavimento in ceramica monocottura.



- Cucina: superficie di circa 14,00 mq, vi si accede direttamente dal corridoio privo di porta; è dotata di una portafinestra che si affaccia sul balcone verso giardino di circa 4,00 mq; ha pavimento in ceramica monocottura e rivestimento in ceramica sulla parete attrezzata a zona cottura, dotata di tutti gli attacchi impiantistici.





- *Bagno*: vi si accede dal corridoio, ha superficie di circa 8,00 mq, pavimento e rivestimento in ceramica monocottura, munito di tutti gli apparecchi sanitari ovvero lavandino, bidet, wc e vasca; dotato di due finestre.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Descrizione dell'unità immobiliare Foglio 26, particella: 77, sub. 16, cat. C/2**  
**(già part. 70, sub.1):**

- Cantina: ha dimensione di circa 5,00 mq, ha pareti e soffitti al grezzo e pavimento in battuto di cemento; priva di finestra, ha porta in lamiera. Fa parte di un fabbricato accessorio, in parte seminterrato, adiacente il corpo di fabbrica principale, ha copertura semi-piana in calcestruzzo con guaina impermeabilizzante in cattive condizioni di manutenzione a cui si accede da una scaletta metallica, la copertura risulta priva di protezioni di sicurezza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

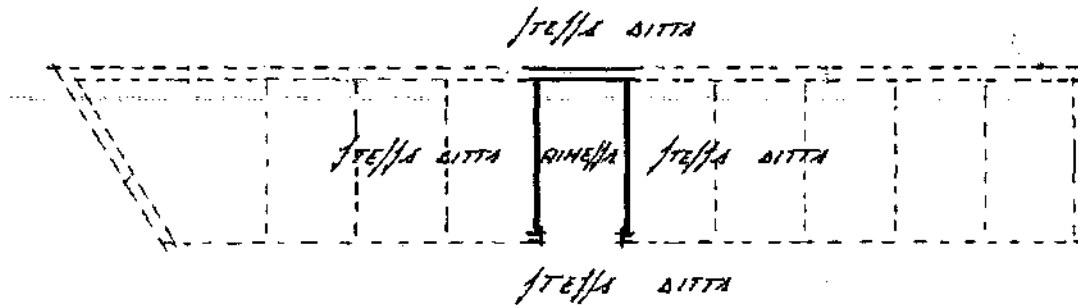


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Descrizione dell'unità immobiliare Foglio: 26, particella: 77 sub. 13, cat. C/6  
(già part. 65, sub. 10).**

Si tratta di un box auto inserito in un corpo di fabbrica indipendente adibito ad autorimessa, confinante con il lotto in cui è situato il fabbricato residenziale che comprende l'unità immobiliare residenziale pignorata.

Il corpo di fabbrica ha struttura in calcestruzzo armato, con copertura ad una falda in laterocemento con manto di copertura in tegole piane di laterizio, tamponamenti in blocchi di calcestruzzo a vista, porte basculanti in acciaio, pavimento in battuto di calcestruzzo.



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la sesta partendo dalla strada, ha una superficie di circa 13,50 mq, parte in mattoni a vista, solaio in laterocemento al grezzo con alcuni blocchi in laterizio che presentano distacchi.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO 4:**

Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati

L'Estratto per Riassunto del Registro degli atti di Matrimonio è stato richiesto dal sottoscritto CTU e fornito dal Comune di Poirino.

Dagli atti risulta che la signor (omissis) ha contratto matrimonio nel Comune di POIRINO (TO) in data 07/01/1990 con il sig. (OMISSIS) - Anno 1990 Numero 1 Parte II Serie A Ufficio 1.

Nelle annotazioni risulta che:

1. Con atto in data 22/12/2008 a rogito del notaio Dott. Stefano Bertone del distretto notarile di ASTI gli sposi (omissis) nato a Chieri il 31/05/1960 e (omissis) nata a Torino il 17/05/1968 hanno convenuto di scegliere nei loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni (art. 215 e seguenti del C.C.) sciogliendo quindi con effetto immediato la comunione legale dei beni tra loro costituitasi in forza di legge.

2. Con provvedimento del Tribunale di Alba in data 08/03/2013 n. 1887/2012 è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

3. Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di POIRINO, in data 06-02-2017, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. 4 parte 2 serie C, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 5 parte 2 serie C, i coniugi di cui al matrimonio controscritto, hanno cessato gli effetti civili.

**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 Torino, ha riscontrato che indirizzo, il piano e l'identificativo catastale dell'unità immobiliari riportati nell'atto di pignoramento sono conformi alla descrizione dei beni ma non ne consentivano in modo univoco l'identificazione a causa dei disallineamenti fra le planimetrie catastali dei fabbricati e dei terreni.

Lo scrivente CTU a seguito degli approfondimenti catastali svolti è riuscito ad individuare in maniera univoca i beni oggetto di pignoramento.

**QUESITO 6**

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e le planimetrie catastali reperite, lo Scrivente C.T.U. ha appurato che:

- **l'unità immobiliare identificata al Foglio 26, particella: 70, sub. 1** (alloggio con cantina) risulta fare parte del fabbricato indicato in mappa al F. 26 particella n. 77, come evidente dall'estratto di mappa sotto riprodotto;
- **l'unità immobiliare identificata al Foglio 26, particella 65, sub. 10** (box auto) risulta fare parte del fabbricato indicato in mappa al F. 26 particella n. 78, come evidente dall'estratto di mappa sotto riprodotto.

## STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA



Il sottoscritto CTU a seguito delle verifiche catastali effettuate ha potuto riscontrare il disallineamento fra gli identificativi catastali della mappa di terreni e gli identificativi dei fabbricati, in particolare, il condominio, composto da abitazioni, cantine ed autorimesse, risulta censito con la particella 77 (ad eccezione delle unità oggetto di pignoramento); relativamente all'alloggio ha



riscontrato una diversa distribuzione interna degli ambienti della zona giorno e del bagno.

Il sottoscritto CTU ha pertanto provveduto ad effettuare l'aggiornamento della planimetria dell'unità residenziale presentando un DOCFA per la diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione e la divisione dalla cantina, provvedendo anche all'allineamento degli identificativi catastali, per cui si è attribuito il primo subalterno libero alle tre unità che pertanto a seguito dell'aggiornamento catastale effettuato risultano censite come segue:

Poirino (TO), Cascina Pilone Sant'Orsola n. 22:

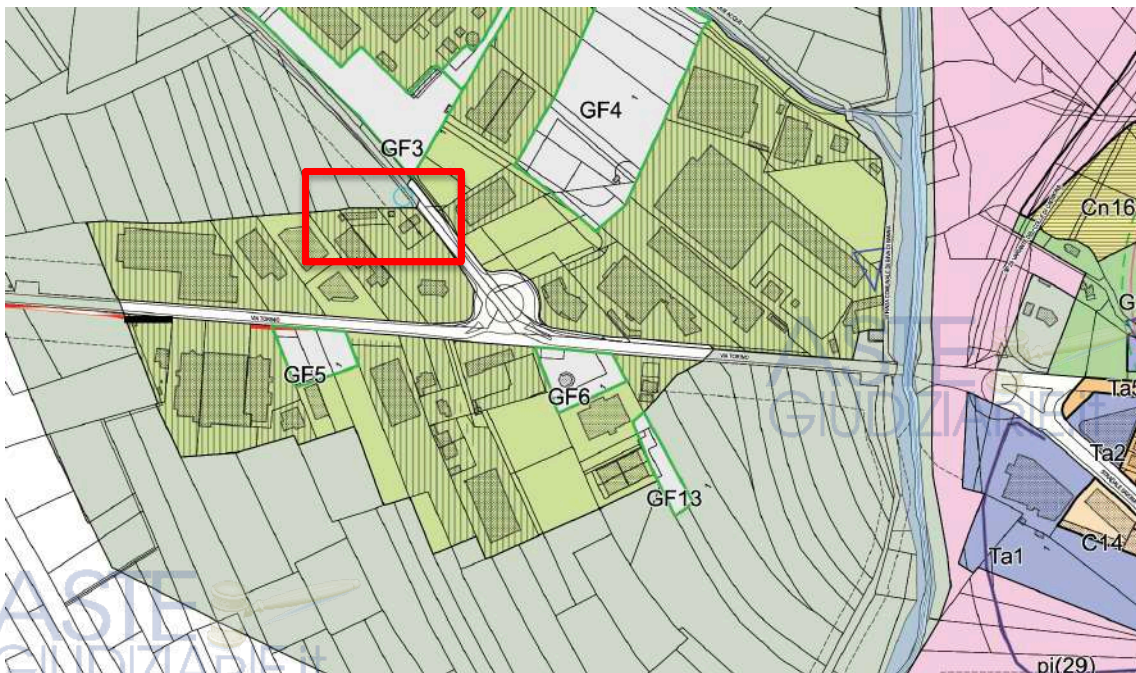
- Foglio 26, particella 77, sub. 15 (Alloggio);
- Foglio 26, particella 77, sub. 16 (Cantina);
- Foglio 26, particella 77, sub. 13 (Box Auto).

#### QUESITO 7:

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Gli immobili pignorati sono inseriti in zona classificata dal P.R.G.C. vigente come: Aree Agricole di tutela paesaggistica, **cod. zona PF1, Zone produttive di completamento**, disciplinate dall'art. 10.1 delle N.T.A. “

Le utilizzazioni ammesse dallo Strumento Urbanistico Comunale nella zona in esame sono riferite a “aree di completamento, riordino, nuovo impianto costituite dalla presenza di unità produttive e commerciali esistenti e lotti liberi.”



**QUESITO 8**

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

Al fine di indicare la conformità delle unità immobiliari oggetto di pignoramento alle autorizzazioni e concessioni amministrative e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, lo scrivente C.T.U. ha reperito presso l'ufficio tecnico del comune di Poirino, con accesso agli atti, i seguenti provvedimenti edilizi:

- **Permesso Edilizio n. 438 in data 29/05/1970**, rilasciato al sig. (omissis), con autorizzazione a *"soprelevare e trasformare internamente casa civile"* riferito al fabbricato residenziale.
- **Licenza Edilizia n. 804 in data 09/11/1973** rilasciato al sig. (omissis), per la *"costruzione autorimesse in Casc. Pilone S. Orsola 22"*.
- **Permesso Edilizio n. 277** con Autorizzazione all'utilizzo dei locali in data 12/05/1977 riferita al fabbricato realizzato con Permesso Edilizio n. 438/1970.
- **Sanatoria abusi edilizi** (legge 28-2-85 n. 47) **Concessione n.° 587/C in data 05/12/1987**, con richiedente il Condominio per le parti comuni.
- **Sanatoria abusi edilizi** (legge 28-2-85 n. 47) **Concessione n.° 553/C in data 27/01/1999**, richiedente (omissis), rilasciata a (omissis), per l'intervento di *"Ampliamento dell'unità immobiliare mediante la costruzione di cantina (mc. 14,58) e appartamento al piano secondo (anno di realizzazione 1967/1977) – mc. 131,34 – tipologia 1"* – e *"Modifiche interne e prospettiche a seguito di traslazione della scala (tipologia 7 – anno di realizzazione 1967/1977)"*. *Provvedimento che si è concluso in data 19-01-2005.*

In risposta al quesito, lo scrivente CTU, può riferire che dal raffronto fra quanto reperito presso l'archivio urbanistico del comune di Poirino e quanto rilevato durante i sopralluoghi effettuati l'unità residenziale presenta alcune difformità relative ad una diversa distribuzione interna consistenti principalmente nell'assenza dei tramezzi di divisione del tinello rispetto all'ingresso. Per tale motivo lo scrivente CTU NON può indicare la conformità dell'unità residenziale alle autorizzazioni amministrative.

Gli illeciti sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia CILA in sanatoria e col pagamento di una sanzione amministrativa.

Il sottoscritto CTU stima che complessivamente l'istanza in sanatoria possa incidere per l'importo lordo di circa 4.000/4.500 € comprensivi di sanzione amministrativa onorari professionali e diritti di segreteria.

Il locale adibito a cantina e l'autorimessa risultano conformi. La dichiarazione di agibilità è stata reperita ma è relativa al fabbricato residenziale come costruito nel 1977 e non tiene pertanto conto delle successive variazioni apportate.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 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 unico LOTTO**, così costituito:

#### LOTTO UNICO

per la quota intera di proprietà

Comune di Poirino (TO), Cascina Sant'Orsola n. 22:

#### CATASTO FABBRICATI

- Foglio 26, particella: 77, sub. 15, cat. A/2;
- Foglio 26, particella: 77, sub. 16, cat. C/2
- Foglio: 26, particella: 77, sub. 13, cat. C/6.

#### QUESITO 10

Immobili pignorati pro quota.

Lo Scrivente C.T.U. precisa che:

- le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Poirino al Foglio 26 mappale 77 subalterni 13, 15, 16, in Cascina Sant'Orsola n. 22 (anche strada Pessione 22), sono state pignorate, per la quota di proprietà di 1/1 (intero) in capo alla signora (omissis).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO 11**

Verifichi se l'immobile è libero o occupato.

Dalle indagini effettuate, lo Scrivente C.T.U. ha potuto verificare che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono libere.

**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.

**QUESITO 14**

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

Come già descritto, le unità immobiliari che fanno parte del compendio pignorato sono inserite all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Santorsola" che comprende sia unità residenziali con cantine sia i box auto.

Le spese fisse di gestione ordinaria sulla base di quanto comunicato dall'amministratore pro-tempore che fa capo allo "(omissis)" sono pari a circa 1.300,00 € ed il debito nei confronti del condominio a consuntivo 2022-2023 è pari a 1.273,78 €, con una previsione di importo totale da versare per l'anno 2023-2024 pari a € 2.496,21.

L'amministratore inoltre informa che non sono state deliberate dal condominio spese per interventi straordinarie e non sono in corso procedimenti giudiziari.

**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 per il primo semestre 2021. Il ritorno della domanda è messo in evidenza dall' aumento del numero di transazioni e dalla diminuzione del numero di giorni di mercato. Ripresa più veloce in Lombardia e Lazio, seguono le altre regioni, con una crescita equamente ripartita a livello nazionale. Per il secondo semestre, l'aspettativa sui driver del mercato immobiliare rimane inalterata. In questo senso la performance dovrebbe mantenersi stabile e proseguire nella seconda parte dell'anno. Il settore immobiliare si conferma strategico per la nostra economia. Nel 2019 rappresentava un quinto del PIL e ha generato entrate fiscali pari a 40 miliardi di euro. Ulteriori opportunità potrebbero aprirsi con i quasi 14 miliardi previsti per l'efficientamento energetico e la riqualificazione degli edifici del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. Nel nostro Paese, infatti, la maggior parte degli immobili appartiene ad una delle ultime tre classi energetiche

A settembre 2021, per gli immobili residenziali in vendita in Piemonte, sono stati richiesti in media € 1.342 al metro quadro, con diminuzione del 0,67% rispetto a Settembre 2020 (1.351 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella regione Piemonte ha raggiunto il suo massimo nel mese di marzo 2021, con un valore di € 1.366 al metro quadro

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, ubicate nel Comune di Poirino, in strada Pessione 22, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore di unità immobiliari ubicate in prossimità delle zone interessate o in zone in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare:

- 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 2023)**

Comune di POIRINO: - Zona Periferica/ZONE INDUSTRIALI VIA TORINO, BORGO FRAZIONE MASIO E MAROCCHI- DI

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

	€/mq	€/mq
Abitazioni Civili	820,00	1.200,00
Box	500,00	750,00

#### **BORSINO IMMOBILIARE DI POIRINO (febbraio 2023)**

Comune di POIRINO: "ZONE INDUSTRIALI VIA TORINO, BORGO FRAZIONE MASIO E MAROCCHI"

	€/mq	€/mq
Abitazioni in stabili di fascia media	757,00	1.178,00
Abitazioni in stabili di 2 <sup>a</sup> fascia	642,00	925,00
box	593,00	754,00



## AGENZIE IMMOBILIARI DI POIRINO (ottobre 2023)

Non si sono reperiti annunci di fabbricati in vendita analoghi a quelli pignorati nella zona in esame.

### 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 industriale scarsamente apprezzata nel mercato immobiliare di Poirino;
- 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;
- Buon orientamento ed esposizione in una zona caratterizzata capannoni industriali molto trafficata;
- Caratteristiche di finitura interne dell'unità immobiliare mediocri.

Alla luce di quanto su esposto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare all'unità immobiliare il valore commerciale unitario di **600,00 €/mq per l'unità residenziale e 500 €/mq per l'autorimessa.**



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.



**LOTTO UNICO**

**Superficie commerciale unità imm. Foglio 26, particella: 77, sub. 15, cat. A/2 e Foglio 26, particella: 77, sub. 16, cat. C/2**

Locali ad uso residenziale al piano terzo:

Residenza: ..... mq 70,00

Locali non residenziali:

Balconi:..... mq 11,23

Cantina:..... mq 4,47

Superficie commerciale ragguagliata:

mq (70 + 11,23 x 0,25 + 4,47 x 0,25) = 73,93 mq

**in c.t. mq 74,00**

**Superficie commerciale unità imm. Foglio: 26, particella: 77, sub. 13, cat. C/6.**

Locali ad uso autorimessa:

autorimessa: ..... mq 13,55

**in c.t. mq 14,00**

**Valore commerciale unità immobiliari**

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

mq 74 x 600 €/mq = € 44.400,00

mq 14 x 500 €/mq = € 7.000,00

Cui il sottoscritto CTU porterà in detrazione il valore della pratica urbanistica descritta al quesito 8 per un importo stimato in circa 4.000 - 4.500 €.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO**

Il valore complessivo del lotto sarà pari a:

€ 51.400 - € 4.000/4.500 (approssimato a 4.400) = 47.000,00 €

**€ 47.000,00**

**diconsi euro quarantasettemila/00.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO 16**

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa che gli immobili oggetto di pignoramento sono in capo ad un privato; pertanto, assoggettati ad imposta di registro.

**QUESITO 17**

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

L'unità immobiliare residenziale in oggetto è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto lo Scrivente C.T.U., essendo regolarmente iscritto nell'apposito elenco della Regione Piemonte, ha redatto il suddetto Attestato allegato alla presente Relazione Tecnica.

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

**Asti, gennaio 2024**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Allegati:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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: Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.....	8
QUESITO 2: Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ....	8
QUESITO 3: Descrizione dei beni oggetto di pignoramento. ....	13
QUESITO 4 Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati.....	31
QUESITO 5: Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	31
QUESITO 6 Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali .....	32
QUESITO 7: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	33
QUESITO 8 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità. ....	34
QUESITO 9 Costituzione dei lotti per la vendita.....	35
QUESITO 10 Immobili pignorati pro quota. ....	35
QUESITO 11 Verifichi se l'immobile è libero o occupato. ....	36
QUESITO 12 Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato. ....	36
QUESITO 13 Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc.....	36
QUESITO 14 Informi sull'importo annuo di delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.....	36
QUESITO 15 Determinazione del valore per la vendita.....	37
QUESITO 16 Regime fiscale dell'immobile pignorato. ....	43
QUESITO 17 Dire se l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	43


  
**ASTE**  
 GIUDIZIARIE.it


  
**ASTE**  
 GIUDIZIARIE.it