



TRIBUNALE DI ASTI



CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare RGEI n° 138/2015



Creditore procedente: **Unicredit s.p.a. - Avv. Comaita / Piovesan**
contro



Debitore: *****



Creditori intervenuti : **Equitalia Nord s.p.a.**

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA - Avv. Corrado Soffientino

Giudice esecutore : **Dott. Pasquale Perfetti**



RELAZIONE DI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

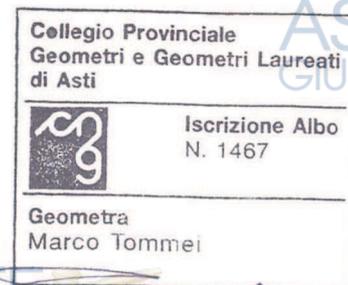


Asti, 18/05/2018

Il C.T.U.

Geom. Marco Tommei

GEOMETRA
MT
STUDIO TECNICO
MARCO TOMMEI



Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it



Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti Dott. Perfetti Pasquale,
il sottoscritto Geometra Marco Tommei residente e con studio ad Asti, Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n° 1467, prestava giuramento nell'udienza del 14 Marzo 2017 innanzi al G.E. Dott. Perfetti Pasquale che affidandogli l'incarico in qualità di C.T.U. per la causa in epigrafe, ha provveduto a svolgere l'incarico sperando i necessari accertamenti e sopralluoghi seguendo i quesiti da lei sottoposti le cui risultanze sono di seguito riportate.

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 C.T.U. in data 12/04/2017, ha comunicato, mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore la data e l'ora di effettuazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione. (Allegato 1)

L'indirizzo di residenza del debitore reperito agli atti in Moncalieri, C.so Fratelli Rosselli, 4 risultava non corretto, ovvero la raccomandata tornava al mittente come destinatario sconosciuto. Il sottoscritto C.T.U. riusciva ugualmente a mettersi in contatto con il padre del debitore nella persona del sig. ***** tramite mezzo telefonico e la visita agli immobili pignorati, avveniva in data 28/04/2017 senza ostacolo.

2) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

• Documentazione depositata presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti:

- Avviso ex art. 599 cpc relativo alla procedura esecutiva n. 138/2015 da parte dell'Avv. Laura Comaita del 14/03/2017;
- Ispezione ipotecaria n. T 145700 da parte dell'Agenzia delle Entrate del 21/01/2016;
- Ricorso per intervento esecuzione immobiliare R.G.E. relativo alla procedura n. 138/2015 da parte di Equitalia del 21/01/2016;
- Avviso ex art. 498 CPC relativo alla procedura esecutiva n. 138/2015 da parte dell'Avv. Laura Comaita del 10/02/2016;
- Relazione notarile NDG 15479143 da parte del notaio Dott. Benvenuto Gamba del 09/09/2015;
- Atto di pignoramento immobiliare da parte dell'Avv. Laura Comaita del 03/06/2015;
- Atto di precetto da parte dell'Avv. Laura Comaita del 03/06/2015;
- Procura alle liti repertorio n. 67272 raccolta n. 18486 da parte del notaio Maurizio Marino del 15/7/2010;
- Ispezione ipotecaria n. T 79137 da parte dell'Agenzia delle Entrate del 29/07/2015;
- Istanza di vendita relativo alla procedura esecutiva n. 138/2015 da parte dell'Avv. Laura Comaita del 10/7/2015;
- Nota di iscrizione a ruolo descrizione oggetto: 610001 – Espropriazione immobiliare da parte di UNICREDIT del 14/04/2015;
- Procura speciale repertorio n. 25308 raccolta n. 7395 da parte dello Studio Associato Miserocchi-Cavallotti del 16/03/2015;
- Ricorso per intervento relativo alla procedura esecutiva n. 138/2015 da parte dell'Avvocato Corrado Soffientino del 15/03/2018.

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



- Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTRO a carico del debitore dal 1978 al 24/04/2018

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2002 - Registro Particolare 6626 Registro Generale 8577
Pubblico ufficiale MARCO CAMUSSO Repertorio 37016 del 17/07/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ASTI(AT)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2004 - Registro Particolare 1695 Registro Generale 2844
Pubblico ufficiale BATTAGLIA ANDREA Repertorio 11818 del 20/02/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CASTELL'ALFERO(AT)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2004 - Registro Particolare 1696 Registro Generale 2845
Pubblico ufficiale BATTAGLIA ANDREA Repertorio 11818 del 20/02/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CASTELL'ALFERO(AT)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2015 - Registro Particolare 4227 Registro Generale 5520
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2085/2015 del 19/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ASTI(AT), TIGLIOLE(AT)

ISCRIZIONE CONTRO a carico del debitore dal 1978 al 24/04/2018

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/1998 - Registro Particolare 528 Registro Generale 3906
Pubblico ufficiale RATTI LUCIANO Repertorio 30346 del 19/05/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ASTI(AT)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
- ISCRIZIONE CONTRO del 26/10/2000 - Registro Particolare 1599 Registro Generale 8996
Pubblico ufficiale RATTI LUCIANO Repertorio 33530 del 23/10/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CASTELL'ALFERO(AT)

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



- ISCRIZIONE CONTRO del 21/04/2004 - Registro Particolare 1228 Registro Generale 4731
Pubblico ufficiale RATTI LUCIANO Repertorio 38943/20236 del 19/04/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in TIGLIOLE(AT)
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/07/2007 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 8473
Pubblico ufficiale RATTI LUCIANO Repertorio 44673/24616 del 26/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in TIGLIOLE(AT)
- ISCRIZIONE CONTRO del 14/03/2011 - Registro Particolare 434 Registro Generale 2399
Pubblico ufficiale EQUITALIA SESTRI S.P.A. Repertorio 86/1010 del 08/03/2011
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D.
LEG 46/99 E DAL D.LEG 193/01
Immobili siti in ASTI(AT), TIGLIOLE(AT)
- ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2014 - Registro Particolare 147 Registro Generale 1395
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12918/2013 del 08/10/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ASTI(AT), TIGLIOLE(AT)

TRASCRIZIONI CONTRO a carico dell'immobile pignorato **Comune di Asti** Foglio 77 Particella

1279 Sub. 11 di **Via Roero, 14** – Asti dal 01/12/1987 al 24/04/2018:

- TRASCRIZIONE del 29/12/1999 - Registro Particolare 8000 Registro Generale 11452
Pubblico ufficiale RATTI LUCIANO Repertorio 32470 del 20/12/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 27/07/2015 - Registro Particolare 4227 Registro Generale 5520
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2085/2015 del 19/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONI CONTRO a carico dell'immobile pignorato **Comune di Asti** Foglio 77 Particella 1279

Sub. 11 di **Via Roero, 14** – Asti dal 01/12/1987 al 24/04/2018:

- ISCRIZIONE del 14/03/2011 - Registro Particolare 434 Registro Generale 2399
Pubblico ufficiale EQUITALIA SESTRI S.P.A. Repertorio 86/1010 del 08/03/2011

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

ASTE
GIUDIZIARIE

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D.
LEG 46/99 E DAL D.LEG 193/01

ASTE
GIUDIZIARIE

- ISCRIZIONE del 24/02/2014 - Registro Particolare 147 Registro Generale 1395
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12918/2013 del 08/10/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRASCRIZIONI CONTRO a carico dell'immobile pignorato **Comune di Asti** Foglio 77 Particella
8321 **Sub. 31 di C.so Alfieri, 302** – Asti dal 01/12/1987 al 24/04/2018:

ASTE
GIUDIZIARIE

- TRASCRIZIONE del 27/07/2015 - Registro Particolare 4227 Registro Generale 5520
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2085/2015 del 19/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE

ASTE
GIUDIZIARIE

ISCRIZIONI CONTRO a carico dell'immobile pignorato **Comune di Asti** Foglio 77 Particella 8321
Sub. 31 di C.so Alfieri, 302 – Asti dal 01/12/1987 al 24/04/2018:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- ISCRIZIONE del 14/03/2011 - Registro Particolare 434 Registro Generale 2399
Pubblico ufficiale EQUITALIA SESTRI S.P.A. Repertorio 86/1010 del 08/03/2011
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D.
LEG 46/99 E DAL D.LEG 193/01

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- ISCRIZIONE del 24/02/2014 - Registro Particolare 147 Registro Generale 1395
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12918/2013 del 08/10/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONI CONTRO a carico dell'immobile pignorato **Comune di Asti** Foglio 77 Particella
8321 **Sub. 32 di C.so Alfieri, 302** – Asti dal 01/12/1987 al 24/04/2018:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- TRASCRIZIONE del 27/07/2015 - Registro Particolare 4227 Registro Generale 5520
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2085/2015 del 19/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ISCRIZIONI CONTRO a carico dell'immobile pignorato **Comune di Asti** Foglio 77 Particella 8321
Sub. 32 di C.so Alfieri, 302 – Asti dal 01/12/1987 al 24/04/2018:

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- ISCRIZIONE del 14/03/2011 - Registro Particolare 434 Registro Generale 2399
Pubblico ufficiale EQUITALIA SESTRI S.P.A. Repertorio 86/1010 del 08/03/2011
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D.
LEG 46/99 E DAL D.LEG 193/01
- ISCRIZIONE del 24/02/2014 - Registro Particolare 147 Registro Generale 1395
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12918/2013 del 08/10/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



TRASCRIZIONI CONTRO a carico dell'immobile pignorato **Comune di Tigliole** Foglio 37 Particella

271 Sub. 1 di **Strada Pratomorone, 6** – Tigliole dal 01/12/1987 al 24/04/2018:



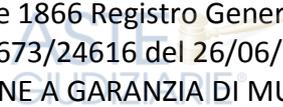
- TRASCRIZIONE del 10/04/2001 - Registro Particolare 2272 Registro Generale 3080
Pubblico ufficiale TOMASELLI GIUSEPPE Repertorio 375334/15864 del 02/04/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 21/04/2004 - Registro Particolare 2880 Registro Generale 4730
Pubblico ufficiale RATTI LUCIANO Repertorio 38942/20235 del 19/04/2004
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 27/07/2015 - Registro Particolare 4227 Registro Generale 5520
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2085/2015 del 19/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



ISCRIZIONI CONTRO a carico dell'immobile pignorato **Comune di Tigliole** Foglio 37 Particella

271 Sub. 1 di **Strada Pratomorone, 6** – Tigliole dal 01/12/1987 al 24/04/2018:

- ISCRIZIONE del 10/04/2001 - Registro Particolare 488 Registro Generale 3081
Pubblico ufficiale TOMASELLI GIUSEPPE Repertorio 375335/15865 del 02/04/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 21/04/2004 - Registro Particolare 1228 Registro Generale 4731
Pubblico ufficiale RATTI LUCIANO Repertorio 38943/20236 del 19/04/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 03/07/2007 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 8473
Pubblico ufficiale RATTI LUCIANO Repertorio 44673/24616 del 26/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- ISCRIZIONE del 14/03/2011 - Registro Particolare 434 Registro Generale 2399
Pubblico ufficiale EQUITALIA SESTRI S.P.A. Repertorio 86/1010 del 08/03/2011
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D.
LEG 46/99 E DAL D.LEG 193/01

- ISCRIZIONE del 24/02/2014 - Registro Particolare 147 Registro Generale 1395
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12918/2013 del 08/10/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

• Documentazione acquisita dal CTU:

- Ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare del 25/04/2018 nr. T10534, n. T10534, n. T11506, n. T11636, n. T11714 e n. T11964; (Allegato 2.1)
- Visura per soggetto ***** del 25/04/2018 n. T7165 e visura storica CEU fg. 37 mappale 271 del 27/04/2018 n. T189434; (Allegato 2.2-2.3)
- Elaborato planimetrico del 07/04/2006 prot. n. AT0030243 richiesto in data 14/05/2018 n. T185248; (Allegato 2.4)
- Planimetrie catastali degli immobili richieste in data 14/03/2017 prot. T144666 presentate il 12/01/2011 protocollo n. AT0004023, il 10/10/1985 protocollo n. T144668, il 27/06/1988 protocollo n. T144669 e il 27/06/1988 protocollo n. T144670; (Allegato

2.5-2.6-2.7-2.8)

- Acquisizione atti notarili:

- ✓ Notaio Bertone Stefano del 24/02/1989 rep. 38289 racc. 2228 registrato in Asti il 02/03/1989 al n. 921 e trascritto in Asti il 02/03/1989 ai n.ri 1648/1197; (Allegato 2.9)
- ✓ Notaio Girino Giovanni del 13/03/1989 rep. 31957 fascicolo 9971 registrato in Asti il 03/04/1989 al n. 1354 e trascritto in Asti il 11/04/1989 ai n.ri 2746/2033; (Allegato 2.10)
- ✓ Notaio Tomaselli Giuseppe del 19/09/1985 repertorio numero 137390/7271, trascritto il 26 ottobre 1985 ai numeri 7644/6269. (Allegato 2.11)

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



- ✓ Notaio Ratti Luciano del 27/02/1998 rep. 30064 racc. 14276 trascritto in Asti il 10/03/1998 ai n.ri 1743/1391; (Allegato 2.12)
- ✓ Notaio Ratti Luciano del 20/12/1999 rep. 32470 racc. 15973 registrato in Asti il 29/12/1999 al n. 4014 trascritto in Asti il 29/12/1999 ai n.ri 11452/8000; (Allegato 2.12)
- ✓ Notaio Ratti Luciano del 19/04/2004 rep. 38492 racc. 20235 registrato in Asti il 20/04/2004 al n. 1438 trascritto in Asti il 21/04/2004 ai n.ri 4730/2880. (Allegato 2.12)



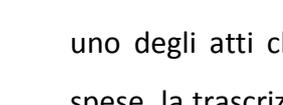
• Verifica serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.:

Nei casi di trasferimento di immobili – per atto tra vivi come la compravendita o per effetto di Successione ereditaria – possono sorgere difficoltà a causa della mancanza della “continuità delle trascrizioni”, disciplinata all’art. 2650 del codice civile.

In base a tale norma ogni atto di trasferimento di diritti su immobili viene trascritto a carico di chi trasferisce e a favore di chi acquista; pertanto, per essere valida, ogni trascrizione contro un soggetto deve essere preceduta da una trascrizione a suo favore avente per oggetto lo stesso diritto.

Ciò significa che per vendere la proprietà di un bene si deve poter dimostrare che l’acquisto di quella proprietà è avvenuto con un atto regolarmente trascritto a suo favore.

La sentenza di *Cassazione civile sez. III 26 maggio 2014 n. 11638* cita che in materia di espropriazione immobiliare, qualora sia sottoposto a pignoramento un diritto reale su un bene immobile di provenienza ereditaria e l'accettazione dell'eredità non sia stata trascritta a cura dell'erede-debitore esecutato, il creditore procedente, se il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità, può richiedere, a sua cura e spese, la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da atto pubblico o da scrittura privata autenticata od accertata giudizialmente, anche dopo la trascrizione del pignoramento, ripristinando così la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, comma 2, c.c., purché prima dell'autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.. Se, invece, il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità ma questo non sia trascrivibile, perché non risulta da sentenza, da atto pubblico o da scrittura



Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



privata autenticata, ovvero se si assume che l'acquisto della qualità di erede sia seguito ex legge ai fatti di cui agli artt. 485 e 527 c.c., non risultando questo acquisto dai pubblici registri, la vendita coattiva del bene pignorato ai danni del chiamato presuppone che la qualità di erede del debitore esecutato sia accertata con sentenza.

STORIA CATASTALE IPOTECARIA VENTENNALE

Lo scrivente CTU ha accertato che le attuali entità e i diritti immobiliari suddescritti pervennero:

Al signor ***** nato a ***** il ***** ,codice fiscale: *****;

Per la piena proprietà:

- Quanto all'immobile in Tigliole: con atto rogito Luciano Ratti di Asti in data 19 aprile 2004 repertorio numero 38942/20235, trascritto il 21 aprile 2004 ai numeri 4730/2880 dai signori Quercia Giuseppe e Crosato Elisabetta;
- Ai signori **Quercia Giuseppe e Crosato Elisabetta** per la quota di 2/3 (due terzi) con atto rogito Giuseppe Tomaselli di Torino in data 2 aprile 2001 repertorio numero 375334/15864, trascritto il 10 aprile 2001 ai numeri 3080/2272 dai signori Crosato Mario e Crosato Maurizio;
Quest'ultimo atto risulta quindi ultraventennale e con esso se ne certifica la continuità delle trascrizioni sino all'attuale proprietà in capo all'esecutato.

Ai signori:

- **Crosato Mario** per la quota di 1/3 (un terzo) con atto rogito Giuseppe Tomaselli di Chieri in data 20 luglio 1983 repertorio numero 103196/6101, trascritto il 28 luglio 1983 ai numeri 5730/4561;
- **Crosato Mario, Crosato Maurizio e Crosato Elisabetta** con atto rogito Giuseppe Tomaselli di Torino in data 19 settembre 1985 repertorio numero 137390/7271, trascritto il 26 ottobre 1985 ai numeri 7644/6269.

Per la quota di 1/3 (un terzo) in nuda proprietà:

- Quanto alle entità immobiliari in Asti al foglio 77 – numero 1032 – subalterni 31 et 32: con atto rogito Luciano Ratti di Costigliole d'Asti in data 27 febbraio 1998 repertorio numero 30064, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 10 marzo 1998 ai numeri 1743/1391 dal signor Capuzzo Roberto;

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

Quest'ultimo atto risulta quindi ultraventennale e con esso se ne certifica la continuità delle trascrizioni sino all'attuale proprietà in capo all'esecutato.

Al signor

- Capuzzo Roberto con atto rogito Giovanni Girino di Asti in data 13 marzo 1989 repertorio numero 31957, trascritto l'11 aprile 1989 ai numeri 2746/2033.

Per la quota di 1/3 (un terzo) in nuda proprietà:

- Quanto alle entità immobiliari al foglio 77 – numero 1279 – subalterno 11 con atto rogito Luciano Ratti di Asti in data 20 dicembre 1999 repertorio numero 32470, trascritto il 29 dicembre 1999 ai numeri 11452/8000 dai signori Colio Alberto e Marengo Maria;
- Ai signori Colio Alberto e Marengo Maria con atto rogito Stefano Bertone di Refrancore in data 24 febbraio 1989 repertorio numero 38289, trascritto il 2 marzo 1989 ai numeri 1648/1197.

Quest'ultimo atto risulta quindi ultraventennale e con esso se ne certifica la continuità delle trascrizioni sino all'attuale proprietà in capo all'esecutato.

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

1. Complesso immobiliare sito in Tigliole

Lo scrivente C.T.U. ha avuto accesso agli immobili in data 28/04/2017 alle ore 09:00 alla presenza del sig.ra Palladino Alessandra (inquilina) e di un testimone (assistente c.t.u.), le operazioni peritali si sono concluse nel medesimo giorno con redazione di verbale controfirmato dalle parti. **Allegato 3**

I dati catastali attuali sono relativi alla dichiarazione di variazione presentata in data 16/05/2018 per RECUPERO DI SITUAZIONE PREGRESSA consistente nella rappresentazione di

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

parte del sottotetto da sempre esistente ed erroneamente non rappresentato nei precedenti accatastamenti.

- Identificazione dei beni oggetto del pignoramento:

Comune di ASTI (Codice A479) Provincia di Asti

Catasto Fabbricati

- **ABITAZIONE CIVILE, foglio 37 mappale 271 sub 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 10,5 vani, Sup. catastale 337 mq, Rendita Euro 455,51;**

- **Catasto Terreni**

Foglio 37, Particella 271, ENTE URBANO, Consistenza 1795 mq;

- Comune : TIGLIOLE
- Via : STRADA PRATOMORONE
- n° civico : 6
- scala : -
- piano :
- interno

Intestatario:

- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , proprietà per 1/1.

- Caratteristiche esterne del fabbricato:

Il fabbricato è un villino ristrutturato indipendente su tre lati con area circostante a giardino di circa 1500 mq, posto nella zona del comune di Tigliole. La posizione specifica in cui è situato l'immobile è rurale, in aderenza ad un altro fabbricato e circondato da alcune abitazioni indipendenti. L'accesso al caseggiato è garantito da un ingresso indipendente dotato di cancello automatico comunicante direttamente su strada che fa accedere al cortile ed è circondato lungo tutto il perimetro da una recinzione in ferro, che protegge adeguatamente da intrusioni esterne.

L'immobile si presenta in perfette condizioni esterne, con l'intonaco rifinito e la copertura priva di qualsiasi difetto e in stato ottimale.

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

La casa è circondata da un ampio giardino, curato e avente una zona ghiaiosa destinata alla sosta delle vetture. Nella parte retrostante il caseggiato è presente un piccolo ricovero attrezzi, in aderenza alla parete nord, in lamiera e un locale caldaia in muratura intonacata. I serramenti della parte abitativa sono in legno, di recente installazione e con un elevato livello di coibentazione. Al piano terra una pavimentazione circonda abbondantemente la casa, coperta per tutta la sua superficie da un porticato: al di sopra di esso vi è un terrazzo, anch'esso completamente riparato dall'estensione del tetto, caratterizzato da travi in legno a vista e pavimentato.

• Caratteristiche interne dell'immobile pignorato:

L'accesso all'abitazione è garantito dalle porte scorrevoli della zona cucina/soggiorno, oppure da una porta blindata limitrofa ai locali precedenti. Il piano terreno, completamente rivestito con una pavimentazione in parquet di qualità, è strutturato in modo che il soggiorno comunichi direttamente con la cucina formando un unico ambiente, mentre un piccolo disimpegno permette la comunicazione con la seconda zona destinata a una camera, lavanderia e bagno. Un disimpegno, posto al di sotto del vano scala in cui si è ricavato un ripostiglio, comunica con la zona nord del giardino esterno. Attraverso la scala, rivestita in pietra, si raggiunge il piano superiore dell'abitazione: anche su questo piano, come quello inferiore, la pavimentazione è completamente in parquet. Nella parte ovest del piano vi è una camera da letto e un bagno, la parte centrale è caratterizzata da un ampio soppalco che si affaccia sul soggiorno sottostante, con un'ampia vetrata sul fronte sud e infine una camera nella zona est, attraverso una vetrata scorrevole, comunica con il terrazzo coperto. Dalla camera ovest, attraverso un disimpegno che si affaccia sul soggiorno, si raggiunge il sottotetto.

Per ciò che attiene alle dotazioni tecnologiche, l'immobile appare regolarmente dotato di acqua potabile, energia elettrica e impianto telefonico, impianto idro-sanitario ed impianto di riscaldamento autonomo a metano. **(Allegato 4.1)**

• Superficie calpestabile :

Dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, la superficie calpestabile è pari a:

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

- piano terra zona abitativa → Cucina = 28,12 mq, Soggiorno = 34,63 mq, Disimpegno 1 = 1,32 mq, Disimpegno 2 = 1,32 mq, Sottoscala = 4,75 mq, Bagno = 8,96 mq, Lavanderia = 5,31 mq, Camera = 11,37 mq → Totale mq 95,78
- piano terra zona locali accessori → Sgomberi e C.T. = 5,11 mq → Totale mq 5,11
- portico → mq 80,34
- piano primo zona abitativa → Camera 1 = 21,00 mq, Camera 2 = 29,70 mq, Bagno = 5,71 mq, Disimpegno 1 = 2,62 mq, Disimpegno 2 = 1,42 mq, Disimpegno 3 = 1,39 mq, Soppalco = 18,00 mq → Totale mq 79,84;
- n. 1 terrazzo coperto = 68,79 mq
- n. 1 Piano Sottotetto = 107,24 mq

- Confini dell' immobile :

NORD: cortile esclusivo e recinzione di confine; EST: cortile esclusivo e recinzione di confine; SUD: cortile esclusivo e recinzione di confine verso strada; OVEST: immobili altra proprietà mappale 269.

- Pertinenze:

L'unità immobiliare non possiede pertinenze.

- Quote di proprietà millesimali e accessori:

Essendo l'immobile pignorato un'unica unità immobiliare non sono presenti alcune quote millesimali di proprietà, ma le sole quote di comproprietà.

2. Complesso immobiliare sito in Corso Alfieri 302 sub. 55 (ex 31)

Lo scrivente C.T.U. ha avuto accesso agli immobili in data 28/04/2017 alle ore 10:00, alla presenza del sig. ***** (padre del debitore) e di un testimone (assistente c.t.u.), le operazioni peritali si sono concluse nel medesimo giorno come da allegato verbale di sopralluogo.

(Allegato 3)

I dati catastali attuali sono relativi alla dichiarazione di variazione presentata in data 15/05/2018 per ampliamento consistente nella rappresentazione di parte del soppalco esistente e sanabile oltre variazioni interne approvata in data 16/05/2018 Protocollo n.: AT0023915.

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

ASTE GIUDIZIARIE®

Comune di ASTI (Codice A479) Provincia di Asti

Catasto Fabbricati

ASTE GIUDIZIARIE®

- **ABITAZIONE CIVILE Foglio 77, Particella 8321, Sub 55, Categoria A/2, Classe 1, piano 1-2, Consistenza 3 vani, Sup. catastale 38 mq, Rendita Euro 193,67;**

- **Catasto Terreni**

Foglio 77, Particella 8321, ENTE URBANO, Consistenza 860 mq

- Comune : ASTI
- Via : c.so Alfieri
- n° civico : 302
- scala : A
- piano : 1 (2° piano fuori terra) – 2 (soppalco)
- interno : -

Intestatari:

- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;
- ***** nata a ***** il ***** , C.F.: ***** , usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;

• Caratteristiche esterne del fabbricato:

L'appartamento è situato in un condominio residenziale tipologia storica di vecchia costruzione originaria risalente ai primi del '700 sviluppato su quattro piani fuori terra, il tutto ubicato nella zona centrale della città di Asti.

Ad una osservazione esterna su lato strada la facciata risulta essere di buona fattura, con alcuni ornamenti decorativi e complessivamente in condizioni di manutenzione discrete, mentre quelle della corte interna sono meno curate delle precedenti e lo stato generale è discreto: entrambe sono tinteggiate e intonacate.

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



I serramenti delle unità immobiliari sono in legno con oscuramenti a gelosie, i parapetti dei balconi in ferro piatto e tubolare e i ballatoi che affacciano sul cortile interno sono costituiti da solai in pietra appoggiati su modiglioni con parapetto in ferro tubolare.

L'immobile risulta sprovvisto di impianto ascensore, le parti comuni interne, vano scala e androne d'ingresso, presentano finiture di bassa fattura con alcune porzioni di intonaco soggette ad umidità superficiale.

Il portone di ingresso è interamente in legno ed è succeduto da un secondo realizzato in ferro a listelli piatti: la loro apertura permette il transito delle auto, che riescono così a raggiungere il cortile interno abbastanza ampio da contenere diverse vetture.

Lo stabile possiede cortile condominiale di modeste dimensioni comune alle abitazioni, ai locali commerciali/artigianali ed alle cantine.

La copertura del fabbricato presenta struttura portante in legno e manto in coppi.

- Caratteristiche interne del fabbricato:

All'appartamento si accede dalla porta finestra posta in disimpegno comune, dopo aver percorso un breve tratto su ballatoio comune. L'appartamento si compone di:

- **piano primo (2° f.t.): cucinino, bagno, antibagno, bagno, camera, piano soppalcato, balcone.**

Altezza interna variabile da mt 2,41 a 4,70.

I pavimenti della zona abitativa sono in PVC effetto legno, le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate. Nel cucinino le pareti sono intonacate ad eccezione dell'angolo cottura rivestito con piastrelle in ceramica di media fattura fino ad un'altezza di mt. 1,80. Il bagno e l'antibagno, di bassa fattura, con pavimento e rivestimento fino all'altezza di mt. 2,20 in piastrelle di ceramica, si compone di doccia, vaso, bidet. Non presenta una finestra apribile verso l'esterno, dunque l'areazione risulta forzata. Il locale in generale non presenta evidenti problemi o danneggiamenti che compromettono l'integrità strutturale, con le pareti che non mostrano segni di infiltrazione e umidità. L'intonaco, così come la pavimentazione, sono in buono stato e le condizioni igienico sanitarie sono più che discrete.

I serramenti interni sono in legno di scarsa fattura, i serramenti esterni sono in legno con specchiatura in vetro doppio di modesto spessore, per ciò che riguarda l'ombreggiamento i serramenti di gelosie in legno.

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

Le strutture portanti verticali sono in mattoni pieni, mentre quelle orizzontali sono in mattoni a volta.

Le tramezze interne sono in laterizio forato intonacato e tinteggiato. Al di sopra del bagno e antibagno è presente una zona soppalcata è accessibile tramite una scala in legno che parte dalla camera adiacente sottostante, la quale è destinata alla zona notte/sgombero e ha un'altezza minima di 1,00 mt e una massima di 2,23 mt. Per ciò che attiene alle dotazioni tecnologiche, l'immobile appare regolarmente dotato di acqua potabile, energia elettrica e impianto telefonico, impianto idro-sanitario ed impianto di riscaldamento autonomo con termoconvettori a gas; l'acqua calda sanitaria è prodotta dal boiler installato a muro nel bagno.

Non sono presenti miglioramenti riguardanti la coibentazione e non sono presenti fonti rinnovabili di nessun genere.

L'appartamento in oggetto ha inoltre una porzione di balcone di proprietà esclusiva, che affaccia su cortile interno condominiale, su cui grava una servitù di passaggio a favore degli alloggi distinti dai sub. 28 e 29. (Allegato 4.2)

Nel complesso l'appartamento risulta in discrete condizioni di manutenzione.

- Superficie calpestabile:

Dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, la superficie calpestabile è pari a:

- **piano primo (2ft) → cucinino = 4,80 mq, bagno = 2,83 mq, antibagno = 1,86 mq, soppalco sanabile = 6,30 mq (porzione esistente non sanabile 4,90 mq), camera = 16,14 mq, Balcone 8,09 mq → Totale mq 40,02**

- Pertinenze:

L'unità immobiliare non possiede pertinenze.

- Quote di proprietà millesimali:

Come desunto dagli atti notarili repertorio 30064 di notaio Ratti Luciano (del 27/02/1998) la quota di comproprietà millesimale sulle parti comuni del fabbricato ammonta a 13,78/1000.

- Confini dell'abitazione:

A NORD con sub. 32, a EST affaccia su cortile interno condominiale, a SUD con sub. 28, a OVEST con muro perimetrale.

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

3. Complesso immobiliare sito in Corso Alfieri 302 sub. 32

Lo scrivente C.T.U. ha avuto accesso agli immobili in data 28/04/2017 alle ore 11:00, in presenza di ***** (padre del debitore), con testimone (assistente c.t.u.), le operazioni peritali si sono concluse nel medesimo giorno come da allegato verbale di sopralluogo.

(Allegato 3)

I dati catastali attuali sono relativi alla dichiarazione di variazione presentata in data 27/06/1988. Si precisa che la planimetria non è stata aggiornata al rilievo attuale viste le opere abusive non sanabili che devono essere demolite.

Comune di ASTI (Codice A479) Provincia di Asti

Catasto Fabbricati

- **ABITAZIONE CIVILE Foglio 77, Particella 8321, Sub 32, Categoria A/3, Classe 1, piano 1, Consistenza 1,5 vani, Rendita Euro 85,22;**

- **Catasto Terreni**

Foglio 77, Particella 8321, ENTE URBANO, Consistenza 860 mq

- Comune : ASTI
- Via : c.so Alfieri
- n° civico : 302
- scala : A
- piano : 1 (2° piano fuori terra)
- interno : -

Intestatarario:

- ***** nato a ***** il *****, C.F.: *****, nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il *****, C.F.: *****, nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il *****, C.F.: *****, nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il *****, C.F.: *****, usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;
- ***** nata a ***** il *****, C.F.: *****, usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

• Caratteristiche esterne del fabbricato:

L'appartamento è situato in un condominio residenziale tipologia storica di vecchia costruzione originaria risalente ai primi del '700 sviluppato su quattro piani fuori terra, il tutto ubicato nella zona centrale della città di Asti.

Ad una osservazione esterna su lato strada la facciata risulta essere di buona fattura, con alcuni ornamenti decorativi e complessivamente in condizioni di manutenzione discrete, mentre quelle della corte interna sono meno curate delle precedenti e lo stato generale è discreto: entrambe sono tinteggiate e intonacate.

I serramenti delle unità immobiliari sono in legno con oscuramenti a gelosie, i parapetti dei balconi in ferro piatto e tubolare e i ballatoi che affacciano sul cortile interno sono costituiti da solai in pietra appoggiati su modiglioni con parapetto in ferro tubolare.

L'immobile risulta sprovvisto di impianto ascensore, le parti comuni interne, vano scala e androne d'ingresso, presentano finiture di bassa fattura con alcune porzioni di intonaco soggette ad umidità superficiale.

Il portone di ingresso è interamente in legno ed è succeduto da un secondo realizzato in ferro a listelli piatti: la loro apertura permette il transito delle auto, che riescono così a raggiungere il cortile interno abbastanza ampio da contenere diverse vetture.

Lo stabile possiede cortile condominiale di modeste dimensioni comune alle abitazioni, ai locali commerciali/artigianali ed alle cantine.

La copertura del fabbricato presenta struttura portante in legno e manto in coppi.

• Caratteristiche interne del fabbricato:

All'appartamento si accede dalla porta finestra posta in disimpegno comune, dopo aver percorso un breve tratto su ballatoio comune. L'appartamento si compone di:

- **piano primo (2° f.t.): soggiorno/cucina, bagno, antibagno, bagno, balcone e piano soppalcato (non sanabile).**

Altezza interna variabile da mt 2,40 a 4,60.

I pavimenti della zona abitativa sono in ceramica, le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate. Nel locale soggiorno/cucina le pareti sono intonacate ad eccezione dell'angolo cottura rivestito con piastrelle in ceramica di media fattura fino ad un'altezza di mt. 1,80. Il bagno e l'antibagno, di bassa fattura, con pavimento e rivestimento fino all'altezza di mt. 2,20

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

in piastrelle di ceramica, si compone di doccia, vaso, bidet. Non presenta una finestra apribile verso l'esterno, dunque l'areazione risulta forzata. Il locale in generale non presenta evidenti problemi o danneggiamenti che compromettono l'integrità strutturale, con le pareti che non mostrano segni di infiltrazione e umidità. L'intonaco, così come la pavimentazione, sono in buono stato e le condizioni igienico sanitarie sono più che discrete.

I serramenti interni sono in legno di scarsa fattura, i serramenti esterni sono in legno con specchiatura in vetro doppio di modesto spessore, per ciò che riguarda l'ombreggiamento i serramenti di gelosie in legno.

Le strutture portanti verticali sono in mattoni pieni, mentre quelle orizzontali sono in mattoni a volta.

Le tramezze interne sono in laterizio forato intonacato e tinteggiato. Al di sopra del soggiorno/cucina è presente una zona soppalcata, realizzata grazie a un solaio in legno, accessibile tramite una scala in legno, la quale è destinata alla zona notte e ha un'altezza minima di 1,33 mt e una massima di 2,44 mt (porzione non sanabile da demolire). Per ciò che attiene alle dotazioni tecnologiche, l'immobile appare regolarmente dotato di acqua potabile, energia elettrica e impianto telefonico, impianto idro-sanitario ed impianto di riscaldamento autonomo con termoconvettori a gas; l'acqua calda sanitaria è prodotta dal boiler installato a muro nel bagno.

Non sono presenti miglioramenti riguardanti la coibentazione e non sono presenti fonti rinnovabili di nessun genere.

Nel complesso l'appartamento risulta in discrete condizioni di manutenzione.

L'appartamento in oggetto ha inoltre una porzione di balcone di proprietà esclusiva, che affaccia su cortile interno condominiale, su cui grava una servitù di passaggio a favore degli alloggi distinti dai sub. 28, 29 e 31. (Allegato 4.3)

- Superficie calpestabile:

Dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, la superficie calpestabile è pari a:

- **piano primo (2ft) → soggiorno/cucina = 25,51 mq, bagno = 2,82 mq, antibagno = 1,57 mq, soppalco (non sanabile) = 9,51 mq, balcone = 8,12 mq → Totale mq 38,02**

- Pertinenze:

L'unità immobiliare non possiede pertinenze.

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

• Quote di proprietà millesimali:

Come desunto dagli atti notarili repertorio 30064 di notaio Ratti Luciano (del 27/02/1998) la quota di comproprietà millesimale sulle parti comuni del fabbricato ammonta a 16,43/1000.

• Confini dell'abitazione:

A NORD vano scala condominiale, a EST affaccia su cortile interno condominiale, a SUD con sub. 31, a OVEST con muro perimetrale.

4. Complesso immobiliare sito in Via Roero n. 14

Lo scrivente C.T.U. ha avuto accesso agli immobili in data 28/04/2017 alle ore 12:00, in presenza di ***** (padre del debitore), con testimone (assistente c.t.u.), le operazioni peritali si sono concluse nel medesimo giorno come da allegato verbale di sopralluogo.

(Allegato 3)

I dati catastali attuali sono relativi alla dichiarazione di variazione presentata in data 15/05/2018 per ampliamento consistente nella diversa distribuzione interna approvata in data 16/05/2018 Protocollo n.: AT0023923.

Comune di ASTI (Codice A479) Provincia di Asti

Catasto Fabbricati

- **ABITAZIONE CIVILE Foglio 77, Particella 1279, Sub. 11, Categoria A/2, Classe 1, piano 2-S1, Consistenza 3 vani, Sup. catastale 47 mq, Rendita Euro 193,67;**

- **Catasto Terreni**

- **Foglio 77, Particella 1279, ENTE URBANO, Consistenza 320 mq**

- Comune : ASTI
- Via : Roero
- n° civico : 14
- scala : -
- piano : 2 (3° piano fuori terra) abitazione – s1 cantina
- interno : 5 abitazione – lettera “e” cantina

Intestatario:

- ***** nato a ***** il *****, C.F.: ***** , nuda proprietà per 1/3;

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;
- ***** nata a ***** il ***** , C.F.: ***** , usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;

L'appartamento è situato in un condominio residenziale di tipologia storica e di vecchia costruzione, risalente ai primi del '700 sviluppato su tre piani fuori terra, il tutto ubicato nella zona centrale della città di Asti.

Ad una prima osservazione la palazzina risulta di modesta fattura e complessivamente in buone condizioni di manutenzione. Le facciate risultano prospicienti verso cortile interno e verso strada, intonacate e tinteggiate.

I serramenti delle unità immobiliari sono in legno con oscuramenti a gelosie sempre dello stesso materiale, parapetti dei balconi su corte interna in ferro piatto e tubolare, mentre quelli che affacciano su strada sono lavorati con decorazioni.

L'immobile risulta sprovvisto di impianto ascensore, le parti comuni interne, vano scala e androne d'ingresso, presentano finiture di modesta fattura con alcune porzioni di intonaco soggette ad umidità superficiale, ma complessivamente non accusano danneggiamenti strutturali gravi.

Il portone di ingresso è interamente in legno ed è succeduto da un secondo realizzato in ferro a listelli piatti: la loro apertura permette il transito delle auto, che riescono così a raggiungere il cortile interno abbastanza ampio da contenere diverse vetture. Il vano scala, caratterizzato da scalini in pietra con pianerottoli in piastrelle in cotto e circondato da pareti intonacate e tinteggiate in mediocri condizioni di manutenzione, permette il raggiungimento dei vari ballatoi di accesso alle abitazioni, costituiti da solai in pietra appoggiati su modiglioni.

Lo stabile possiede un cortile interno condominiale in autobloccanti di cemento, comune alle abitazioni, ai garage e alle cantine.

La copertura presenta struttura portante in legno e manto in coppi.

- Caratteristiche interne del fabbricato:

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

All'appartamento si accede attraverso il portone posto in disimpegno comune con interno identificativo n. 5, il quale si compone di:

- **piano secondo (3° f.t.): soggiorno/cucina, camera, anti bagno, bagno e ripostiglio.**

Altezza interna media e pari a mt 2,20.

I pavimenti della zona abitativa sono in ceramica, le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate. Nel locale soggiorno/cucina le pareti sono intonacate ad eccezione dell'angolo cottura rivestito con piastrelle in ceramica di buona fattura e copre solamente la parte lasciata vuota dal mobile della cucina. Il bagno è di buona realizzazione con pavimento in piastrelle di ceramica e rivestito sulle pareti quasi fino al soffitto: si compone di doccia, vaso, bidet e lavabo. Presenta una piccola finestrella apribile che si affaccia sul vano scala condominiale. Il locale si presenta in condizioni igienico sanitarie soddisfacenti e non accusa macchie di umidità o infiltrazioni.

I serramenti interni sono in legno caratterizzati da un pannello richiudibile, sempre in legno, che può essere utilizzato come protezione per i vetri o come oscuramento supplementare. Per quanto riguarda l'ombreggiamento esterno i serramenti sono di gelosie in legno.

Le strutture portanti verticali sono in muratura di mattoni pieni, quelle orizzontali sono a voltini in laterizio con travi in acciaio, mentre le tramezze interne sono in laterizio forato intonacato e tinteggiato. Per ciò che attiene alle dotazioni tecnologiche, l'immobile appare regolarmente dotato di acqua potabile, energia elettrica e impianto telefonico, impianto idro-sanitario ed impianto di riscaldamento autonomo con termoconvettori a metano; l'acqua calda sanitaria è prodotta dal boiler installato a muro nel bagno, probabilmente aggiornato nell'ultimo periodo. Non sono presenti miglioramenti riguardanti la coibentazione e non sono presenti fonti rinnovabili di nessun genere.

Sia internamente che esternamente l'appartamento oggetto di pignoramento presenta condizioni nel complesso buone, grazie anche al fatto che nel 2012 si sono svolti lavori di ristrutturazione, atti a migliorare lo stato generale dei locali interni. **(Allegato 4.4)**

- Superficie calpestabile:

Dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, la superficie calpestabile è pari a:

- **piano secondo → ingresso soggiorno/cucina = 21,55 mq, bagno = 1,25 mq, anti bagno = 4,33 mq, camera = 6,60 mq, ripostiglio = 1,80 mq → Totale mq 35,53**

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

- piano interrato → cantina 3,00 mq

• Pertinenze:

L'unità immobiliare non possiede pertinenze.

• Quote di proprietà millesimali:

Come desunto dagli atti notarili di notaio Stefano Bertone del 24/02/1989, la quota di comproprietà millesimale sulle parti comuni del fabbricato ammonta a 52/1000 per l'abitazione.

• Confini dell'abitazione:

A NORD con altro appartamento, a EST con vano scala condominiale, a SUD con altro appartamento, a OVEST si affaccia su via Roero.

4) Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato.

Il C.T.U. ha provveduto in data 16/03/2017 a richiedere al Comune di Moncalieri, Settore Servizi Demografici e URP, Ufficio Anagrafe, il certificato di stato civile ed estratto di matrimonio dell'esecutato.

Allo scrivente C.T.U. in data 12/04/2017 viene fornito certificato di stato libero e di residenza.

(Allegato 5)

5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dal raffronto tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento non si rileva alcuna incongruenza ad eccezione del numero civico dell'immobile in Via Roero, che attualmente è il numero 14 e non 4 come registrato nelle documentazioni precedenti.

*6) **Proceda** ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

Tigliole:

Confrontando la planimetria dell'immobile reperita in catasto con quella di rilievo lo scrivente C.T.U. ha verificato la parziale difformità con lo stato di fatto.

Nello specifico si è rilevata la mancata rappresentazione del piano sottotetto.

Trattasi di difformità che variano la consistenza immobiliare attualmente ancora espressa in vani, lo scrivente CTU ritiene opportuno eseguire la variazione catastale per recupero situazione pregressa, la quale è stata approvata in data 18/05/2018 Protocollo n.: AT0024312. (Allegato 2.5)

C.so Alfieri, 302 – sub. 55 (ex 31):

Confrontando la planimetria dell'immobile reperita in catasto con quella di rilievo lo scrivente C.T.U. ha verificato la parziale difformità con lo stato di fatto.

Nello specifico si è rilevata la mancata rappresentazione del piano soppalcato e parziali difformità interne, consistenti nello spostamento di apertura interna e realizzazione scala di accesso al soppalco.

Trattasi di difformità che variano la consistenza immobiliare attualmente ancora espressa in vani, lo scrivente CTU ritiene opportuno eseguire la variazione catastale per ampliamento, la quale è stata approvata in data 16/05/2018 Protocollo n.: AT0023915. (Allegato 2.7)

C.so Alfieri, 302 – sub. 32:

Confrontando la planimetria dell'immobile reperita in catasto con quella di rilievo lo scrivente C.T.U. ha verificato la parziale difformità con lo stato di fatto.

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

Nello specifico si è rilevata la mancata rappresentazione del piano soppalcato e realizzazione scala di accesso allo stesso.

Trattasi di difformità che variano la consistenza immobiliare, ma essendo opere abusivamente realizzate e non attualmente sanabili come descritto in risposta al punto 8, lo scrivente CTU non ritiene opportuno eseguire la variazione catastale per ampliamento. (Allegato 2.8)

Via Roero, 14

Confrontando la planimetria dell'immobile reperita in catasto con quella di rilievo lo scrivente C.T.U. ha verificato la sostanziale difformità con lo stato di fatto.

Nello specifico, a seguito dei lavori descritti in risposta al punto 8, non è stata presentata la necessaria variazione catastale di aggiornamento, infatti l'ultimo accatastamento presentato con dichiarazione di variazione risulta essere del 10/10/1985 prot. n. T144668. Il tecnico Ing. Margarino Mario ha dichiarato nella fine lavori comunale, sbagliando, che tale variazione non era dovuta.

Trattasi di difformità che variano la consistenza immobiliare attualmente ancora espressa in vani, lo scrivente CTU ritiene opportuno eseguire la variazione catastale per diversa distribuzione interna, la quale è stata approvata in data 16/05/2018 Protocollo n.: AT0023923.

(Allegato 2.6)

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Immobilie in Asti – Via Roero, 14

La cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Asti, approvato con D.G.R. n° 30 – 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 7.06.2000 e successive varianti di cui ad oggi risulta essere Variante Parziale 33 adottata con D.C.C. n° 37 del 27/07/2016, definitivamente approvata con D.C.C. n° 61 del 28/11/2016, colloca l'immobile in oggetto in zona A1 aree residenziali di conservazione, lotti edificati di tipo C in aree di conservazione. (Allegato 6.1)

Immobili in Asti - C.so Alfieri, 302 – sub. 31 e sub. 32

La cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Asti, approvato con D.G.R. n° 30 – 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 7.06.2000 e successive varianti di cui ad oggi risulta essere Variante Parziale 33 adottata con D.C.C. n° 37 del 27/07/2016, definitivamente

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

approvata con D.C.C. n° 61 del 28/11/2016, colloca l'immobile in oggetto in zona A1 Aree residenziali di conservazione, lotti edificati di tipo A in aree di conservazione (occupati da immobili vincolati ai sensi della L. 1.06.1939 n. 1989).

Il fabbricato, degli immobili in oggetto, è stato inserito dal Comune di Asti nel Piano di Recupero del Comparto 4 (unità 60,2) di cui alla Delibera Consiliare 16/03/1981 n. 82 e di aver approvato ed accettato il preliminare di convenzione approvato con Delibera Consiliare 26/01/1982 n. 46/5. **(Allegato 6.2)**

Immibile in Tigliole - Strada Pratomorone, 6

La cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Tigliole, modificato ed integrato a seguito delle osservazioni regionali nota prot. Gen. N. 9293/9 del 10/06/2004 e a seguito delle ulteriori osservazioni regionali di cui alla nota prot. Gen. 2518/08 del 19/01/2010, colloca l'immobile in oggetto in zona 8BF AREA DI RISTRUTTURAZIONE NEGLI ANNUCLEAMENTI RURALI E FRAZIONALI; l'utilizzazione prevista è quella residenziale. **(Allegato 6.3)**

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

LOTTO 1 : Comune di TIGLIOLE (Codice: L168) Provincia di Asti
Strada Pratomorone n. 6

L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato risalente ai primi del '900 tipico dell'epoca il quale è stato sottoposto nel tempo inizialmente a piccoli interventi di manutenzione e successivamente, in particolare modo a partire dal 2004, alla sua completa ristrutturazione. Dall'esame dei documenti originali depositati presso il Comune di Tigliole - Ufficio Urbanistica eseguito in data 24/06/2017 sono state reperite le seguenti autorizzazioni:

1. Autorizzazione edilizia n. 1059 del 18/08/1983 intestata ai signori Crosato per lavori di manutenzione ordinaria e rifacimento strada;

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

2. Concessione edilizia n. 53 del 17/06/1993 intestata ai signori Crosato per realizzazione di copertura terrazzo e ripassatura tegole manto esistente; (Allegato 7.1)
3. Tavola realizzazione impianto di trattamento acque reflue domestiche del 20/08/1997; (Allegato 7.2)
4. D.I.A. n. 74 del 06/09/2004 prot. 4629 intestata a ***** per lavori ristrutturazione e realizzazione di locale centrale termica; (Allegato 7.3)
5. PDC n. 114 presentato il 21/12/2004 prot. 6844 intestato a ***** poi sospeso per volontà della parte;
6. D.I.A. n. 16 del 13/07/2007 prot. 1580 in variante alla DIA DEL 2004 intestata a ***** e fine lavori del 25/05/2010 prot. 1982 a cui però è seguita richiesta di integrazione da parte del Tecnico comunale con lettera del 10/04/2007 prot. 2162 in cui si richiede la presentazione di relazione per il risparmio energetico L10/91. Tale integrazione non verrà mai eseguita, la fine lavori perde quindi la sua efficacia. (Allegato 7.4)
7. C.I.L.A. del 11/11/2010 prot. 6346 per opere di completamento dei servizi igienici. (Allegato 7.5)

Dall'esame dei documenti originali depositati l'immobile nella sua interezza risulta conforme ai provvedimenti autorizzativi.

Nello specifico si è riscontrano la presenza di un piano sottotetto che è stato oggetto di parziale recupero ed utilizzato come sgombero. Il piano sottotetto dalle foto di repertorio esterne si evince chiaramente che è da sempre esistente. La porzione più piccola è stata però intonacata e rivestita verso la copertura con assito spessore cm 2 oltre alla realizzazione di n. 3 lucernari.

Si precisa inoltre che l'ultimo accatastamento presentato con dichiarazione di variazione per ristrutturazione presentata in data 12/01/2011 prot. 4023 risulta privo della pianta sottotetto dai cui si evince che la scala continua ad un piano superiore.

Di tutto ciò elencato, da indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica di Tigliole, con i dati in possesso dello scrivente, non risulta alcuna pratica edilizia e/o comunicazione edilizia successiva al riguardo.

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

Il sottoscritto C.T.U., viste le difformità rilevate, ritiene di considerare abuso edilizio il solo recupero della porzione di sottotetto obbligatoria per legge oltre che necessaria per l'ottenimento dell'abitabilità.

Il fatto secondo le N.T.A. nazionali e del Comune di Tigliole si configurerebbe come un abuso edilizio per il quale è **necessario richiedere sanatoria** presentando all'Ufficio Edilizia ed Urbanistica una "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata CILA" a sanatoria con opere di completamento ai sensi dell'art. 6, comma 2 lettera a) e comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i., il costo può essere quantificato sommando la sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (art. 6, comma 7 del D.P.R. 380/01) alle spese tecniche pari a € 500,00 (pratica edilizia e diritti comunali) per **un totale di € 1.500,00** che saranno detratte dal valore di stima dell'immobile.

L'agibilità tecnica igienico-sanitaria dell'immobile residenziale non è mai stata rilasciata in difformità da quanto previsto dal art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i., il quale prevede anche l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

**LOTTO 2: Comune di ASTI (Codice: A479) Provincia di Asti
Corso Alfieri n. 302 sub. 55 (ex 31)**

L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato risalente ai primi del '800 tipico dell'epoca il quale è stato sottoposto nel tempo inizialmente a piccoli interventi di manutenzione e successivamente, in particolar modo a partire dal 1982, alla sua completa ristrutturazione.

Dall'esame dei documenti originali depositati presso il Comune di Asti - Ufficio Urbanistica eseguito in data 19/07/2017 sono state reperite le seguenti autorizzazioni:

1. Domanda di Autorizzazione edilizia presentata il 11/12/1980 prot. 42848 per lavori di manutenzione straordinaria esecuzione servizi igienici e distribuzione interna. Autorizzazione mai rilasciata; (Allegato 7.6)
2. Domanda del 18/09/1981 per opere inerte non rilasciata;
3. Concessione edilizia n. 285 del 16/09/1982 per lavori di sistemazione interna dei locali al piano terreno e al piano secondo e formazione di servizi igienici. (non riguarda i locali oggetto di stima); (Allegato 7.7)
4. Concessione edilizia n. 323 del 15/10/1982 per lavori di sistemazione interna dei locali al piano primo e formazione di servizi igienici. (Allegato 7.8)

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

5. Certificato di Agibilità n. 3353/1988/39 (Allegato 7.9)

Dall'esame dei documenti originali depositati l'immobile nella sua interezza risulta conforme ai provvedimenti autorizzativi.

Nello specifico dell'immobile oggetto di stima sub. 31 si è riscontrata la presenza di un piano soppalcato oltre allo spostamento di una porta interna e realizzazione di scala di accesso al soppalco.

Per completezza si riporta l'art. 55 del regolamento edilizio comune di Asti che cita:

1. *Ai fini del presente regolamento è definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.*
2. *E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:*
 - a) *La parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00;*
 - b) *l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m;*
 - c) *l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.*

Il soppalco realizzato risulta avere le seguenti caratteristiche:

- Superficie utile rilevata in 11,20 mq. Seguendo quanto previsto dalla suddetta norma si identifica che la sup. netta del vano in cui esso è ricavato risulta di 9,49 mq.
 - $9.49 \times 2/3 = 6.33$ mq sup. netta ammissibile del piano soppalco
 - $11.20 \text{ mq} > 6.33 \text{ mq}$. (non verificato)
- altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito in mt.
 - 1.00.
 - $1.00 \text{ mt} < 2.00 \text{ mt}$ (non verificato)

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

- altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco in mt. 2.40.

- 2.40 mt > 2.20 mt (verificato)

In conclusione sulla base dei calcoli eseguiti il sottoscritto CTU determina che il soppalco abusivamente realizzato può essere sanato solo per la superficie di 6.33 mq con destinazione locale di sgombero. La rimanente parte di soppalco deve essere demolita in quanto non sanabile.

(Allegato 8.1)

Di tutto ciò elencato, da indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica di Asti, con i dati in possesso dello scrivente, non risulta alcuna pratica edilizia e/o comunicazione edilizia successiva al riguardo.

Il fatto secondo le N.T.A. nazionali e del Comune di Asti si configura come un abuso edilizio per il quale è necessario richiedere sanatoria presentando all'Ufficio Edilizia ed Urbanistica una "S.C.I.A." a sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i. (vista la presenza di strutture portanti solai), il costo può essere quantificato sommando la sanzione pecuniaria che deriverà da rivalutazione catastale stimabile in (€ 450 di relazione del tecnico catastale oltre al 10% della rivalutazione ad oggi solo stimabile in € 800) pari a **€ 1.250,00** alle spese tecniche pari a **€ 1.500,00** (pratica edilizia a sanatoria) per un totale di **€ 2.750,00** che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Si precisa inoltre, che alla suddetta somma vanno aggiunti i costi per ciò che riguarda la porzione non sanabile di soppalco.

Vista la normativa citata dovrà essere demolita la superficie di soppalco ammontante a mq 4.87 in quanto non sanabile, il cui costo viene stimato a corpo in **€ 300**

Gli oneri urbanistici e catastali complessivi risultano essere di **€ 3.050,00**.

LOTTO 3: Comune di ASTI (Codice: A479) Provincia di Asti
Corso Alfieri n. 302 sub. 32

L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato risalente ai primi del '800 tipico dell'epoca il quale è stato sottoposto nel tempo inizialmente a piccoli interventi di manutenzione e successivamente, in particolar modo a partire dal 1982, alla sua completa ristrutturazione.

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

Dall'esame dei documenti originali depositati presso il Comune di Asti - Ufficio Urbanistica eseguito in data 19/07/2017 sono state reperite le seguenti autorizzazioni:

1. Domanda di Autorizzazione edilizia presentata il 11/12/1980 prot. 42848 per lavori di manutenzione straordinaria esecuzione servizi igienici e distribuzione interna. Autorizzazione mai rilasciata; (Allegato 7.6)
2. Domanda del 18/09/1981 per opere inerte non rilasciata;
3. Concessione edilizia n. 285 del 16/09/1982 per lavori di sistemazione interna dei locali al piano terreno e al piano secondo e formazione di servizi igienici. (non riguarda i locali oggetto di stima); (Allegato 7.7)
4. Concessione edilizia n. 323 del 15/10/1982 per lavori di sistemazione interna dei locali al piano primo e formazione di servizi igienici. (Allegato 7.8)
5. Certificato di Agibilità n. 3353/1988/39 (Allegato 7.9)

Dall'esame dei documenti originali depositati l'immobile nella sua interezza risulta conforme ai provvedimenti autorizzativi.

Nello specifico dell'immobile oggetto di stima sub. 32 si è riscontrata la presenza di un piano soppalcato e realizzazione di scala di accesso al soppalco.

Per completezza si riporta l'art. 55 del regolamento edilizio comune di Asti che cita:

3. *Ai fini del presente regolamento è definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.*
4. *E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:*
 - d) *La parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00;*
 - e) *l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m;*
 - f) *l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.*

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it



Il soppalco realizzato risulta avere le seguenti caratteristiche:

- Superficie utile rilevata in 9,51 mq. Seguendo quanto previsto dalla suddetta norma si identifica che la sup. netta del vano in cui esso è ricavato risulta di 25,51 mq.
 - $25,51 \times 2/3 = 17.01$ mq sup. netta ammissibile del piano soppalco
 - $9.51 \text{ mq} < 17.01 \text{ mq}$. (verificato)
- altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito in mt.
1.00.
 - $1.33 \text{ mt} < 2.00 \text{ mt}$ (non verificato)
- altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco in mt. 2.10.
 - $2.10 \text{ mt} < 2.20 \text{ mt}$ (non verificato)



In conclusione sulla base dei calcoli eseguiti il sottoscritto CTU determina che il soppalco abusivamente realizzato deve essere demolita in quanto non sanabile. (Allegato 8.2)

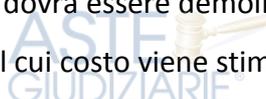


Di tutto ciò elencato, da indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica di Asti, con i dati in possesso dello scrivente, non risulta alcuna pratica edilizia e/o comunicazione edilizia successiva al riguardo.

Il fatto secondo le N.T.A. nazionali e del Comune di Asti si configura come un abuso edilizio per il quale sarebbe stato necessario richiedere sanatoria presentando all'Ufficio Edilizia ed Urbanistica una "S.C.I.A." a sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.



Vista la normativa citata dovrà essere demolita la superficie di soppalco ammontante a mq 9.51 in quanto non sanabile, il cui costo viene stimato a corpo in **€ 400,00**.



LOTTO 4: Comune di ASTI (Codice: A479) Provincia di Asti
Via Roero n. 14 sub. 11

L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato risalente ai primi del '800 tipico dell'epoca il quale è stato sottoposto nel tempo inizialmente a piccoli interventi di manutenzione e successivamente, in particolar modo a partire dal 2009, alla sua completa ristrutturazione.



Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it



Dall'esame dei documenti originali depositati presso il Comune di Asti - Ufficio Urbanistica eseguito in data 19/07/2017 sono state reperite le seguenti autorizzazioni:

1. DIA n. 1847 del 01/12/2009 e successiva DIA in variante n. 1902 del 28/12/2012 riguardante la completa ristrutturazione dell'appartamento. Fine lavori presentata il 28/12/2012 prot. 101847; **(Allegato 7.10)**
2. DIA relative alla manutenzione del Condominio Roero. **(Allegato 7.11)**

Dall'esame dei documenti originali depositati l'immobile nella sua interezza risulta conforme ai provvedimenti autorizzativi.

Si precisa però che a seguito dei suddetti lavori non è stata presentata la necessaria variazione catastale di aggiornamento, infatti l'ultimo accertamento presentato con dichiarazione di variazione risulta essere del 10/10/1985 prot. n. T144668. Il tecnico Ing. Margarino Mario ha dichiarato nella fine lavori comunale, sbagliando, che tale variazione non era dovuta.

L'agibilità tecnica igienico-sanitaria dell'immobile residenziale non è mai stata rilasciata in difformità da quanto previsto dal art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i., il quale prevede anche l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

In considerazione dell'entità e della natura dell'immobile pignorato lo scrivente C.T.U. ritiene di dover formare n. 4 lotti di vendita così formati:

**LOTTO 1 : Comune di TIGLIOLE (Codice: L168) Provincia di Asti
Strada Pratomorone n. 6**

Catasto Fabbricati

- **ABITAZIONE CIVILE, foglio 37 mappale 271 sub 2**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 10,5 vani, Sup. catastale 337 mq, Rendita Euro 455,51;

Catasto Terreni

Foglio 37, Particella 271, ENTE URBANO, Consistenza 1795 mq;

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

ASTE GIUDIZIARIE®
Intestatario:

- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , proprietà per 1/1.

LOTTO 2: Comune di ASTI (Codice: A479) Provincia di Asti
Corso Alfieri n. 302 sub. 55(ex 31)

Catasto Fabbricati

- **ABITAZIONE CIVILE Foglio 77, Particella 8321, Sub 55**, Categoria A/2, Classe 1, piano 1-2, Consistenza 3 vani, Sup. catastale 38 mq, Rendita Euro 193,67;

Catasto Terreni

- **Foglio 77, Particella 8321, ENTE URBANO, Consistenza 860 mq**

Intestatari:

- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;
- ***** nata a ***** il ***** , C.F.: ***** , usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;

LOTTO 3: Comune di ASTI (Codice: A479) Provincia di Asti
Corso Alfieri n. 302 sub. 32

Catasto Fabbricati

- **Foglio 77, Particella 8321, Sub 32**, Categoria A/3, Classe 1, piano 1, Consistenza 1,5 vani, Rendita Euro 85,22;

Catasto Terreni

Foglio 77, Particella 8321, ENTE URBANO, Consistenza 860 mq

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Intestatari:

- ***** nato a ***** il *****, C.F.: *****, nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il *****, C.F.: *****, nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il *****, C.F.: *****, nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il *****, C.F.: *****, usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;
- ***** nata a ***** il *****, C.F.: *****, usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 4: Comune di ASTI (Codice: A479) Provincia di Asti
Via Roero n. 14 sub. 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto Fabbricati

- **ABITAZIONE CIVILE Foglio 77, Particella 1279, Sub. 11**, Categoria A/2, Classe 1, piano 2-S1, Consistenza 3 vani, Sup. catastale 47 mq, Rendita Euro 193,67.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto Terreni

Foglio 77, Particella 1279, ENTE URBANO, Consistenza 320 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

Intestatari:

- ***** nato a ***** il *****, C.F.: *****, nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il *****, C.F.: *****, nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il *****, C.F.: *****, nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il *****, C.F.: *****, usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;
- ***** nata a ***** il *****, C.F.: *****, usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Data la natura dei beni considerati, la formazione dei lotti non comporta redazione di un frazionamento catastale.

10) Dica se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, 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.

L'immobile con quote e diritti di proprietà spettanti è pignorato per l'intero in capo al debitore. Il bene è già diviso in natura con un subalterno abitativo.

- Valore dei singoli lotti:

Con riferimento ai criteri, alla metodologia di stima e ai calcoli descritti al successivo punto 15, si esprime sinteticamente il valore dei singoli lotti di vendita.

LOTTO 1 : Comune di TIGLIOLE (Codice: L168) Provincia di Asti
Strada Pratomorone n. 6

L'immobile con quote e diritti di proprietà spettanti è pignorato per l'intero in capo al debitore. Il bene è già diviso in natura con un subalterno abitativo.

- **LOTTO UNO = Valore di mercato € 290.000 (diconsi duecentonovanta/00 euro)**

LOTTO 2: Comune di ASTI (Codice: A479) Provincia di Asti
Corso Alfieri n. 302 sub. 55 (ex 31)

L'immobile con quote e diritti di proprietà spettanti è pignorato per 1/3 di nuda proprietà in capo al debitore. Il bene è già diviso in natura con un subalterno abitativo.

- **LOTTO DUE = Valore di mercato € 34.500,00 (diconsi trentaquattromila/500 euro)**

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

LOTTO 3: Comune di ASTI (Codice: A479) Provincia di Asti

Corso Alfieri n. 302 sub. 32

L'immobile con quote e diritti di proprietà spettanti è pignorato per 1/3 di nuda proprietà in capo al debitore. Il bene è già diviso in natura con un subalterno abitativo.

- **LOTTO TRE = Valore di mercato € 38.000,00 (diconsi trentottomila/00 euro)**

LOTTO 4: Comune di ASTI (Codice: A479) Provincia di Asti

Via Roero n. 14 sub. 11

L'immobile con quote e diritti di proprietà spettanti è pignorato per 1/3 di nuda proprietà in capo al debitore. Il bene è già diviso in natura con un subalterno abitativo.

- **LOTTO QUATTRO = Valore di mercato € 44.500,00 (diconsi quarantaquattomila/500 euro)**

11) 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.

TIGLIOLE- Strada Pratomorone n. 6

L'immobile risultava al momento del sopralluogo occupato. Il sopralluogo è avvenuto in presenza dell'esecutato e il sottoscritto C.T.U. è riuscito a entrare per i dovuti rilievi.

L'attuale proprietà deriva da atto rogito Luciano Ratti di Asti in data 19 aprile 2004 repertorio numero 38942/20235, trascritto il 21 aprile 2004 ai numeri 4730/2880 con data certa anteriore al pignoramento.

Da richiesta inviata in data 24/01/2018 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Asti risultava registrato in data 08/04/2016 un contratto di locazione a carico del debitore e sull'immobile pignorato n. 003336-serie 3T e codice identificativo TSH16T003336000GG.

(Allegato 9.1)

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

Da verifiche presso le autorità di Pubblica sicurezza – Questura di Asti in data 04/05/2017 non esistono comunicazioni a carico del debitore di cessione di fabbricato. (Allegato 9.2)

ASTI - Corso Alfieri n. 302 sub. 55 (ex 31)

L'immobile risultava al momento del sopralluogo occupato. Si precisa che, come descritto al punto 3, il sopralluogo è avvenuto in assenza dell'esecutato e solo grazie al padre del debitore il sottoscritto C.T.U. è riuscito a entrare per i rilievi.

L'attuale proprietà deriva da atto rogito Luciano Ratti di Costigliole d'Asti in data 27 febbraio 1998 repertorio numero 30064, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 10 marzo 1998 ai numeri 1743/1391 con data certa anteriore al pignoramento.

Da richiesta inviata in data 24/01/2018 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Asti risultava registrato in data 05/01/2017 un contratto di locazione a carico dei sig.ri *****e ***** (non debitori) cointestatarci dell'immobile pignorato con il debitore sig. ***** al n. 70 serie 3T e codice identificativo TSH17T000070000DD. (Allegato 9.3)

Da verifiche presso le autorità di Pubblica sicurezza – Questura di Asti in data 04/05/2017 non esistono comunicazioni a carico del debitore di cessione di fabbricato. (Allegato 9.2)

ASTI - Corso Alfieri n. 302 sub. 32

L'immobile risultava al momento del sopralluogo occupato. Si precisa che, come descritto al punto 3, il sopralluogo è avvenuto in assenza dell'esecutato e solo grazie al padre del debitore il sottoscritto C.T.U. è riuscito a entrare per i rilievi.

L'attuale proprietà deriva da atto rogito Luciano Ratti di Costigliole d'Asti in data 27 febbraio 1998 repertorio numero 30064, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 10 marzo 1998 ai numeri 1743/1391 con data certa anteriore al pignoramento.

Da richiesta inviata in data 24/01/2018 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Asti risultava registrato in data 23/06/2017 un contratto di locazione a carico dei sig.ri ***** e ***** (non debitori) cointestatarci dell'immobile pignorato con il debitore sig. ***** al n. 4823 serie 3T e codice identificativo TSH17T004823000KB. (Allegato 9.4)

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

Si precisa che è stato erroneamente identificato come sub. 31, in realtà risulta essere il sub. 32. Da verifiche presso le autorità di Pubblica sicurezza – Questura di Asti in data 04/05/2017 non esistono comunicazioni a carico del debitore di cessione di fabbricato. (Allegato 9.2)

ASTI - Via Roero n. 14 sub. 11

L'immobile risultava al momento del sopralluogo occupato. Si precisa che, come descritto al punto 3, il sopralluogo è avvenuto in assenza dell'esecutato e solo grazie al padre del debitore il sottoscritto C.T.U. è riuscito a entrare per i rilievi.

L'attuale proprietà deriva con atto rogito Luciano Ratti di Asti in data 20 dicembre 1999 repertorio numero 32470, trascritto il 29 dicembre 1999 ai numeri 11452/8000 con data certa anteriore al pignoramento.

Da richiesta inviata in data 24/01/2018 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Asti risultava registrato in data 27/11/2017 un contratto di locazione a carico dei sig.ri *****e ***** (non debitori) cointestatari dell'immobile pignorato con il debitore sig. ***** al n. 8062 serie 3T e codice identificativo TSH17T008062000VD. (Allegato 9.5)

Da verifiche presso le autorità di Pubblica sicurezza – Questura di Asti in data 04/05/2017 non esistono comunicazioni a carico del debitore di cessione di fabbricato. (Allegato 9.2)

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

Tutti i casi di specie non ricorrono in quanto gli immobili NON sono occupati dal debitore né dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

TIGLIOLE- Strada Pratomorone n. 6

- Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

- Esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale:

Essendo l'immobile pignorato un'unica unità immobiliare, non sono presenti alcune quote millesimali di proprietà e nessun onere di natura condominiale.

- Esistenza di diritti demaniali o usi civici:

Non si rilevano diritti demaniali o usi civici.

ASTI - Corso Alfieri n. 302 sub. 55 (ex 31)

- Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti, **il vigente P.R.G. del Comune di Asti**, approvato con D.G.R. n° 30 – 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 7.06.2000 e successive varianti di cui ad oggi risulta essere Variante Parziale 33 adottata con D.C.C. n° 37 del 27/07/2016, definitivamente approvata con D.C.C. n° 61 del 28/11/2016, **colloca l'immobile in oggetto in zona A1 Aree residenziali di conservazione, lotti edificati di tipo A in aree di conservazione** (occupati da immobili vincolati ai sensi della L. 1.06.1939 n. 1989).

Il fabbricato, degli immobili in oggetto, è stato inserito dal Comune di Asti nel Piano di Recupero del Comparto 4 (unità 60,2) di cui alla Delibera Consiliare 16/03/1981 n. 82 e di aver approvato ed accettato il preliminare di convenzione approvato con Delibera Consiliare 26/01/1982 n. 46/5.

- Esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale:

Per ciò che attiene alla posizione dell'esecutato nei confronti del Condominio "CORSO ALFIERI 300", il CTU poteva accertare dalla documentazione fornitami dall'amministratore pro-tempore sig. Guido Negro in data 29/01/2018 la somma di denaro che il debitore deve corrispondere al Condominio, il tutto alla data dell'ultimo consuntivo 2016 (la gestione va dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno). Al successivo punto 14 sono descritti nello specifico tutti gli oneri che rimarranno a carico del nuovo acquirente con la documentazione in mio possesso.

Si precisa che alla data di invio della bozza peritale 27/04/2018 lo scrivente, ha ricevuto dall'amministratore pro-tempore, dopo richiesta via e-mail del 29/01/2018 la seguente documentazione:

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it



- Consuntivo 2015;
- Preventivo 2016;
- Consuntivo 2016;
- Preventivo 2017;
- Regolamento di condominio contrattuale.



Il sopracitato amministratore precisava allo scrivente che consuntivo 2017 e preventivo 2018 non erano ancora stati deliberati all'assemblea condominiale.



Dall'ultimo conguaglio 2016 consegnatomi si evince che il comproprietario del debitore (sig. *****) ha un debito a saldo risultante pari a **595,07 €** (cifra comprendente anche il sub. 32 descritto al punto successivo): si precisa che è inoltre presente la quota a debito spettante all'inquilino che ammonta a **268,50 €**.



Non sono previste al momento opere di manutenzione straordinaria deliberate ed il condominio ad oggi non ha intrapreso procedimenti giudiziali nei confronti del condomino moroso.

- Esistenza di diritti demaniali o usi civici:

Non si rilevano diritti demaniali o usi civici.



ASTI - Corso Alfieri n. 302 sub. 32

- Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti, il **vigente P.R.G. del Comune di Asti**, approvato con D.G.R. n° 30 – 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 7.06.2000 e successive varianti di cui ad oggi risulta essere Variante Parziale 33 adottata con D.C.C. n° 37 del 27/07/2016, definitivamente approvata con D.C.C. n° 61 del 28/11/2016, **colloca l'immobile in oggetto in zona A1 Aree residenziali di conservazione, lotti edificati di tipo A in aree di conservazione** (occupati da immobili vincolati ai sensi della L. 1.06.1939 n. 1989).

Il fabbricato, degli immobili in oggetto, è stato inserito dal Comune di Asti nel Piano di Recupero del Comparto 4 (unità 60,2) di cui alla Delibera Consiliare 16/03/1981 n. 82 e di aver approvato ed accettato il preliminare di convenzione approvato con Delibera Consiliare 26/01/1982 n. 46/5.



Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



• Esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale:

Per ciò che attiene alla posizione dell'esecutato nei confronti del Condominio "CORSO ALFIERI 300", il CTU poteva accertare dalla documentazione fornitami dall'amministratore pro-tempore sig. Guido Negro in data 29/01/2018 la somma di denaro che il debitore deve corrispondere al Condominio, il tutto alla data dell'ultimo consuntivo 2016 (la gestione va dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno). Al successivo punto 14 sono descritti nello specifico tutti gli oneri che rimarranno a carico del nuovo acquirente con la documentazione in mio possesso.

Si precisa che alla data di invio della bozza peritale 27/04/2018 lo scrivente, ha ricevuto dall'amministratore pro-tempore, dopo richiesta via e-mail del 29/01/2018 la seguente documentazione:

- Consuntivo 2015;
- Preventivo 2016;
- Consuntivo 2016;
- Preventivo 2017;
- Regolamento di condominio contrattuale.

Il sopracitato amministratore precisava allo scrivente che consuntivo 2017 e preventivo 2018 non erano ancora stati deliberati all'assemblea condominiale.

Dall'ultimo conguaglio 2016 consegnatomi si evince che il comproprietario del debitore (sig. *****) ha un debito a saldo risultante pari a **595,07 €** (cifra comprendente anche il sub. 31 descritto al punto precedente): si precisa che è inoltre presente la quota a debito spettante all'inquilino che ammonta a **211,85 €**.

Non sono previste al momento opere di manutenzione straordinaria deliberate ed il condominio ad oggi non ha intrapreso procedimenti giudiziari nei confronti del condomino moroso.

- Esistenza di diritti demaniali o usi civici:

Non si rilevano diritti demaniali o usi civici.

ASTI - Via Roero n. 14 sub. 11

Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti **la cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Asti**, approvato con D.G.R. n° 30 – 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 7.06.2000 e successive varianti di cui ad oggi risulta essere Variante Parziale 33 adottata con D.C.C. n° 37 del 27/07/2016, definitivamente approvata con D.C.C. n° 61 del 28/11/2016, **colloca l'immobile in oggetto in zona A1 aree residenziali di conservazione, lotti edificati di tipo C in aree di conservazione.**

Esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale:

Per ciò che attiene alla posizione dell'esecutato nei confronti del Condominio "ROERO", il CTU poteva accertare dalla documentazione fornitami dall'amministratore pro-tempore sig.ra Gagliardi Domenica in data 27/02/2018 la somma di denaro che il debitore deve corrispondere al Condominio, il tutto alla data dell'ultimo consuntivo 2017 (la gestione va dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno). Al successivo punto 14 sono descritti nello specifico tutti gli oneri che rimarranno a carico del nuovo acquirente con la documentazione in mio possesso.

Si precisa che alla data di invio della bozza peritale 27/04/2018 lo scrivente, ha ricevuto a mano dall'amministratore pro-tempore il 27/02/2018 la seguente documentazione:

- Bilancio consuntivo 2015
- Bilancio preventivo 2016
- Bilancio consuntivo 2016
- Bilancio preventivo 2017
- Bilancio consuntivo 2017
- Bilancio preventivo 2018

Dall'ultimo consuntivo 2017 consegnatomi, si evince che il comproprietario del debitore (sig. *****) ha un debito a saldo risultante pari a **303,51 €**.

Non sono previste al momento opere di manutenzione straordinaria deliberate ed il condominio ad oggi non ha intrapreso procedimenti giudiziali nei confronti del condomino moroso.

- Esistenza di diritti demaniali o usi civici:

Non si rilevano diritti demaniali o usi civici.

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

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;

TIGLIOLE- Strada Pratomorone n. 6

Essendo l'immobile pignorato un'unica unità immobiliare, non sono presenti alcune quote millesimali di proprietà e nessun onere di natura condominiale.

ASTI - Corso Alfieri n. 302 sub. 55 (ex 31)

- Importo annuo delle spese fisse di gestione:

La gestione ordinaria condominiale va dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno, dal preventivo 2017 a disposizione dello scrivente C.T.U. si evince che l'importo preventivato è di **€ 270,00 €** spettanti al proprietario *****a cui va aggiunto il debito della gestione 2016 pari a **595,07 €**.

La somma degli importi precedenti (865,07 €) è suddivisa in tre rate annuali da 288,36 € ciascuna, con ultima rata prevista in data 30/09/2017.

Rimane a carico dell'inquilino la cifra di 200,00 € a preventivo 2017 a cui sommare il debiti della gestione precedente 2016 pari a 268,50 €. La somma degli importi precedenti (468,50 €) è suddivisa in tre rate da 156,17 € ciascuna.

- Importo spese straordinarie già deliberate:

Non sono state deliberate.

- Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

In data odierna il C.T.U non è attualmente in possesso della documentazione riguardante il conguaglio 2017 e preventivo 2018: pertanto non può determinare in modo preciso eventuali pendenze imputabili a carico del debitore.

- Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Il C.T.U., da chiarimenti avuti con l'amministratore pro-tempore, prende atto che ad oggi non risultata presentato all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare alcun decreto ingiuntivo nei confronti del debitore.

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

L'art. 63, comma 4°, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie indica che "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."

Se è pur vero quanto sopra scritto è altresì vero che per la determinazione dei medesimi, è necessario fare riferimento al momento dell'aggiudicazione e non a quello della redazione della perizia di stima stante il fatto che i due momenti non coincidono e, anzi possono decorrere anni tra l'uno e l'altro. Ne consegue che alla data del 27/04/2018 lo scrivente C.T.U. non può determinare con veridicità l'ammontare delle spese opponibili al nuovo acquirente.

Le spese condominiali precedenti al periodo sopracitato sono perse anche se successive al pignoramento, a meno che il condominio non si munisca di titolo esecutivo ed intervenga nella procedura (art. 565 c.p.c.). Esse non sono da considerarsi spese in prededuzione ma trattasi di credito chirografario.

Nel caso oggetto di esecuzione, non è presente alcun titolo esecutivo a favore del Condominio "CORSO ALFIERI 300".

ASTI - Corso Alfieri n. 302 sub. 32

- Importo annuo delle spese fisse di gestione:

La gestione ordinaria condominiale va dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno, dal preventivo 2017 a disposizione dello scrivente C.T.U. si evince che l'importo preventivato è di € 270,00 € spettanti al proprietario ***** a cui va aggiunto il debito della gestione 2016 pari a 595,07 €. La somma degli importi precedenti (865,07 €) è suddivisa in tre rate annuali da 288,36 € ciascuna, con ultima rata prevista in data 30/09/2017.

Rimane a carico dell'inquilino la cifra di 200,00 € a preventivo 2017 a cui sommare il debiti della gestione precedente 2016 pari a 211,85 €. La somma degli importi precedenti (411,85 €) è suddivisa in tre rate da 137,28 € ciascuna.

- Importo spese straordinarie già deliberate:

Non sono state deliberate.

- Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

In data odierna il C.T.U non è attualmente in possesso della documentazione riguardante il conguaglio 2017 e preventivo 2018: pertanto non può determinare in modo preciso eventuali pendenze imputabili a carico del debitore.

- Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Il C.T.U., da chiarimenti avuti con l'amministratore pro-tempore, prende atto che ad oggi non risultata presentato all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare alcun decreto ingiuntivo nei confronti del debitore.

L'art. 63, comma 4°, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie indica che "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."

Se è pur vero quanto sopra scritto è altresì vero che per la determinazione dei medesimi, è necessario fare riferimento al momento dell'aggiudicazione e non a quello della redazione della perizia di stima stante il fatto che i due momenti non coincidono e, anzi possono decorrere anni tra l'uno e l'altro. Ne consegue che alla data del 27/04/2018 lo scrivente C.T.U. non può determinare con veridicità l'ammontare delle spese opponibili al nuovo acquirente.

Le spese condominiali precedenti al periodo sopracitato sono perse anche se successive al pignoramento, a meno che il condominio non si munisca di titolo esecutivo ed intervenga nella procedura (art. 565 c.p.c.). Esse non sono da considerarsi spese in prededuzione ma trattasi di credito chirografario.

Nel caso oggetto di esecuzione, non è presente alcun titolo esecutivo a favore del Condominio "CORSO ALFIERI 300".

ASTI - Via Roero n. 14 sub. 11

- Importo annuo delle spese fisse di gestione:

La gestione ordinaria condominiale va dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno, dal preventivo 2018 a disposizione dello scrivente C.T.U. si evince che l'importo preventivato è di **€ 410,31 €** spettanti al proprietario *****a cui va aggiunto il debito della gestione 2017 pari a **303,51 €**.

La somma degli importi precedenti (713,82 €) è suddivisa in tre rate annuali di cui la prima rata in scadenza 01/02/2018 è pari a 440,00 €; la seconda rata in scadenza 01/06/2018 è pari a 137,00 €; la terza rata in scadenza 01/09/2018 è pari a 136,82 €.

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

- Importo spese straordinarie già deliberate:

Non sono state deliberate.

- Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

In data odierna il C.T.U. è attualmente in possesso della documentazione riguardante il consuntivo 2015 fino al consuntivo 2017. Nonostante la documentazione in possesso, lo scrivente non può comunque determinare in modo preciso eventuali pendenze imputabili a carico del debitore, come precisato al successivo punto.

- Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Il C.T.U., da chiarimenti avuti con l'amministratrice pro-tempore, prende atto che ad oggi non risultata presentato all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare alcun decreto ingiuntivo nei confronti del debitore.

L'art. 63, comma 4°, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie indica che "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."

Se è pur vero quanto sopra scritto è altresì vero che per la determinazione dei medesimi, è necessario fare riferimento al momento dell'aggiudicazione e non a quello della redazione della perizia di stima stante il fatto che i due momenti non coincidono e, anzi, possono decorrere anni tra l'uno e l'altro. Ne consegue che, alla data del 27/04/2018, lo scrivente C.T.U. non può determinare con veridicità l'ammontare delle spese opponibili al nuovo acquirente.

Le spese condominiali precedenti al periodo sopracitato sono perse anche se successive al pignoramento, a meno che il condominio non si munisca di titolo esecutivo ed intervenga nella procedura (art. 565 c.p.c.). Esse non sono da considerarsi spese in prededuzione ma trattasi di credito chirografario.

Nel caso oggetto di esecuzione, non è presente alcun titolo esecutivo a favore del Condominio "ROERO".

15) Determini *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come*

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

STIMA DELL'IMMOBILE

- **Metodologia estimativa adottata**

La valutazione dell'unità immobiliare anzi descritta è richiesta per acquisirne la conoscenza del valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Non avendo reperito dati di compravendita recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, cui appartiene quello da valutare si ritiene di non poter utilizzare in modo veritiero il **metodo Market Comparison Approach (MCA)**.

La metodologia utilizzata è quella **sintetico - comparativa** per i primi due lotti e per la stima dei terreni agricoli, secondo la quale il valore venale dell'immobile viene a determinarsi per comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello da stimare determinando un valore medio, ovvero quello statisticamente più probabile, viene desunto prendendo a riferimento le quotazioni medie al metro quadro delle compravendite di immobili effettuate in

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

una determinata zona e in dato lasso temporale che appartengano alla medesima categoria di destinazione d'uso, reperibili presso pubblicazioni di organismi di settore, (fonti indirette) come la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, oppure tramite indagini dirette svolte presso primarie agenzie immobiliari.

Al valore medio verranno applicati dei coefficienti di correzione, in riduzione o in incremento, in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile moltiplicato per la superficie commerciale.

Per ciò che attiene al calcolo della superficie commerciale la si determina mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene ricavata:

- a) dall'area dell' edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell' edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.
- b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista) 30%; balcone scoperto = 25% della superficie sino al contorno esterno;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a mt. 1,80, 80%.

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a mt. 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- locali accessori, cantine, sgomberi con caratteristiche non civili ma direttamente comunicanti con i vani principali, 35%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.
- Corti e cortili di case indipendenti 10% fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 2%

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, possono subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

Nello specifico dai rilievi svolti dallo scrivente la superficie commerciale degli immobili oggetto di stima rilevate con l'ausilio di distanziometro laser, rotella metrica e metro rigido risultano essere i seguenti:

LOTTO 1 : Comune di TIGLIOLE (Codice: L168) Provincia di Asti

Strada Pratomorone n. 6

- n° 1 abitazione: Superficie individuata in 250,62 mq x 1.00 = **250,62 mq;**
- n° 1 terrazzo coperto: Superficie individuata in 68,13 mq x 0.35 = **23,85 mq;**
- n° 1 porticato coperto: Superficie individuata in 80,34 mq x 0.35 = **28,12 mq;**
- n° 1 locale sgombero intonacato comunicante con i locali principali:
Superficie individuata in 47,32 mq x 0.35 = **16,56 mq;**
- n° 1 locale sgombero al grezzo comunicante con i locali principali:
Superficie individuata in 83,12 mq x 0.25 = **20,78 mq;**
- n° 2 locale ct/ e rip.:
Superficie tot. individuata in 5,91 mq x 0.25 = **1,48 mq;**
- Area pertinenziale esterna giardino: Superficie individuata in: 1586,28 mq
10 %, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile
Superficie totale individuata in: **75,19 mq.**

La Superficie commerciale complessiva dell'immobile abitativo risulta essere di 416,60 mq, arrotondati al metro quadrato per eccesso in **417,00 mq.** (Allegato 10.1)

- Determinazione del prezzo medio di mercato

Per ciò che attiene alle fonti indirette si è fatto riferimento in primo luogo alla Banca dati dell'Osservatorio Mobiliare Italiano reperibile online sul sito dell'Agenzia delle Entrate e in secondo luogo ad accertamenti presso agenzie immobiliari e immobili pubblicizzati.

I Dati dell' O.M.I. riferiti al 2° semestre 2017, per Tigliole d'Asti, Extraurbana/ZONA RURALE, codice zona R1, microzona 0, zona residenziale, sono i seguenti:

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

tipologia	stato conservativo	valore di mercato		superficie	Valori locazione €/mq		superficie (I/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	Normale	485	720	L	1,3	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	325	485	L	1	1,4	L
Ville e Villini	Normale	570	810	L	1,4	1,8	L

Considerando la tipologia costruttiva dell'immobile in risposta al punto 3 il prezzo medio unitario è individuabile nell' intervallo compreso tra 485 e 720 €/mq desunto prendendo a riferimento le quotazioni medie al metro quadro delle compravendite di immobili, effettuate in una determinata zona e in dato lasso temporale, che appartengano alla medesima categoria di destinazione d'uso, reperibili presso pubblicazioni di organismi di settore, (fonti indirette) come la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (anno 2017 semestre 2, villini) ed indagini dirette svolte presso agenzie immobiliari.

Sono state poi condotte indagini presso primarie agenzie immobiliari operanti in zona che individuano agli immobili simili cioè allo stato originario un valore di vendita medio sui 500-800 €/mq.

In conclusione, tenuto conto dei valori minimi e massimi riscontrati in base alle fonti citate e dei valori desunti dalle indagini dirette, alla luce della attuale situazione del mercato immobiliare e del momento storico, un valore medio unitario di partenza che si potrebbe attestare sui 650 €/mq in condizioni manutentive normali, lo scrivente ritiene però congruo attribuire al bene da stimare il valore massimo rilevato dalle quotazioni agenzia delle entrate di 720,00 €/mq a cui applicare i coefficienti di diminuzione visto l'attuale stato dell'immobile pignorato di recentissima ristrutturazione terminata nel 2015.

- Determinazione del valore dell'immobile residenziale e rispettive pertinenze:

Catasto Fabbricati (classamento attuale)

- **ABITAZIONE CIVILE, foglio 37 mappale 271 sub 2, Categoria A/2, Classe 2,**

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



Consistenza 10,5 vani, Sup. catastale 337 mq, Rendita Euro 455,51;

Catasto Terreni

Foglio 37, Particella 271, ENTE URBANO, Consistenza 1795 mq

Intestatario:

- ***** nato a ***** il *****, C.F.: *****, proprietà per 1/1.

• **Determinazione del valore venale:**

Il prezzo medio tiene già conto della zona e della vetustà dell'immobile, esso dovrà essere corretto con altri parametri specifici relativi alle sue caratteristiche intrinseche determinati da coefficienti di differenziazione i quali sono calcolati in base a una media delle consuetudini e degli apprezzamenti di mercato della zona.

Nello specifico si applicano i seguenti coefficienti alla quotazione unitaria per mq determinata in precedenza:

- **Coefficienti di qualità e stato di manutenzione:**

✓ Medio-alta qualità delle finiture interne ed esterne della costruzione con struttura risalente alle origini di costruzione ma oggetto di completa ristrutturazione a partire dal 2004 sino al 2015, bagni completi di tutti gli accessori con buoni materiali, riscaldamento autonomo, nel complesso stato di manutenzione ottimo (non è necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile) → K = 0,89;

- **Coefficiente di esposizione e orientamento:**

✓ L'immobile risulta esposto corte giardino esclusivo e ottimamente orientato
→ K = 1;

- **Coefficiente di luminosità:**

✓ L'immobile risulta molto illuminato con soleggiatura diretta presente durante l'intero arco del giorno → K = 1,10;

- **Coefficiente di posizione dell'intero edificio:**

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it





✓ La posizione dell'immobile risulta nelle vicinanze del centro paese e vicino ad a diversi tipi di servizio → K = 1;



- Coefficiente di svalutazione degli immobili locati:

✓ Gli immobili locati scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità immediata. **Nel caso in oggetto è presente contratto di locazione a canone libero e durata 4 + 4 anni registrato in data 08/04/2016 con decorrenza 01/05/2016. Il pignoramento dell'immobile è stato trascritto in data 27/07/2015. Tale contratto avendo data certa posteriore al pignoramento risulta inopponibile ai creditori ed all'assegnatario.** Il contratto di locazione è quindi inefficace e non si opera alcun coefficiente di svalutazione → K = 0,00;



Il complessivo coefficiente globale di differenziazione per l'appartamento viene determinato moltiplicando i coefficienti K sopra descritti:

$$K \rightarrow (0,89 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00) \rightarrow K = 0,98$$

La valutazione complessiva dell'abitazione risulta la seguente:

$$- \text{mq } 417,00 \times (720,00 \text{ €/mq} \times 0,98) = \underline{\underline{\text{€ } 294.235,20}}$$



Valutazione complessiva del fabbricato determinata in € 294.235,20.

Prezzo al mq complessivo = € 706,00

Alla suddetta somma vengono detratti:

- oneri di regolarizzazione urbanistica : € 1.000,00 sanzione Comune di Tigliole Ufficio Urbanistica;
- spese tecniche pari a € 500,00 per la pratica edilizia a sanatoria;
- stato d'uso e di manutenzione: se ne è tenuto conto nella determinazione del valore complessivo sopraccitato con coefficiente di deprezzamento relativo allo stato di età, qualità e manutenzione;



Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®

- stato di possesso: immobile in proprietà del debitore su cui gravano ipoteche volontarie nascente da mutui bancari;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: ipoteche Bancarie;
- spese condominiali insolute: non presenti;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: Il sottoscritto C.T.U. prevede una riduzione forfettaria del 1% sulla valutazione complessiva per quanto eventualmente non esplicitamente precisato e/o elencato nella presente perizia di stima che non si è potuto accertare $\text{€ } 294.235,20 \times 1\% = \text{€ } 2.942,35$

ASTE
GIUDIZIARIE®

(€ 1.500,00 € 2.942,35) per un totale di **€ 4.442,35**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U. stima pertanto il più probabile valore di mercato del lotto in € 289.792,85 arrotondato per eccesso a :

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE DI MERCATO LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di mercato € 290.000 (diconsi duecentonovanta/00 euro)

Prezzo al mq complessivo = € 695,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 2: Comune di ASTI (Codice: A479) Provincia di Asti
Corso Alfieri n. 302 sub. 55 (ex 31)

- n° 1 abitazione: Superficie individuata in 38,22 mq x 1.00 = **38,22 mq;**
- n° 1 locale sgombero soppalcato comunicante con i locali principali:
Superficie individuata in 6,30 mq x 0.35 = **2,20 mq;**
- n° 1 balcone: Superficie individuata in 8,10 mq x 0,20 = **1,62 mq;**

La Superficie commerciale complessiva dell'immobile abitativo risulta essere di 42,04 mq, arrotondati al metro quadrato per difetto in **42,00 mq.** (Allegato 10.2)

• Determinazione del prezzo medio di mercato

Per ciò che attiene alle fonti indirette si è fatto riferimento in primo luogo alla Banca dati dell'Osservatorio Mobiliare Italiano reperibile online sul sito dell'Agenzia delle Entrate e in secondo luogo ad accertamenti presso agenzie immobiliari e immobili pubblicizzati.

I Dati dell' O.M.I. riferiti al 2° semestre 2017, per Asti, Centrale/CENTRO STORICO INTORNO A PIAZZA ALFIERI, codice zona B2, microzona 2, zona residenziale abitazioni civili, sono i seguenti:

tipologia	stato conservativo	valore di mercato		superficie	Valori locazione €/mq		superficie (I/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	3,8	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1350	L	3,2	4,8	L

Il prezzo medio unitario è individuabile nell' intervallo compreso tra 900 e 1350 €/mq desunto prendendo a riferimento le quotazioni medie al metro quadro delle compravendite di immobili, effettuate in una determinata zona e in dato lasso temporale, che appartengano alla medesima categoria di destinazione d'uso, reperibili presso pubblicazioni di organismi di settore, (fonti indirette) come la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (anno 2017 semestre 2, abitazioni di tipo economico) ed indagini dirette svolte presso agenzie immobiliari.

Sono state poi condotte indagini presso primarie agenzie immobiliari operanti in zona che

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

individuano agli immobili simili cioè allo stato originario un valore di vendita medio sui 1000-1500 €/mq.

In conclusione, tenuto conto dei valori minimi e massimi riscontrati in base alle fonti citate e dei valori desunti dalle indagini dirette, alla luce della attuale situazione del mercato immobiliare e del momento storico, un valore medio unitario di partenza che si potrebbe attestare sui **1.300 €/mq** in condizioni manutentive normali, a cui applicare i coefficienti di diminuzione visto l'attuale stato dell'immobile pignorato.

- Determinazione del valore dell'immobile residenziale e rispettive pertinenze:

Catasto Fabbricati (classamento attuale)

- **ABITAZIONE CIVILE Foglio 77, Particella 8321, Sub 55, Categoria A/2, Classe 1, piano 1-2, Consistenza 3 vani, Sup. catastale 38 mq, Rendita Euro 193,67;**

Catasto Terreni

Foglio 77, Particella 8321, ENTE URBANO, Consistenza 860 mq

Intestatari:

- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;
- ***** nata a ***** il ***** , C.F.: ***** , usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;
- Determinazione del valore venale:

Il prezzo medio tiene già conto della zona e della vetustà dell'immobile, esso dovrà essere corretto con altri parametri specifici relativi alle sue caratteristiche intrinseche determinati da coefficienti di differenziazione i quali sono calcolati in base a una media delle consuetudini e degli apprezzamenti di mercato della zona.

Nello specifico si applicano i seguenti coefficienti alla quotazione unitaria per mq determinata in precedenza:

- Coefficienti di qualità e stato di manutenzione:

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it



- ✓ Media qualità delle finiture interne ed esterne della costruzione con struttura risalente alle origini di costruzione ma soggetta a opera di ordinaria manutenzione e ben tenuta, bagno completo di tutti gli accessori rifatto negli anni 80 con materiali economici, riscaldamento autonomo, stato di manutenzione buono (necessita solo di opere di manutenzione ordinaria) → K = 0,75;

- Coefficienti di piano:

- ✓ I piani alti in zona sono di norma più apprezzati dei piani bassi, considerando però l'assenza dell'ascensore i piani alti dal 2 piano subiscono un deprezzamento di livello di piano. L'immobile oggetto di stima trovasi al piano 1 → K = 1,00;

- Coefficiente di esposizione e orientamento:

- ✓ L'immobile risulta esposto a EST, con vista su cortile condominiale interno → K = 0,96;

- Coefficiente di luminosità:

- ✓ L'appartamento risulta mediamente illuminato data la vicinanza di fabbricati adiacenti che coprono parzialmente la vista con soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno → K = 1;

- Coefficiente di posizione dell'intero edificio:

- ✓ La posizione dell'immobile risulta ottimale e in pieno centro città e vicino ad ogni tipo di servizio → K = 1,08;

- Coefficiente di vincolo storico:

- ✓ Lotti edificati di tipo A in aree di conservazione (occupati da immobili vincolati ai sensi della L. 1.06.1939 n. 1989) → K = 0,90;

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Coefficiente di svalutazione degli immobili locati:

- ✓ Gli immobili locati scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità immediata. **Nel caso in oggetto è presente contratto di locazione a canone cedolare secca 4+4 e durata dal 16/12/2016 al 15/12/2020 registrato in data 05/01/2017 con decorrenza 16/12/2016. Il pignoramento dell'immobile è stato trascritto in data 27/07/2015. Tale contratto avendo data certa posteriore al pignoramento risulta inopponibile ai creditori ed all'assegnatario. Il contratto di locazione è quindi inefficace e non si opera quindi alcun coefficiente di svalutazione → K = 0,00.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il complessivo coefficiente globale di differenziazione per l'appartamento viene determinato moltiplicando i coefficienti K sopra descritti:

$$K \rightarrow (0,75 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,00 \times 1,08 \times 0,90) \rightarrow K = 0,70$$

La valutazione complessiva dell'abitazione (sub.17) risulta la seguente:

- mq 42,00 x (1.300,00 €/mq x 0,70) = **€ 38.220,00.**

Valutazione complessiva del fabbricato determinata in € 38.220,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo al mq complessivo = € 910,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla suddetta somma vengono detratti:

- oneri di regolarizzazione urbanistica : € 1.250,00 sanzione Comune di Asti Ufficio Urbanistica;
- spese tecniche pari a € 1.500,00 per la pratica edilizia;
- spese demolizione porzione di soppalco pari a € 300,00
- stato d'uso e di manutenzione: se ne è tenuto conto nella determinazione del valore complessivo sopraccitato con coefficiente di deprezzamento relativo allo stato di età, qualità e manutenzione;
- stato di possesso: immobile in nuda proprietà del debitore su cui gravano ipoteche volontarie nascente da mutui bancari;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: ipoteche Bancarie;
- spese condominiali insolute: presenti ma da non detrarre;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: Il sottoscritto C.T.U. prevede una riduzione forfettaria del 2% sulla valutazione complessiva visto lo stato manutentivo di alcune porzioni di muratura ed intonacatura oltre lo stato di possesso nonché quant'altro non esplicitamente precisato e/o elencato nella presente perizia di stima che non si è potuto accertare $\text{€ } 38.220,00 \times 2\% = \text{€ } 764,40$

(€ 3.050,00+€ 300,00+€ 764,40) per un totale di € 4.114,40

Il C.T.U. stima pertanto il più probabile valore di mercato del lotto in € 34.105,60 arrotondato per eccesso a :

VALORE DI MERCATO LOTTO 2
Corso Alfieri n. 302 sub. 55 (ex 31)

Valore di mercato € 34.500,00 (diconsi trentaquattromila/500 euro)

Prezzo al mq complessivo = € 821,00

Il C.T.U. stima ora il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto. A seguito del cambio del tasso di interesse legale, passato dallo 0,1% allo **0,3%** a decorrere **dal 1° gennaio 2018**, come fissato con decreto dell'economia e finanze del giorno 13 dicembre 2017, (in G.U. n. 292 del 15.12.2017), percentuali calcolate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvato con DM del 20 dicembre 2017 (in G.U. n. 301 del 28.12.2017), ha approvato la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo del diritto di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio d'interesse legale. Le tabelle sotto riportate hanno la funzione di determinare (anche ai fini del pagamento delle imposte di registro o di successione/donazione, ipotecaria e catastale) il valore del diritto di **usufrutto** (così come del diritto di abitazione ed uso), a far data dal 1° gennaio 2018, ed in particolare:

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

1) dell'usufrutto, abitazione ed uso stabiliti **per tutta la vita del beneficiario**

2) dell'usufrutto, abitazione ed uso stabiliti **per una durata determinata** e conseguenzialmente della **nuda proprietà**.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL DIRITTI DI USUFRUTTO

dal 1° gennaio 2018 (al saggio dell'interesse legale dello 0,30%)

Età usufruttuario	Valore usufrutto (in percentuale %)	Valore nuda proprietà (in percentuale %)
da 0 a 20	95,25	4,75
da 21 a 30	90	10
da 31 a 40	84,75	15,25
da 41 a 45	79,50	20,50
da 46 a 50	74,25	25,75
da 51 a 53	69	31
da 54 a 56	63,75	36,25
da 57 a 60	58,50	44,50
da 61 a 63	53,25	46,75
da 64 a 66	48	52
da 67 a 69	42,75	57,25
da 70 a 72	37,50	62,50
da 73 a 75	32,25	67,75
da 76 a 78	27	73
da 79 a 82	21,75	78,25
da 83 a 86	16,50	83,50
da 87 a 92	11,25	88,75
da 93 a 99	6	94

Usufrutto Vitalizio	
Valore della proprietà	€ 34.500,00
Età usufruttuaria *****	68 anni
Usufrutto spettante 500/1000 Valore usufrutto	€ 34.500,00 x 500/1000 = € 17.250,00 € 17.250,00 x 42,75% = € 7.374,38
Età usufruttuario *****	74 anni
Usufrutto spettante 500/1000 Valore usufrutto	€ 34.500,00 x 500/1000 = € 17.250,00 € 17.250,00 x 32,25% = € 5.563,13
Età nudo proprietario *****	38 anni
Nuda Proprietà spettante 1/3 Valore Nuda Proprietà	€ 34.500 - € 12.937,51 (valore totale usufrutto) = € 21.562,49 / 3 = € 7.187,50
Età nudo proprietario *****	49 anni
Nuda Proprietà spettante 1/3 Valore Nuda Proprietà	€ 34.500 - € 12.937,51 (valore totale usufrutto) = € 21.562,49 / 3 = € 7.187,50
Età nudo proprietario *****	47 anni
Nuda Proprietà spettante 1/3 Valore Nuda Proprietà	€ 34.500 - € 12.937,51 (valore totale usufrutto) = € 21.562,49 / 3 = € 7.187,50

Valore usufrutto totale = € 12.937,51

Valore Nuda Proprietà totale = € 21.562,49

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

LOTTO 3: Comune di ASTI (Codice: A479) Provincia di Asti
Corso Alfieri n. 302 sub. 32

- n° 1 abitazione: Superficie individuata in 41,80 mq x 1.00 = **41,80 mq;**
- n° 1 balcone: Superficie individuata in 8,00 mq x 0,20 = **1,60 mq;**

La Superficie commerciale complessiva dell'immobile abitativo risulta essere di 43,40 mq, arrotondati al metro quadrato per difetto in **43,00 mq.** (Allegato 10.3)

- Determinazione del prezzo medio di mercato

Per ciò che attiene alle fonti indirette si è fatto riferimento in primo luogo alla Banca dati dell'Osservatorio Mobiliare Italiano reperibile online sul sito dell'Agenzia delle Entrate e in secondo luogo ad accertamenti presso agenzie immobiliari e immobili pubblicizzati.

I Dati dell' O.M.I. riferiti al 2° semestre 2017, per Asti, Centrale/CENTRO STORICO INTORNO A PIAZZA ALFIERI, codice zona B2, microzona 2, zona residenziale abitazioni civili, sono i seguenti:

tipologia	stato conservativo	valore di mercato		superficie	Valori locazione €/mq		superficie (I/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	3,8	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1350	L	3,2	4,8	L

Il prezzo medio unitario è individuabile nell' intervallo compreso tra 900 e 1350 €/mq desunto prendendo a riferimento le quotazioni medie al metro quadro delle compravendite di immobili, effettuate in una determinata zona e in dato lasso temporale, che appartengano alla medesima categoria di destinazione d'uso, reperibili presso pubblicazioni di organismi di settore, (fonti indirette) come la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (anno 2017 semestre 2, abitazioni di tipo economico) ed indagini dirette svolte presso agenzie immobiliari.

Sono state poi condotte indagini presso primarie agenzie immobiliari operanti in zona che individuano agli immobili simili cioè allo stato originario un valore di vendita medio sui 1000-1500 €/mq.

In conclusione, tenuto conto dei valori minimi e massimi riscontrati in base alle fonti citate e dei

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

valori desunti dalle indagini dirette, alla luce della attuale situazione del mercato immobiliare e del momento storico, un valore medio unitario di partenza che si potrebbe attestare sui **1.300 €/mq** in condizioni manutentive normali, a cui applicare i coefficienti di diminuzione visto l'attuale stato dell'immobile pignorato.

- Determinazione del valore dell'immobile residenziale e rispettive pertinenze:

Catasto Fabbricati (classamento attuale)

- **Foglio 77, Particella 8321, Sub 32, Categoria A/3, Classe 1, piano 1, Consistenza 1,5 vani, Rendita Euro 85,22;**

Catasto Terreni

Foglio 77, Particella 8321, ENTE URBANO, Consistenza 860 mq

Intestatari:

- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , nuda proprietà per 1/3;
- ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;
- ***** nata a ***** il ***** , C.F.: ***** , usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;

- Determinazione del valore venale:

Il prezzo medio tiene già conto della zona e della vetustà dell'immobile, esso dovrà essere corretto con altri parametri specifici relativi alle sue caratteristiche intrinseche determinati da coefficienti di differenziazione i quali sono calcolati in base a una media delle consuetudini e degli apprezzamenti di mercato della zona.

Nello specifico si applicano i seguenti coefficienti alla quotazione unitaria per mq determinata in precedenza:

- Coefficienti di qualità e stato di manutenzione:

- ✓ Media qualità delle finiture interne ed esterne della costruzione con struttura risalente alle origini di costruzione ma soggetta a opera di ordinaria manutenzione e ben tenuta, bagno completo di tutti gli accessori rifatto negli

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



anni 80 con materiali economici, riscaldamento autonomo, stato di manutenzione buono (necessita solo di opere di manutenzione ordinaria) →
K = 0,75;

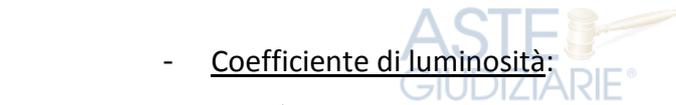
- Coefficienti di piano:

- ✓ I piani alti in zona sono di norma più apprezzati dei piani bassi, considerando però l'assenza dell'ascensore i piani alti dal 2 piano subiscono un deprezzamento di livello di piano. L'immobile oggetto di stima trovasi al piano 1 → K = 1,00;



- Coefficiente di esposizione e orientamento:

- ✓ L'immobile risulta esposto a EST, con vista su cortile condominiale interno →
K = 0,96;



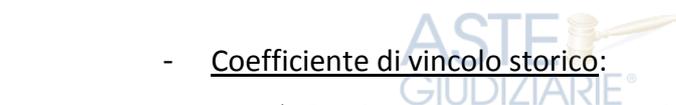
- Coefficiente di luminosità:

- ✓ L'appartamento risulta mediamente illuminato data la vicinanza di fabbricati adiacenti che coprono parzialmente la vista con soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno → K = 1;



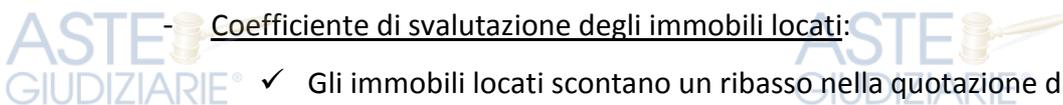
- Coefficiente di posizione dell'intero edificio:

- ✓ La posizione dell'immobile risulta ottimale e in pieno centro città e vicino ad ogni tipo di servizio → K = 1,08;



- Coefficiente di vincolo storico:

- ✓ Lotti edificati di tipo A in aree di conservazione (occupati da immobili vincolati ai sensi della L. 1.06.1939 n. 1989) → K = 0,90;



- Coefficiente di svalutazione degli immobili locati:

- ✓ Gli immobili locati scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità immediata. **Nel caso in**

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it





oggetto è presente contratto di locazione agevolata a canone cedolare secca e durata dal 01/06/2017 al 31/05/2023 registrato in data 23/06/2017 con decorrenza 01/06/2017. Il pignoramento dell'immobile è stato trascritto in data 27/07/2015. Tale contratto avendo data certa posteriore al pignoramento risulta inopponibile ai creditori ed all'assegnatario. Il contratto di locazione è quindi inefficace e non si opera quindi alcun coefficiente di svalutazione → K = 0,00;



Il complessivo coefficiente globale di differenziazione per l'appartamento viene determinato moltiplicando i coefficienti K sopra descritti:

$$K \rightarrow (0,75 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,00 \times 1,08 \times 0,90) \rightarrow K = 0,70$$

La valutazione complessiva dell'abitazione (sub.17) risulta la seguente:

- mq 43,00 x (1.300,00 €/mq x 0,70) = **€ 39.130,00.**

Valutazione complessiva del fabbricato determinata in € 39.130,00.

Prezzo al mq complessivo = € 910,00

Alla suddetta somma vengono detratti:

- oneri di regolarizzazione urbanistica : non presenti;
- spese tecniche: non presenti;
- spese demolizione porzione di soppalco pari a € 400,00
- stato d'uso e di manutenzione: se ne è tenuto conto nella determinazione del valore complessivo sopraccitato con coefficiente di deprezzamento relativo allo stato di età, qualità e manutenzione;
- stato di possesso: immobile in nuda proprietà del debitore su cui gravano ipoteche volontarie nascente da mutui bancari;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: ipoteche Bancarie;
- spese condominiali insolute: presenti ma da non detrarre;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



venduto: Il sottoscritto C.T.U. prevede una riduzione forfettaria del 2% sulla valutazione complessiva visto lo stato manutentivo di alcune porzioni di muratura ed intonacatura oltre lo stato di possesso nonché quant'altro non esplicitamente precisato e/o elencato nella presente perizia di stima che non si è potuto accertare € 39.130,00 x 2% = € 782,60

(€ 400,00+€ 782,60) per un totale di € 1.182,60

Il C.T.U. stima pertanto il più probabile valore di mercato del lotto in € 37.947,40 arrotondato per eccesso a :

VALORE DI MERCATO LOTTO 3

Corso Alfieri n. 302 sub. 32

Valore di mercato € 38.000,00 (diconsi trentottomila/00 euro)

Prezzo al mq complessivo = € 884,00

Il C.T.U. stima ora il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto. A seguito del cambio del tasso di interesse legale, passato dallo 0,1% allo **0,3%** a decorrere **dal 1° gennaio 2018**, come fissato con decreto dell'economia e finanze del giorno 13 dicembre 2017, (in G.U. n. 292 del 15.12.2017), percentuali calcolate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvato con DM del 20 dicembre 2017 (in G.U. n. 301 del 28.12.2017), ha approvato la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo del diritto di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio d'interesse legale. Le tabelle sotto riportate hanno la funzione di determinare (anche ai fini del pagamento delle imposte di registro o di successione/donazione, ipotecaria e catastale) il valore del diritto di **usufrutto** (così come del diritto di abitazione ed uso), a far data dal 1° gennaio 2018, ed in particolare:

1) dell'usufrutto, abitazione ed uso stabiliti **per tutta la vita del beneficiario**

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

2) dell'usufrutto, abitazione ed uso stabiliti per una durata determinata e conseguenzialmente della nuda proprietà.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL DIRITTI DI USUFRUTTO

dal 1° gennaio 2018 (al saggio dell'interesse legale dello 0,30%)

Età usufruttuario	Valore usufrutto (in percentuale %)	Valore nuda proprietà (in percentuale %)
da 0 a 20	95,25	4,75
da 21 a 30	90	10
da 31 a 40	84,75	15,25
da 41 a 45	79,50	20,50
da 46 a 50	74,25	25,75
da 51 a 53	69	31
da 54 a 56	63,75	36,25
da 57 a 60	58,50	41,50
da 61 a 63	53,25	46,75
da 64 a 66	48	52
da 67 a 69	42,75	57,25
da 70 a 72	37,50	62,50
da 73 a 75	32,25	67,75
da 76 a 78	27	73
da 79 a 82	21,75	78,25
da 83 a 86	16,50	83,50
da 87 a 92	11,25	88,75
da 93 a 99	6	94

Usufrutto Vitalizio	
Valore della proprietà	€ 38.000,00
Età usufruttuaria *****	68 anni
Usufrutto spettante 500/1000 Valore usufrutto	€ 38.000,00 x 500/1000 = € 19.000,00 € 19.000,00 x 42,75% = € 8.122,50
Età usufruttuario *****	74 anni
Usufrutto spettante 500/1000 Valore usufrutto	€ 38.000,00 x 500/1000 = € 19.000,00 € 19.000,00 x 32,25% = € 6.127,50
Età nudo proprietario *****	38 anni
Nuda Proprietà spettante 1/3 Valore Nuda Proprietà	€ 38.000 - € 14.250 (valore totale usufrutto) = € 23.750 / 3 = € 7.187,50
Età nudo proprietario *****	49 anni
Nuda Proprietà spettante 1/3 Valore Nuda Proprietà	€ 38.000 - € 14.250 (valore totale usufrutto) = € 23.750 / 3 = € 7.187,50
Età nudo proprietario *****	47 anni
Nuda Proprietà spettante 1/3 Valore Nuda Proprietà	€ 38.000 - € 14.250 (valore totale usufrutto) = € 23.750 / 3 = € 7.187,50

Valore usufrutto totale = € 14.250,00

Valore Nuda Proprietà totale = € 23.750,30

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

LOTTO 4: Comune di ASTI (Codice: A479) Provincia di Asti
Via Roero n. 14 sub. 11

- n° 1 abitazione: Superficie individuata in 47,23 mq x 1.00 = **47,23 mq;**
- n° 1 locale cantina:

Superficie tot. individuata in 3,41 mq x 0.20 = **0,68 mq;**

La Superficie commerciale complessiva dell'immobile abitativo risulta essere di 47,91 mq, arrotondati al metro quadrato per eccesso in 48,00 mq. (Allegato 10.4)

- Determinazione del prezzo medio di mercato

Per ciò che attiene alle fonti indirette si è fatto riferimento in primo luogo alla Banca dati dell'Osservatorio Mobiliare Italiano reperibile online sul sito dell'Agenzia delle Entrate e in secondo luogo ad accertamenti presso agenzie immobiliari e immobili pubblicizzati.

I Dati dell' O.M.I. riferiti al 2° semestre 2017, per Asti, Centrale/CENTRO STORICO INTORNO A PIAZZA ALFIERI, codice zona B2, microzona 2, zona residenziale abitazioni civili, sono i seguenti:

tipologia	stato conservativo	valore di mercato		superficie	Valori locazione €/mq		superficie (I/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	3,8	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1350	L	3,2	4,8	L

Il prezzo medio unitario è individuabile nell' intervallo compreso tra 900 e 1350 €/mq desunto prendendo a riferimento le quotazioni medie al metro quadro delle compravendite di immobili, effettuate in una determinata zona e in dato lasso temporale, che appartengano alla medesima categoria di destinazione d'uso, reperibili presso pubblicazioni di organismi di settore, (fonti indirette) come la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (anno 2017 semestre 2, abitazioni di tipo economico) ed indagini dirette svolte presso agenzie immobiliari.

Sono state poi condotte indagini presso primarie agenzie immobiliari operanti in zona che individuano agli immobili simili cioè allo stato originario un valore di vendita medio sui 1000-1500 €/mq.

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

In conclusione, tenuto conto dei valori minimi e massimi riscontrati in base alle fonti citate e dei valori desunti dalle indagini dirette, alla luce della attuale situazione del mercato immobiliare e del momento storico, un valore medio unitario di partenza che si potrebbe attestare sui **1.300 €/mq** in condizioni manutentive normali, a cui applicare i coefficienti di diminuzione visto l'attuale stato dell'immobile pignorato.

- Determinazione del valore dell'immobile residenziale e rispettive pertinenze:

Catasto Fabbricati (classamento attuale)

- **ABITAZIONE CIVILE Foglio 77, Particella 1279, Sub. 11, Categoria A/2, Classe 1, piano 2-S1, Consistenza 3 vani, Sup. catastale 47 mq, Rendita Euro 193,67;**

Catasto Terreni

Foglio 77, Particella 1279, ENTE URBANO, Consistenza 320 mq

Intestatarî:

- ***** nato a ***** il *****, C.F.: *****, nuda propriet  per 1/3;
- ***** nato a ***** il *****, C.F.: *****, nuda propriet  per 1/3;
- ***** nato a ***** il *****, C.F.: *****, nuda propriet  per 1/3;
- ***** nato a ***** il *****, C.F.: *****, usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;
- ***** nata a ***** il *****, C.F.: *****, usufrutto per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;
- Determinazione del valore venale:

Il prezzo medio tiene gi  conto della zona e della vetust  dell'immobile, esso dovr  essere corretto con altri parametri specifici relativi alle sue caratteristiche intrinseche determinati da coefficienti di differenzazione i quali sono calcolati in base a una media delle consuetudini e degli apprezzamenti di mercato della zona.

Nello specifico si applicano i seguenti coefficienti alla quotazione unitaria per mq determinata in precedenza:

- Coefficienti di qualit  e stato di manutenzione:

- ✓ Media qualit  delle finiture interne ed esterne della costruzione con struttura risalente alle origini di costruzione ma soggetta a opere di straordinaria

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



manutenzione e ben tenuta, bagno completo di tutti gli accessori rifatto negli anni 2012 con materiali economici, riscaldamento autonomo, stato di manutenzione buono (necessita solo di opere di manutenzione ordinaria) → K = 0,75;

- Coefficienti di piano:

- ✓ I piani alti in zona sono di norma più apprezzati dei piani bassi, considerando però l'assenza dell'ascensore i piani alti dal 2 piano subiscono un deprezzamento di livello di piano → K = 0,95;

- Coefficiente di esposizione e orientamento:

- ✓ L'immobile risulta esposto a OVEST, con vista su strada → K = 0,98;

- Coefficiente di luminosità:

- ✓ L'appartamento risulta scarsamente illuminato data la vicinanza di fabbricati adiacenti che coprono parzialmente la vista con soleggiatura diretta presente poco tempo del giorno → K = 0,95;

- Coefficiente di posizione dell'intero edificio:

- ✓ La posizione dell'immobile risulta ottimale e in pieno centro città e vicino ad ogni tipo di servizio → K = 1,08;

- Coefficiente di svalutazione degli immobili locati:

- ✓ Gli immobili locati scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità immediata. **Nel caso in oggetto è presente contratto di locazione a canone cedolare secca e durata dal 01/12/2017 al 30/11/2021 registrato in data 27/11/2017 con decorrenza 01/12/2017. Il pignoramento dell'immobile è stato trascritto in data 27/07/2015. Tale contratto avendo data certa posteriore al pignoramento risulta inopponibile ai creditori ed all'assegnatario. Il**

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it





contratto di locazione è quindi inefficace e non si opera quindi alcun coefficiente di svalutazione → K = 0,00;

Il complessivo coefficiente globale di differenziazione per l'appartamento viene determinato moltiplicando i coefficienti K sopra descritti:

$$K \rightarrow (0,75 \times 0,95 \times 0,98 \times 0,95 \times 1,08) \rightarrow K = 0,72$$

La valutazione complessiva dell'abitazione risulta la seguente:

- mq 48,00 x (1.300,00 €/mq x 0,72) = **€ 44.928,00.**



Valutazione complessiva del fabbricato determinata in € 44.928,00.

Prezzo al mq complessivo = € 936,00

Alla suddetta somma vengono detratti:

- oneri di regolarizzazione urbanistica : non presenti;
- spese tecniche: nessuna;
- stato d'uso e di manutenzione: se ne è tenuto conto nella determinazione del valore complessivo sopraccitato con coefficiente di deprezzamento relativo allo stato di età, qualità e manutenzione;
- stato di possesso: immobile in nuda proprietà del debitore su cui gravano ipoteche volontarie nascente da mutui bancari;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: ipoteche Bancarie;
- spese condominiali insolute: presenti ma da non detrarre;
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: Il sottoscritto C.T.U. prevede una riduzione forfettaria del 1% sulla valutazione complessiva visto lo stato di possesso nonché quant'altro non esplicitamente precisato e/o elencato nella presente perizia di stima che non si è potuto accertare € 44.928,00 x 1% = € 449,28



per un totale di € 449,28

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it





Il C.T.U. stima pertanto il più probabile valore di mercato del lotto in € 44.478,72 arrotondato per eccesso a :

VALORE DI MERCATO LOTTO 4

Via Roero n. 14 sub. 11

Valore di mercato € 44.500,00 (diconsi quarantaquattomila/500 euro)

Prezzo al mq complessivo = € 927,00



Il C.T.U. stima ora il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto. A seguito del cambio del tasso di interesse legale, passato dallo 0,1% allo **0,3%** a decorrere **dal 1° gennaio 2018**, come fissato con decreto dell'economia e finanze del giorno 13 dicembre 2017, (in G.U. n. 292 del 15.12.2017), percentuali calcolate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvato con DM del 20 dicembre 2017 (in G.U. n. 301 del 28.12.2017), ha approvato la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo del diritto di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio d'interesse legale. Le tabelle sotto riportate hanno la funzione di determinare (anche ai fini del pagamento delle imposte di registro o di successione/donazione, ipotecaria e catastale) il valore del diritto di **usufrutto** (così come del diritto di abitazione ed uso), a far data dal 1° gennaio 2018, ed in particolare:

- 1) dell'usufrutto, abitazione ed uso stabiliti **per tutta la vita del beneficiario**
- 2) dell'usufrutto, abitazione ed uso stabiliti **per una durata determinata** e conseguenzialmente della **nuda proprietà**.



Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL DIRITTI DI USUFRUTTO

dal 1° gennaio 2018 (al saggio dell'interesse legale dello 0,30%)

Età usufruttuario	Valore usufrutto (in percentuale %)	Valore nuda proprietà (in percentuale %)
da 0 a 20	95,25	4,75
da 21 a 30	90	10
da 31 a 40	84,75	15,25
da 41 a 45	79,50	20,50
da 46 a 50	74,25	25,75
da 51 a 53	69	31
da 54 a 56	63,75	36,25
da 57 a 60	58,50	44,50
da 61 a 63	53,25	46,75
da 64 a 66	48	52
da 67 a 69	42,75	57,25
da 70 a 72	37,50	62,50
da 73 a 75	32,25	67,75
da 76 a 78	27	73
da 79 a 82	21,75	78,25
da 83 a 86	16,50	83,50
da 87 a 92	11,25	88,75
da 93 a 99	6	94

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it



Usufrutto Vitalizio	
Valore della proprietà	€ 44.500,00
Età usufruttuaria *****	68 anni
Usufrutto spettante 500/1000 Valore usufrutto	$€ 44.500,00 \times 500/1000 =$ $€ 22.250,00$ $€ 22.250,00 \times 42,75\% = € 9.511,88$
Età usufruttuario *****	74 anni
Usufrutto spettante 500/1000 Valore usufrutto	$€ 44.500,00 \times 500/1000 =$ $€ 22.250,00$ $€ 22.250,00 \times 32,25\% = € 7.175,63$
Età nudo proprietario *****	38 anni
Nuda Proprietà spettante 1/3 Valore Nuda Proprietà	$€ 44.500 - € 16.687,51$ (valore totale usufrutto) = $€ 27.812,49 / 3 = € 9.270,83$
Età nudo proprietario *****	49 anni
Nuda Proprietà spettante 1/3 Valore Nuda Proprietà	$€ 44.500 - € 16.687,51$ (valore totale usufrutto) = $€ 27.812,49 / 3 = € 9.270,83$
Età nudo proprietario *****	47 anni
Nuda Proprietà spettante 1/3 Valore Nuda Proprietà	$€ 44.500 - € 16.687,51$ (valore totale usufrutto) = $€ 27.812,49 / 3 = € 9.270,83$

Valore usufrutto totale = € 16.687,51

Valore Nuda Proprietà totale = € 27.812,49



Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare, comprensivo degli allegati di riferimento che saranno elencati prima della consegna in cancelleria, è stato redatto secondo gli International Valuation Standards ed il Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edito da Tecnoborsa, per ciò che riguarda i calcoli esposti, si è ricorsi all'utilizzo di applicativo per tabelle di calcolo (EXCEL), sviluppato dalla Microsoft Corporation.

In merito alla letteratura cui far riferimento si riporta una bibliografia essenziale precisando che sono state consultate altre fonti in rete in materia di estimo e valutazione immobiliare.

- CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (ITALIAN PROPERTY VALUATION STANDARD) quarta edizione 2011 – 10.137 def, edito da Tecnoborsa, direttore scientifico Marco Simonotti;
- COME SI STIMA IL VALORE DEGLI IMMOBILI edito da Gruppo 24 ore tecnici 24, Marina Tamborrino XIII edizione 2014, Il sole 24 ore;
- LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI edito da Gruppo 24 ore tecnici 24, Livio Spinelli I edizione 2014, Il sole 24 ore;
- METODI DI STIMA IMMOBILIARE –edizione 2006, edito da Dario Flaccovio editore, direttore scientifico Marco Simonotti.

16) Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA) Nel caso di doppio regime provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

L'attuale proprietà è persona fisica quindi la vendita dei beni sarà soggetta alla sola imposta di registro.

17) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno a 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 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale del 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

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 22/01/2001 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 a caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente)
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art.17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431)

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

Si riporta per estratto l'art.2 del DM 22/11/2012 (modifica delle Linee Guida Nazionali) che chiarisce che : "Ai sensi del decreto legislativo 192/2005, la certificazione energetica si applica agli edifici delle categorie definite in base alla destinazione d'uso dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, indipendentemente dalla presenza di impianti tecnologici esplicitamente o evidentemente destinati a uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono esclusi dalla applicazione delle presenti Linee guida, a meno delle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico: box, cantine, autorimesse, parcheggi

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

multiplano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici a questi equiparabili in cui non e' necessario garantire un confort abitativo.

Sono altresì esclusi dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica:

a) i ruderi, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà;

b) immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori".

LOTTO 1 : Comune di TIGLIOLE (Codice: L168) Provincia di Asti

Strada Pratomorone n. 6

Catasto Fabbricati (classamento attuale)

- **ABITAZIONE CIVILE, foglio 37 mappale 271 sub 2, Categoria A/2, Classe 2,**
Consistenza 10,5 vani, Sup. catastale 337 mq, Rendita Euro 455,51;

L'immobile abitazione oggetto dell'esecuzione immobiliare non appartiene ad una delle categorie sopra elencate e quindi non è escluso dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Si è accertato che l'immobile dispone già di APE n. 2011 104659 0028 del 04/07/2011. (Allegato 11.1)

LOTTO 2: Comune di ASTI (Codice: A479) Provincia di Asti

Corso Alfieri n. 302 sub. 55 (ex 31)

Catasto Fabbricati (classamento attuale)

ABITAZIONE CIVILE Foglio 77, Particella 8321, Sub 55, Categoria A/2, Classe 1, piano 1-2,
Consistenza 3 vani, Sup. catastale 38 mq, Rendita Euro 193,67;

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

L'immobile abitazione oggetto dell'esecuzione immobiliare non appartiene ad una delle categorie sopra elencate e quindi non è escluso dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Si è accertato che l'immobile dispone già di APE n. 2014 107719 0005 del 25/02/2014. (Allegato 11.2)

LOTTO 3: Comune di ASTI (Codice: A479) Provincia di Asti
Corso Alfieri n. 302 sub. 32

Catasto Fabbricati (classamento attuale)

- **Foglio 77, Particella 8321, Sub 32, Categoria A/3, Classe 1, piano 1, Consistenza 1,5 vani, Rendita Euro 85,22;**

L'immobile abitazione oggetto dell'esecuzione immobiliare non appartiene ad una delle categorie sopra elencate e quindi non è escluso dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Accertato che l'immobile non dispone di APE lo scrivente precisa che il certificato è stato predisposto dal sottoscritto CTU in quanto iscritto all'elenco dei Certificatori della Regione Piemonte al n. 202339, A.P.E. n. certificato 2018 202339 0008 del 17/05/2018. (Allegato 11.3)

LOTTO 4: Comune di ASTI (Codice: A479) Provincia di Asti
Via Roero n. 14 sub. 11

Catasto Fabbricati (classamento attuale)

- **ABITAZIONE CIVILE Foglio 77, Particella 1279, Sub. 11, Categoria A/2, Classe 1, piano 2-S1, Consistenza 3 vani, Sup. catastale 47 mq, Rendita Euro 193,67;**

L'immobile abitazione oggetto dell'esecuzione immobiliare non appartiene ad una delle categorie sopra elencate e quindi non è escluso dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Si è accertato che l'immobile dispone già di APE n. 2016 107719 0003 del 09/03/2016.

Si allega solo il report dell'APE in quanto ad oggi il tecnico che ha redatto il certificato non ha ancora provveduto ad inviare al sottoscritto CTU copia firmata. (Allegato 11.4)

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com
www.studiogeometratommei.it

Il Giudice disponeva inoltre che l'esperto :

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

E' stata redatta apposita relazione nella quale si è risposto ai singoli quesiti.

b) **invii** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del **22/05/2018** data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

E' stata inoltrata al creditore procedente ed ai creditori intervenuti, con posta elettronica certificata in data 29/04/2018, e al debitore mezzo raccomandata in data 30/04/2018, bozza dell'elaborato peritale dando come termine il giorno 15/05/2018 per far pervenire eventuali note di osservazione all'elaborato presso lo studio dello scrivente C.T.U.

c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;

Si allegano le ricevute di avvenuta accettazione e consegna del messaggio di posta elettronica invio della bozza di perizia in data 29/04/2018 ai creditori e ricevuta di raccomandata inviata al debitore in data 30/04/2018. **(Allegato 12)**

d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

Alla data del 16/05/2018 non è pervenuta alcuna nota di osservazione alla bozza dell'elaborato peritale nè da parte del debitore nè da parte dei creditori.

e) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, **completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L.n.90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositati inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a**

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato dalla G.U. n. 47 del 25/02/08;

In data 18/05/2018 è stato depositato l'elaborato peritale completo degli allegati e del elaborato redatto secondo i dettami della legge sulla privacy, il tutto via telematica come previsto dalle nuove disposizioni di legge.

f) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

E' stata allegata alla presente la documentazione fotografica dell'immobile. (Allegato 4.1-4.2-4.3-4.4)

g) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione del bene e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di supporto alla vendita;

E' stata allegata tutta la documentazione richiesta. (Allegati 2.5-2.6-2.7-2.8-2.2-7.1-7.2-7.3-7.4-7.5-7.6-7.7-7.8-7.9-7.10-7.11-9.1-9.2-9.3-9.4-3)

h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

L'accesso avveniva in data 28/04/2017 senza alcun ostacolo.

i) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento.

E' stata redatta una relazione indicante la dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al punto 3) dei quesiti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quanto sopra ad assoluzione dell'incarico conferitomi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Asti, 18/05/2018

Il C.T.U.

Geom. Marco Tommei

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOMETRA
MT
STUDIO TECNICO
MARCO TOMMEI



Elenco degli allegati:

- Allegato 1 Invio raccomandata per accesso ai luoghi;
- Allegato 2.1 Risultanze delle ispezioni effettuate all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Allegato 2.2 Visura attuale per soggetto;
- Allegato 2.3 Visura storica
- Allegato 2.4 Elaborato planimetrico;
- Allegato 2.5-2.6-2.7-2.8 Planimetrie catastali dell'immobile;
- Allegato 2.9 Atto di provenienza Notaio Bertone Stefano;
- Allegato 2.10 Atto di provenienza ultraventennale Notaio Girino Giovanni;
- Allegato 2.11 Atto di provenienza ultraventennale Notaio Tomaselli Giuseppe;
- Allegato 2.12 Atti di provenienza ultraventennale Notaio Ratti Luciano;
- Allegato 3 Verbale delle operazioni del C.T.U.;
- Allegato 4.1-4.2-4.3-4.4 Documentazione fotografica con planimetria alloggio viste fotografiche;
- Allegato 5 Richiesta al Comune di Moncalieri, Settore Servizi Demografici e URP, Ufficio Anagrafe e risposta;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- Allegato 6.1 Cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Asti – Via Roero e Norme di Attuazione;
- Allegato 6.2 Cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Asti – C.so Alfieri e Norme di Attuazione;
- Allegato 6.3 Cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Tigliole e Norme di Attuazione;
- Allegato 7.1 Concessione edilizia n. 53 del 17/06/1993;
- Allegato 7.2 Tavola realizzazione impianto di trattamento acque reflue domestiche del 20/08/1997;
- Allegato 7.3 D.I.A. n. 74 del 06/09/2004 prot. 4629;
- Allegato 7.4 D.I.A. n. 16 del 13/07/2007 prot. 1580;
- Allegato 7.5 C.I.L.A. del 11/11/2010 prot. 6346;
- Allegato 7.6 Domanda di Autorizzazione edilizia presentata il 11/12/1980 prot. 42848;
- Allegato 7.7 Concessione edilizia n. 285 del 16/09/1982;
- Allegato 7.8 Concessione edilizia n. 323 del 15/10/1982;
- Allegato 7.9 Certificato di Agibilità n. 3353/1988/39;
- Allegato 7.10 DIA n. 1847 del 01/12/2009 e successiva DIA in variante n. 1902 del 28/12/2012;
- Allegato 7.11 DIA relative alla manutenzione del Condominio Roero;
- Allegato 8.1-8.2 Planimetrie degli immobili con indicate le difformità edilizie;
- Allegato 9.1-9.3-9.4-9.5 Richiesta all'Agenzia delle Entrate di Asti Ufficio Registro;
- Allegato 9.2 Richiesta alla Polizia di Stato di Asti e risposta;
- Allegato 10.1-10.2-10.3-10.4 Planimetria dell'immobile indicante la sup. commerciale;
- Allegato 11.1-11.2-11.3-11.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE) e ricevuta trasmissione, report ape sub. 2 Tigliole;
- Allegato 12 Ricevute di avvenuta consegna bozza di perizia;

Studio Tecnico Geometra Marco Tommei

Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16 14100 Asti Cell: 338.4107450 E-Mail: geommarcotommei@gmail.com

www.studiogeometratommei.it