

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° 50/2024

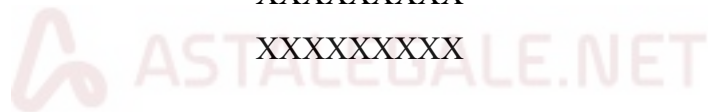
PROMOSSA DA
CREDITORE PROCEDENTE:

XXXXXXXXXX

CONTRO
DEBITORI:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA

G.E.: dott. XXXXXXXXXXXX

C.T.U.: dott. ing. Christian BALDINI



PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Christian BALDINI, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. XXXXXXXXXX, in data 27/03/2025 era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata; comparso innanzi al Cancelliere per il giuramento di rito in data 23/04/2025, 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 raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede 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, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
- 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'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 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 combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L 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 Tecnico Erariale;
- 10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche

alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio,
- 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 indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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 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); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della

superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché gli eventuali spese condominiali insolute;

- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
- 17) **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida 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 su B.U.R. 4 supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:
- a. immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storico 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 quello elencati;
 - e. edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

- f. edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

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

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) 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 procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 29/10/2024 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;
- c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e 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;
- e) 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 della DL n.90/2014 e secondo quanto disposto dal DM n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato peritale redatta tenendo conto dei dettami delle 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 previsto 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 personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. a.47 del 25/02/08;
- f) 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);

- g) 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;
- h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, 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 di inizio delle operazioni peritali.

Lo scrivente C.T.U. ha avvertito i debitori esecutati tramite l'invio delle seguenti raccomandate:

- raccomandata 1 con prova di consegna, (n. 05266585664-8 del 09/06/2025), avvisando XXXXXXXXXX;
- raccomandata 1 con prova di consegna, (n. 05266585664-8 del 09/06/2025), avvisando XXXXXXXXXX;

di aver fissato nel giorno 10.07.2025 alle ore 10.30, la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati.

Sulla base di quanto sopra il giorno 10.07.2025 alle ore 10.30 lo scrivente CTU ha proceduto ad accedere all'Immobile con l'IVG (cfr. Allegato A).

QUESITO 2.

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

Lo scrivente ha verificato la documentazione e predisposizione dell'elenco ventennale delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati con riferimento alla certificazione notarile redatta dal Dott. XXXXXXXXXX, Notaio in Perugia, depositata Avv XXXXXXXXXX in data 14/05/2024 relativamente alle unità immobiliari:

- **Immobile n. 1**
 - o Comune di SANFRE'
 - o Catasto: FABBRICATI
 - o Foglio 7, Particella 378, SUB. 20,
 - o CAT. A/3, CLASSE 2, VANI 5,5 PIANO T-2
 - o Via Giovanni XXIII, 7
- **Immobile n. 2**
 - o Comune di SANFRE'
 - o Catasto: FABBRICATI
 - o Foglio 7, Particella 378, SUB. 17,
 - o CAT. C/6, CLASSE 2, MQ. 24 PIANO T
 - o Via Giovanni XXIII, 7

Di seguito è riportata la documentazione depositata.

Esecuzione immobiliare R.G. n. 50/2024

- promossa da XXXXXXXXXX atto di pignoramento immobiliare (depositato in data 19/03/2024 presso il Tribunale di Asti) con la relativa nota di trascrizione del 06/05/2024 registro generale 3489 registro particolare n. 2829;
- **Relazione notarile ex art. 567 c.p.c.:**
 - Certificazione notarile a firma del Notaio XXXXXXXXXX, del 10 Maggio 2024 riportante:

- Precisazioni catastali;
- Certificazione delle provenienze e formalità degli immobili oggetto di pignoramento nel ventennio preso in esame alla data del 10/05/2024;
- Estratto di mappa.

Documenti acquisiti o prodotti dallo Scrittore C.T.U. ed allegati alla presente relazione di perizia:

Verbale di accesso in data 10/07/2025 (ALLEGATO A).

Documentazione ipocatastale (ALLEGATO B):

- Visure catastali aggiornate rilasciate dall'Ufficio Provinciale di Asti in data 09/07/2025
- planimetrie catastali delle unità immobiliare Foglio 7, Particella 378, SUB. 17-20, sita nel Comune di Sanfrè (CN), rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 09/07/2025;
- ispezione ipotecaria presso Agenzia Entrate di Asti effettuata in data 13/02/2025;

Documentazione fotografica (ALLEGATO C).

Lo Scrittore C.T.U. precisa che la documentazione prodotta ed allegata all'Esecuzione Immobiliare è completa.

Si riportano in allegato B l'elenco delle note relative alle particelle di cui alla presente procedura da cui è possibile reperire l'elenco dettagliato delle Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli dell'ultimo ventennio (ispezione effettuata in data 23.10.2025)

Si rimanda all'allegato B_Documentazione Ipocatastale.

QUESITO 3.

Descrizione catastale attuale.

N.C.E.U.

Immobile n. 1

Comune di SANFRE'

Catasto: FABBRICATI

Foglio 7, Particella 378, SUB. 20,

CAT. A/3, CLASSE 2, VANI 5,5 PIANO T-2

Via Giovanni XXIII, 7

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXProprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXX Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXX.

Immobile n. 2

Comune di SANFRE'

Catasto: FABBRICATI

Foglio 7, Particella 378, SUB. 17,

CAT. C/6, CLASSE 2, MQ. 24 PIANO T

Via Giovanni XXIII, 7

Intestato a: XXXXXXXXXXProprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXProprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX.

Descrizione degli immobili pignorati

Ubicazione e descrizione degli immobili pignorati

Gli immobili pignorati si trovano all'interno dello stesso compendio immobiliare come meglio rappresentato a pagina seguente.



Immobile n. 1 – ALLOGGIO

Comune di SANFRE'

Catasto: FABBRICATI

Foglio 7, Particella 378, SUB. 20

CAT. A/3, CLASSE 2, VANI 5,5 PIANO T-2

Via Giovanni XXIII, 7

Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata in **Vicolo Giovanni XXIII n. 7**, nel Comune di Sanfrè, identificata al **Catasto Fabbricati** al Foglio **7**, particella **378**, subalterno **20**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **5,5 vani**, superficie catastale **108 m²** (104 m² escluse aree scoperte), rendita catastale **€ 144,87**.

L'appartamento è ubicato al **secondo piano** (senza ascensore) di un fabbricato condominiale di modesta entità, edificato negli anni '60, sviluppato su tre piani fuori terra oltre a piano terreno, con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio intonacato. Le parti comuni risultano in condizioni ordinarie, con vano scala in pietra e ringhiera metallica.

L'alloggio è composto da **ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e balconi**, oltre a **cantina** al piano terreno. I pavimenti sono in graniglia e marmette, i serramenti in legno con vetro singolo, le porte interne in legno tamburato. L'impianto elettrico e idrico risultano datati e non adeguati agli standard vigenti.

Il **riscaldamento** è **autonomo**, mediante **caldaia a gas metano** integrata da **stufa a pellet** installata nel disimpegno.

Le finiture e lo stato di manutenzione generale dell'immobile sono da considerarsi **mediocri**, con presenza di tracce di umidità, degrado diffuso delle tinteggiature e impianti obsoleti.

L'edificio dispone di **cortile comune** a uso parcheggio e accesso pedonale.

Stato manutentivo del fabbricato condominiale

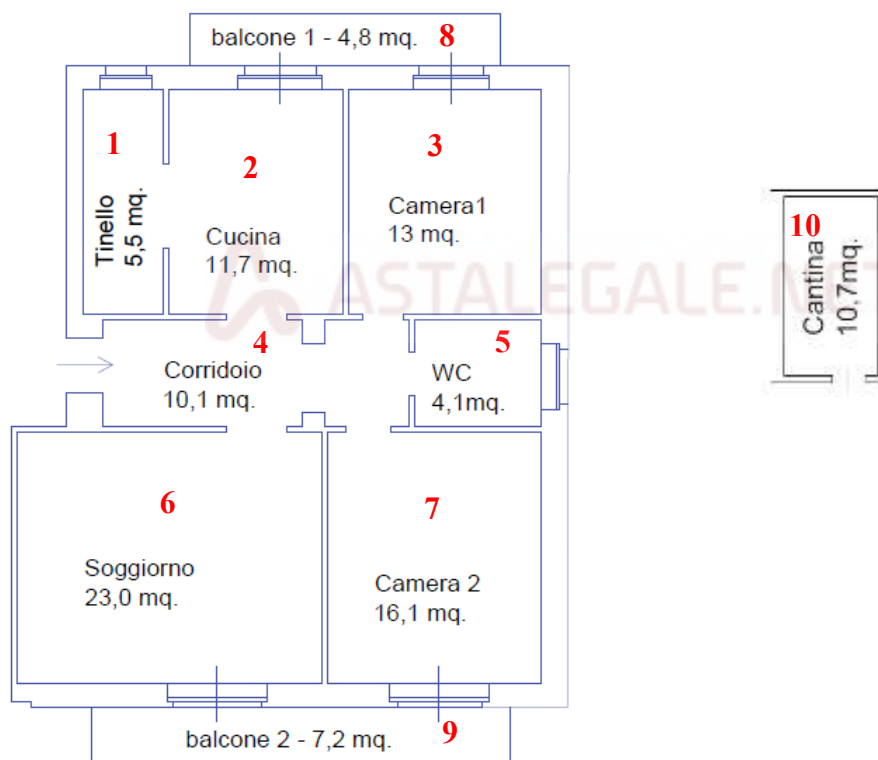
Il fabbricato nel complesso si presenta in **condizioni di manutenzione mediocri**, con facciate intonacate e parzialmente rivestite in clinker che mostrano **degrado diffuso, distacchi di intonaco e ossidazione delle ringhiere metalliche**. La copertura risulta di tipo tradizionale a falde con manto in tegole, priva di evidenti cedimenti strutturali ma con **necessità di interventi di manutenzione ordinaria**. Le parti comuni (vano scala, cortile e accessi) risultano **funzionali ma datate**, prive di adeguamenti recenti.

Gli impianti tecnologici comprendono:

- l'impianto di acqua potabile;
- l'impianto elettrico e di illuminazione;
- rete di scarico delle acque nere;
- antenna TV
- impianto riscaldamento con radiatori ed integrato con stufa a pellet;
- citofono

Di seguito si riporta la superficie utile dei locali:

- Locale 1 – Locale tinello (superficie calpestabile circa mq. 5,5);
- Locale 2 –Cucina (superficie calpestabile circa mq. 11,7);
- Locale 3 – Camera 1 (superficie calpestabile circa mq. 13,0);
- Locale 4 – Corridoio (superficie calpestabile circa mq. 10,1);
- Locale 5 – Bagno (superficie calpestabile circa mq. 4,1);
- Locale 6 – Soggiorno (superficie calpestabile circa mq. 23,00);
- Locale 7 – Camera 2 (superficie calpestabile circa mq. 16,1);
- Locale 8 – Balcone 1 (superficie calpestabile circa mq. 4,8);
- Locale 9 – Balcone 2 (superficie calpestabile circa mq. 7,2);
- Locale 10 – Cantina2 (superficie calpestabile circa mq. 10,7);



La superficie utile (o calpestabile) complessiva dell'unità immobiliare Foglio 7, Particella 378, SUB. 20, comprensiva di piano cantina, è pari a circa mq 106,2 (comprensivo di cantina e balconi).

La superficie commerciale viene incrementata della quota parte delle murature perimetrali al fine di omogenizzare le superfici ai sensi del DPR 138/98:

- A) Superficie commerciale vani principali e accessori diretti = 100,94 mq.

- B) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi) = 12.00 mq. * 0,3 (coeff. Omogenizzazione DPR 138/98) = 3.6 mq.
- C) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare non comunicanti (cantina) = 13,5 mq. * 0,25 (coeff. Omogenizzazione DPR 138/98) = 3.37 mq.

Da cui risulta una superficie commerciale complessiva pari a: $100,94+3.6+3.37 = 107,91$ mq. (per la stima vengono considerati 108 mq.)

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione e presenta un basso livello di appetibilità commerciale.

Immobile n. 2 – BOX AUTO

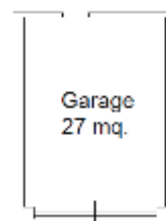
Comune di SANFRE'

Catasto: FABBRICATI

Foglio 7, Particella 378, SUB. 17,

CAT. C/6, CLASSE 2, MQ. 24 PIANO T

Via Giovanni XXIII, 7



Il box auto pignorato si trova all'interno del compendio immobiliare. Per accedere allo stesso bisogna preliminarmente accedere alla viabilità interna del complesso mediante.

Il box si trova al piano terra del fabbricato principale.

I box risultano realizzati in laterizio con pareti intonacate al grezzo.

L'apertura avviene con portone ad anta in pessimo stato di conservazione. Pavimento in battuto di cls.

L'immobile 2 presenta una superficie netta interna pari a 27 mq. ed una superficie commerciale di circa 32,0 mq.

QUESITO 4

Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato

Dalla richiesta effettuata presso il Comune di Sanfrè dallo scrivente CTU risulta che il sig. XXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio nel comune di BOUDRY in data 03/10/2003 sul certificato di matrimonio non viene riportato il regime patrimoniale (**cfr. estratto di matrimonio allegato D**). Sulle visure catastali è indicato in regime di comunione dei beni.

Si precisa che il Comune di Bra ha rilasciato “attestazione di abbandono” valida sino al 15/01/2026 del XXXXXXXXXX (cfr. allegato D).

QUESITO 5

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

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati, nonché dalle visure storiche acquisite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti, ha riscontrato che gli identificativi catastali, nonché i dati censuari dei fabbricati, presenti negli archivi informatici catastali attuali, sono quelli indicati negli atti di pignoramento.

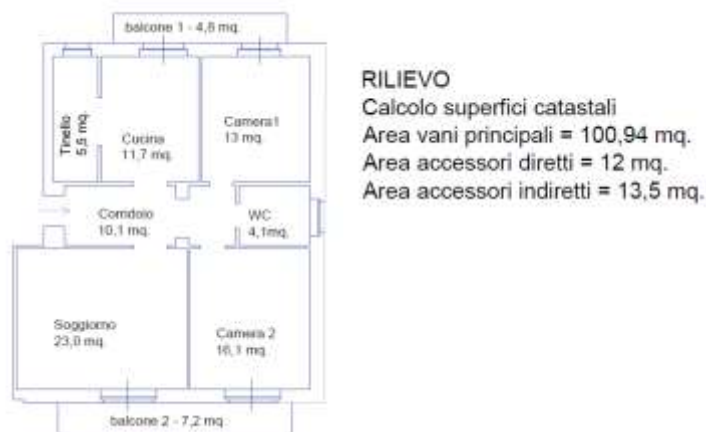
QUESITO 6

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dall'esame della documentazione esaminata reperita dallo scrivente CTU e dal sopralluogo effettuato in data 10/07/2025 presso gli immobili pignorati, lo Scrivente C.T.U. non ha riscontrato significative divergenze tra lo stato rilevato e la planimetria catastale.



Si precisa inoltre che a seguito di rilievo risulterebbe:



Tali valori risultano “allineati con i valori e le consistenze attualmente presenti a catasto:

Unità immobiliare dal 29/05/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	378	20			A/3	2	5,5 vani	Totale: 108 m² Totale: escluse aree scoperte***: 104 m²	Euro 144,87
Indirizzo					VICOLO GIOVANNI XXIII n. 7 Piano T-2						
Notifica		Notifica n. CN0178579/2004				Partita		Mod.58			

Per quanto sopra, seppur potrebbe essere necessaria una correzione planimetrica della planimetria catastale, ritenendo che non vi siano gli estremi di variazione catastale e di modifica delle consistenze, lo scrivente CTU ritiene di non dover procedere alla presentazione di DOCFA di “variazione per errata rappresentazione”.

QUESITO 7

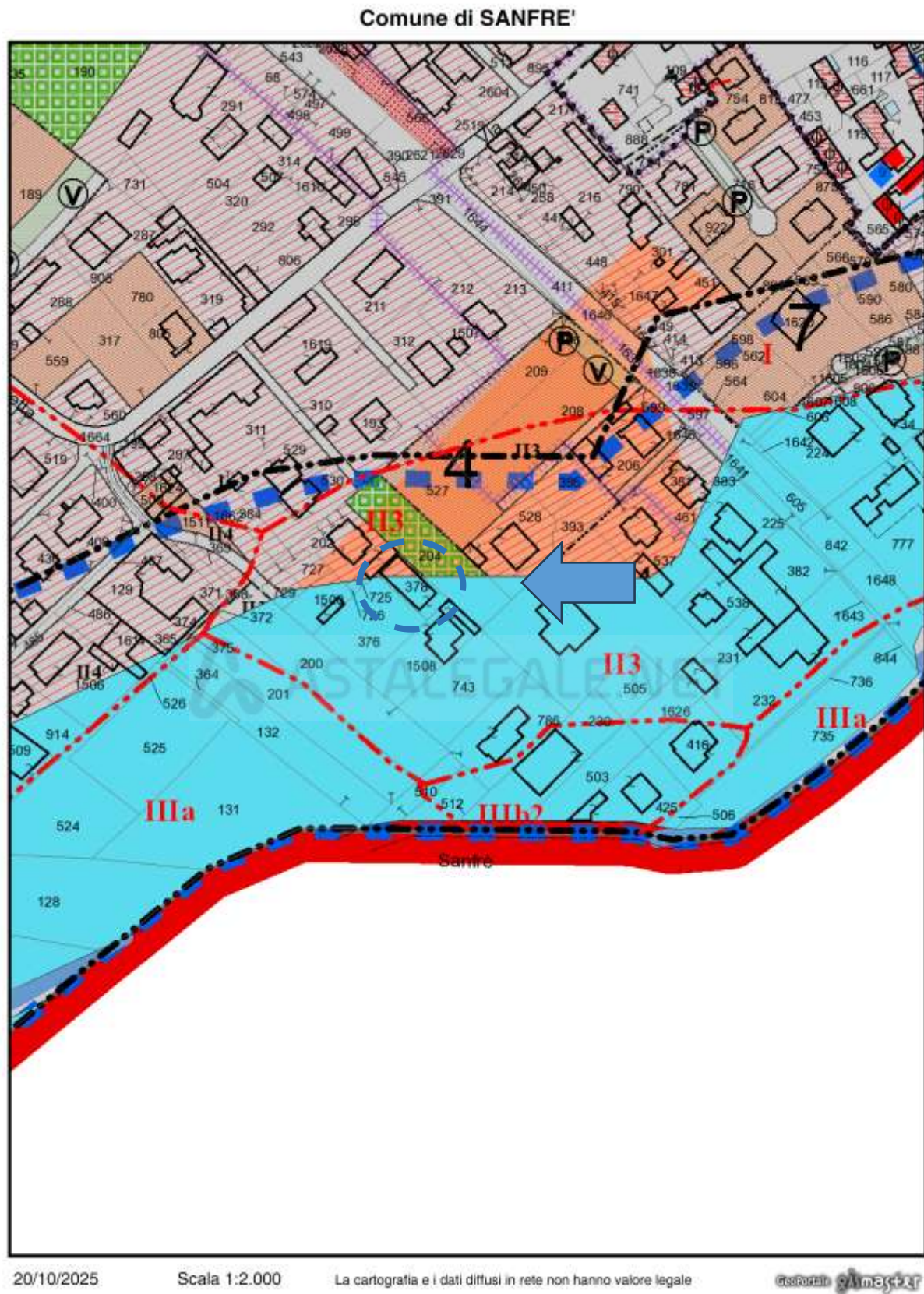
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L’immobile insiste nelle zone definite dal Piano Regolatore Generale Comunale di Sanfrè come di seguito riportato (si rimanda all’allegato G per interrogazione PRG e simbologia).

Comma 12 - 2025 - Destinazioni urbanistiche - RC

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
7	378	RC - Area residenziale esistente e di completamento RC	Art.13, Tab.5	100,0

- **Piano Regolatore Generale Comunale**



QUESITO 8

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

Si riporta in allegato E –PRATICHE EDILIZIE RILEVATE A SEGUITO DI ACCESSO AGLI ATTI.

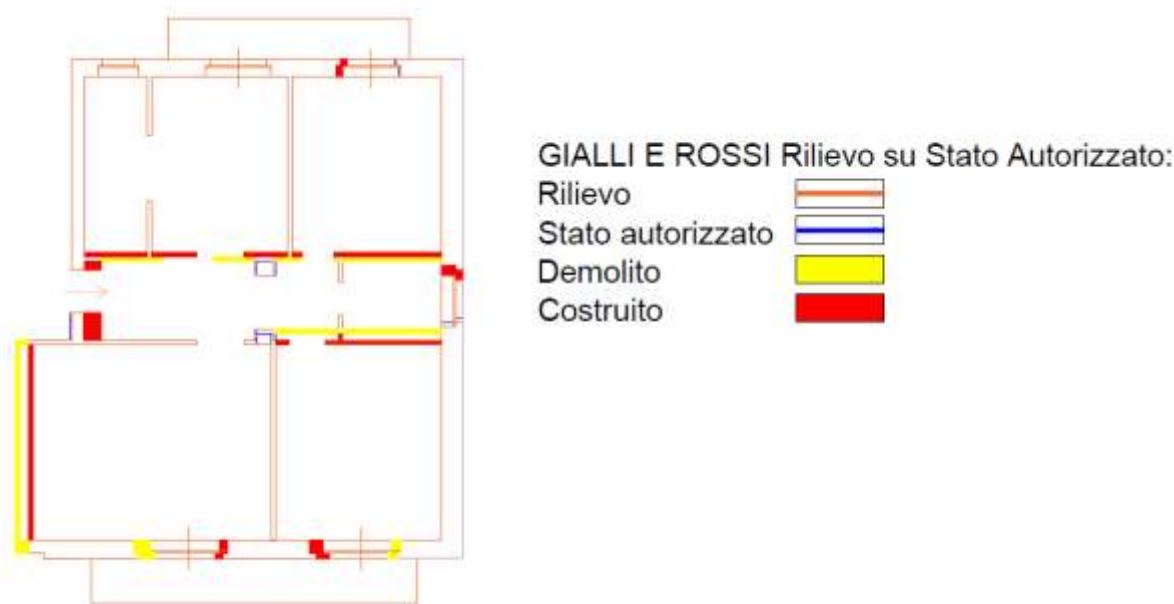
In particolare si richiama:

- Pratica del1963-20251011T053555Z-1-001
- Conc. Edil. n. 9-1964-20251011T053554Z-1-001

A seguito del sopralluogo effettuato e delle misurazioni effettuate si sono rilevate lievi divergenze tra la documentazione in atti (• Conc. Edil. n. 9-1964-20251011T053554Z-1-001 – cfr. allegato E) e quanto rilevato. Si riporta di seguito sovrapposizione tra la documentazione rilevata dall'accesso agli atti e quanto rilevato.

Si precisa che purtroppo riportando il disegno prelevato dall'accesso agli atti su programma CAD, si sono rilevate numerose differenze tra le misurazioni scritte e quelle rilevabili graficamente.

In linea generale si può rilevare un allargamento generale del locale corridoio, un restringimento del locale soggiorno e





Considerato quanto sopra si ritiene che le non conformità rilevate siano sanabili anche e soprattutto considerando l'età di costruzione dell'immobile ed il fatto che le divergenze siano databili al periodo di costruzione.

Si riporta di seguita una possibile stima dei costi per conseguimento della "sanatoria":

A. Sanzione amministrativa = 1.000,00 € (circa)

B. Costi tecnici = 3.000,00 € (circa)

Pertanto il costo totale per il conseguimento della sanatoria è pari a 4.000,00 €

QUESITO 9

Costituzione dei lotti per la vendita.

Lo Scrivente C.T.U. precisa quanto segue:

in considerazione dell'entità e della natura degli immobili, insistenti nel Comune di Valfrè (CN) ritiene che vi possa essere un'appetibilità solo se gli stessi vengono venduti come lotto unico in quanto il locale cantina (annesso catastalmente all'immobile 1) ha accesso esclusivamente dal locale garage (immobile 2).

Ritiene pertanto di formare, per la vendita all'asta, un unico lotto, per l'intera quota di proprietà 1000/1000 degli esecutati.

LOTTO 1

Immobile n. 1

Comune di SANFRE'

Catasto: FABBRICATI

Foglio 7, Particella 378, SUB. 20

CAT. A/3, CLASSE 2, VANI 5,5 PIANO T-2

Via Giovanni XXIII, 7

Intestato a: XXXXXXXXXX Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX.

Immobile n. 2

Comune di SANFRE'

Catasto: FABBRICATI

Foglio 7, Particella 378, SUB. 17

CAT. C/6, CLASSE 2, MQ. 24 PIANO T

Via Giovanni XXIII, 7

Intestato a: XXXXXXXXXX Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX.

QUESITO 10

Immobili pignorati pro quota.

Gli immobili sono pignorati nella loro totalità (1000/1000)

QUESITO 11

Titolo legittimante il possesso e verifica di eventuali vincoli locativi.

Gli immobili censiti al catasto fabbricati Foglio 7, Particella 378, SUB. 20 e 17, sono pervenuti a: XXXXXXXXXX per Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. XXXXXXXXXX, Notaio in Sommariva del Bosco (CN), del 20/11/2006 rep. 12073/5966, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba il 06/12/2006 al n. 7849 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXX, per 1/2 della piena proprietà; **contro:** XXXXXXXXXX, per la piena proprietà.

Dal sopralluogo effettuato dal C.T.U. in data 10/07/2025, lo Scrivente C.T.U. ha potuto constatare che

- Immobile 1 – Foglio 7, Particella 378, SUB. 20
 - Era goduto dalla debitrice XXXXXXXXXX;
- Immobile 2 – Foglio 7, Particella 378, SUB. 17
 - Era occupato da materiale vario

Lo scrivente CTU ha effettuato richiesta presso l'ufficio del registro di verifica di eventuali contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva. L'Agenzia delle Entrate – direzione Provinciale di Asti – Ufficio Territoriale di Asti, ha comunicato che “dai dati presenti nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria – alla data della richiesta non risultano contratti di locazione in corso” (cfr. ALLEGATO F).

QUESITO 12

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

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra XXXXXXXXXXesecutata, la stessa ha dichiarato di vivere presso l'immobile con i tre figli e ha consegnato allo scrivente CTU, nel corso dell'accesso all'immobile, documento di attestazione di abbandono da parte del coniuge anch'esso esecutato (cfr. allegato D).

QUESITO 13

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

Non sono presenti: Vincoli artistici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici.

QUESITO 14

Spese di gestione o manutenzione o straordinarie condominiali deliberate.

L'esecutata ha dichiarato, nel corso dell'accesso agli atti, che non risulta nominato un amministratore di condominio. La gestione avviene fatta a livello comunitario. Non risultano spese condominiali.

QUESITO 15

Determinazione del valore per la vendita.

Analisi del mercato immobiliare estratto rapporto immobiliare 2025 – OMI.

“Nel 2024 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2025, mostra un aumento in volume, rispetto all'anno precedente, del PIL dello 0,7%. Dal lato della domanda interna nel 2024 si registra, in termini di volume, un incremento dello 0,5% degli investimenti fissi lordi e dello 0,6% dei consumi finali nazionali.

Nella media del 2024, l'aumento del numero di occupati, pari a 352 mila unità (+1,5% in un anno), si associa alla riduzione del numero di disoccupati (-283 mila, -14,6%) e alla crescita di quello degli inattivi di 15-64 anni (+56 mila, +0,5%). Nell'ultima rilevazione del 4° trimestre 2024 secondo l'ISTAT cresce in misura sostenuta il costo del lavoro (+3,4%), a seguito dei miglioramenti stabiliti nei rinnovi contrattuali registrati nell'anno4.

A fronte dell'incremento % del PIL, tornano a crescere gli scambi nel settore residenziale che chiude il 2024 con una crescita, seppure non accentuata, dell'1,3%. Dopo il calo osservato nel 2023, era -9,5%, la dinamica dei volumi di compravendita delle abitazioni riprende quindi una

tendenza di rialzo. Nel 2024 il mercato residenziale sfiora le 720 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), circa 9 mila unità in più del 2023.

Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2024 rispetto al 2023 (Tabella 1) è evidente che dopo un primo trimestre ancora influenzato dalla dinamica negativa registrata nel corso del 2023 i successivi trimestri dell'anno sono tutti in campo positivo, con tassi che mostrano un'accelerazione nella crescita, in tutti gli ambiti territoriali analizzati. I comuni capoluogo e i comuni minori chiudono il 2024 con un lo stesso tasso di rialzo, mentre tra le aree è il Sud a registrare la crescita più elevata grazie al buon risultato del IV trimestre dell'anno.

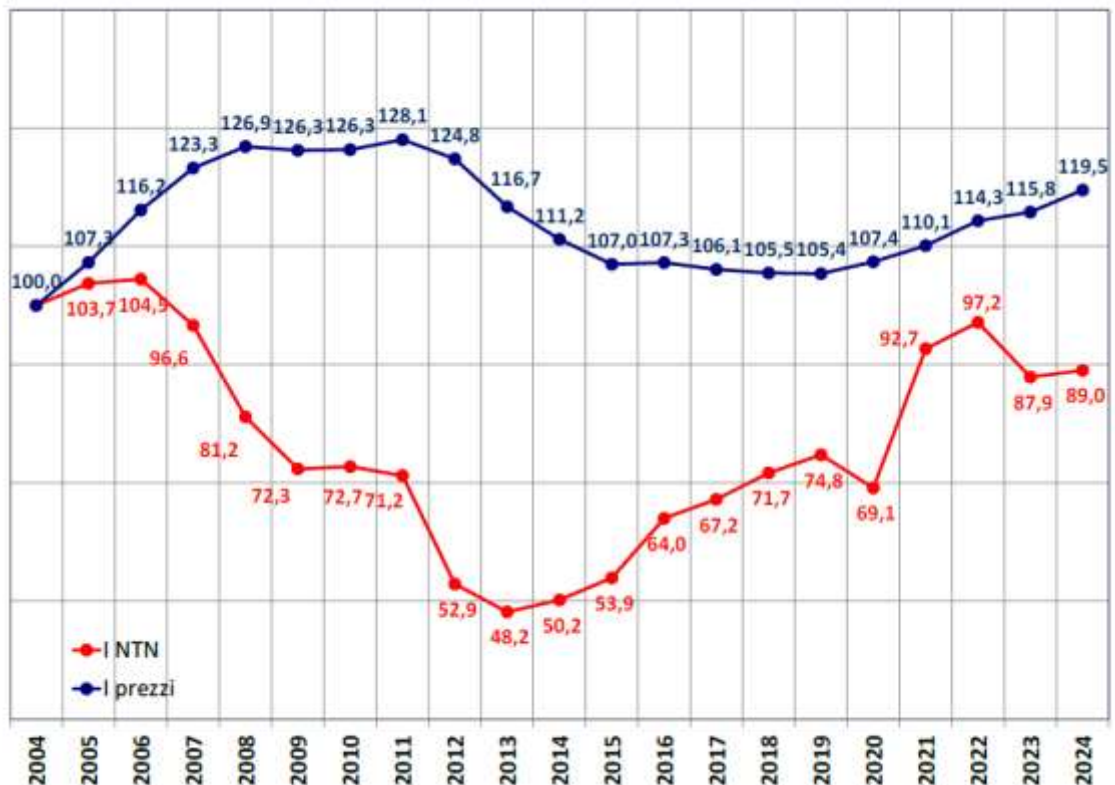
Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2024 su 2023

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 24 / I 23	Var % NTN II 24 / II 23	Var % NTN III 24 / III 23	Var % NTN IV 24 / IV 23	Var % NTN 2024/2023
Nord Ovest	-8,6%	1,0%	2,4%	6,2%	0,5%
Nord Est	-9,4%	1,6%	2,9%	9,0%	1,5%
Centro	-7,8%	1,6%	3,2%	8,4%	1,6%
Sud	-4,0%	0,5%	1,9%	10,7%	2,6%
Isole	-4,1%	0,1%	2,2%	2,5%	0,2%
Capoluoghi	-8,3%	0,1%	2,3%	9,8%	1,3%
Non Capoluoghi	-6,9%	1,5%	2,7%	6,6%	1,3%
Italia	-7,3%	1,1%	2,5%	7,6%	1,3%

Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite (Figura 1). Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi si riducevano. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014.

Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022, quando si approssima al 4%, rimanendo poco superiore all'1% nel 2023 e accentuandosi nel 2024 con l'incremento che è del 3,2%.”

Figura 1: Indice dei prezzi⁶ e delle compravendite di abitazioni dal 2004



Analisi del mercato immobiliare del Comune di Sanfrè.

DATI TERRITORIALI

Ubicazione comune	Abitanti comune	Grado urbanizzazione
Area di cintura	3.033	Medio (58,6 fabbricati/kmq)
Altezza & Zona climatica	Estensione territoriale	Rischio sismico
Pianura (272 mt. sim) - Z.Clim. E	Piccola (15,5 kmq)	Basso

Si riportano inoltre gli indicatori socio economici del Comune di Sanfrè:

Indicatori Principali		
Andamento Demografico (ultimi 5 anni)	Livello Redditi (Comune)	Livello disoccupazione (Comune)
Stabile (0,6%)	Medio alto (19.086 €/annui)	Medio bassa (6,8% della popolazione)
❗ L' andamento demografico comporta una variazione della domanda di attività, in particolare di abitazioni. Gli studi in materia indicano che i fattori demografici possono influenzare in misura considerevole le quotazioni immobiliari a lungo termine.	❗ Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente: sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.	❗ Il mercato immobiliare può risentire in modo sensibile del dato occupazionale e della precarietà lavorativa. Questi fattori influiscono sulla propensione all'acquisto e sulla facilità di accesso ad un mutuo.

Dettaglio indicatori		
Numero abitanti Comune	Numero Famiglie	Dimensione nuclei familiari
3.033	1.210	Medio grandi (2,4 componenti)
Livello anzianità	Livello istruzione	Incidenza redditi da pensione
Medio basso (19,4% oltre 65 anni)	Inferiore alla media (29,7% dipl./laur.)	Medio bassa (33,6% del totale redditi)
Livello pendolarismo		Prevalenza redditi
Medio alto (34,7% della popolazione)		Misti



Si riportano inoltre i dati di urbanizzazione del Comune di Sanfrè:

DATI URBANIZZAZIONE • SANFRE

cod. 25102012100060c777ceeb

Grado di urbanizzazione	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2°case
Medio (58,8 fabbricati/kmq)	Medio bassa (0,44 abitazioni per abitante)	Bassa (12,8%)
Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale.	Il parametro indica il numero di abitazioni presenti per ogni residente nel comune. Una scarsa disponibilità implica una potenziale maggiore richiesta di acquisto o locazione di abitazioni.	Un alto numero di abitazione vuote può incidere in modo significativo sulla potenziale domanda di acquisto o locazione
Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
912	Media (3,95% dello stock)	Bassa (5,15% dello stock)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
1.546 (71,12% di proprietà)	Bassa (1,81 abitazioni per edificio)	Molto grande (134,8 mq)

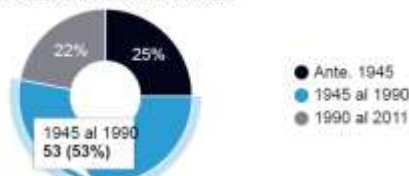
Destinazione uso edifici nel comune



Tipologia costruttiva edifici nel comune



Epoca costruzione edifici nel comune



Stati conservazione edifici nel comune



L'analisi macro del mercato immobiliare del Comune di Sanfrè evidenzia inoltre:

DINAMICITÀ MERCATO RESIDENZIALE - SANFRE



Media (Vendute il 1,85% di 1.546 abitazioni)

La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock comunale (numero totale di abitazioni presenti nel comune). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale.

ANDAMENTO QUOTAZIONI - SANFRE

cod. 25102010218886007775web

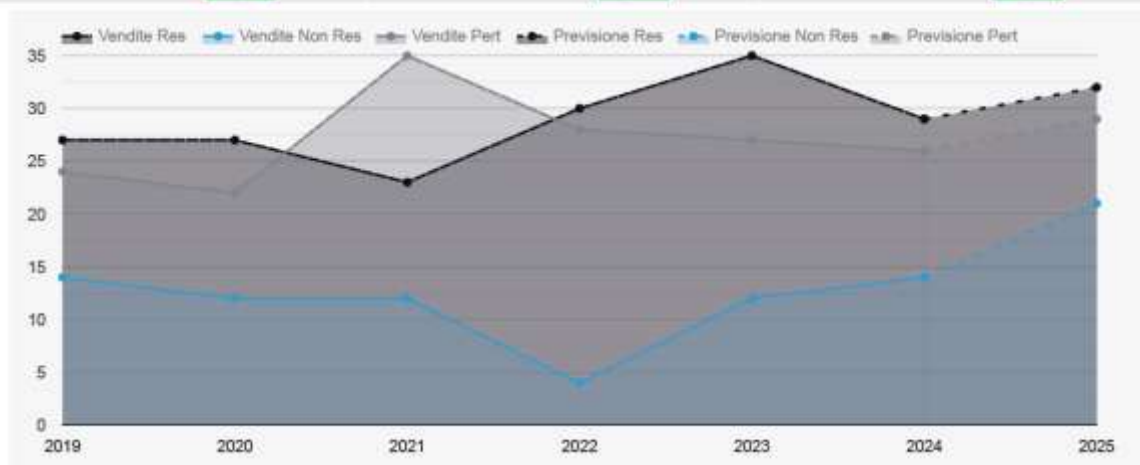
Quotazione media residenziali (abitazioni)	Quotazione media commerciali (negozi)	Quotazione media pertinenziali (box)
+1.04 % annuo	+1.46 % annuo	+1.06 % annuo

GRAFICO ANDAMENTO QUOTAZIONI VENDITA - RESIDENZIALI



ANDAMENTO COMPRAVENDITE - SANFRE

Andamento Vendite Residenziali	Andamento Vendite Non Residenziali	Andamento Vendite Pertinenziali
-0.18%	+15.33%	-5.11%
Provvisorio 2025: +10.38%	Provvisorio 2025: +52.18%	Provvisorio 2025: +13.96%

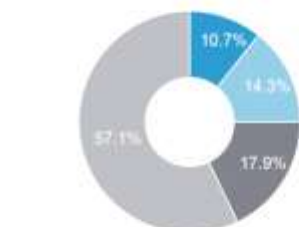


RIPARTIZIONE COMPRAVENDITE ▶ SANFRE

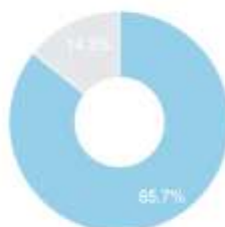
COD. 251020121060F60C777CEEB

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinenziali).

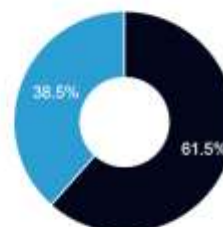
Ripartizione Residenziali	Ripartizione Non Residenziali	Ripartizione Pertinenziali
29 vendite	14 vendite	25 vendite



- fino a 50 mq
- da 50 a 85 mq
- da 85 a 115 mq
- da 115 a 145 mq
- oltre 145 mq



- Uffici
- Negozi Laboratori
- Magazzini Autotrimesse
- Alberghi Pensioni
- Istituti di Credito
- Fabbricati Commerciali
- Capannoni Produttivi
- Capannoni Agricoli



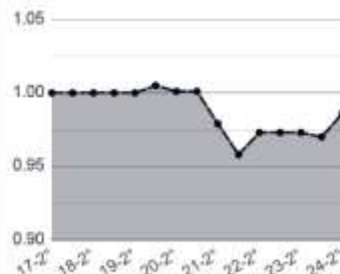
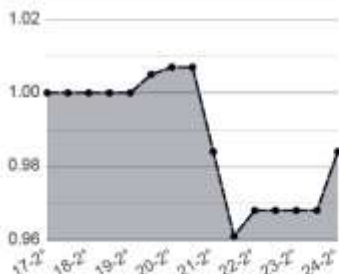
- Box & Posti auto
- Cantine & Soffitte

STORICO COMPRAVENDITE ▶ SANFRE

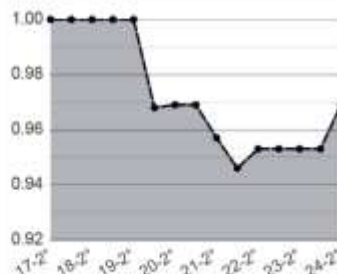
Storico Residenziali						
Anno	0-50 M²	da 50 a 85 M²	da 85 a 110 M²	da 110 a 145 M²	Oltre 145 M²	Totali
2024	0	3	4	5	16	28
2023	0	13	6	4	12	35
2022	1	6	6	7	10	30
2021	0	0	5	3	15	23
2020	0	3	7	3	14	27
2019	1	4	4	8	12	27
Media	0	4	5	4	13	28

Livello quotazioni residenziali (abitazioni)	Livello quotazioni commerciali (negozi)	Livello quotazioni pertinenziali (box)
+12.07% Rispetto media comunale	+6.51% Rispetto media comunale	+13.55% Rispetto media comunale

Andamento quotazioni Residenziali	Andamento quotazioni non Residenziali	Andamento quotazioni Pertinenziali
+1.6% anno	+1.3% Anno	+1.68% Anno



1° semestre 2017 = 100%



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, mediante il metodo di stima con il procedimento sintetico-comparativo, col criterio della ricerca del valore di mercato, analizzando l'incontro fra la domanda e l'offerta di beni analoghi posti sul mercato. Premessa fondamentale per pervenire al valore è pertanto quella di possedere una serie di dati reperiti sul mercato su cui s'inserisce il bene da stimare e confrontarli con le caratteristiche possedute dal bene in questione. Quanto più numerosi e attendibili sono questi dati riguardanti sia le caratteristiche dei beni economici, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legata a due fattori: alla conoscenza del mercato e all'affidabilità delle fonti che forniscono i dati.

Per reperire i prezzi di mercato è necessario non solo conoscere le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni economici, ma determinare in quale tipo di mercato si inserisce la trattativa ed individuare la connotazione dei soggetti interessati a quella tipologia di immobile immesso nel mercato.

Alla luce di quanto esposto, in considerazione della tipologia degli immobili da stimare, lo Scrivente Perito, nel determinare i valori da mettere a base d'asta, cioè il più probabile prezzo realizzabile in una libera contrattazione, farà riferimento, per quanto possibile, a valori di fabbricati analoghi, ma anche a quei fabbricati aventi caratteristiche diverse sia per ubicazione sia per dimensione e vetustà. Con un'operazione di confronto che tenga conto delle differenziazioni degli immobili sarà determinato il valore venale dell'immobile in oggetto.

Indagini di mercato

Al fine di ottenere i valori di mercato dell'unità immobiliare in esame, ubicata nel Comune di Sanfrè, Via Giovanni XXIII, 7 sono state eseguite opportune indagini di mercato riguardo al valore di unità immobiliari ubicate in prossimità della zona interessata o in zone limitrofe in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare, ai dati desunti dalle pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale, e ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari o relativi a transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.



STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE
IMMOBILE 1 – ABITAZIONE ED ACCESORIO
Foglio 7, Particella 378, SUB. 20

Agenzia delle entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CUNEO

Comune: SANFRE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

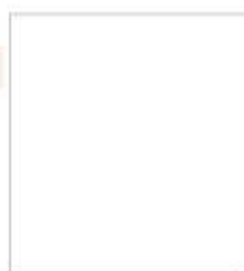
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1300	L	3,1	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	690	1000	L	2,7	3,6	L
Box	Normale	485	740	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	Normale	940	1400	L	3,1	4,1	L

Stampa

Legenda



Ricerca / Indagine di mercato Mediante Servizio Borsino Immobiliare Pro

Quotazioni Immobiliari di Zona					
Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto	Locali e Capannoni
QUOTAZIONE VENDITA EURO / mq			QUOTAZIONE AFFITTO EURO / mq / mese		
Lo storico di prezzi è determinato esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici nella stessa zona.					
Abitazioni in stabili 1ª Fascia di qualità superiore alle standard di zona	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima	Valutazione PROFESSIONAL	vedi storia
	912	1.211	1.530		
Abitazioni in stabili Fascia Media di qualità medio STANDARD di zona	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima	Valutazione PROFESSIONAL	vedi storia
	772	1.023	1.274		
Abitazioni in stabili 2ª Fascia di qualità inferiore alle standard di zona	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima	Valutazione PROFESSIONAL	vedi storia
	653	818	983		
Ville e Villini	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima	Valutazione PROFESSIONAL	vedi storia
	813	1.069	1.325		

Metodo di valutazione applicato

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle

considerazioni soggettive del valutatore: mancanza di ascensore, stato manutentivo dell'immobile interno e delle parti comuni, livello impiantistico, contesto residenziale, ecc.... I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano.

In conclusione, lo Scrivente C.T.U. ritiene che immobili con le stesse caratteristiche estrinseche di quelle del fabbricato in esame, nella fase attuale del mercato immobiliare sopra evidenziata, e considerato il relativo **stato di manutenzione** dell'immobile, possa assumere un valore di mercato pari alla media dei minimi ossia $[(690+653)/2] = 671.5$ € arrotondato a 670 €/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 di uso esclusivo e 50% della muratura perimetrale condivisa con spazi comuni e/o confinanti;
- 100% dei locali principali + accessori diretti;
- 50 % dei locali accessori indiretti;
- 30 % dei balconi, terrazzi e similari fino a 25 mq e 10% per la superficie eccedente;
- 25% delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantina);

Le consistenze, verificate durante il sopralluogo, sono desumibili dalle planimetrie catastali allegate (cfr. Allegato B).

SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILE 1

Foglio 7, Particella 378, SUB. 20

- A) Superficie commerciale vani principali e accessori diretti = 100,94 mq.
- B) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi) = 12.00 mq. * 0,3 (coeff. Omogenizzazione DPR 138/98) = 3.6 mq.
- C) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare non comunicanti (cantina) = 13,5 mq. * 0,25 (coeff. Omogenizzazione DPR 138/98) = 3.37 mq.

Da cui risulta una superficie commerciale complessiva pari a: $100,94+3.6+3.37 = 107,91$ mq. (per la stima vengono considerati 108 mq.)

- **Valore dell'unità immobiliare n. 1 Foglio 7, Particella 378, SUB. 20**
 - **mq 108 x 670,00 €/mq = € 72.360,00**

VALORE COMMERCIALI IMMOBILE 1 - DEDUZIONI

DEDUZIONI

Costo per conseguimento del titolo in sanatoria (CFR. RISPOSTA QUESITO N. 8)

A. Sanzione amministrativa = 1.000,00 € (circa)

B. Costi tecnici = 3.000,00 € (circa)

Pertanto il costo totale per il conseguimento della sanatoria è pari a 4.000,00 €

IMPORTO COMPLESSIVO DEDUZIONI = 4.000,00 €

VALORE COMMERCIALI IMMOBILE 1

$$= 72.360,00 - 4.000,00 = 68.360,00 \text{ €}$$

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

IMMOBILE 2 – BOX AUTO

Foglio 7, Particella 378, SUB. 17

Agenzia delle entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CUNEO

Comune: SANFRE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1300	L	3,1	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	690	1000	L	2,7	3,6	L
Box	Normale	495	740	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	Normale	940	1400	L	3,1	4,1	L

Stampa

Legenda



Ricerca / Indagine di mercato Mediante Servizio Borsino Immobiliare Pro

Quotazioni Immobiliari di Zona							
Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA €/mq / mq				QUOTAZIONI AFFITTO €/mq / mq/mese			
 Box & Autorimesse	Quotazione Minima 415	Quotazione Media 558	Quotazione Massima 702	 Valutazione PROFESSIONAL	Autoreale		
 Posti Auto Coperti	Quotazione Minima 327	Quotazione Media 399	Quotazione Massima 470	 Valutazione PROFESSIONAL	Autoreale		
 Posti Auto Scoperti	Quotazione Minima 210	Quotazione Media 252	Quotazione Massima 294	 Valutazione PROFESSIONAL	Autoreale		

Metodo di valutazione applicato

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore: stato manutentivo dell'immobile e delle parti comuni, contesto residenziale, presenza di accessori e/o impianti, pessimo stato di conservazione del portone di ingresso, comunicazione con accessorio indiretto dell'abitazione, ecc.... I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano.

In conclusione, lo Scrivente C.T.U. ritiene che immobili con le stesse caratteristiche estrinseche di quelle del fabbricato in esame, nella fase attuale del mercato immobiliare sopra evidenziata, e considerato il relativo **stato di manutenzione** dell'immobile, possa assumere un valore di mercato pari al valore minimo desunto dalle ricerche sopra riportate ossia 415 €/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 di uso esclusivo e 50% della muratura perimetrale condivisa con spazi comuni e/o confinanti;
- 100% dei locali principali + accessori diretti;

Le consistenze, verificate durante il sopralluogo, sono desumibili dalle planimetrie catastali allegate (cfr. Allegato B).

SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILE 2

Foglio 7, Particella 378, SUB. 17

- A) Superficie commerciale vani principali e accessori diretti = 32,00 mq.

Da cui risulta una superficie commerciale complessiva pari a: 32,00 mq.

- Valore dell'unità immobiliare n. 2 Foglio 7, Particella 378, SUB. 17

- mq 32 x 415,00 €/mq = € 13.280,00

VALORE COMMERCIALI IMMOBILE 2

= mq 32 x 415,00 €/mq = € 13.280,00

Da cui risulta in conclusione:

VALORE COMMERCIALI IMMOBILE 1+2

= 68.360,00 € + € 13.280,00 = 81.640,00 €

In conclusione, a giudizio dello scrivente, visto lo stato e le condizioni del fabbricato, la sua vetustà, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso e l'ubicazione, il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati (immobile 1+ immobile 2) è pari a 81.640,00 € (diconsi: OTTANTUMILASEICENTOQUARANTA/00 EURO).

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 a imposta di registro in misura proporzionale.

QUESITO 17

Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di qualificazione energetica.

Immobile n. 1

Comune di SANFRE'

Catasto: FABBRICATI

Foglio 7, Particella 378, SUB. 20,

CAT. A/3, CLASSE 2, VANI 5,5 PIANO T-2

Via Giovanni XXIII, 7

Intestato a: XXXXXXXXXX Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX.

L'unità immobiliare residenziale in oggetto, che non rientra fra le categorie previste dal Decreto Legislativo vigente, è sprovvista dell'attestato di Certificazione Energetica e pertanto lo scrivente C.T.U., non essendo abilitato, ha incaricato l'Ing. XXXXXXXXXX alla redazione dello stesso (cfr. Allegato H)

Immobile n. 2

Comune di SANFRE'

Catasto: FABBRICATI

Foglio 7, Particella 378, SUB. 17,

CAT. C/6, CLASSE 2, MQ. 24 PIANO T

Via Giovanni XXIII, 7

Intestato a: XXXXXXXXXX Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX.

L'immobile appartiene alla categoria:

d. box, cantine, autorimesse, ecc..

di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e/o 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 su B.U.R. 4 supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2..

Pertanto non necessita di attestato di prestazione energetica.

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A_VERBALE DI ACCESSO

ALLEGATO B_DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ALLEGATO C_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO D_CERTIFICATI RESIDENZA E MATRIMONIO

ALLEGATO E_ACCESSO AGLI ATTI

ALLEGATO F_VERIFICA VINCOLI LOCATIVI

ALLEGATO G_ESTRATTO PRG

ALLEGATO H_APE



Sommario

PREMESSA	2
QUESITO 1.....	8
QUESITO 2.....	8
QUESITO 3.....	9
QUESITO 4.....	13
QUESITO 5.....	14
QUESITO 6.....	14
QUESITO 7.....	15
QUESITO 8.....	17
QUESITO 9.....	18
QUESITO 10.....	19
QUESITO 11.....	19
QUESITO 12.....	20
QUESITO 13.....	20
QUESITO 14.....	20
QUESITO 15.....	20
QUESITO 16.....	31
QUESITO 17.....	31
ELENCO ALLEGATI	33

ALLEGATO A_VERBALE DI ACCESSO



ALLEGATO B_DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE



ALLEGATO C_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ALLEGATO D_CERTIFICATI RESIDENZA E MATRIMONIO



ALLEGATO E_ACCESSO AGLI ATTI



ALLEGATO F_VERIFICA VINCOLI LOCATIVI



ALLEGATO G_ESTRATTO PRG



ALLEGATO H_APE



ULTIMA PAGINA
(VUOTA)

