

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**Esec. Imm. 237/2022 R. G.**

promossa da

\*\*\*omissis\*\*\*\*.



\*\*\*omissis\*\*\*\*

contro

\*\*\*omissis\*\*\*\*

G. E.: dott. Pasquale Perfetti

C.T.U.: arch. Angelo Tollemeto

**RELAZIONE DEL C. T. U.**

Premessa

Lo scrivente arch. Angelo Tollemeto con studio in Asti in viale Partigiani n. 15, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti alla pos. n. 37 e nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Asti dott. Pasquale Perfetti consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, regolarmente notificatagli in data 15-02-2023, prestava giuramento di rito in data 28-02-2029 ed apprendeva il quesito peritale, di cui a Verbale Di Accettazione Incarico inerente gli immobili ubicati in Asti in \*\*\*omissis\*\*\*\*, rispettivamente descritti in Catasto Fabbricati al \*\*\*omissis\*\*\*\*, tutti di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*omissis\*\*\*\*.

Il sottoscritto c.t.u. acquisiva dal fascicolo telematico gli atti del pignoramento in oggetto ed avviava le operazioni peritali.

Esaminata in via generale la questione, il sottoscritto acquisiva i seguenti atti relativi agli immobili oggetto di pignoramento:

➤ dall'Agenzia del Territorio di Asti - Catasto:

- 1) estratto di mappa Catasto Fabbricati \*\*\*omissis\*\*\*\*
- 2) planimetria F° \*\*\*omissis\*\*\*\*



- 3) planimetria F° \*\*\*omissis\*\*\*\*
- 4) visura attuale Catasto Fabbricati \*\*\*omissis\*\*\*\*
- 5) visura storica Catasto Fabbricati \*\*\*omissis\*\*\*\*
- dal notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* agli atti:
- 6) integrazione della certificazione notarile sostitutiva, ai fini della continuità delle provenienze ventennali (art. 2650 c.c.) con la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità (art. 2648 c.3 c.c.) in data 12/09/2022;
- dall'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare agli atti:
- 7) nota di iscrizione del \*\*\*omissis\*\*\*\*
- dal Comune di Asti – Servizio Servizi Demografici su richiesta del sottoscritto
- 8) estratto dell'atto di matrimonio del \*\*\*omissis\*\*\*\*
- 9) dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Asti su richiesta del sottoscritto
- 10) dichiarazione di assenza di atti e di contratti di locazione inerenti gli immobili siti in \*\*\*omissis\*\*\*\*
- 11) contratto di locazione dell'immobile in \*\*\*omissis\*\*\*\*
- 12) dal Comune di Asti – Settore Urbanistica su richieste del sottoscritto
- 13) estratto di cartografia P.R.G.C
- 14) estratto di Norme di Attuazione P.R.G.C. del Comune di Asti vigenti
- 15) permesso di abitazione n. \*\*\*omissis\*\*\*\*
- 16) DIA n. \*\*\*omissis\*\*\*\* rifacimento ripartizione piano seminterrato
- 17) DIA n. \*\*\*omissis\*\*\*\* ristrutturazione piano primo
- 18) DIA n. \*\*\*omissis\*\*\*\* manutenzione straordinaria capannone
- Art. 26 L. 47/1985 \*\*\*omissis\*\*\*\* opere interne \*\*\*omissis\*\*\*\*
- dal Comune di Asti – Archivio Storico su richiesta del sottoscritto

- 19) parere della Commissione Edilizia del \*\*\*omissis\*\*\*\*favorevole alla costruzione di casa di civile abitazione riportante l'annotazione "Permesso n. \*\*\*omissis\*\*\*\*con allegato progetto grafico riproducente prospetto su strada, sezione trasversale, schizzo planimetrico e i piani scantinato, rialzato, primo e secondo
- 20) parere della Commissione Edilizia del \*\*\*omissis\*\*\*\*favorevole alla variante in corso d'opera alla costruzione di casa di civile abitazione riportante l'annotazione "Permesso n. \*\*\*omissis\*\*\*\*con allegati istanza di modifica del progetto originario e progetto grafico riproducente prospetto su strada, sezione trasversale, schizzo planimetrico e i piani scantinato, rialzato, primo, secondo, terzo e sottotetto
- 21) parere condizionato della Commissione Edilizia alla variante in corso d'opera alla costruzione di casa di civile abitazione riportante l'annotazione "Permesso n. \*\*\*omissis\*\*\*\*con allegato progetto grafico riproducente prospetto su strada, sezione trasversale, schizzo planimetrico e i piani scantinato, rialzato, primo, secondo, terzo e sottotetto
- 22) cartellina Edilizia Privata contenente parere della Commissione Edilizia del \*\*\*omissis\*\*\*\*favorevole alla sopraelevazione di casa di civile abitazione riportante l'annotazione "Permesso n. \*\*\*omissis\*\*\*\*e progetto grafico riproducente prospetto su strada, pianta piano terzo e sottotetto, sezione trasversale e schizzo planimetrico
- 23) richiesta di Permesso alla sopraelevazione di terrazza su cortile di casa di civile abitazione riportante l'annotazione "Permesso n. \*\*\*omissis\*\*\*\*
- 24) richiesta di Permesso all'esecuzione di opere interne di casa di civile abitazione riportante l'annotazione "Concessione n. \*\*\*omissis\*\*\*\*

25) richiesta di Autorizzazione alla sopraelevazione di campata di preesistente capannone e alla costruzione provvisoria di tettoia per ricovero attrezzi riportante l'indicazione di assenso \*\*\*omissis\*\*\*\* e riprodotte alle pagine interne pianta e prospetto \*\*\*omissis\*\*\*\*

26) richiesta di Permesso alla ricostruzione di \*\*\*omissis\*\*\*\* e riprodotte alle pagine interne pianta e sezione \*\*\*omissis\*\*\*\*

27) richiesta di Permesso alla sistemazione di \*\*\*omissis\*\*\*\* riportante l'indicazione di assenso "Permesso n. \*\*\*omissis\*\*\*\*" con allegato elaborato grafico riprodotte pianta, sezioni e prospetto del \*\*\*omissis\*\*\*\*

➤ Sig. \*\*\*omissis\*\*\*\*

28) contratto di comodato gratuito stipulato in data \*\*\*omissis\*\*\*\*

➤ dall'Amministratore del "\*\*\*\*omissis\*\*\*\*"

29) comunicazione Consuntivo Spese Ordinarie e Straordinarie anno 2022 e Preventivo Spese Ordinarie e Straordinarie anno 2023

30) riparto Preventivo Spese Ordinarie e Straordinarie anno 2023 con conguaglio 2022

In data 28-02-2023 il sottoscritto convocava alle ore 9,00 del giorno 31-03-2023 il sopralluogo di accertamento degli immobili in oggetto e lo notificava mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno al \*\*\*omissis\*\*\*\*, che veniva ritirata dalla madre Sig.a \*\*\*omissis\*\*\*\*. Pertanto, il sottoscritto accompagnato dall'arch. \*\*\*omissis\*\*\*\*, il giorno 31-03-2023 alle ore 9,00 si recava presso gli immobili pignorati e constatava che, per sopravvenuta variazione nella numerazione della toponomastica mai aggiornata in Catasto Fabbricati, gli immobili pignorati indicati di trovarsi ubicati in \*\*\*omissis\*\*\*\* nello stato di fatto erano invece ubicati al civico \*\*\*omissis\*\*\*\*. Quindi il sottoscritto iniziava le operazioni della visita di sopralluogo suonando il

campanello indicante sulla targhetta il nominativo \*\*\*omissis\*\*\*\*ma riceveva diniego dalla Sig.a \*\*\*omissis\*\*\*\*all'accesso agli \*\*\*omissis\*\*\*\*dalla stessa tenuti in possesso per cui avviava la visita dei restanti immobili pignorati. La visita del sopralluogo di accertamento veniva, quindi, iniziata dall'alloggio al piano rialzato occupato dalla Sig.a \*\*\*omissis\*\*\*\* eseguendo misurazioni e riprese fotografiche, per essere poi proseguita all'alloggio del piano terzo, del quale possedeva la chiave di accesso in quanto in disuso, eseguendo misurazioni e riprese fotografiche. Nell'attesa che venissero recuperate le chiavi di accesso alle cantine, la visita veniva proseguita nell'anticentrale termica e centrale termica condominiali eseguendo riprese fotografiche nonchè in porzione del fabbricato \*\*\*omissis\*\*\*\*, eseguendo misurazioni e riprese fotografiche, posseduto dal Sig. \*\*\*omissis\*\*\*\*in forza di contratto di comodato gratuito non registrato stipulato in data \*\*\*omissis\*\*\*\* La visita di accertamento veniva sospesa alle ore 12,00 causa l'assenza del conduttore del fabbricato commerciale e veniva ripresa alle ore 16,00 presso tale fabbricato, eseguendo misurazioni e riprese fotografiche, nonchè sospesa alle ore 17,45 con l'accordo preso con il condomino Sig. \*\*\*omissis\*\*\*\*di proseguire il giorno 01-04-2023 alle ore 10,00 con l'accertamento delle cantine pertinenziali degli alloggi pignorati, delle quali avrebbe fornito le chiavi delle porte di accesso. Il giorno 01-04-2023 alle ore 10,00 il sottoscritto, coadiuvato dall'arch. \*\*\*omissis\*\*\*\*, si recava presso il fabbricato comprendente gli alloggi pignorati dove incontrava il Sig. \*\*\*omissis\*\*\*\*, munito delle chiavi di accesso alle cantine di tutti gli alloggi pignorati, e procedeva al loro accertamento eseguendo misurazioni e riprese fotografiche.

Quindi, il sottoscritto sospendeva le operazioni peritali e per via telematica comunicava in data 31-03-2023 al Sig. Giudice la situazione chiedendone l'autorizzazione all'accesso forzoso agli alloggi del piano primo e al magazzino del piano seminterrato pignorati

che veniva concessa con provvedimento in data 04-04-2023

In pari data il sottoscritto richiedeva alla Polizia di Stato assistenza all'accesso forzoso dei suddetti immobili pignorati da compiersi alle ore 9,00 del giorno 20-04-2023.

Con l'assistenza della Polizia di Stato alle ore 9,00 del 20-04-2023, previo assenso ed alla continua presenza della **\*\*\*omissis\*\*\*\***, che ne detiene il possesso, il sottoscritto, accompagnato dall'arch. **\*\*\*omissis\*\*\*\***, ha potuto procedere all'accertamento degli immobili pignorati F° **\*\*\*omissis\*\*\*\***; gli immobili subb. **\*\*\*omissis\*\*\*\*** ubicati al piano primo sono risultati accorpatisi tali da costituire unico alloggio. Quindi il sottoscritto annotava le constatazioni, di cui alla descrizione riportata nel successivo **paragrafo E**, eseguiva significative misurazioni dei locali documentando i luoghi visitati con fotografie a colori e chiudeva le operazioni di accertamento alle ore 10,00.

Complessivamente, il sottoscritto ha effettuato n° **94** suddette fotografie a colori.

Le risultanze dei rilievi geometrici degli immobili in oggetto sono state tradotte graficamente negli elaborati Rilievo di Accertamento dello Stato di Fatto, **\*\*\*omissis\*\*\*\***

L'immobile indicato in pignoramento e descritto in Catasto Fabbricati di **\*\*\*omissis\*\*\*\*** al piano rialzato è risultato costituito da alloggio ripartito in ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, 1 camera e 1 bagno oltre che da cantina ubicata al piano seminterrato

L'immobile indicato in pignoramento e descritto in Catasto Fabbricati di **\*\*\*omissis\*\*\*\*** al piano primo è risultato accorpato all'adiacente sub. **\*\*\*omissis\*\*\*\*** tale da costituire unico alloggio ripartito in ingresso/disimpegno, soggiorno, tinello, cucina, 3 camere, 1 bagno, 1 ripostiglio oltre che da 2 cantine ubicate al piano

L'immobile indicato in pignoramento e descritto in Catasto Fabbricati di **\*\*\*omissis\*\*\*\*** al piano terzo è risultato costituito da alloggio ripartito in 1

ingresso/disimpegno, 1 disimpegno, 1 cucina, 4 camere e 1 bagno oltre che da cantina ubicata al piano seminterrato

L'immobile indicato in pignoramento e descritto in Catasto Fabbricati di \*\*\*omissis\*\*\*\* al piano terra è risultato costituito da locale esposizione/vendita, 1 servizio igienico, 1 ufficio con annesso ripostiglio, 1 sgombero, 1 disimpegno, 1 spogliatoio, disimpegno servizi igienici con doccia e 2 wc, 2 depositi e locale lavorazione

L'immobile indicato in pignoramento e descritto in Catasto Fabbricati di \*\*\*omissis\*\*\*\* al piano seminterrato è risultato costituito da magazzino

Inoltre, il sottoscritto c.t.u. ha constatato la non corrispondenza tra gli atti catastali ed i luoghi visitati, per cui, in ossequio alle disposizioni ricevute, in qualità di c.t.u. ha richiesto ed apportato presso il Catasto Fabbricati le necessarie variazioni di planimetria, consistenza, rendita ed in alcuni casi di numero civico degli immobili pignorati fatta esclusione del magazzino F° \*\*\*omissis\*\*\*\* nonché, ai sensi della Circolare ADE n. 2/E del 01-02-2016 e da relativa Nota ADE n. 321476 del 06-10-2020, ha scisso le cantine dagli alloggi di pertinenza accatastandole come unità immobiliari autonome, come risulta da dichiarazioni a Catasto Fabbricati in data 01-06-2023 recepite con prot. \*\*\*omissis\*\*\*\* Si precisa che ogni cantina, pur se catastalmente definita come unità immobiliare a se stante, nella composizione dei Lotti è stata abbinata all'originario alloggio di provenienza.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, al sottoscritto venivano trasmessi 4 attestati di certificazione energetica con relativa ricevuta di codice APE dall'ing. \*\*\*omissis\*\*\*\*

Infine, sulla scorta degli accertamenti svolti, dello stato di fatto dei luoghi visitati, dei rilievi effettuati e della loro restituzione grafica, del rilievo fotografico, dell'esame dei documenti acquisiti e visionati nonché delle indicazioni del mercato immobiliare, il

sottoscritto, terminate le operazioni peritali relative ai quesiti formulati, può mettersi nella condizione di riferire quanto segue:

**A. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Da *Certificazione Notarile Sostitutiva ai fini della continuità delle provenienze ventennali con la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità* rilasciata in data \*\*\*omissis\*\*\*\* e da nota di trascrizione presso L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Prov.le di Asti – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti si evince che in capo al Sig. \*\*\*omissis\*\*\*\* nel ventennio anteriore all'iscrizione del pignoramento gli immobili pignorati *“alla data \*\*\*omissis\*\*\*\* si rilevano le seguenti.....formalità pregiudizievoli:*

➤ **Lotto A – alloggio al piano rialzato (1° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

- 1) nota di trascrizione del \*\*\*omissis\*\*\*\* per pignoramento immobiliare del \*\*\*omissis\*\*\*\* a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà
- 2) iscrizione n. \*\*\*omissis\*\*\*\* per ipoteca volontaria da concessione di garanzia di mutuo fondiario del \*\*\*omissis\*\*\*\* notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà contro \*\*\*omissis\*\*\*\* sede Asti c.f. \*\*\*omissis\*\*\*\* per capitale 560.000,00 € totale 1.120.000,00 € durata 20 anni
- 3) iscrizione n. \*\*\*omissis\*\*\*\* per ipoteca volontaria da concessione di garanzia di mutuo fondiario del \*\*\*omissis\*\*\*\* notaio Amici \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà contro \*\*\*omissis\*\*\*\* sede Asti c.f. \*\*\*omissis\*\*\*\* per capitale 250.000,00 € totale 500.000,00 € durata 3 anni
- 4) iscrizione n. \*\*\*omissis\*\*\*\* per ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del \*\*\*omissis\*\*\*\* emesso da Tribunale di Asti a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà contro \*\*\*omissis\*\*\*\* per capitale 165.091,12 € totale 200.000,00 €

➤ **Lotto B – alloggio al piano primo \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

- 1) nota di trascrizione del \*\*\*omissis\*\*\*\* per pignoramento immobiliare del \*\*\*omissis\*\*\*\* a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà
- 2) iscrizione n. \*\*\*omissis\*\*\*\* per ipoteca volontaria da concessione di garanzia di mutuo fondiario del \*\*\*omissis\*\*\*\* notaio Amici \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà contro \*\*\*omissis\*\*\*\* sede Asti c.f. \*\*\*omissis\*\*\*\* per capitale 560.000,00 € totale 1.120.000,00 € durata 20 anni
- 3) iscrizione n. \*\*\*omissis\*\*\*\* per ipoteca volontaria da concessione di garanzia di mutuo fondiario del \*\*\*omissis\*\*\*\* notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà contro \*\*\*omissis\*\*\*\* sede Asti c.f. \*\*\*omissis\*\*\*\* per capitale 250.000,00 € totale 500.000,00 € durata 3 anni
- 4) iscrizione n. \*\*\*omissis\*\*\*\* per ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del \*\*\*omissis\*\*\*\* emesso da Tribunale di Asti a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà contro \*\*\*omissis\*\*\*\* per capitale 165.091,12 € totale 200.000,00 €

➤ **Lotto C – alloggio al piano terzo (4° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

- 1) nota di trascrizione del \*\*\*omissis\*\*\*\* per pignoramento immobiliare del \*\*\*omissis\*\*\*\* a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà
- 2) iscrizione n. \*\*\*omissis\*\*\*\* per ipoteca volontaria da concessione di garanzia di mutuo fondiario del \*\*\*omissis\*\*\*\* notaio Amici \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà contro \*\*\*omissis\*\*\*\* sede Asti c.f. \*\*\*omissis\*\*\*\* per capitale 560.000,00 € totale 1.120.000,00 € durata 20 anni
- 3) iscrizione n. 5202/1148 del 03-06-2010 per ipoteca volontaria da concessione di garanzia di mutuo fondiario del \*\*\*omissis\*\*\*\* notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà contro \*\*\*omissis\*\*\*\* sede Asti \*\*\*omissis\*\*\*\* c.f. \*\*\*omissis\*\*\*\* per capitale 250.000,00 € totale 500.000,00

€ durata 3

- 4) iscrizione n. \*\*\*omissis\*\*\*\* per ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del \*\*\*omissis\*\*\*\* emesso da Tribunale di Asti a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà contro \*\*\*omissis\*\*\*\* per capitale 165.091,12 € totale 200.000,00 €

➤ **Lotto D – fabbricato commerciale al piano terra (1° f.t.) \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

- 1) nota di trascrizione del \*\*\*omissis\*\*\*\* per pignora-mento immobiliare del \*\*\*omissis\*\*\*\* a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà
- 2) iscrizione n. \*\*\*omissis\*\*\*\* per ipoteca volontaria da concessione di garanzia di mutuo fondiario del \*\*\*omissis\*\*\*\* notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà contro \*\*\*omissis\*\*\*\* sede Asti c.f. \*\*\*omissis\*\*\*\* per capitale 560.000,00 € totale 1.120.000,00 € durata 20 anni
- 3) iscrizione n. \*\*\*omissis\*\*\*\* per ipoteca volontaria da concessione di garanzia di mutuo fondiario del \*\*\*omissis\*\*\*\* notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà contro \*\*\*omissis\*\*\*\* sede Asti c.f. \*\*\*omissis\*\*\*\* per capitale 250.000,00 € totale 500.000,00 € durata 3 anni
- 4) iscrizione n. \*\*\*omissis\*\*\*\* per ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del \*\*\*omissis\*\*\*\* emesso da Tribunale di Asti a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà contro \*\*\*omissis\*\*\*\* per capitale 165.091,12 € totale 200.000,00 €

➤ **Lotto E – magazzino al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

- 1) nota di trascrizione del \*\*\*omissis\*\*\*\* per pignora-mento immobiliare del \*\*\*omissis\*\*\*\* a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà
- 2) iscrizione n. \*\*\*omissis\*\*\*\* per ipoteca volontaria da concessione di garanzia di mutuo fondiario del \*\*\*omissis\*\*\*\* notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti a favore di

- \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà contro \*\*\*omissis\*\*\*\* sede Asti c.f.  
\*\*\*omissis\*\*\*\* per capitale 560.000,00 € totale 1.120.000,00 € durata 20 anni
- 3) iscrizione n. \*\*\*omissis\*\*\*\* per ipoteca volontaria da concessione di garanzia di mutuo fondiario del \*\*\*omissis\*\*\*\* notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà contro \*\*\*omissis\*\*\*\* sede Asti c.f.  
\*\*\*omissis\*\*\*\* per capitale 250.000,00 € totale 500.000,00 € durata 3 anni
- 4) iscrizione n. \*\*\*omissis\*\*\*\* per ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del \*\*\*omissis\*\*\*\* emesso da Tribunale di Asti a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\* per l'intera proprietà contro \*\*\*omissis\*\*\*\* per capitale 165.091,12 € totale 200.000,00 €

### **B. DESCRIZIONE CATASTALE ATTUALE**

L'esatta descrizione catastale attuale degli immobili pignorati è la seguente:

#### ➤ **Lotto A**

- **alloggio al piano rialzato (1° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\***

Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

F° \*\*\*omissis\*\*\*\* piano T, Zona 1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 3,5 vani, Sup. 68 mq, Rendita € 225,95;

- **cantina al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\***

Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

F° \*\*\*omissis\*\*\*\* piano S1, Zona 1, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 8 mq, Sup. 10 mq, Rendita € 14,46;

**intestati in proprietà 1/1 a \*\*\*omissis\*\*\*\***

#### ➤ **Lotto B**

- **alloggio al piano primo (2° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\***

Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

F° \*\*\*omissis\*\*\*\* piano 1, Zona 1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 8 vani, Sup. 177 mq,  
Rendita € 516,46;

- **cantina al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\***

Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

F° \*\*\*omissis\*\*\*\* piano S1, Zona 1, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 9 mq, Sup. 11 mq,  
Rendita € 16,27;

- **cantina al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\***

Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

F° \*\*\*omissis\*\*\*\* piano S1, Zona 1, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 9 mq, Sup. 11 mq,  
Rendita € 16,27;

**intestati in proprietà 1/1 a \*\*\*omissis\*\*\*\***

➤ **Lotto C**

- **alloggio al piano terzo (4° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\***

Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

F° \*\*\*omissis\*\*\*\* piano 3, Zona 1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 6 vani, Sup. 123 mq,  
Rendita € 387,34;

- **cantina al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\***

Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

F° \*\*\*omissis\*\*\*\* piano S1, Zona 1, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 8 mq, Sup. 10 mq,  
Rendita € 14,46;

**intestati in proprietà 1/1 a \*\*\*omissis\*\*\*\***

➤ **Lotto D – fabbricato commerciale al piano terra (1° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\***

Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

F° \*\*\*omissis\*\*\*\* piano T, Zona 1, Cat. D/8, Rendita € 5.016,30;

**intestato in proprietà 1/1 a \*\*\*omissis\*\*\*\***

➤ **Lotto E – magazzino al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\***

Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

F° \*\*\*omissis\*\*\*\*, piano S1, Zona 1, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. 54 mq, Sup. 58 mq,

Rendita € 133,87;

**intestato in proprietà 1/1 a \*\*\*omissis\*\*\*\***

Come indicato in premessa, presso il Catasto Fabbricati non risultavano denunciate le variazioni sopravvenute nel tempo in tutti gli immobili pignorati, fatta eccezione del magazzino F° \*\*\*omissis\*\*\*\* per cui il sottoscritto, in ossequio alle disposizioni ricevute e in applicazione della Circolare ADE n. 2/E del 01-02-2016 ha apportato le relative modifiche in Catasto Fabbricati, tali che le indicazioni sopra descritte sono attuali, esatte ed amministrativamente definite.

Le intervenute modifiche catastali sono precisate nel **paragrafo G** che segue.

Si allegano visure, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali sotto la lettera

**C. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

Al Sig. \*\*\*omissis\*\*\*\* gli immobili pignorati sono così pervenuti

➤ **Lotto A – alloggio al piano rialzato (1° f.t.) e cantina al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

1) per successione in morte di \*\*\*omissis\*\*\*\* devoluta per testamento olografo del 24/03/1981 pubblicato con Verbale \*\*\*omissis\*\*\*\* notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti, trascritto il \*\*\*omissis\*\*\*\* a favore dei figli \*\*\*omissis\*\*\*\*, con usufrutto generale a favore della coniuge \*\*\*omissis\*\*\*\* risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti \*\*\*omissis\*\*\*\*

2) per atto di divisione atto notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti del \*\*\*omissis\*\*\*\* da comproprietà \*\*\*omissis\*\*\*\*.

➤ **Lotto B – alloggio al piano primo (2° f.t.) e cantine al piano seminterrato in**

\*\*\*omissis\*\*\*\*:

- 1) per successione in morte di \*\*\*omissis\*\*\*\* devoluta per testamento olografo del 24/03/1981 pubblicato con Verbale \*\*\*omissis\*\*\*\* notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti, trascritto il \*\*\*omissis\*\*\*\* a favore dei figli \*\*\*omissis\*\*\*\*, con usufrutto generale a favore della coniuge \*\*\*omissis\*\*\*\* risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti \*\*\*omissis\*\*\*\*
- 2) per atto di divisione atto notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti del \*\*\*omissis\*\*\*\* da comproprietà \*\*\*omissis\*\*\*\*.

➤ **Lotto C – alloggio al piano terzo (4° f.t.) e cantina al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\*.**

- 1) per successione in morte di \*\*\*omissis\*\*\*\* devoluta per testamento olografo del 24/03/1981 pubblicato con Verbale \*\*\*omissis\*\*\*\* notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti, trascritto il \*\*\*omissis\*\*\*\* a favore dei figli \*\*\*omissis\*\*\*\*, con usufrutto generale a favore della coniuge \*\*\*omissis\*\*\*\* risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti \*\*\*omissis\*\*\*\*
- 2) per atto di divisione atto notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti del \*\*\*omissis\*\*\*\* da comproprietà \*\*\*omissis\*\*\*\*.

➤ **Lotto D – fabbricato commerciale al piano terra (1° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\*.**

- 1) per successione in morte di \*\*\*omissis\*\*\*\* devoluta per testamento olografo del 24/03/1981 pubblicato con Verbale \*\*\*omissis\*\*\*\* notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti, trascritto il \*\*\*omissis\*\*\*\* a favore dei figli \*\*\*omissis\*\*\*\*, con usufrutto generale a favore della coniuge \*\*\*omissis\*\*\*\* risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti \*\*\*omissis\*\*\*\*
- 2) per atto di divisione atto notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti del \*\*\*omissis\*\*\*\* da comproprietà \*\*\*omissis\*\*\*\*.

➤ **Lotto E – magazzino al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

- 1) per successione in morte di \*\*\*omissis\*\*\*\* devoluta per testamento olografo del 24/03/1981 pubblicato con Verbale \*\*\*omissis\*\*\*\* notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti, trascritto il \*\*\*omissis\*\*\*\* a favore dei figli \*\*\*omissis\*\*\*\*, con usufrutto generale a favore della coniuge \*\*\*omissis\*\*\*\* risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti \*\*\*omissis\*\*\*\*
- 2) per atto di divisione atto notaio \*\*\*omissis\*\*\*\* di Asti del \*\*\*omissis\*\*\*\* da proprietà \*\*\*omissis\*\*\*\*.

Agli atti non risulta che debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti compiute nei suddetti passaggi di proprietà.

**D. STATO PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Da dichiarazione scritta resa in data 02-03-2023 dal Servizio Servizi Demografici del Comune di Asti risulta che il Sig. \*\*\*omissis\*\*\*\* ha contratto con \*\*\*omissis\*\*\*\* matrimonio in regime di separazione dei beni e che con provvedimento del Tribunale di Asti in data \*\*\*omissis\*\*\*\* è stata pronunciata la separazione giudiziale dei coniugi nonché con sentenza del Tribunale di Asti \*\*\*omissis\*\*\*\* è stata dichiarata la cessazione agli effetti civili del matrimonio suddetto

**E. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

➤ **Lotti A- B-C-D-E**

**Generalità**

Gli immobili pignorati, costituiti dai Lotti A-B-C-D-E, dei quali ne sono date le attuali descrizioni catastali al precedente **paragr. B**, fanno parte, ad eccezione del fabbricato Lotto D, di fabbricato sito nel centro urbano di Asti e prospiciente corso Venezia interposto ad altri fabbricati. Il fabbricato Lotto D è interno a cortile.  
Il lotto d'insidenza, censito in Catasto Terreni al F° \*\*\*omissis\*\*\*\* è ubicato lungo

\*\*\*omissis\*\*\*\*, è dotato di rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e di gas metano da rete urbana nonchè è ben servito da illuminazione pubblica, viabilità pubblica di quartiere e di attraversamento, è dotato di parcheggi e mezzi di trasporto pubblici ed è a breve distanza da attività di terziario, supermercati, botteghe e negozi

### **Le Parti Comuni**

Il fabbricato Lotti A-B-C-E, edificato negli anni 1952-1961, ha **facciata** \*\*\*omissis\*\*\*\* in pietra e mattoni con riquadri e cornicione intonacati e tinteggiati e **facciata su cortile** interamente intonacata e tinteggiata. Entrambe le facciate sono interessate da linee elettriche e di gas metano di rete urbana; grondaie e pluviali sono in lamiera preverniciata; finestre e porte-balconi sono in legno smaltato, in alluminio e in pvc; sono presenti avvolgibili su \*\*\*omissis\*\*\*\* e persiane su cortile Il fabbricato è privo ascensore.

**Androne carraio** consente al civico \*\*\*omissis\*\*\*\* al cortile, ubicato a quota altimetrica inferiore rispetto alla strada, ha pavimento in cubetti di porfido, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati ed è interessato dalla presenza di portone metallico a 2 battenti a comando elettrico nonchè di linee elettriche e del gas metano di rete urbana

Il **cortile comune** Lotti A-B-C-D-E è racchiuso da fabbricati e da androne ed ha pavimento in lastricato cementizio fatta eccezione di striscia trasversale in cubetti di porfido; è presente rete di raccolta e smaltimento acqua piovana; è gravato da vincolo di destinazione a parcheggio commerciale e ad area di carico e scarico merci per porzione dalla superficie di mq 102,25 in data \*\*\*omissis\*\*\*\* a favore del COMUNE DI ASTI contro \*\*\*omissis\*\*\*\*

Il **tetto** Lotti A-B-C-E è in legno con manto di copertura in tegole.

La facciata su fronte strada, l'androne e il cortile sono in ordinario stato di conservazione mentre la facciata su cortile versa in cattivo stato conservativo.

**Terrazzini ai piani rialzato e secondo** del fabbricato Lotti A-B-C-E sono presenti su fronte cortile con accesso da vano scala attraverso porta metallica con specchiature vetrate a due battenti; hanno pavimentazione cementizia e ringhiera metallica a semplici bacchette verticali. I terrazzini sono in cattivo stato di conservazione.

Il **vano scala** del fabbricato Lotti A-B-C-E ha accesso da portoncino al civico n. *\*\*\*omissis\*\*\*\** e da cortile interno; l'ingresso ha pavimento e zoccolatura in marmo e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; su soletta intonacata e tinteggiata alzate, pedate e zoccolatura sono in lastre di marmo fatta eccezione per il rampante di accesso al piano cantinato che ha pedate e alzate cementizie con assenza di zoccolatura; i pianerottoli di arrivo hanno pavimento in pezzame di marmo mentre quelli intermedi in piastrelle di graniglia; ringhiera metallica con mancorrente in legno è presente tra i piani abitativi mentre tra il piano rialzato e quello cantinato è presente mancorrente; il portoncino d'ingresso su *\*\*\*omissis\*\*\*\**, al cui lato è presente citofono, è centinato, in legno a due battenti con specchiature vetrate; la porta su cortile è metallica con specchiature vetrate a due battenti. Il vano scala è in discreto stato di conservazione.

Su corridoio del piano seminterrato, con pavimento in battuto cementizio e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, sono distribuiti gli accessi alle cantine private, a disimpegno tra i locali tecnici condominiali e magazzino privato nonché a cortile; sottoscala aperto è adibito a deposito

L'**anticentrale termica e la centrale termica** del fabbricato Lotti A-B-C-E hanno pavimento in battuto cementizio e pareti in parte al grezzo e in parte intonacate,

soffitto intonacato; l'intonaco di pareti della centrale termica presenta macchie, rigonfiamenti e distacchi da umidità; in centrale sono presenti caldaia murale a gas e materiale vario in deposito

➤ **Lotto A (**

• **alloggio al piano rialzato (1° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\***

L'alloggio è ubicato al piano rialzato (primo fuori terra), è accessibile da portoncino in legno blindato su pianerottolo di vano scala comune (**alleg. I foto a1,a2**) ed è risultato occupato dalla Sig.a \*\*\*omissis\*\*\*\* nonchè da mobili e masserizie. La Sig.a \*\*\*omissis\*\*\*\* ha asserito di occupare l'alloggio da moltissimi anni a titolo di comodato gratuito verbale.

L'alloggio, che ha unico affaccio su cortile e androne comuni, confina:

- in adiacenza con vano scala comune, cortile comune, androne comune, particella F° \*\*\*omissis\*\*\*\*;
- con soprastante particella F° \*\*\*omissis\*\*\*\*;
- con sottostanti particelle F° \*\*\*omissis\*\*\*\* e corridoio comune cantine.

Coerentemente al fabbricato in cui è incorporato, l'alloggio presenta struttura portante verticale cementizia e orizzontamenti piani. L'alloggio è classificato di **Classe Energetica G** come da attestato di prestazione energetica (APE) rilasciato dall'ing. \*\*\*omissis\*\*\*\* ed è ricompreso in fabbricato che non appartiene a nessuna delle categorie contemplate di cui all'art. 3 comma 3 lettere a, b, c D.Lgvo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 D.Lgvo n. 311/2006 lettere d, e, f e come integrato dal D. 26-06-2009 allegato A n. 2 e non appartiene ad una delle categorie di cui all'art. 5 comma 1 L.R. n.13/2007 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla D.G.R. 04-08-2009 n. 4311965 allegato A n. 5.2. Sono presenti allacciamenti alle reti elettrica, idrica,

termica, fognaria e gas con reti sotto traccia.

L'alloggio si presenta in ordinario stato di conservazione

Tutte le camere hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimento in piastrelle cm 20x20 di graniglia, fatta eccezione del bagno che è in piastrelle di ceramica, zoccolo in marmo. Le porte interne sono in legno tamburato cieco laccato, finestre e porte-balconi sono in alluminio colorato munite di vetro-camera corredate da zanzariere e persiane in alluminio colorato; i davanzali interni sono in marmo mentre quelli esterni e le soglie delle porte-balconi sono cementizi. L'impianto elettrico è sotto traccia, sono presenti centri volta e frutti in placca tipo BTicino. Tutti i locali sono riscaldati da termosifoni in ghisa muniti di termo-valvole alimentati da impianto condominiale. L'**alloggio** si compone dei seguenti locali

- ingresso/disimpegno ha superficie di calpestio di 10,05 mq, altezza utile di 3,20 m. e comunica direttamente con soggiorno/cucina e tramite porte con camera e bagno; sono presenti quadro elettrico, citofono;
- soggiorno/cucina ha superficie di calpestio di 25,91 mq ed altezza utile di 3,20 m.; il locale è direttamente accessibile da disimpegno, ha parete attrezzata a cucina rivestita in piastrelle 10x10 di ceramica smaltata per un'altezza di cm 150 circa dal piano pavimento e dotato di impianto idrico per acqua calda e fredda, di scarico allacciato alla fognatura condominiale e di rete di adduzione gas metano per piano cottura; sono presenti una finestra e una porta-finestra a due ante con affaccio su cortile; il locale è dotato di condizionatore a parete e di balcone su cortile, dalla superficie di calpestio di 5,68 mq; con pavimento cementizio e ringhiera metallica a semplici bacchette verticali;
- camera ha superficie di calpestio di 16,96 mq ed altezza utile di 3,20 m.; è

accessibile da disimpegno ed è munito di finestra su cortile;

- bagno ha superficie di calpestio di 3,72 mq ed altezza utile di 3,20 m.; è accessibile da disimpegno, ha pareti rivestite in piastrelle 20x25 di ceramica smaltata per l'altezza di 2,00 m dal piano di pavimento ed è munito di finestra con inferriate aprentesi su androne comune; sono presenti vaso e bidet, lavabo con colonna, box doccia; tutti i sanitari dotati di allacciamento idrico e fognario e bidet, lavabo e doccia sono dotati di rubinetteria acqua fredda e calda sanitaria; è presente boyler elettrico da circa 80 l.

• **cantina al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\***

La **cantina** è ubicata al piano seminterrato, ha superficie di calpestio di 8,46 mq, è accessibile da porta metallica, su corridoio comune la cui chiave di accesso è posseduta dalla Sig.a \*\*\*omissis\*\*\*\* ed è risultata occupata da masserizie.

La cantina confina:

- in adiacenza con vano scala comune, corridoio comune cantine, cantina \*\*\*omissis\*\*\*\* e cortile comune;
- con soprastante particella F° \*\*\*omissis\*\*\*\*.

Coerentemente al fabbricato in cui è incorporata, la cantina presenta struttura portante verticale cementizia e orizzontamento piano; ha pavimento in battuto cementizio, pareti in muratura parzialmente intonacata, finestra su cortile, griglia di aerazione in muratura lavorata a nido su divisorio da altra attigua cantina.

La cantina si presenta in ordinario stato di conservazione.

➤ **Lotto B**

• **alloggio al piano primo (2° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\***

L'**alloggio** è ubicato al piano primo (secondo fuori terra), è accessibile da

portoncino in legno blindato su pianerottolo di vano scala comune ed è dotato di altro portoncino in disuso ed è risultato occupato dalla Sig.a \*\*\*omissis\*\*\* nonchè da mobili e masserizie, la quale ha asserito di occupare l'alloggio in forza di disposizione di assegnazione di casa familiare da parte del Giudice del Tribunale di Asti.

L'alloggio, che ha unico affaccio su strada e su cortile, confina:

- in adiacenza con vano scala comune, alloggio F° \*\*\*omissis\*\*\* e cortile comune;
- con soprastante particella F° \*\*\*omissis\*\*\*;
- con sottostanti scala comune e particelle F° \*\*\*omissis\*\*\*

Coerentemente al fabbricato in cui è incorporato, l'alloggio presenta struttura portante verticale cementizia e orizzontamenti piani. L'alloggio è classificato di **Classe Energetica E** come da attestato di prestazione energetica (APE) rilasciato dall'ing. \*\*\*omissis\*\*\* ed è ricompreso in fabbricato che non appartiene a nessuna delle categorie contemplate di cui all'art. 3 comma 3 lettere a, b, c D.Lgvo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 D.Lgvo n. 311/2006 lettere d, e, f e come integrato dal D. 26-06-2009 allegato A n. 2 e non appartiene ad una delle categorie di cui all'art. 5 comma 1 L.R. n.13/2007 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla D.G.R. 04-08-2009 n. 4311965 allegato A n. 5.2. Sono presenti allacciamenti alle reti elettrica, idrica, termica, fognaria e gas con reti sotto traccia.

L'alloggio si presenta in ottimo stato di conservazione

Tutte le camere hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimento in legno con analogo battiscopa in ingresso/disimpegno, soggiorno, disimpegno, camere 2 e 3, in piastrelle cm 20x20 di graniglia privo di battiscopa in ripostiglio e in

piastrelle di ceramica con analogo battiscopa negli altri locali fatta eccezione del bagno. Le porte interne sono in legno modanato verniciato con sopra luce, finestre e porte-balconi sono in alluminio colorato munite di vetro-camera corredate da persiane in alluminio colorato su fronte cortile e, limitatamente alle finestre di camera 1 e tinello, di avvolgibili in legno su fronte strada; la cucina e il bagno sono privi di oscuranti esterni; i davanzali interni sono in marmo mentre quelli esterni e le soglie delle porte-balconi sono cementizi fatta eccezione della soglia in Serizzo su fronte strada. L'impianto elettrico è sotto traccia, sono presenti centri volta e frutti in placca tipo BTicino. Tutti i locali sono riscaldati da termosifoni in ghisa o in acciaio munite di termo-valvole alimentati da impianto condominiale. L'**alloggio** si compone dei seguenti locali

- ingresso/disimpegno ha superficie di calpestio di 16,73 mq, ha ribassamento per altezza utile di 2,59 m. e comunica direttamente con soggiorno e disimpegno e tramite porte con ripostiglio, camera 1 e tinello; è presente citofono;
- disimpegno ha superficie di calpestio di 6,94 mq, ha ribassamento per altezza utile di 2,59 m. e comunica direttamente con ingresso/ disimpegno e tramite porte con bagno, camere 2 e 3;
- ripostiglio ha superficie di calpestio di 3,01 mq, altezza utile di 2,97 m. ed è munito di portoncino capo-scala in disuso;
- camera 1 ha superficie di calpestio di 15,96 mq ed altezza utile di 2,97 m.; è accessibile da ingresso/disimpegno ed è munito di finestra su strada;
- tinello ha superficie di calpestio di 20,23 mq ed altezza utile di 2,97 m.; è accessibile da ingresso/disimpegno, comunica direttamente con la cucina, alla quale fornisce accesso, ed è munito di porta-balcone su strada e di

condizionatore; il balcone ha superficie di calpestio di 4,91 mq, ha ringhiera metallica zincata e pavimento in piastrelle di ceramica con copertina in pietra ed ospita misuratore di gas e unità esterna condizionatore

- cucina ha superficie di calpestio di 11,96 mq ed altezza utile di 2,97 m.; è accessibile unicamente da tinello ed è munita di finestra e di porta-balcone su strada accessibile dal suddetto balcone;

- bagno ha superficie di calpestio di 14,9 mq ed altezza utile di 2,60 m.; è accessibile da disimpegno, ha pareti rivestite in piastrelle 20x25 di ceramica smaltata per l'altezza di circa 2,35 m dal piano pavimento ed è munito di finestra su strada; sono presenti vaso, bidet, lavabo box doccia dotato di idromassaggio e vasca da bagno tipo Jacuzzi dotata di idromassaggio e delimitata in testata da mo con soprastante parete in blocchetti di vero cemento decorativo; bidet, lavabo, doccia e vasca sono dotati di miscelatore acqua fredda e calda sanitaria; sono presenti attacchi di carico e scarico lavatrice e tutti i sanitari sono dotati di allacciamento idrico e fognario; è presente boiler a gas da rete urbana;

- camera 2 ha superficie di calpestio di 18,28 mq ed altezza utile di 2,97 m.; è accessibile da disimpegno, è munita di finestra su cortile ed è dotata di condizionatore;

- camera 3 ha superficie di calpestio di 15,57 mq ed altezza utile di 2,97 m.; è accessibile da disimpegno, è munita di porta-finestra su balcone fronte cortile;

- soggiorno ha superficie di calpestio di 24,72 mq ed altezza utile di 2,97 m.; comunica direttamente accessibile con ingresso/disimpegno; è dotato di finestra e di porta-finestra su balcone fronte cortile; il balcone su cortile ha superficie di calpestio di 8,67 mq, pavimento cementizio e ringhiera metallica

a semplici bacchette verticali;

• **cantina al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\***

La **cantina** è ubicata al piano seminterrato, ha superficie di calpestio di 8,89 mq, è accessibile da porta metallica, su corridoio comune ed è risultata occupata da masserizie.

La cantina confina:

- in adiacenza con corridoio comune, cantine F\*\*\*omissis\*\*\*\* e cortile comune;
- con soprastante particella F° \*\*\*omissis\*\*\*\*.

Coerentemente al fabbricato in cui è incorporata, la cantina presenta struttura portante verticale cementizia e orizzontamento piano; ha pavimento in battuto cementizio, pareti in muratura parzialmente intonacata, finestra su strada, griglia di aerazione in muratura lavorata a nido su divisorio dalle attigue cantine.

La cantina si presenta in ordinario stato di conservazione.

• **cantina al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\***

La **cantina** è ubicata al piano seminterrato, ha superficie di calpestio di 9,06 mq, è accessibile da porta metallica, su corridoio comune ed è risultata occupata da masserizie.

La cantina confina:

- in adiacenza con corridoio comune, cantine F° \*\*\*omissis\*\*\*\* e cortile comune;
- con soprastante particella F° \*\*\*omissis\*\*\*\*.

Coerentemente al fabbricato in cui è incorporata, la cantina presenta struttura portante verticale cementizia e orizzontamento piano; ha pavimento in battuto cementizio, pareti in muratura parzialmente intonacata, finestra su strada, griglia di aerazione in muratura lavorata a nido su divisorio da attigue cantine.

La cantina si presenta in ordinario stato di conservazione.

➤ **Lotto C**

• **alloggio al piano terzo (4° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\***

L'alloggio è ubicato al piano terzo (quarto fuori terra), è accessibile da portoncino in legno massello con modanature a riquadri su pianerottolo di vano scala comune ed è risultato non abitato da tempo e parzialmente occupato da materiale vario.

L'alloggio, che si affaccia principalmente su cortile comune ed in parte su \*\*\*omissis\*\*\*\* confina:

- in adiacenza con vano scala comune, cortile comune, particella F° \*\*\*omissis\*\*\*\*
- con soprastante sottotetto;
- con sottostanti particelle F° \*\*\*omissis\*\*\*\*.

Coerentemente al fabbricato in cui è incorporato, l'alloggio presenta struttura portante verticale cementizia e orizzontamenti piani. L'alloggio è classificato di **Classe Energetica G** come da attestato di prestazione energetica (APE) rilasciato dall'ing. \*\*\*omissis\*\*\*\* ed è ricompreso in fabbricato che non appartiene a nessuna delle categorie contemplate di cui all'art. 3 comma 3 lettere a, b, c D.Lgvo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 D.Lgvo n. 311/2006 lettere d, e, f e come integrato dal D. 26-06-2009 allegato A n. 2 e non appartiene ad una delle categorie di cui all'art. 5 comma 1 L.R. n.13/2007 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla D.G.R. 04-08-2009 n. 4311965 allegato A n. 5.2. Sono presenti allacciamenti alle reti elettrica, idrica, termica, fognaria e gas con reti sotto traccia e linea antenna tv e porzione di linea elettrica a vista.

L'alloggio si presenta in pessimo stato di conservazione

Tutte le camere hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimento in piastrelle cm 20x20 di graniglia e zoccolo in marmo, fatta eccezione della cucina che ha pavimento e zoccolo in piastrelle di gres; il bagno ha rivestimento murale in piastrelle di ceramica cm 13x13 per altezza cm 136 dal piano pavimento mentre la zona cottura della cucina presenta porzione di parete con rivestimento murale in piastrelle di ceramica cm 13x13 per altezza massima di cm 136. Le porte interne sono in legno tamburato laccato con specchiature di vetro; finestre e porte-balconi sono in legno munite di vetro semplice corredate da persiane in legno fatta eccezione delle finestrate della cucina e del bagno che sono in alluminio con vetro semplice e prive di oscuranti; i davanzali interni sono in marmo mentre quelli esterni e le soglie delle porte-balconi sono cementizi fatta eccezione dei davanzali esterni su strada che sono in marmo. L'impianto elettrico è in parte sotto traccia e in parte a vista, sono presenti centri volta e frutti prevalentemente in bachelite. Tutti i locali sono riscaldati da termosifoni in ghisa muniti di termo-valvole alimentati da impianto condominiale. L'**alloggio** si compone dei seguenti locali

- ingresso/disimpegno ha superficie di calpestio di 12,00 mq, altezza utile di 2,96 m. e comunica direttamente con disimpegno e 3 camere; sono presenti quadretto elettrico, citofono:
- disimpegno ha superficie di calpestio di 1,92 mq ed altezza utile di 2,96 m.; il locale è direttamente comunicante con ingresso/disimpegno, camera 1, bagno e cucina;
- cucina ha superficie di calpestio di 15,60 mq ed altezza utile di 2,96 m.; il locale è dotato di impianto idrico per acqua calda e fredda, di scarico allacciato alla fognatura condominiale e di rete di adduzione gas metano per

- piano cottura privo di misuratore;
- bagno ha superficie di calpestio di 10,15 mq ed altezza utile di 2,96 m.; è accessibile da disimpegno, sono presenti la sola vasca da bagno, dotata di rubinetteria acqua fredda e calda sanitaria, e boiler elettrico inutilizzabile; sono presenti allacciamenti idrico e fognario per vaso, bidet e lavabo; in corrispondenza dei sanitari rimossi è assente porzione di piastrelle di pavimento e di rivestimento;
  - camera 1 ha superficie di calpestio di 17,69 mq ed altezza utile di 2,96 m.; è accessibile da disimpegno ed è munita di finestra su cortile; il pavimento è particolarmente ammalorato;
  - camera ha superficie di calpestio di 17,69 mq ed altezza utile di 2,96 m.; è accessibile da disimpegno ed è munita di finestra su cortile;
  - camera 2 ha superficie di calpestio di 15,86 mq ed altezza utile di 2,96 m.; è accessibile da ingresso/disimpegno ed è munita di porta-finestra lato cortile che dà accesso a balcone cementizio dalla superficie di calpestio di 8,62 mq, fortemente ammalorato e munito di ringhiera metallica a semplici bacchette verticali
  - camera 3 ha superficie di calpestio di 14,21 mq ed altezza utile di 2,96 m.; è accessibile da ingresso/disimpegno ed è munita di finestra su cortile;
  - camera 4 ha superficie di calpestio di 12,30 mq ed altezza utile di 2,96 m.; è accessibile da ingresso/disimpegno ed è munita di porta-finestra lato cortile che dà accesso a balcone cementizio che lo pone in collegamento esterno con la camera 2;
- **cantina al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\***
- La **cantina** è ubicata al piano seminterrato, ha superficie di calpestio di 7,92

mq, è accessibile da porta metallica, su corridoio comune ed è risultata non utilizzata. La cantina confina:

- in adiacenza con corridoio comune, cantina \*\*\*omissis\*\*\*\* e cortile comune e mappale F° \*\*\*omissis\*\*\*\*;
- con soprastante particella F° \*\*\*omissis\*\*\*\*.

Coerentemente al fabbricato in cui è incorporata, la cantina presenta struttura portante verticale cementizia e orizzontamento piano; ha pavimento in battuto cementizio, pareti in muratura parzialmente intonacata, finestra su cortile, griglia di aerazione in muratura lavorata a nido su divisorio da altra attigua cantina.

La cantina si presenta in ordinario stato di conservazione.

➤ **Lotto E – fabbricato commerciale al piano terra (1° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\*.**

L'immobile pignorato, del quale ne sono date le attuali descrizioni catastali al precedente **paragr. B**, è composto da capannone a due corpi di diversa altezza e ad un solo piano terra a destinazione commerciale, è ubicato all'interno di cortile censito in Catasto Terreni al F° \*\*\*omissis\*\*\*\* e sito nel centro urbano di \*\*\*omissis\*\*\*\*, è accessibile da \*\*\*omissis\*\*\*\* previo attraversamento di androne carraio e di portone a due battenti ad apertura elettrica ed è interposto ad altri fabbricati.

Il fabbricato è dotato di rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e di gas metano da rete urbana ed è prossimo a viabilità pubblica di quartiere e di attraversamento nonchè è dotato di parcheggio interno al cortile medesimo di sua insidenza asservito alla attività commerciale, come risulta da vincolo di destinazione a parcheggio commerciale e ad area di carico e scarico merci per porzione dalla superficie di mq 102,25 in data \*\*\*omissis\*\*\*\*

Il fabbricato, che presenta struttura portante verticale in muratura e in cemento

armato, tetto in legno con manto di copertura in tegole e in parte in lastre ondulate di eternit, è classificato di **Classe Energetica G** come da attestato di prestazione energetica (APE) rilasciato dall'ing. \*\*\*omissis\*\*\* ed è fabbricato che non appartiene a nessuna delle categorie contemplate di cui all'art. 3 comma 3 lettere a, b, c D.Lgvo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 D.Lgvo n. 311/2006 lettere d, e, f e come integrato dal D. 26-06-2009 allegato A n. 2 e non appartiene ad una delle categorie di cui all'art. 5 comma 1 L.R. n.13/2007 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla D.G.R. 04-08-2009 n. 4311965 allegato A n. 5.2.

Il corpo di fabbricato retrostante è più alto e risulta ricostruito nel 1956 mentre quello antistante, più basso, risulta edificato nel 1973, ha **facciata su cortile** in muratura, intonacata e tinteggiata con spiovente in lastre di eternit su orditura lignea, interessata da linea elettrica; ha grondaia e pluviale in lamiera preverniciata, finestrate, porta e portone in alluminio con specchiature a vetro-camera nonché portone e finestra metallici con specchiature a vetro semplice; il corpo retrostante ha tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi.

Il capannone che si affaccia su cortile comune dal quale ha accessi esterni, confina in adiacenza con cortile comune, mappali F° \*\*\*omissis\*\*\*

Il capannone è in ordinario stato di conservazione, è interamente occupato da arredi, materiale vario e automezzi e si articola in:

- locale di esposizione/vendita ha superficie di calpestio di 98,09 mq ed altezza utile di 3,90 m. sotto controsoffitto in pannelli di carton-gesso; è direttamente accessibile da cortile comune ed è munito di finestrata su cortile in parte fissa e in parte apribile; comunica direttamente con servizio igienico 1, ufficio, sgombero e disimpegno 1 ed è munito di finestratura in alluminio con vetro satinato di intercomunicazione con locale lavorazione; è munito di 2

ventilconvettori, di impianto antintrusione ed elettrico sotto traccia con relativo quadro; ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle di gres cm 30x30 con zoccolino battiscopa;

- servizio igienico 1 ha superficie di calpestio di 4,93 mq ed altezza utile di 2,85-3,20 m. sotto controsoffitto in pannelli di carton-gesso; è direttamente accessibile da esposizione/vendita ed è munito di finestrata su cortile in parte fissa e in parte apribile; la porta di accesso è in alluminio con specchiatura in vetro satinato, ha pavimento in piastrelle di gres cm 30x30 e parziale rivestimento murale in piastrelle di ceramica cm 20x25 per un'altezza di cm 228 da piano pavimento; è munito di termosifone in ghisa, di vaso con cassetta di scarico a zaino, lavabo con miscelatore acqua calda/fredda, caldaietta e impianto elettrico sotto traccia; ha pareti intonacate e tinteggiate laddove non rivestite da piastrelle;
- ufficio ha superficie di calpestio di 15,60 mq ed altezza utile di 2,90 m. sotto controsoffitto in pannelli di cartongesso; è direttamente accessibile da esposizione/vendita sul quale affaccia da finestrata in alluminio e vetro semplice; è munito di finestrata su cortile in parte fissa e in parte apribile; ha pavimento in piastrelle di gres cm 30x30 con zoccolino battiscopa; è munito di ventilconvettore, di impianto elettrico in parte sotto traccia ed ha pareti intonacate e tinteggiate; comunica direttamente con ripostiglio; alcuni pannelli di controsoffittatura sono ammalorati da infiltrazione d'acqua;
- ripostiglio ha superficie di calpestio di 2,38 mq ed altezza utile di 2,90 m. sotto controsoffitto in pannelli di cartongesso; è esclusivamente accessibile da ufficio e ha accesso da porta a soffietto; ha pavimento in piastrelle di gres cm 30x30 senza zoccolino battiscopa; è munito di impianto elettrico in parte sotto

traccia ed ha pareti intonacate e tinteggiate; è presente corpo di impianto termico collegato con tubazioni a vista a caldaietta esistente nel servizio igienico 1;

- sgombero ha superficie di calpestio di 7,27 mq ed altezza utile di 2,90 m. sotto controsoffitto in pannelli di cartongesso; è esclusivamente accessibile da esposizione/vendita e ha accesso da porta in alluminio con specchiatura in vetro satinato, pavimento in piastrelle di gres cm. 30x30; è munito di impianto elettrico sotto traccia ed ha pareti intonacate e tinteggiate;
- disimpegno 1 ha superficie di calpestio di 9,71 mq e altezza utile di 3,90 m. sotto controsoffitto in pannelli di cartongesso; attraverso porte antincendio a due battenti comunica con i locali esposizione/vendita, lavorazione e deposito 2; attraverso porta in alluminio con specchiatura in vetro satinato comunica con spogliatoio/servizi igienici; ha pavimento in piastrelle di gres cm. 30x30; è munito di impianto elettrico in parte sotto traccia ed ha pareti intonacate e tinteggiate;
- spogliatoio ha superficie di calpestio di 7,48 mq e altezza utile di 2,90 m. sotto controsoffitto in pannelli di cartongesso; ha finestratura in alluminio con vetro semplice e affaccio su deposito 1; attraverso porta in alluminio con specchiatura in vetro satinato comunica con disimpegno 2 dei servizi igienici; ha pavimento in piastrelle di gres cm. 30x30 e porzione di rivestimento murale in piastrelle di ceramica cm 20x25 per l'altezza di cm 227 da piano pavimento; è munito di termosifone in ghisa e di impianto elettrico in parte sotto traccia; ha pareti intonacate e tinteggiate laddove non rivestite; il divisorio da disimpegno 2 e da servizi igienici ha altezza limitata a cm 227;
- disimpegno 2 ha superficie di calpestio di 5,63 mq e altezza utile di 2,90 m.

sotto controsoffitto in pannelli di cartongesso; ha finestratura in alluminio con vetro semplice e affaccio su deposito 1; attraverso porta in alluminio con specchiatura in vetro satinato comunica con spogliatoio e servizi igienici; ha pavimento in piastrelle di gres cm. 30x30 e porzione di rivestimento murale in piastrelle di ceramica cm 20x25 per l'altezza di cm 227 da piano pavimento; è munito di termosifone in ghisa e di impianto elettrico sotto traccia; ha pareti intonacate e tinteggiate laddove non rivestite; il divisorio da spogliatoio e da servizi igienici ha altezza limitata a cm 227; è dotato di lavabo e doccia corredati da miscelatori acqua calda/fredda;

- wc 2 ha superficie di calpestio di 1,24 mq e altezza utile di 2,80 m. circa sotto controsoffitto in pannelli di cartongesso; attraverso porta in alluminio con specchiatura in vetro satinato ha accesso dal disimpegno 2; ha pavimento in piastrelle di gres cm. 30x30 e porzione di rivestimento murale in piastrelle di ceramica cm 20x25 per l'altezza di cm 217 da piano pavimento; è munito di vaso alla turca con cassetta di cacciata; i divisori hanno altezza limitata a cm 217/227;

- wc 3 ha superficie di calpestio di 1,36 mq e altezza utile di 2,80 m. circa sotto controsoffitto in pannelli di cartongesso; attraverso porta in alluminio con specchiatura in vetro satinato ha accesso dal disimpegno 2; ha pavimento in piastrelle di gres cm. 30x30 e porzione di rivestimento murale in piastrelle di ceramica cm 20x25 per l'altezza di cm 217 da piano pavimento; è munito di vaso alla turca con cassetta di cacciata; i divisori hanno altezza limitata a cm 217/227;

- deposito 1 ha superficie di calpestio di 34,33 mq ed altezza utile di 1,85/3,90 m. sotto travi del tetto ligneo; è esclusivamente accessibile da deposito 2

attraverso porta antincendio a due battenti; ha pavimento in battuto cementizio, soffitto in falda di tetto ligneo con manto di copertura in lastre ondulate di plastica traslucida; è munito finestre in alluminio con vetro semplice affaccianti su deposito 2, spogliatoio 2 e disimpegno 2; ha vano finestra privo di serramento con affaccio su deposito 2; ha impianto elettrico a vista e pareti intonacate e tinteggiate; sono presenti caldaia a parete non funzionante e pozzetto a pavimento di raccolta acque;

- deposito 2 ha superficie di calpestio di 374,69 mq ed altezza utile variabile da 0,77 m. a 7,30 m. sotto travi del tetto ligneo; è accessibile da portone carraio su cortile comune, da disimpegno 1 e da deposito 1 attraverso porta antincendio a due battenti e da locale lavorazione attraverso porta antincendio a un battente, occlusa sul lato locale lavorazione; ha pavimento in battuto cementizio, soffitto in falde di tetto ligneo con manto di copertura in tegole marsigliesi, fatta eccezione della falda più bassa lato cortile che reca lastre ondulate di eternit e falda più bassa contigua a quella del deposito 1 che è in lastre di plastica traslucida; è munito di finestre e di portone carraio metallici con vetro semplice; ha impianto elettrico a vista e pareti in parte intonacate e tinteggiate;

- locale lavorazione ha superficie di calpestio di 90,00 mq e altezza utile di 3,92 m. sotto controsoffitto in pannelli di carton-gesso; ha finestratura e portone carraio in alluminio con vetro semplice e affacci su cortile comune nonché finestratura in alluminio con vetro satinato di intercomunicazione con esposizione/vendita; attraverso due porte antincendio comunica con il deposito 2; ha pavimento in battuto cementizio, pareti intonacate e smaltate; è munito di lavabo, di impianto elettrico a vista e di aerotermostato nonché di

impianto di aria compressa; su parete è presente macchia di umidità da infiltrazione d'acqua dal tetto.

➤ **Lotto E – magazzino al piano seminterrato** in \*\*\*omissis\*\*\*\* è ubicato al piano seminterrato, è accessibile da porta metallica su disimpegno cantine oltre che da 2 portoni carrabili metallici aprentisi su cortile ed è risultato interamente occupato da arredi, materiale vario ed autovettura

Il magazzino, che si affaccia su cortile comune dal quale ha accessi esterni, confina:

- in adiacenza con cortile comune, androne carraio comune, centrale termica, locale autoclave, disimpegno cantine e cantina F° \*\*\*omissis\*\*\*\*;
- con soprastanti: alloggio particella F° \*\*\*omissis\*\*\*\*.

Il deposito è in ordinario stato di conservazione, ha superficie di calpestio di 54,19 mq ed altezza utile di 2,69 m.; ha pavimento in battuto cementizio, soffitto intonacato e pareti in parte intonacate; dei due portoni carrabili uno è basculante e l'altro è a due battenti con specchiature a vetri; è munito di finestra metallica su androne carraio comune e di impianto elettrico a vista, è interessato dall'attraversamento di tubazioni di servizio condominiali.

#### **F. CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONI DEI BENI E QUELLE DEL PIGNORAMENTO**

I dati relativi alla descrizione attuale degli immobili pignorati e quelli contenuti nell'atto di pignoramento risultano essere tutti tra loro difformi fatta eccezione del magazzino F° \*\*\*omissis\*\*\*\*.

#### **G. AGGIORNAMENTO CATASTALE**

Il sottoscritto ha constatato che lo stato di fatto degli immobili pignorati, fatta eccezione del magazzino F° \*\*\*omissis\*\*\*\*, non corrispondeva in toto nella consistenza catastale,

nella destinazione d'uso nonché nella rendita catastale ed in alcuni casi al numero civico.

Infatti, il pignoramento di che trattasi ha per oggetto 1 alloggio al piano rialzato, 2 alloggi al piano primo, 1 alloggio al piano terzo, 1 attività commerciale al piano terra che sono risultati allo stato di fatto essere di diversa composizione e articolazione in quanto hanno subito diversa distribuzione interna, accorpamento e cambio di destinazione d'uso non dichiarate, fatta esclusione del magazzino al piano seminterrato F° \*\*\*omissis\*\*\*\*. Intervenendo sulla variazione degli alloggi, necessariamente il sottoscritto da dovuto scindere le cantine dagli alloggi di pertinenza accatastandole come unità immobiliari autonome, ai sensi della Circolare ADE n. 2/E del 01-02-2016 e da relativa Nota ADE n. 321476 del 06-10-2020. Si precisa che ogni cantina, pur se catastalmente definita come unità immobiliare a se stante, nella composizione dei Lotti è stata abbinata all'originario alloggio di provenienza.

Pertanto, il sottoscritto, in ossequio alle disposizioni ricevute, ha apportato le necessarie modifiche presso il Catasto Fabbricati di Asti così recepite:

➤ **Lotto A**

- **alloggio al piano rialzato (1° f.t.) \*\*\*omissis\*\*\*\*** Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

F° \*\*\*omissis\*\*\*\* piano T, Zona 1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 3,5 vani, Sup. 68 mq, Rendita € 225,95;

- **cantina al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\***

Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

F° \*\*\*omissis\*\*\*\*, piano S1, Zona 1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 8 mq, Sup. 10 mq, Rendita € 14,46;

**entrambi intestati in proprietà 1/1 a \*\*\*omissis\*\*\*\***

➤ **Lotto B**

- **alloggio al piano primo (2° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\***

Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

F° \*\*\*omissis\*\*\*\*, piano 1, Zona 1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 8 vani, Sup. 177 mq, Rendita € 516,46;

- **cantina al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\***

Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

F° \*\*\*omissis\*\*\*\*, piano S1, Zona 1, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 9 mq, Sup. 11 mq, Rendita € 16,27;

- **cantina al piano seminterrato in corso Venezia n. 40**

Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

F° \*\*\*omissis\*\*\*\*, piano S1, Zona 1, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 9 mq, Sup. 11 mq, Rendita € 16,27;

**tutti intestati in proprietà 1/1 a \*\*\*omissis\*\*\*\*;**

➤ **Lotto C**

- **alloggio al piano terzo (4° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\***

Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

F° \*\*\*omissis\*\*\*\*, piano 3, Zona 1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 6 vani, Sup. 123 mq, Rendita € 387,34;

- **cantina al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\***

Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

F° \*\*\*omissis\*\*\*\*, piano S1, Zona 1, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 8 mq, Sup. 10 mq, Rendita € 14,46;

**entrambi intestati in proprietà 1/1 a \*\*\*omissis\*\*\*\*;**

➤ **Lotto D – fabbricato commerciale al piano terra (1° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\***

Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI

F° \*\*\*omissis\*\*\*\*, piano T, Zona 1, Cat. D/8, Rendita € 5016,30;

intestato in proprietà 1/1 a \*\*\*omissis\*\*\*\*;



➤ **Lotto E – magazzino al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\***

Comune di Asti – Provincia di Asti – CATASTO FABBRICATI (alleg. B/1g):

F° \*\*\*omissis\*\*\*\*, piano S1, Zona 1, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. 54 mq, Sup. 58 mq,

Rendita € 133,87;

intestato in proprietà 1/1 a \*\*\*omissis\*\*\*\*.



**H. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO**

**COMUNALE**

Gli immobili pignorati risultano ricadere in *zona* che il vigente P.R.G.C. definisce *Aree Residenziali di Consolidamento B3.5* normata dall'art.18 delle vigenti NTA con vincolo fascia C limite del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino art. 10 classe 3b1.1 *Aree Urbanizzate o di Espansione* inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate in IIIa-IIIb del P.R.G.C. del 2000, aree già indagate dal programma – Zona Acustica 3

**I. CONFORMITÀ COSTRUZIONE A AUTORIZZAZIONI E A DICHIARAZIONE DI**

**AGIBILITÀ**

Sulla scorta degli atti visionati è possibile distinguere:

1) gli **alloggi** e il **magazzino** pignorati sono inseriti in fabbricato di vecchia edificazione del quale presso il Comune di Asti sono stati reperiti gli atti:

a) Permesso \*\*\*omissis\*\*\*\* di **assenso a costruire fabbricato residenziale a 3 piani fuori terra oltre a piano seminterrato;**

b) Permesso n. \*\*\*omissis\*\*\*\* **assenso a costruire 1 piano in sopraelevazione uso residenziale e sottotetto;**



- c) Permesso n. \*\*\*omissis\*\*\*\* di **assenso a variante in corso d'opera** alla costruzione di casa di civile abitazione condizionato a che *"i locali del sottotetto non siano adibiti ad abitazione"*;
- d) Permesso n. \*\*\*omissis\*\*\*\* di **assenso alla sopraelevazione di 1 piano laddove preesisteva sottotetto**;
- e) Permesso n. \*\*\*omissis\*\*\*\* di **assenso alla sopraelevazione di terrazza** fronte cortile di un imprecisato piano
- f) Concessione n. \*\*\*omissis\*\*\*\* gratuita di **assenso all'esecuzione di opere interne** d'indefinita unità immobiliare nonchè priva di elaborato grafico
- g) Permesso di abitazione n. \*\*\*omissis\*\*\*\* relativo all'ampliamento del terzo piano
- h) DIA n. \*\*\*omissis\*\*\*\* relativa a rifacimento **ripartizione piano seminterrato**
- i) DIA n. \*\*\*omissis\*\*\*\* di **ristrutturazione di alloggio del piano primo**
- 2) il **fabbricato commerciale** pignorato è di vecchia edificazione del quale presso il Comune di Asti sono stati reperiti gli atti:
- j) Autorizzazione n. \*\*\*omissis\*\*\*\* alla **sopraelevazione di campata di preesistente capannone** e alla costruzione provvisoria di tettoia **per ricovero attrezzi**
- k) Permesso n. \*\*\*omissis\*\*\*\* di **ricostruzione di capannone per ricovero attrezzi**
- l) Permesso n. \*\*\*omissis\*\*\*\* di **sistemazione di capannone**
- m) DIA n. \*\*\*omissis\*\*\*\* **manutenzione straordinaria capannone**
- n) Art. 26 L. 47/1985 n. \*\*\*omissis\*\*\*\* **opere interne a capannone**
- Distinguendo risulta la seguente situazione urbanistico/edilizia:
- **Lotto A – alloggio al piano rialzato (1° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

Dal confronto tra gli elaborati grafici di quanto assentito con lo stato di fatto si evince che:

- l'alloggio al piano rialzato, in assenza di assenso edilizio, è stato modificato nella ripartizione interna mediante demolizione di tramezzature, tale da ottenere al fusione della cucina e di porzione di corridoio con il soggiorno; inoltre la porta-finestra della camera da letto è stata trasformata in finestra e in luogo della formazione di due balconi su cortile è stata realizzata una balconata accessibile dalla sola cucina.

Le difformità suddette costituiscono **abusivismo edilizio sanabile** mediante SCIA a Sanatoria onerosa, sanzionabile per una somma variabile compresa tra 516,00 € e 5.164,00 € (ai sensi comma 4 art. 37 D.P.R. 380/2001) da definirsi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale istruttore.

➤ **Lotto B – alloggio al piano primo (2° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

Dal confronto tra gli elaborati grafici di quanto assentito con lo stato di fatto si evince che:

- l'alloggio al piano primo, in assenza di assenso edilizio, è stato ampliato mediante la trasformazione della terrazza coperta su fronte strada in locali di abitazione; nello specifico sono stati ampliati il bagno e la cucina; inoltre i balconi su cortile sono stati uniti in unico corpo di più ampia superficie.

Le difformità suddette costituiscono **abusivismo edilizio sanabile** mediante Permesso di Costruire a Sanatoria oneroso, sanzionabile per una somma variabile compresa tra 516,00 € e 5.164,00 € (ai sensi comma 4 art. 37 D.P.R. 380/2001) da definirsi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale istruttore.

➤ **Lotto C – alloggio al piano terzo (4° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\*.**

Dal confronto tra gli elaborati grafici di quanto assentito con lo stato di fatto si

evince che:

- l'alloggio al piano terzo, in assenza di assenso edilizio, è stato ampliato mediante la trasformazione della terrazza coperta su fronte strada in locali di abitazione; nello specifico sono stati ampliati il bagno e la cucina; inoltre la porta-finestra della camera 3 è stata trasformata in finestra mentre la finestra della camera 2 è stata trasformata in porta-finestra; il balcone su cortile è stato prolungato.

Le difformità suddette costituiscono **abusivismo edilizio sanabile** mediante Permesso di Costruire a Sanatoria oneroso, sanzionabile per una somma variabile compresa tra 516,00 € e 5.164,00 € (ai sensi comma 4 art. 37 D.P.R. 380/2001) da definirsi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale istruttore.

➤ **Lotto D – fabbricato commerciale al piano terra (1° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

Dal confronto tra gli elaborati grafici di quanto assentito con lo stato di fatto si evince che:

- il fabbricato, in assenza di assenso edilizio, è stato oggetto di ripartizione interna, dell'apertura di due portoni carrabili su fronte cortile nonché nella modifica della destinazione d'uso da magazzino artigianale in attività commerciale.

Le difformità suddette costituiscono **abusivismo edilizio sanabile** mediante Permesso di Costruire a Sanatoria oneroso, sanzionabile per una somma variabile compresa tra 516,00 € e 5.164,00 € (ai sensi comma 4 art. 37 D.P.R. 380/2001) e assoggettabile alla corresponsione degli oneri concessori, entrambi da definirsi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale istruttore.

➤ **Lotto F – magazzino al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

Dal confronto tra gli elaborati grafici di quanto assentito con lo stato di fatto si

evince che:

- l'immobile, in difformità dall'assenso edilizio, presenta l'avvenuta trasformazione di finestra in portone carraio su fronte cortile comune.

La difformità suddetta costituisce **abusivismo edilizio** sanabile mediante SCIA a Sanatoria onerosa, sanzionabile per la somma di 516,00 € (ai sensi comma 4 art. 37 D.P.R. 380/2001).

#### J. **DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

**Gli immobili in oggetto:**

- **Lotto A – alloggio al piano rialzato (1° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\*è pignorato per intero, non è divisibile ed è vendibile soltanto per intero** poichè la sua ipotetica suddivisione in più unità immobiliari non soddisferebbe la necessità di disporre di distinti accessi e impianti igienico-sanitari. Del Lotto A fa parte la **cantina pertinenziale all'alloggio** descritta in Catasto Fabbricati di Asti al F° **\*\*\*omissis\*\*\*\***.
- **Lotto B – alloggio al piano primo (2° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\*è pignorato per intero, non è divisibile ed è vendibile soltanto per intero** poichè la sua ipotetica suddivisione in più unità immobiliari non soddisferebbe la necessità di disporre di distinti impianti igienico-sanitari. Del Lotto B fanno parte le **cantine pertinenziali all'alloggio** descritte in Catasto Fabbricati di Asti al F° **\*\*\*omissis\*\*\*\***.
- **Lotto C – alloggio al piano terzo (4° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\*è pignorato per intero, non è divisibile ed è vendibile soltanto per intero** poichè la sua ipotetica suddivisione in più unità immobiliari non soddisferebbe la necessità di disporre di distinti accessi e impianti igienico-sanitari. Del Lotto C fa parte la **cantina pertinenziale all'alloggio** descritta in Catasto Fabbricati di Asti al F° **\*\*\*omissis\*\*\*\***.
- **Lotto D – fabbricato commerciale al piano terra (1° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\*è**

**pignorato per intero, non è divisibile ed è vendibile soltanto per intero** poichè la sua ipotetica suddivisione in più unità immobiliari comporterebbe una complessiva riduzione del suo valore commerciale, avendo attuali dimensioni ambite dal relativo mercato immobiliare.

- **Lotto E – magazzino al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\* è pignorato per intero, è divisibile ma si ritiene opportuna la conservazione della sua consistenza e vendibilità soltanto per intero** poichè la sua ipotetica suddivisione in 2 unità immobiliari conseguirebbe la formazione di 2 più probabili valori medi di mercato la cui somma risulterebbe di entità inferiore rispetto a quella del mantenimento dell'unità immobiliare esistente .

#### **K. DETENZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Da dichiarazione scritta resa in data 02-03-2023 dal Servizio Servizi Demografici del Comune di Asti risulta che il Sig. \*\*\*omissis\*\*\*\* ha contratto con la \*\*\*omissis\*\*\*\* matrimonio in regime di separazione dei beni e che con provvedimento del Tribunale di Asti in data \*\*\*omissis\*\*\*\* è stata pronunciata la separazione giudiziale dei coniugi nonché con sentenza del Tribunale di Asti n\*\*\*omissis\*\*\*\* è stata dichiarata la cessazione egli effetti civili del matrimonio suddetto

Distinguendo, si annota che relativamente agli immobili pignorati:

- **Lotto A – alloggio al piano rialzato (1° f.t.) e cantina al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\*** da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Asti risulta l'assenza di atti e di contratti di locazione inerenti tali immobili che sono risultati occupati dalla Sig.a \*\*\*omissis\*\*\*\* nonchè da mobili e masserizie. La Sig.a \*\*\*omissis\*\*\*\* ha asserito di occupare l'alloggio e la relativa cantina da moltissimi anni a titolo di comodato gratuito verbale.
- **Lotto B – alloggio al piano primo (2° f.t.) e cantine al piano seminterrato in**

\*\*\*omissis\*\*\*\*, con atto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del \*\*\*omissis\*\*\*\*del Tribunale di Asti, trascritto il \*\*\*omissis\*\*\*\*assegna il diritto di abitazione a \*\*\*omissis\*\*\*\*. In merito, la creditrice\*\*\*omissis\*\*\*\*, ha ugualmente proceduto al pignoramento opponendo la circostanza che la suddetta costituzione e trascrizione di assegnazione in godimento è successiva all'iscrizione ipotecaria

Con atto di provvedimento di assegnazione in **godimento della casa familiare** del \*\*\*omissis\*\*\*\*del Tribunale di Asti trascritto il \*\*\*omissis\*\*\*\*ha **assegnato il diritto di abitazione alla Sig.a \*\*\*omissis\*\*\*\***, relativamente agli immobili F°\*\*\*omissis\*\*\*\*

Da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Asti risulta l'assenza di atti e di contratti di locazione inerenti gli immobili in oggetto

L'alloggio e le relative cantine sono risultati occupati da mobili e masserizie.

- **Lotto C – alloggio al piano terzo (4° f.t.) e cantina al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\*** da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Asti risulta l'assenza di atti e di contratti di locazione inerenti l'immobile in oggetto

L'alloggio e la relativa cantina sono risultati non occupati.

- **Lotto D – fabbricato commerciale al piano terra (1° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\*** per la cui attività commerciale è stato costituito vincolo di destinazione a parcheggio commerciale e ad area di carico e scarico merci una porzione di cortile dalla superficie di mq 102,25 in data \*\*\*omissis\*\*\*\*notaio \*\*\*omissis\*\*\*\*

In data 02/01/2023 il Sig. \*\*\*omissis\*\*\*\*ha stipulato con il Sig. \*\*\*omissis\*\*\*\* contratto di locazione dell'immobile commerciale in \*\*\*omissis\*\*\*\*descritto in Catasto Fabbricati al F° \*\*\*omissis\*\*\*\*, registrato in Asti in data \*\*\*omissis\*\*\*\*. In merito il sottoscritto osserva che tale contratto, stipulato in data successiva a

\*\*\*omissis\*\*\*\*del pignoramento, non limiti l'efficacia dell'azione di vendita giudiziaria.

In data \*\*\*omissis\*\*\*\*il Sig. \*\*\*omissis\*\*\*\*ha stipulato anche con il Sig. \*\*\*omissis\*\*\*\* contratto di comodato gratuito non registrato di porzione di magazzino dell'immobile commerciale in corso \*\*\*omissis\*\*\*\*già concesso in locazione al Sig. \*\*\*omissis\*\*\*\*In merito il sottoscritto osserva che tale contratto, stipulato in data successiva a \*\*\*omissis\*\*\*\*del pignoramento e non registrato, non limiti l'efficacia dell'azione di vendita giudiziaria.

- **Lotto E – magazzino al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\*** da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Asti risulta l'assenza di atti e di contratti di locazione inerenti l'immobile in oggetto
- Il magazzino è risultato utilizzato dalla \*\*\*omissis\*\*\*\*e occupato da mobili e masserizie.

#### **L. VINCOLI – ONERI – DIRITTI DI NATURA CONDOMINIALE**

Dagli atti esaminati risulta che gli immobili pignorati:

- non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità;
- non sono assoggettati a diritti demaniali;
- non sono gravati da servitù pubblica;
- sono gravati da pignoramento immobiliare del 15/07/2022 n. 2437 a favore di \*\*\*omissis\*\*\*\*per l'intera proprietà come da nota di trascrizione del \*\*\*omissis\*\*\*\*
- sono gravati da vincoli derivanti dalla comproprietà di parti comuni.

Inoltre, distinguendo, risulta:

- **Lotto A – alloggio al piano rialzato (1° f.t.) e cantina al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

- 1) è gravato da pendenze economiche di natura condominiale per l'importo di **3.510,90 €** (= € 1.828,98 + €1.690,24 – € 8,32) relativo alle preventivate **Spese Ordinarie e Straordinarie Anno 2023**
- 2) è gravato da oneri sanzionatori derivanti da abusivismo edilizio per una **somma variabile compresa tra 516,00 € e 5.164,00 €** ai sensi comma 4 art. 37 D.P.R. 380/2001;
- **Lotto B – alloggio al piano primo (2° f.t.) e cantine al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\*:**
- 1) è gravato da pendenze economiche di natura condominiale per l'importo di **€ 4.062,32** (€1.266,17 + €2.796,15) relativo alle preventivate **Spese Ordinarie e Straordinarie Anno 2023**
- 2) è gravato da oneri sanzionatori derivanti da abusivismo edilizio per una **somma variabile compresa tra 516,00 € e 5.164,00 €** ai sensi comma 4 art. 37 D.P.R. 380/2001 oltre a oneri concessori per ampliamento volumetrico;
- **Lotto C – alloggio al piano terzo (4° f.t.) e cantina al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\***
- 1) non è gravato da pendenze economiche di natura condominiale;
- 2) l'alloggio al piano terzo è gravato da oneri sanzionatori derivanti da abusivismo edilizio per una **somma variabile compresa tra 516,00 € e 5.164,00 €** ai sensi comma 4 art. 37 D.P.R. 380/2001 oltre a oneri concessori per ampliamento volumetrico;
- **Lotto D – fabbricato commerciale al piano terra (1° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\***
- 1) è gravato da vincolo di destinazione a parcheggio commerciale e ad area di carico e scarico merci per la porzione di cortile al F° \*\*\*omissis\*\*\*\* dalla superficie di mq 102,25 in data \*\*\*omissis\*\*\*\*

- 2) non è gravato da pendenze economiche di natura condominiale;
- 3) è gravato da oneri sanzionatori derivanti da abusivismo edilizio relativo a difformità sanabili per una somma variabile compresa tra 516,00 € e 5.164,00 € ai sensi comma 4 art. 37 D.P.R. 380/2001 oltre a oneri concessori per cambio della destinazione d'uso.

➤ **Lotto E – magazzino al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

- 1) non è gravato da pendenze economiche di natura condominiale;
- 2) è gravato da oneri sanzionatori derivanti da abusivismo edilizio per la somma di 516,00 €.

#### **M. VALORI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

**Il metodo di stima adottato** per la ricerca e la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni pignorati **è stato quello della stima sintetica.**

Tale metodo di stima ha percorso l'approfondita analisi delle caratteristiche dei beni pignorati, come sin qui descritti, e di analoghi beni presi a confronto.

Infatti, tale metodo di stima è percorribile al verificarsi delle seguenti condizioni:

- l'esistenza nello stesso mercato di beni simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, al bene oggetto di valutazione;
- la conoscenza di recenti valori di mercato simili da assumere a confronto;
- l'esistenza di un comune elemento di confronto (parametro) tra il bene oggetto di stima e quelli simili presi a confronto.

Pertanto, assunto a parametro il metro quadrato, è stato ricercato il valore unitario derivandolo dalla media delle più recenti valutazioni di compravendita di immobili avvenute nella zona, aventi caratteristiche analoghe a quelle del beni pignorati oggetto di stima.

Tale valore unitario è poi stato applicato al parametro relativo alla superficie commerciale, a sua volta definita secondo gli usi locali. Considerati:

- a) l'attuale locale mercato immobiliare che, dalle indagini svolte, per alloggi ubicati in analoghi zona e contesto urbani, collocati rispettivamente al piano rialzato (primo fuori terra), al piano primo e al piano terzo in assenza di ascensore, della stessa vetustà e tipologia di civile abitazione, di identiche caratteristiche edilizie ed energetiche indica in circa 800,00-1.200,00 €/mq il valore medio di mercato per alloggi in condizioni normali e in circa 1.000,00-1.500,00 €/mq per alloggi in ottime condizioni;
- b) l'attuale locale mercato immobiliare che, dalle indagini svolte, per attività commerciali ubicate in analoghi zona e contesto urbani, collocata al piano terreno in posizione esclusivamente interna a cortile promiscuo, della stessa vetustà, di identiche caratteristiche edilizie ed energetiche indica in circa 590,00-1.150,00 €/mq il valore medio di mercato per la superficie di vendita e in circa 275,00-405,00 €/mq per i magazzini;
- c) l'attuale locale mercato immobiliare che, dalle indagini svolte, per magazzino ubicato in analoghi zona e contesto urbani, collocato al piano seminterrato di fabbricato uso civile abitazione, di identiche caratteristiche edilizie indica in circa 275,00-405,00 €/mq il valore medio di mercato;

si distingue:

➤ **Lotto A – alloggio al piano rialzato (1° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

In base alle Superfici Commerciali lorde, \*\*\*omissis\*\*\*\* quantificate in 65,99 mq per l'alloggio, in 5,92 mq per il balcone, 10,36 mq per la cantina è possibile determinare:

alloggio:	= mq 65,99 x 1.000,00 €/mq	= 65.990,00 €
balcone: mq 5,92 x 1/2	= mq 2,96 x 800,00 €/mq	= 2.368,00 €
cantina: mq 10,36 x 1/3	= mq 3,45 x 800,00 €/mq	= 2.760,00 €
	sommano	= 71.118,00 €

= quale **più probabile valore medio di mercato dell'immobile** = **71.120,00 €**  
(diconsi settantaunomilacentoventi/00).

➤ **Lotto B – alloggio al piano primo (2° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

In base alle Superfici Commerciali lorde, \*\*\*omissis\*\*\*\* quantificate in 173,36 mq per l'alloggio, in 14,38 mq per i balconi, 21,25 mq per le cantine è possibile determinare:

alloggio:	= mq 173,36 x 1.300,00 €/mq	= 225.368,00 €
balconi: mq 14,38 x 1/2	= mq 7,19 x 800,00 €/mq	= 5.752,00 €
cantine: mq 21,25 x 1/3	= mq 7,08 x 800,00 €/mq	= <u>5.664,00 €</u>
	sommano	= 236.784,00 €

= quale **più probabile valore medio di mercato dell'immobile** = **236.785,00 €**  
(diconsi duecentotrentaseimilasettecentottantacinque/00).

➤ **Lotto C – alloggio al piano terzo (4° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

In base alle Superfici Commerciali lorde, \*\*\*omissis\*\*\*\* quantificate in 119,82 mq per l'alloggio, in 8,94 mq per il balcone e 10,18 mq per la cantina è possibile determinare:

alloggio:	= mq 119,82 x 800,00 €/mq	= 95.856,00 €
balcone: mq 8,94 x 1/2	= mq 4,47 x 400,00 €/mq	= 1.788,00 €
cantina: mq 10,18 x 1/3	= mq 3,39 x 800,00 €/mq	= <u>2.712,00 €</u>
	sommano	= 100.356,00 €

= quale **più probabile valore medio di mercato dell'immobile** = **100.355,00 €**  
(diconsi centomilatrecentocinquantacinque/00).

➤ **Lotto D – fabbricato commerciale al piano terra (1° f.t.) in \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

In base alle Superfici Commerciali lorde, \*\*\*omissis\*\*\*\* quantificate in 179,94 mq per la superficie di vendita con accessori, in 449,43 per i depositi e in 97,02 per

locale lavorazione è possibile determinare:

vendita con accessori = mq 179,94 x 750,00 €/mq = 134.955,00 €

lavorazione: mq 97,02 x 1/2 = mq 48,51 x 750,00 €/mq = 36.382,50 €

depositi: = mq 449,43 x 365,00 €/mq = 164.041,95 €

sommano = 335.419,45 €

= quale **più probabile valore medio di mercato dell'immobile = 335.420,00 €**

(diconsi trecentotrentacinquemilaquattrocentoventi/00).

➤ **Lotto E – magazzino al piano seminterrato in \*\*\*omissis\*\*\*\*:**

In base alla Superficie Commerciale lorda, \*\*\*omissis\*\*\*\*, quantificata in 62,13 mq per la superficie di magazzino, è possibile determinare:

magazzino = mq 62,13 x 350,00 €/mq = 21.745,50 €

= quale **più probabile valore medio di mercato dell'immobile = 21.745,00 €**

(diconsi ventunomilasettecentoquarantacinque/00).

**N. REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

La vendita degli immobili pignorati è soggetta a imposta di registro in quanto di proprietà di persona fisica.

**O. CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEI BENI PIGNORATI**

Gli edifici in cui sono ricompresi gli immobili pignorati F°\*\*\*omissis\*\*\*\* non appartengono a nessuna delle categorie contemplate di cui all'art. 3 comma 3 lettere a, b, c D.Lgvo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 D.Lgvo n. 311/2006 lettere d, e, f e come integrato dal D. 26-06-2009 allegato A n. 2 e non appartengono ad una delle categorie di cui all'art. 5 comma 1 L.R. n.13/2007 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla D.G.R. 04-08-2009 n. 4311965 allegato A n. 5.2.

Il magazzino F° 78 \*\*\*omissis\*\*\*\* non necessita di certificazione energetica in

quanto appartiene alla categoria contemplata dal D. 26-06-2009 allegato A n. 2 e dall'art. 5 comma 1 L.R. n.13/2007 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla D.G.R. 04-08-2009 n. 4311965 allegato A n. 5.2.

Come da Attestati di Prestazione Energetica rilasciati dall'ing. Mariella AGOSTO, tecnico abilitato iscritto nell'elenco regionale, risulta:

- **Lotto A – alloggio al piano rialzato (1° f.t.)** in \*\*\*omissis\*\*\*\* è classificato di *Classe Energetica G*
- **Lotto B – alloggio al piano primo (2° f.t.)** in \*\*\*omissis\*\*\*\* è classificato di *Classe Energetica G*
- **Lotto C – alloggio al piano terzo (4° f.t.)** in \*\*\*omissis\*\*\*\* è classificato di *Classe Energetica G*
- **Lotto D – fabbricato commerciale al piano terra (1° f.t.)** in \*\*\*omissis\*\*\*\* è classificato di *Classe Energetica G*
- **Lotto F – magazzino al piano seminterrato** in \*\*\*omissis\*\*\*\* non necessita di classificazione energetica.

#### **P. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

Certificazioni relative alle iscrizioni e alle trascrizioni dell'ultimo ventennio sono qui prodotte come \*\*\*omissis\*\*\*\*.

Copia dei richiamati atti di provenienza degli immobili acquisiti dal sottoscritto è qui prodotta come \*\*\*omissis\*\*\*\*.

La documentazione del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati costituita da visure, estratto di mappa, planimetrie è qui prodotta come \*\*\*omissis\*\*\*\*.

Lo stato di detenzione degli immobili e quello patrimoniale del debitore sono documentati da \*\*\*omissis\*\*\*\*.

Lo stato di corrispondenza del fabbricato, degli alloggi e dell'immobile commerciale

pignorati rispetto al contenimento energetico è documentato nell'**Allegato F**.

Si allegano sotto le lettere **\*\*\*omissis\*\*\*** gli atti e la documentazione di accertamento esperito dal sottoscritto.

Le indicazioni riportate in Premessa e nel **paragrafo E** della presente costituiscono verbale di accesso agli immobili pignorati.

### **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto, esaminata tutta la documentazione a disposizione, dopo aver effettuato i necessari controlli nonché aver acquisito gli attestati di prestazione energetica, ritiene che gli immobili oggetto di pignoramento siano esattamente individuati e descritti per procedere alla loro eventuale vendita.

Quanto sopra esposto in assolvimento dell'incarico affidatomi.

Asti, 09-06-2023

il c.t.u.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it