

ARCHITETTO MANCINI FABIO

Via De Canis 3 - 14100 ASTI

Cell. 389 04 70 142

P.IVA 01482890058

MNCFBA81D11A479C

Pec: fabio.mancini@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Arch. della Prov. di Asti con pos. n.533

TRIBUNALE DI ASTI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTI - VIA GOVONE 9

G.E. MORBELLI GIAN ANDREA

ESECUZIONE

N. 123/2024

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

PERITO ESTIMATORE

ARCH. FABIO MANCINI - VIA DE CANIS, 3 – 14100 ASTI

RELAZIONE PERITALE

Con il Decreto di Fissazione d'Udienza del 15/09/2025, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nominava il sottoscritto Arch. Mancini Fabio con studio in Asti Via De Canis n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n. ro di posizione 533, libero professionista, quale consulente tecnico d'ufficio per le operazioni peritali di stima correlate alla esecuzione immobiliare in oggetto.

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

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

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con raccomandata A.R. n. 20063672319-8 fissando per il giorno 27/10/2025 alle ore 14:30 l'inizio delle operazioni (Allegato 1) presso l'immobile sito a Pino D'Asti – via Maestra n.43. Il sottoscritto ha quindi effettuato il sopralluogo nell'immobile in presenza [REDACTED] e del rappresentante custode dell'IVG nel giorno 27/10/2025 alle ore 14:30 come da apposito verbale (Allegato 2).

2) Il CTU 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 del pignoramento, 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 depositate, 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 sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione agli atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza; non risulta pertanto necessario segnalare al Giudice ed al creditore pignorante alcun documento mancante o inidoneo.

Nel ventennio preso in esame l'immobile risulta libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- **ISRIZIONE NN. 1813/191 del 07/03/2014 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 28/02/2014 Rep. 80660/38320 Notaio [REDACTED] Sede di Torino

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] quale debitore non datore

di ipoteca

Capitale € 200.000,00 Totale € 400.000,00 durata 15 anni

- **TRASCRIZIONE NN. 7084/5529 del 01/08/2024** nascente da VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 12/07/2024 rep. 3274 emesso da
[REDACTED] Sede ASTI

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Lo scrivente ha inoltre acquisito la mappa catastale attuale, la quale è stata inserita tra gli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione (Allegato 3).

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare siti nel Comune di Pino D'Asti (AT) sono identificati al catasto fabbricati come segue:

CATASTO FABBRICATI – VIA MAESTRA N.43

Comune di Pino D'Asti (AT)

Foglio 3 Mapp. 187 Sub.2

Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – R.C. € 301,61

Piano S1-T-1

Proprietà per 1/1

Foglio 3 Mapp. 187 Sub.3

Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 5 vani – R.C. € 188,51

Piano 2

Proprietà per 1/1

Foglio 3 Mapp. 187 Sub.4

Categoria B.C.N.C.



CATASTO TERRENI – VIA MAESTRA N.43

Comune di Pino D'Asti (AT)

Foglio 3 Mapp. 187

Particella con qualita: ENTE URBANO

Superficie: 200 m²

Proprietà per 1/1

Provenienza ultraventennale risulta essere:

- Con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] del 26/03/2001 rep.64198/26384, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino il 06/04/2001 al n.2957/2191 (Allegato 4).

Il sottoscritto C.T.U. ha esaminato la Certificazione Notarile a firma del Notaio [REDACTED] depositata agli atti del fascicolo, riscontrandone la sua completezza. (Allegato 5).

3) Il CTU identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (*calpestabile*) *in mq.*, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.*)

I dati catastali degli immobili pignorati sono i seguenti (Allegato 6)

CATASTO FABBRICATI

INTESTATARIO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CATASTO FABBRICATI – VIA MAESTRA N.43

Comune di Pino D'Asti (AT)

Foglio 3 Mapp. 187 Sub.2

Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – R.C. € 301,61

Piano S1-T-1

Proprietà per 1/1

Foglio 3 Mapp. 187 Sub.3

Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 5 vani – R.C. € 188,51

Piano 2

Proprietà per 1/1

Foglio 3 Mapp. 187 Sub.4

Categoria B.C.N.C.

CATASTO TERRENI – VIA MAESTRA N.43

Comune di Pino D'Asti (AT)

Foglio 3 Mapp. 187

Particella con qualita: ENTE URBANO

Superficie: 200 m²

Proprietà per 1/1

Prima di procedere con la descrizione dell'immobile si precisa quanto segue:

il giorno 27/10/2025 si è proceduto al sopralluogo presso l'immobile sito a Pino D'Asti (AT) in via Maestra n.43 con la presenza del debitore e del rappresentante custode IVG. Alla fine dell'operazione peritale è stato redatto apposito verbale (Allegato 2).

Con il sopralluogo si è potuto prendere visione dello stato dei luoghi e sono state eseguite le misurazioni necessarie a rispondere in modo esauriente ai quesiti posti, riportando negli elaborati grafici (Allegato 7) e nella documentazione fotografica (Allegato 8) le risultanze correlate alle descrizioni di seguito esposte.

I beni oggetto della presente perizia corrispondono a due unità immobiliari residenziali, facente parte di una palazzina elevata a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato ed annesso cortile interno privato.

La zona è abbastanza comoda e ben servita dalle strade e dai servizi di trasporto pubblici con la presenza di alcune attività commerciali nelle immediate vicinanze.

Nel complesso il fabbricato risulta in buono stato conservativo.

- Sub 2: unità abitativa composta al piano seminterrato da cantina pertinenziale (mq 14,10) con accesso da scala interna; al piano terra da ingresso/disimpegno (mq 14,40), soggiorno (mq 28,50), cucina (mq 6,95), tinello (mq 14,24), bagno (mq 6,75) e portico (mq 23,40); al primo piano, collegato da scala interna, risulta composta da camera (mq 28,52), camera (mq 8,81), camera (mq 13,76), bagno (mq 5,39) disimpegno (mq 5,01) altro disimpegno (mq 9,82) e balcone (mq 24,40).

Internamente i locali si presentano intonacati al civile con presenza di rivestimenti in ceramica nella zona angolo cottura e nel bagno e tinteggiati negli altri locali; i pavimenti risultano in piastrelle di ceramica tranne nelle camere da letto che risultano in parquet; le porte interne sono in legno e vetro; le finestre e le porte finestre hanno un telaio in

legno con vetro singolo e dotati di persiane in legno verniciate. Sono presenti i normali impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico). Il riscaldamento è autonomo con radiatori. L'acqua calda sanitaria è fornita tramite la caldaia a gas indipendente.

La cantina risulta con pavimentazione in battuto e pareti prive di parti di intonaco.

Per quanto visionato nel corso del sopralluogo, l'unità abitativa presenta uno stato conservativo e manutentivo buono in funzione della ristrutturazione del 2001.

- Sub 3: unità abitativa posta al secondo piano, con accesso da scala interna, composta da disimpegno (mq 4,17), camera (mq 12,56), camera (mq 16,44), disimpegno (mq 10,64), cucina (mq 9,95), camera (mq 14,33), bagno (mq 4,85) e balcone (mq 6,60).

Internamente i locali si presentano intonacati al civile con presenza di rivestimenti in ceramica nella zona angolo cottura e nel bagno e tinteggiati negli altri locali; i pavimenti sono in graniglia tranne nel bagno che risulta in ceramica; le porte interne sono in legno e vetro; le finestre e le porte finestre hanno un telaio in legno con vetro singolo e dotati di persiane in legno verniciate. Sono presenti i normali impianti tecnologici (idrico ed elettrico). Il riscaldamento avviene tramite stufette elettriche. L'acqua calda sanitaria risulta assente in quanto non è presente nessun tipo di caldaia.

Per quanto visionato nel corso del sopralluogo, l'alloggio è in uno stato conservativo originale, non ristrutturato, ad eccezione del bagno che risulta ristrutturato di recente. Nel complesso lo stato conservativo dell'unità abitativa è sufficiente.

- Sub 4: bene comune non censibile riferito alla scala interna di collegamento e al cortile pertinenziale ai due subalterni.

- Ente Urbano: cortile completamente recintato.

4) Il CTU 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;

[REDACTED] (Allegato 9).

5) Il CTU 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;

Rispetto alla descrizione attuale dei beni, i dati indicati nel pignoramento hanno identificato gli immobili correttamente e ne hanno consentito e ne consentono la loro univoca identificazione.

6) Il CTU 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;

A seguito di sopralluogo e di verifica, l'unità immobiliare residenziale sub 2 non risultava conforme catastalmente allo stato attuale e in funzione della pratica edilizia presentata nel 2001 (Allegato 10) e pertanto, il sottoscritto, ha provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale (Allegato 11).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare sub 3, non è stata aggiornata la planimetria catastale (Allegato 10) in quanto si dovrà procedere prima con una



pratica edilizia comunale al fine di regolarizzare l'aspetto igienico sanitario del bagno (la normativa igienico-sanitaria non prevede il bagno con affaccio diretto sulla cucina). Solo dopo si potrà effettuare variazione catastale in base alla scelta progettuale scelta.

7) Il CTU indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il vigente PRG del Comune di Pino D'Asti classifica la zona ove sorge l'immobile come segue: (Allegato 12)

Zona Agricola

Le Norme Tecniche di Attuazione all'articolo 11 individuano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi per l'area (Allegato13).

Si rimanda alla consultazione delle documentazioni indicate ed al confronto con l'Ufficio Urbanistica Comunale al fine di valutare la fattibilità di specifici interventi sul costruito.

8) Il CTU accerti la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Dopo essersi recato presso gli uffici preposti del Comune di Pino D'Asti e dopo ricerca nell'archivio delle pratiche edilizie, relativamente al fabbricato dove sono disposti gli immobili in oggetto, il sottoscritto perito può relazionare quanto segue.

Si sono reperiti i sotto elencati titoli abilitativi:

- Art. 26 numero 862 del 03/04/2001 (modifiche interne dell'unità abitativa sub 2).

Si precisa che non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto, tantomeno la licenza edilizia n.43 del 13/01/1970 (pratica edilizia citata nell'atto di provenienza ma che di fatto non risulta negli archivi comunali).

A seguito delle disamine dell'atto sopra citato, si può relazionare che l'unità abitativa Sub 2 risulta conforme al progetto presentato e alla nuova scheda catastale aggiornata.

Per quanto riguarda il Sub. 3, si precisa che l'immobile non risulta conforme in quanto il bagno si affaccia direttamente sulla zona giorno. Per rispetto della normativa igienico-sanitaria, il bagno deve essere ripensato aggiungendo, anche con struttura in cartongesso, un antibagno. Conseguentemente, si dovrà procedere con la variazione catastale adeguata.

Si precisa, inoltre, che nel cortile è presente una tettoia in muratura, in aderenza al muro di confine con altra proprietà e non riportato graficamente nelle planimetrie catastali. Data la natura dell'eventuale abuso, come da intese con il tecnico comunale, si consiglia la demolizione del manufatto perché meno oneroso rispetto alla presentazione di diverse autorizzazioni e pratiche edilizie per sanare l'abuso.

9) Dica il CTU 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;

Data la natura dei beni pignorati, ovvero di due un'unità immobiliari non completamente indipendenti tra loro, non è possibile vendere i beni in più lotti.

10) Dica il CTU 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 Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

Gli immobili sono stati pignorati per l'intero.

11) Il CTU accerti se l'immobile è libero oppure 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 risultino 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.

A seguito degli accertamenti e del sopralluogo effettuato, gli immobili oggetto della presente si presentavano occupati dalla proprietà.

E' stato acquisito l'atto di compravendita con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] del 26/03/2001 rep.64198/26384, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino il 06/04/2001 al n.2957/2191 (Allegato 4).

Non risultano 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).

12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato il CTU acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Il caso non ricorre.

13) Il CTU 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.

Gli immobili pignorati sono gravati dal vincolo Fasce di rispetto cimiteriale (ex Art 27 Comma 5 L.R. 56-77)

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.

Il caso non ricorre.

15) Il CTU 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 nove 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).

Per procedere nella determinazione del valore di un immobile urbano è utile richiamare alcuni principi generali. In genere le unità immobiliari civili sono costituite dai fabbricati o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono autonomamente idonee a produrre un reddito proprio. Di conseguenza gli immobili oggetto del pignoramento costituiscono sicuramente una "unità immobiliare autonoma". Nella determinazione del valore il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, del suo stato d'uso oltre che della sua consistenza ed ubicazione.

La letteratura tecnica e la prassi corrente degli operatori del mercato immobiliare convergono nell'impiegare il metro quadrato commerciale come misura della consistenza di un immobile a fini estimativi. La "superficie commerciale" è definita come la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale di un immobile comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi. La definizione di metro quadrato commerciale richiede quindi che la superficie delle pertinenze e dei vani accessori sia pesata in misura diversa rispetto alla superficie principale riferita al nucleo centrale; inoltre tali superfici vengono differenziate in ragione della specifica destinazione d'uso del fabbricato.

Il valore di mercato corrisponde alla somma di denaro a cui il bene può essere compravenduto, al momento della stima, assumendo che vi sia un compratore effettivamente interessato all'acquisto ed un venditore effettivamente orientato

alla vendita, né il compratore né il venditore abbiano interessi particolari, il bene sia già stato oggetto di una adeguata commercializzazione al momento della stima ed entrambe le parti contraenti agiscano sul mercato liberamente, prudentemente ed in modo informato. Per la determinazione del valore dell'immobile e delle relative pertinenze, definite le superfici, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto C.T.U., per comparazione con immobili simili, assume i valori unitari di seguito indicati che tengono conto delle caratteristiche specifiche, dello stato d'uso in cui attualmente l'immobile si trova, degli aspetti manutentivi, oltre che degli altri parametri già in precedenza ricordati.

Con riferimento alla descrizione ed alle considerazioni che precedono, il sottoscritto CTU procede nella determinazione del valore da attribuire alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, come segue:

U.I.U. FG. 3 MAPP. 187 SUB. 2 – CATEGORIA A/2

INCIDENZA	DESTINAZIONE	CONSISTENZA MQ
100 %	ABITAZIONE	185,11 mq
30 %	BALCONI	24,40 mq
50 %	CANTINA	20,60 mq
30 %	PORTICO	23,40 mq

U.I.U. FG. 3 MAPP. 187 SUB. 3 – CATEGORIA A/2

INCIDENZA	DESTINAZIONE	CONSISTENZA MQ
100 %	ABITAZIONE	92,71 mq
30 %	BALCONI	6,60 mq

U.I.U. FG. 3 MAPP. 187 – CATEGORIA ENTE URBANO

INCIDENZA	DESTINAZIONE	CONSISTENZA MQ
10 %	CORTILE	100,27 mq

Valore commerciale = Incidenza x mq commerciali x valore unitario

U.I.U. FG. 3 MAPP. 187 SUB. 2 – CATEGORIA A/2

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.COMM.LE	VALORE UNITARIO	TOTALE
T/1	ABITAZIONE	185,11 mq x 100%	500 €/mq	€ 92.555,00
1	BALCONE	24,40 mq x 30%	500 €/mq	€ 3.660,00
S1	CANTINA	20,60 mq x 50%	500 €/mq	€ 5.150,00
T	PORTICO	23,40 mq x 30%	500 €/mq	€ 3.510,00
TOTALE				€ 104.876,00

U.I.U. FG. 3 MAPP. 187 SUB. 3 – CATEGORIA A/2

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.COMM.LE	VALORE UNITARIO	TOTALE
2	ABITAZIONE	92,71 mq x 100%	400 €/mq	€ 37.084,00
2	BALCONE	6,60 mq x 30%	400 €/mq	€ 792,00
TOTALE				€ 37.876,00

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.COMM.LE	VALORE UNITARIO	TOTALE
T	CORTILE	100,27 mq x 10%	500 €/mq	€ 5.013,50
TOTALE				€ 5.013,50

TOTALE VALORE = € 147.765,50

TOTALE VALORE ARROTONDATO = € 147.700,00

(EURO centoquarantasettesettecento/00)

Si precisa che nella valutazione si tiene conto della qualità interna ed esterna dei cespiti visionati e relativi costi a dedurre di sanatorie/demolizioni previste.

16) Il CTU 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.

L'esecutato è persona fisica e pertanto la vendita è soggetta ad imposta di registro.

17) Il CTU accerti se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi



non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 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 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, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

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

L'immobile non rientra nei casi normativi suddetti.

18) Acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non

necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

Si allegano copia dei due Attestati di Prestazione Energetica (APE). Si precisa però che l'APE relativo all'unità abitativa sub 2 risulta scaduto in data 31/12/2025 (Allegato 14)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Asti, li 12/03/2026

Il CTU
Architetto Mancini Fabio



Allegati:

- Allegato 1: Comunicazione inizio delle operazioni peritali
- Allegato 2: Verbale sopralluogo
- Allegato 3: Estratto di mappa
- Allegato 4: Atto di provenienza ultraventennale
- Allegato 5: Certificato notarile
- Allegato 6: Visure catastali
- Allegato 7: Elaborati grafici
- Allegato 8: Documentazione fotografica
- Allegato 9: Certificato di stato libero
- Allegato 10: Planimetrie catastali vecchie
- Allegato 11: Planimetrie catastali nuove
- Allegato 12: Stralcio PRGC Comune di Pino D'Asti
- Allegato 13: Stralcio N.T.A. Comune di Pino D'Asti
- Allegato 14: A.P.E.