

CF

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## TRIBUNALE DI ASTI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 149/2019, promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

DEBITORE:

[REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]

[REDACTED]

CUSTODE PROCEDURA ESECUTIVA:

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

PERITO STIMATORE:

[REDACTED]

Con Nota del 15/12/2020, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dr. Giuseppe Amoroso**, nominava il sottoscritto [REDACTED] domiciliato in [REDACTED], iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n.ro [REDACTED], libero professionista, quale consulente tecnico d'ufficio per le operazioni peritali di stima correlate all'esecuzione immobiliare in oggetto, in sostituzione del [REDACTED] e [REDACTED] e fissava per il giuramento il giorno 07/01/2021. Effettuato il giuramento alla data fissata e preso atto che l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita era stabilita per il giorno 15/02/2021, nell'impossibilità di poter depositare il proprio elaborato peritale 30 giorni prima di tale data il sottoscritto, in data 13/01/2021 ha chiesto all'Ill.mo Giudice della procedura di fissare una nuova data per l'udienza. Accolta la richiesta, l'udienza è stata fissata per il giorno 03/05/2021. In considerazione poi delle difficoltà emerse nell'effettuare l'accesso ai luoghi e rilevata la necessità di procedere con un accesso forzoso, oltre alla complessità delle operazioni peritali, è risultata necessaria una nuova richiesta di proroga, concessa in data 20/03/2021. Con lo stesso provvedimento l'Ill.mo Giudice autorizzava a procedere con il frazionamento dei posti auto aperti. Con ulteriore provvedimento in data 29/04/2021 il Giudice dell'esecuzione ha rinviato l'udienza al giorno 20/09/2021.

Il sottoscritto C.T.U., eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, oltre a predisporre gli elaborati grafici illustrativi inerenti lo stato di fatto dell'attuale unità immobiliare; si pone in grado di riferire quanto segue:

## 1

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

Il sottoscritto ha provveduto ad inviare una comunicazione al fine di avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali agli indirizzi risultanti dagli atti, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno alla società [REDACTED], al Presidente del Consiglio d'Amministrazione e legale rappresentante sig. [REDACTED], al Vice Presidente del Consiglio d'Amministrazione sig. [REDACTED], al Consigliere sig. [REDACTED] e all'indirizzo PEC della Società. Tutte le raccomandate sono ritornate al mittente, ad eccezione di quella inviata al sig. [REDACTED], mentre alla Pec è seguita una ricevuta di mancata consegna (allegato 1)

## 2

***Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle***

**trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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.**

Il sottoscritto ha verificato, ed esaminato, la completezza della documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., e non risulta necessaria alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore precedente.

Oltre alla documentazione agli atti lo scrivente ha potuto acquisire copia della documentazione già oggetto di verifica da parte del precedente CTU [REDACTED], che, per completezza richiama e allega alla presente relazione.

Lo scrivente ha acquisito la mappa catastale attuale, la quale è stata inserita tra gli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione. (allegato 2)

Gli immobili interessati dalla procedura sono identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 2
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 7
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 9
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 10
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 13
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 15
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 18
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 20
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 23
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 28
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 29
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 30
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 32
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 6
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4

- censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 10
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 18
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 24
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 29
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 35
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 36
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 37
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 39

Verificata la documentazione relativa ai beni oggetto di esecuzione, in merito alle proprietà ed alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, e acquisite le visure ipotecarie aggiornate (*allegato 3*) si relaziona quanto segue:

Sulla base dei documenti in atti, viene di seguito predisposto l'elenco delle ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.

presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare (*allegato 3*) risultano le seguenti formalità:

|   |   |
|---|---|
| <p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/07/1973</p> | <p>Registro Particolare 4246, Registro Generale 5097<br/>Registrata ad Asti il 09/04/1963 al n. 36 Vol. n.898<br/>ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESIONE a favore di [REDACTED]<br/>[REDACTED] – contro [REDACTED]<br/><b>ATTO DI PROVENIENZA UL TRAVENTENNALE</b> (<i>allegato 4</i>)</p> |
|---|---|

|   |  |
|---|--|
| <p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/01/1974</p> | <p>Registro Particolare 353, Registro Generale 318<br/>Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 31971/12599 del 31/12/1973<br/>Registrato ad Asti il 08/01/1974 al n. 198 Vol. n. 10<br/>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED]<br/>– contro [REDACTED]<br/><b>ATTO DI PROVENIENZA UL TRAVENTENNALE</b> (<i>allegato 4</i>)</p> |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
| <p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/10/2007</p> | <p>Registro Particolare 8048, Registro Generale 12628<br/>Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 45095/24951 del 01/10/2007<br/>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore della [REDACTED]<br/>[REDACTED] – contro [REDACTED]<br/><b>ATTO DI PROVENIENZA</b> (<i>allegato 5</i>)</p> |
|---|--|

|   |   |
|---|---|
| <p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/07/2010</p> | <p>Registro Particolare 4798, Registro Generale 7100<br/>Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 49150/28363 del 20/07/2010<br/>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore della [REDACTED]<br/>[REDACTED] – contro [REDACTED]<br/><b>TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO</b> (<i>allegato 6</i>)</p> |
|---|---|

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2010 | Registro Particolare 1498, Registro Generale 7101<br>Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED]<br>Repertorio 49151/28364 del 20/07/2010<br>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED]<br>e relative ANNOTAZIONI come riportato nel Certificato ipotecario depositato agli atti |
|----------------------------------|---|

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2019 | Registro Particolare 5503, Registro Generale 6981<br>Pubblico ufficiale: TRIBUNALE, repertorio 102/2019 del 08/07/2019<br>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore [REDACTED] - [REDACTED] (Nota in allegato 22) |
|------------------------------------|---|

Nell'atto di cui sopra, a rogito Notaio [REDACTED], trascritto in data 10/01/1974, ai numeri 353 del Registro Particolare e 318 del Registro Generale, si precisa che:

*"La vendita è inoltre fatta ed accettata sotto l'osservanza di tutti i patti, clausole, condizioni, modalità, oneri e limitazioni contenuti nell'atto ricevuto dal Notaio [REDACTED], già alla residenza di Asti, in data 11 dicembre 1979 numero 41557 di repertorio, debitamente registrato ad asti e trascritto ivi in data 18 dicembre 1979 ai numeri 8610/6898".*

Con il sopra richiamato Atto rogito Notaio [REDACTED], trascritto ad Asti in data 18/12/1979 (trascrizione variata in data 10/05/2010), ai numeri 8610 del Registro Generale e 6898 del Registro Particolare, 41557 di Repertorio, in data 11/12/1979 il signor [REDACTED] concedeva una servitù di passaggio a favore del terreno di proprietà della [REDACTED] individuato al Foglio 53 mappale 109/1, 108 e 109 del Catasto terreni, il tutto formante un sol corpo, a carico del terreno di sua proprietà censito al catasto del comune di Asti al Foglio 53 p. 387, su striscia larga metri otto per una lunghezza di metri lineari settantasei, lungo il confine nord con le particelle 108 (parte) e 386, "per l'accesso e il recesso alla e dalla strada consorziale Giulia". (Nota in allegato 7)

Per maggior chiarezza si richiamano a seguire gli atti di trasferimento dell'immobile:

|            |  |
|------------|--|
| [REDACTED] | Atto rogito Notaio [REDACTED] in data 20/07/2010, Repertorio numero 49150/28363, trascritto ad Asti al reg. gen. n. 7100, reg. part. n. 4798 in data 21/07/2010<br><b>TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO (allegato 6)</b> |
|------------|--|



|            |   |
|------------|---|
| [REDACTED] | Atto rogito Notaio [REDACTED] in data 01/10/2007, Repertorio numero 45095/24951, trascritto ad Asti al reg. gen. n. 12628, reg. part. n. 8048 in data 12/10/2007<br><b>ATTO DI PROVENIENZA (allegato 5)</b> |
|------------|---|



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 31/12/1973, Repertorio numero 31971/12599, trascritto ad Asti al reg. gen. n. 318, reg. part. n. 353 in data 10/01/1974, Registrato ad Asti il 08/01/1974 al n. 198 Vol. n. 10

**ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (allegato 4)**



Successione legittima in morte di [REDACTED] avvenuta in data 13/12/1972, Registrata ad Asti il 09/04/1973 al n. 36 Vol. n. 898 trascritta ad Asti al reg. gen. n. 5097 reg. part. n. 4246 in data 04/07/1973.

**ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (allegato 4)**

Per completezza di informazioni si rileva inoltre che:

- con Atto rogito Notaio [REDACTED] trascritto ad Asti in data 12/10/2007 ai numeri 8048 del Registro Generale e 12628 del Registro Particolare, 45095/24951 di Repertorio, in data 01/10/2007, come sopra richiamato, la società [REDACTED] acquistava gli immobili "sotto l'osservanza di tutti i patti, clausole, condizioni, modalità, oneri e limitazioni contenuti nella convenzione di P.E.C.L.I. denominato "Barbero" per la realizzazione di due edifici residenziali multipiano, il Comune di Asti, con atto rogato dal Notaio [REDACTED] di Asti in data 01/10/2007 numero 45092/24950 di repertorio"
- con Atto rogito Notaio [REDACTED] trascritto ad Asti in data 21/07/2010 ai numeri 7100 del Registro Generale e 4798 del Registro Particolare, 49150/28363 di Repertorio, in data 20/07/2010, come sopra richiamato, la società [REDACTED] acquistava gli immobili siti nel comune di Asti, via Umberto Grilli, costituiti da un appezzamento di terreno edificabile con entro stante porzione di fabbricato da demolire nell'ambito della convenzione di P.E.C.L.I. denominato "Barbero" stipulata con il Comune di Asti, con atto rogato dal Notaio [REDACTED] di Asti, in data 01/10/2007 numero 45092/24950 di repertorio, registrato ad Asti in data 12/10/2007 al numero 5350 serie 1T e trascritto ad Asti in data 12/10/2007 ai numeri 12626/8046 e 12627/8047. Il terreno era all'epoca censito al Catasto Terreni al Foglio 53 mappale 707, mentre la porzione di fabbricato da demolire risultava censita al Catasto Fabbricati al Foglio 53 mappale 707 sub 1 - 2 - 3.
- in riferimento alla successione in morte del sig. [REDACTED] la ricerca in merito all'esistenza di atti di accettazione di eredità, effettuata presso i competenti uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, non ha dato esito positivo. A seguito di denuncia di successione con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED], in data 31/12/1973, Repertorio numero 31971/12599, trascritto ad Asti al reg. gen. n. 318, reg. part. n. 353 in data 10/01/1974, Registrato ad Asti il 08/01/1974 al n. 198 Vol. n. 10 (allegato 5) gli eredi hanno disposto il trasferimento della proprietà dei beni ricevuti.

### 3

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

A seguito di comunicazione scritta all'esecutato, il giorno 26/01/2021 si è effettuato un primo tentativo di accesso, durante il quale è stato possibile verificare lo stato dei luoghi esternamente ai fabbricati condominiali e, reperita in loco la chiave universale di cantiere, esperire l'accesso presso alcuni immobili, come dettagliato nel verbale allegato (allegato 9).

In particolare si è potuto prendere visione dello stato dei luoghi e sono state eseguite le misurazioni utili e necessarie per rispondere in modo esauriente ai quesiti in relazione agli immobili individuati al F. 53 mappale 986 sub 2 – 7 – 9 – 18 – 20 – 28 – 29 – 30, F. 53 mappale 989 sub 6 e ai posti auto individuati al F. 53 mappale 986 sub 32 – 23 e F. 53 mappale 989 sub 18 - 39.

In occasione del secondo sopralluogo effettuato in data 30/03/2021, alla presenza del signor [REDACTED] dell'I.V.G. in qualità di custode, e del fabbro [REDACTED] si è provveduto alla sostituzione delle serrature degli immobili individuati al F. 53 mappale 986 sub 2 – 7 – 9 – 13 – 15 – 18 – 20 – 28 – 29 – 30, con consegna delle chiavi al custode.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 31/03/2021, il signor [REDACTED] dell'I.V.G. in qualità di custode, e il fabbro [REDACTED] hanno provveduto alla sostituzione delle serrature degli immobili individuati al F. 53 mappale 989 sub 6 – 10 – 24 – 29, con consegna delle chiavi al custode.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 16/04/2021, alla presenza del signor [REDACTED] dell'I.V.G. in qualità di custode, del sig. [REDACTED] e del fabbro [REDACTED] si è potuto accedere all'immobile utilizzato dalla società quale ufficio, nel corso dei lavori di costruzione del fabbricato, e ai garage esterni, provvedendo al rilievo delle misure e rilievo fotografico degli stessi. I locali devono essere liberati, in quanto in essi sono attualmente conservati beni di proprietà della società (mobili, oggetti personali, documenti, automezzi, materiale edile ...).

Gli esiti dei rilievi vengono riportati nell'elaborato grafico (allegato 10) e nella documentazione fotografica (allegato 11).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I beni oggetto di pignoramento vengono identificati come di seguito descritto:

**CARATTERISTICHE GENERALI COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE denominato  
"GARDENIA B"**

sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/E,  
CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 53, MAPPALE 986

- UBICAZIONE: immobile situato in un'area residenziale di recente edificazione nei pressi del cimitero della città.
- ANNO DI COSTRUZIONE: 2012.
- TIPOLOGIA: il condominio, a destinazione residenziale, è compreso nel PECLI denominato Barbero. Il fabbricato è elevato a tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto. Il piano terra comprende cantine ed autorimesse in parte disimpegnate da un corridoio interno, in parte con accesso esterno su cortile, mentre ai piani superiori vi sono nove alloggi di cui due al piano terzo con mansarda pertinenziale.
- STRUTTURE PORTANTI: struttura verticale a pilastri
- STRUTTURA ORIZZONTALE: realizzata a solai piani in latero-cemento.
- COPERTURA: a falde con manto in lastre di lamiera grecata coibentata
- SCALE E ASCENSORE: è presente un vano scala condominiale di collegamento dal piano terra fino al piano sottotetto, mentre l'ascensore si ferma al piano terzo.
- MURATURE ESTERNE: pareti in muratura
- FINITURE ESTERNE DELL'EDIFICIO: le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con blocchetti di calcestruzzo vibrocompresso con finitura "splittato"
- MURATURE INTERNE: tramezzature interne in laterizio.
- IMPIANTO ELETTRICO: di tipo tradizionale, sotto-traccia e funzionante. Risulta presente un impianto citofonico.
- IMPIANTO IDRICO: collegato all'acquedotto comunale. Lo scarico delle acque avviene mediante collegamento con la fognatura comunale.
- IMPIANTO TERMICO: centralizzato.

Si riportano a seguire l'ubicazione, i dati catastali attuali, le coerenze, le caratteristiche interne ed esterne, la consistenza (superficie calpestabile, in mq), le eventuali pertinenze e millesimi di parti comuni, degli immobili oggetto di pignoramento ricompresi nel sopra descritto fabbricato condominiale, come di seguito elencati:

- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 2
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 7
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 9
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 10
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 13
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 15

- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 18
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 20
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 23
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 28
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 29
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 30
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 32
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4

**CATASTO FABBRICATI**

Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/E, piano T-1 interno 2  
censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 2

**INTESTATI**

[REDACTED]

**UNITA' IMMOBILIARE**

Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 986 – sub. 2

Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale 72 mq (escluse aree scoperte 65 mq) - Rendita Euro 167,33

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/E, piano T-1 interno 2

**DATI DERIVANTI DA**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione nel classamento del 19/09/2012 protocollo n. AT0130808 in atti dal 19/09/2012

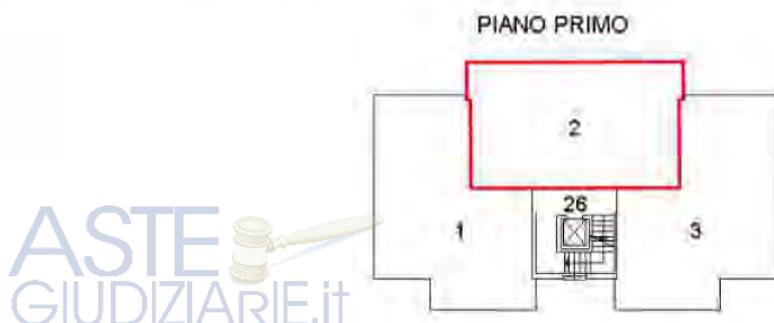
Variazione di classamento (n. 10949.1/2012)

Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0045789 in atti dal 23/03/2012 Registrazione:  
Costituzione (n. 384.1/2012)



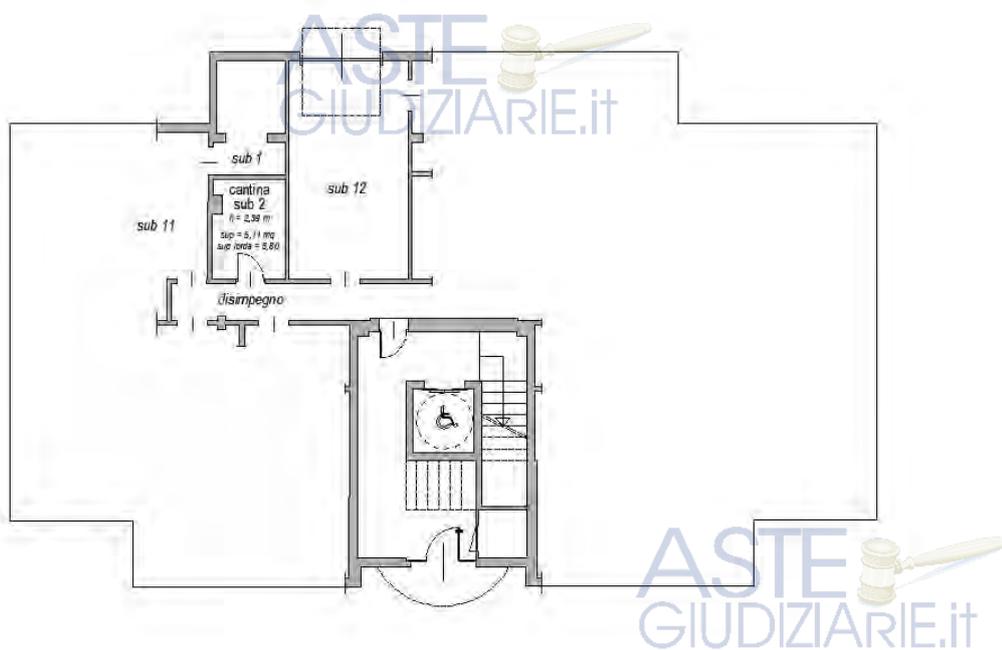
I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:

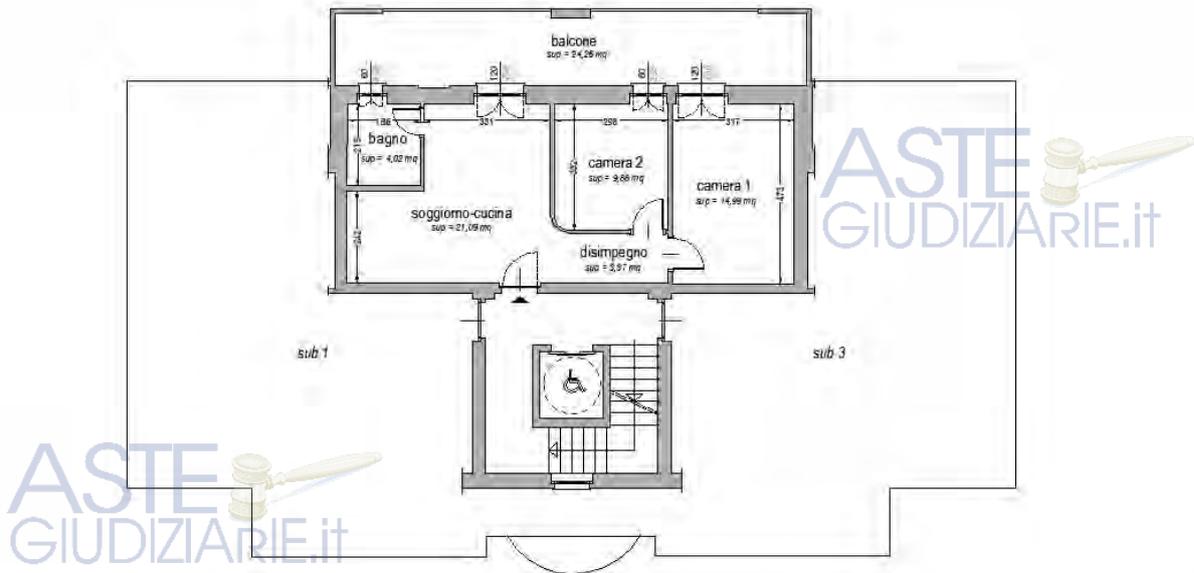
Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a CANTINA: a nord mappale 986 sub 1 (cantina) e sub 11 (locale garage), a est mappale 986 sub 12 (locale garage), a sud mappale 986 sub 12 (locale garage) e sub 25 (disimpegno comune ai locali cantina e garage), a ovest mappale 986 sub 25 (disimpegno comune ai locali cantina e garage) e sub 11 (locale garage).



I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:

Coerenti dell'ambiente al piano primo attualmente destinato ad ALLOGGIO: a nord mappale 986 sub 27 (vuoto su cortile privato) e parte sub 1 (unità immobiliare destinata alla residenza), a est mappale 986 sub 27 (vuoto su cortile privato), a sud mappale 986 sub 3 (unità immobiliare destinata alla residenza), a ovest mappale 986 sub 26 (vano scala condominiale) e mappale 986 sub 1 (unità immobiliare destinata alla residenza).





Unità immobiliare a destinazione RESIDENZIALE situata al piano primo del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/E.

L'unità immobiliare comprende un ingresso su soggiorno/cucina, bagno, disimpegno, due camere da letto ed ampio balcone su cortile di proprietà (come da planimetria in allegato 10).

Costituisce pertinenza dell'alloggio una cantina situata al piano terra dello stabile, con accesso da disimpegno condominiale, priva di aperture finestrate.

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- BAGNO: Completo di 1 lavandino, 1 bidet, 1 WC, una doccia. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica. La portafinestra consente l'accesso all'ampio balcone su cortile condominiale. **Al locale bagno si accede direttamente dal soggiorno/cucina in quanto l'antibagno previsto nel progetto originario non è stato realizzato.** Ulteriore lavello da esterno risulta installato su una parete del balcone.
- SERRAMENTI: Serramenti esterni in legno e vetro basso emissivo, con tapparelle in pvc. Porte interne in legno tamburato e portoncino d'ingresso blindato.
- FINITURE INTERNE: Pavimenti in ceramica. Pareti interne intonacate e tinteggiate.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

#### Piano terra:

- Cantina = 5,11 mq

#### Piano primo:

- Soggiorno/cucina = 21,09 mq
- Disimpegno = 3,37 mq
- Bagno = 4,02 mq
- Camera 1 = 14,99 mq
- Camera 2 = 9,88 mq
- Balcone = 24,26 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

**Piano terra**

**Sup. commerciale CANTINA = 5,80 mq x 20% = 1,16 mq;**

**Piano primo**

**Sup. commerciale ALLOGGIO = 63,86 mq**

**Sup. commerciale BALCONE = 25,29 mq x 35% = 8,85 mq**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**per un totale di 73,87 mq**

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

| <b>CATASTO FABBRICATI</b>  |  |
|--|--|
| <b>Immobilie sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/E, piano T-3-4 interno 7<br/>censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 7</b>   |  |
| <b>INTESTATI</b><br>[REDACTED]   |  |
| <b>UNITA' IMMOBILIARE</b><br><b>Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 986 – sub. 7</b><br>Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 101 mq (escluse aree scoperte 94 mq) - Rendita Euro 185,92<br>Ubicazione: Strada Faletti n. 4/E, piano T-3-4 interno 7   |  |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b><br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie<br>Variazione nel classamento del 19/09/2012 protocollo n. AT0130808 in atti dal 19/09/2012<br>Variazione di classamento (n. 10949.1/2012)<br>Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0045789 in atti dal 23/03/2012 Registrazione:<br>Costituzione (n. 384.1/2012) |  |

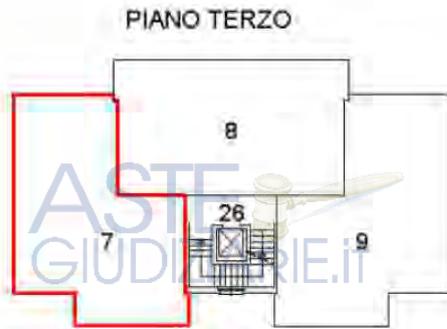


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:

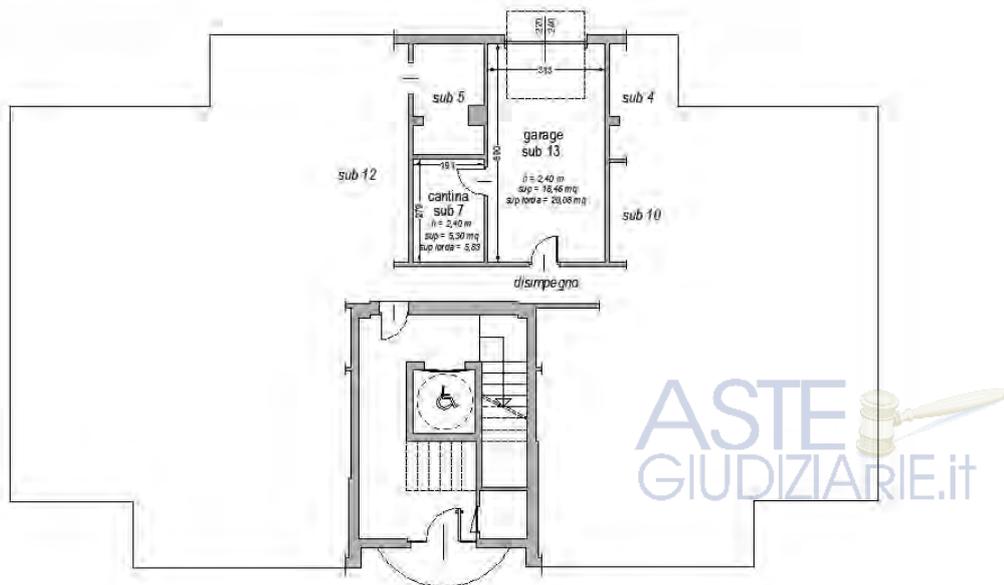
Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a CANTINA: a nord mappale 986 sub 12 (locale garage), a est mappale 986 sub 5 (locale cantina), a sud mappale 986 sub 13 (locale garage) e sub 25 (disimpegno comune ai locali cantina e garage), a ovest mappale 986 sub 12 (locale garage) e sub 25 (disimpegno comune ai locali cantina e garage).

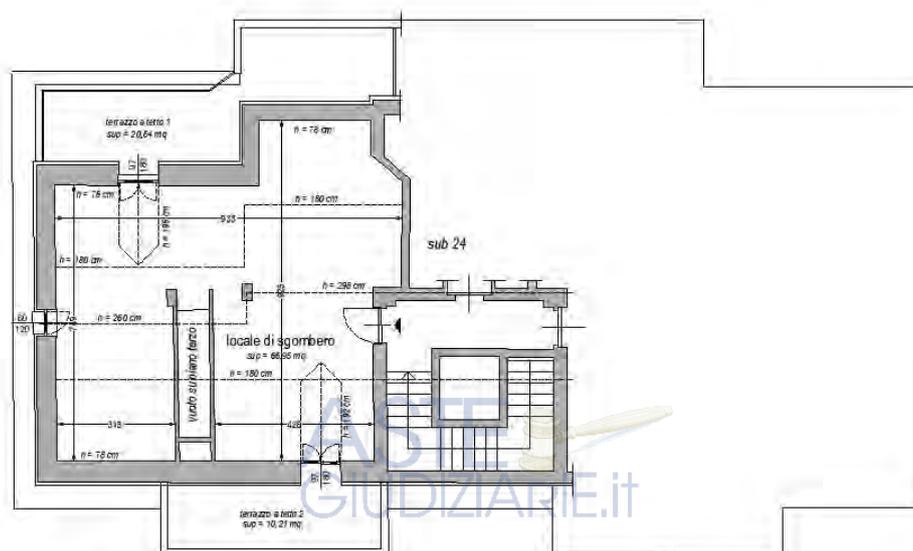
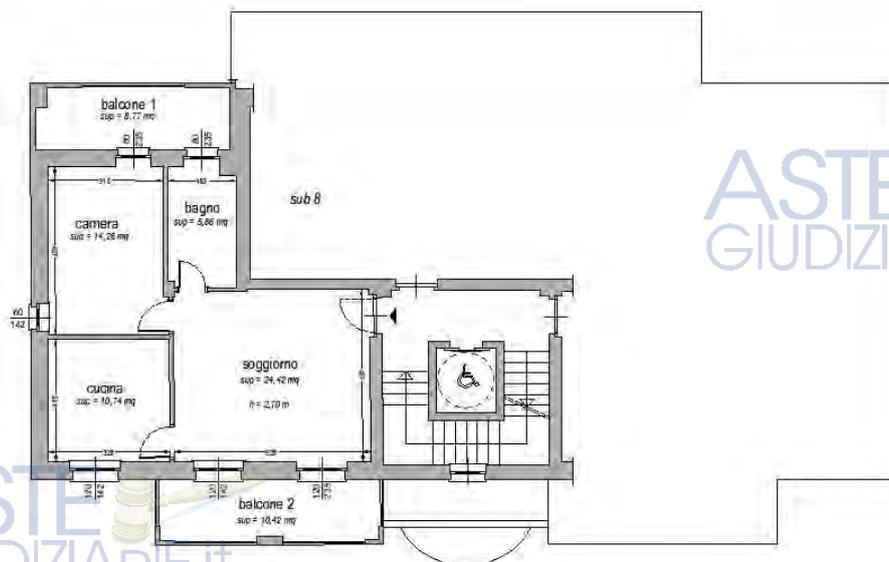


I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:

Coerenti dell'ambiente al piano terzo attualmente destinato ad ALLOGGIO: a nord mappale 986 sub 27 (vuoto su cortile privato), a est mappale 986 sub 8 (alloggio), a sud mappale 986 sub 26 (vano scala condominiale), a ovest mappale 986 sub 27 (vuoto su cortile privato).

Coerenti dell'ambiente al piano quarto attualmente destinato a LOCALE DI SGOMBERO pertinenza dell'alloggio al piano terzo: a nord mappale 986 sub 27 (vuoto su cortile privato), a est mappale 986 sub 24 (locale tecnico condominiale), a sud mappale 986 sub 26 (vano scala condominiale), a ovest mappale 986 sub 27 (vuoto su cortile privato).





Unità immobiliare a destinazione RESIDENZIALE comprendente cantina al piano terra, alloggio al piano terzo e sottotetto al piano quarto fuori terra, del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/E.

Per poter accedere alla cantina situata al piano terra occorre passare all'interno del garage individuato con il subalterno 13, con la quale è direttamente collegata. Non vi sono altri accessi da disimpegno condominiale. La cantina è priva di aperture finestrate.

L'alloggio al piano terzo ha l'ingresso direttamente sul soggiorno, una cucina, una camera da letto, un bagno, e due ampi balconi affacciati su cortile di proprietà (*come da planimetria in allegato 10*).

Nel progetto originario all'interno dell'alloggio era prevista la realizzazione di una scala interna di collegamento con il piano sottotetto adibito a locale di sgombero. Detta scala attualmente non è presente, per cui al locale sottotetto è possibile accedere unicamente dalla scala condominiale. Il piano sottotetto non è servito dall'ascensore, il quale termina la sua corsa al piano terzo.

Il piano quarto è adibito a locale di sgombero. In corrispondenza del vano scala interno in progetto vi è un'apertura sul vuoto su piano terzo priva di protezioni fisse, che costituisce pericolo nei confronti di chiunque sia titolato ad accedere ai locali per sopralluoghi o altro.

Oltre alla scala interna si evidenzia che non sono state realizzate le tramezzature previste in progetto. Dal locale sottotetto si accede a due ampie terrazze a tetto, a nord-est e a sud-ovest.

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- BAGNO piano terzo: Completo di 1 lavandino, 1 bidet, 1 WC, una doccia. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica. La portafinestra consente l'accesso al balcone su cortile condominiale. **Al locale bagno si accede direttamente dal soggiorno in quanto l'antibagno previsto nel progetto originario non è stato realizzato.** Ulteriore lavello da esterno risulta installato su una parete del balcone.
- SERRAMENTI: Serramenti esterni in legno e vetro basso emissivo, con tapparelle in pvc. Porte interne in legno tamburato e portoncino d'ingresso blindato.
- FINITURE INTERNE: Pavimenti in ceramica. Pareti interne intonacate e tinteggiate.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

##### Piano terra:

- Cantina = 5,30 mq

##### Piano terzo:

- Soggiorno = 24,42 mq
- Cucina = 10,74 mq
- Camera = 14,26 mq
- Bagno = 5,86 mq
- Balcone 1 = 8,77 mq
- Balcone 2 = 10,42 mq

##### Piano quarto (sottotetto):

- Locale di sgombero = 66,95 mq
- Terrazzo a tetto 1 = 20,64 mq
- Terrazzo a tetto 2 = 10,21 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

##### Piano terra

**Sup. commerciale CANTINA = 5,83 mq x 20% = 1,17 mq;**

##### Piano terzo

**Sup. commerciale ALLOGGIO = 69,48 mq**

**Sup. commerciale BALCONI = (9,60 + 10,80) mq x 35% = 7,14 mq**

##### Piano quarto

**Sup. commerciale SOTTOTETTO = 87,53 x 35% = 30,64 mq**

**Sup. commerciale TERRAZZI A TETTO = (21,85 + 12,11) mq x 25% = 8,49 mq**

**per un totale di 116,92 mq**

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

**CATASTO FABBRICATI**  
Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/E, piano T-3-4 interno 9  
censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 9

**INTESTATI**

**UNITA' IMMOBILIARE**

**Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 986 – sub. 9**

Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 101 mq (escluse aree scoperte 94 mq) - Rendita Euro 185,92

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/E, piano T-3-4 interno 9

**DATI DERIVANTI DA**

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variatione nel classamento del 19/09/2012 protocollo n. AT0130808 in atti dal 19/09/2012

Variatione di classamento (n. 10949.1/2012)

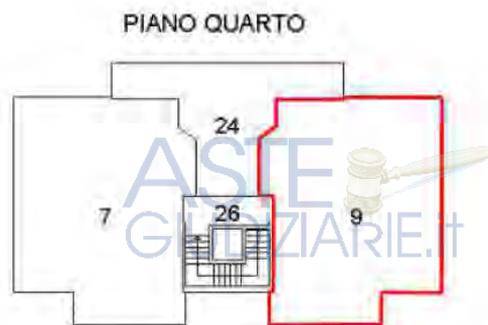
Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0045789 in atti dal 23/03/2012 Registrazione:

Costituzione (n. 384.1/2012)



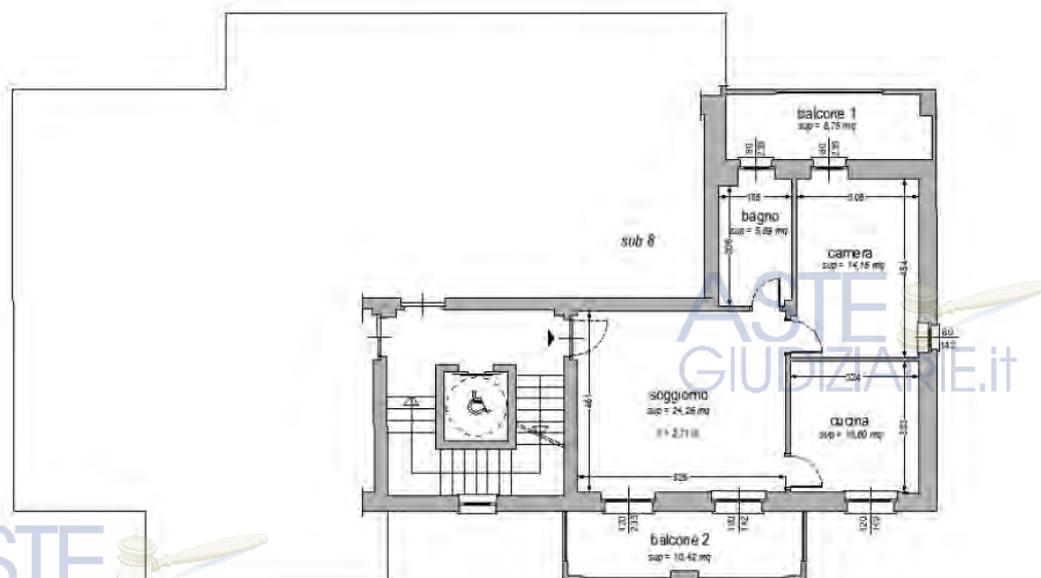
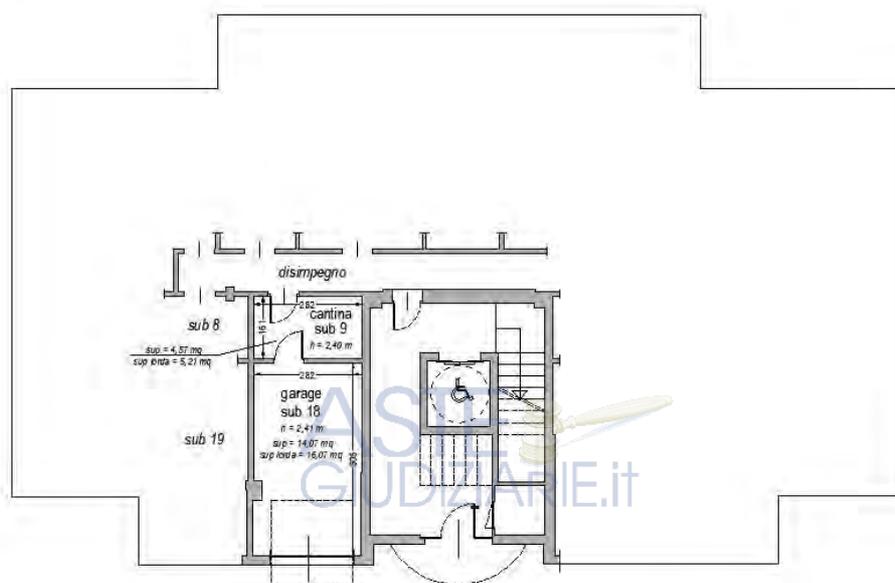
*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a CANTINA: a nord mappale 986 sub 25 (disimpegno comune ai locali cantina e garage) e sub 8 (locale cantina), a est mappale 986 sub 25 (disimpegno comune ai locali cantina e garage), a sud mappale 986 sub 26 (vano scala condominiale), a ovest mappale 986 sub 18 (locale garage) .*

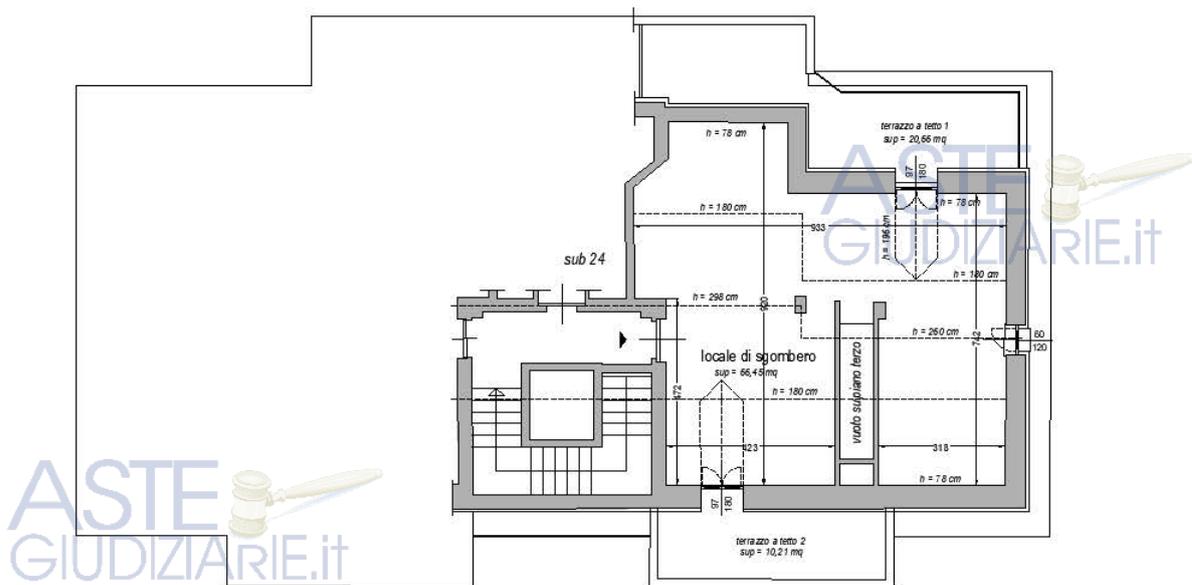


*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano primo attualmente destinato ad ALLOGGIO: a nord mappale 986 sub 8 (unità immobiliare destinata alla residenza) e sub 26 (vano scala condominiale), a ovest sud ed est mappale 986 sub 27 (vuoto su cortile privato)*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Unità immobiliare a destinazione RESIDENZIALE comprendente cantina al piano terra, alloggio al piano terzo e sottotetto al piano quarto fuori terra, del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/E.

La cantina ha accesso diretto dal disimpegno condominiale ed è direttamente collegata al garage individuato con il subalterno 18, mediante porta interna. La cantina è priva di aperture finestrate.

L'alloggio al piano terzo ha l'ingresso direttamente sul soggiorno, una cucina, una camera da letto, un bagno, e due ampi balconi affacciati su cortile di proprietà (*come da planimetria in allegato 10*).

Nel progetto originario all'interno dell'alloggio era prevista la realizzazione di una scala interna di collegamento con il piano sottotetto adibito a locale di sgombero. Detta scala attualmente non è presente, per cui al locale sottotetto è possibile accedere unicamente dalla scala condominiale. Il piano sottotetto non è servito dall'ascensore, il quale termina la sua corsa al piano terzo.

Il piano quarto è adibito a locale di sgombero. In corrispondenza del vano scala interno in progetto vi è un'apertura sul vuoto su piano terzo priva di protezioni fisse, che costituisce pericolo nei confronti di chiunque sia titolato ad accedere ai locali per sopralluoghi o altro.

Oltre alla scala interna si evidenzia che non sono state realizzate le tramezzature previste in progetto.

Dal locale sottotetto si accede a due ampie terrazze a tetto, a nord-est e a sud-ovest.

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- BAGNO piano terzo: Completo di 1 lavandino, 1 bidet, 1 WC, una doccia. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica. La portafinestra consente l'accesso al balcone su cortile condominiale. **Al locale bagno si accede direttamente dal soggiorno in quanto l'antibagno previsto nel progetto originario non è stato realizzato.** Ulteriore lavello da esterno risulta installato su una parete del balcone.
- SERRAMENTI: Serramenti esterni in legno e vetro basso emissivo, con tapparelle in pvc. Porte interne in legno tamburato e portoncino d'ingresso blindato.
- FINITURE INTERNE: Pavimenti in ceramica. Pareti interne intonacate e tinteggiate.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

Piano terra:

- Cantina = 4,57 mq

Piano terzo:

- Soggiorno = 24,26 mq
- Cucina = 10,80 mq
- Camera = 14,16 mq
- Bagno = 5,89 mq
- Balcone 1 = 8,75 mq
- Balcone 2 = 10,42 mq

Piano quarto (sottotetto):

- Locale di sgombero = 66,45 mq
- Terrazzo a tetto 1 = 20,66 mq
- Terrazzo a tetto 2 = 10,21 mq



Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

Piano terra

**Sup. commerciale CANTINA = 5,21 mq x 20% = 1,04 mq;**

Piano terzo

**Sup. commerciale ALLOGGIO = 69,82 mq**

**Sup. commerciale BALCONI = (9,56 + 10,80) mq x 35% = 7,13 mq**

Piano quarto

**Sup. commerciale SOTTOTETTO = 86,75 x 35% = 30,36 mq**

**Sup. commerciale TERRAZZI A TETTO = (21,88 + 12,11) mq x 25% = 8,50 mq**

**per un totale di 116,85 mq**

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico

|  |
|--|
| <b>CATASTO FABBRICATI</b><br>Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/E, piano T<br>censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 10  |
| <b>INTESTATI</b><br>[REDACTED]   |
| <b>UNITA' IMMOBILIARE</b><br>Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 986 – sub. 10<br>Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 4 mq - Superficie catastale 5 mq - Rendita Euro 4,13<br>Ubicazione: Strada Faletti n. 4/E, piano T   |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b><br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie<br>Variazione nel classamento del 19/09/2012 protocollo n. AT0130808 in atti dal 19/09/2012<br>Variazione di classamento (n. 10949.1/2012)<br>Costituzione del 23/09/2012 protocollo n. AT0045789 in atti dal 23/03/2012 Registrazione:<br>Costituzione (n. 384.1/2012) |

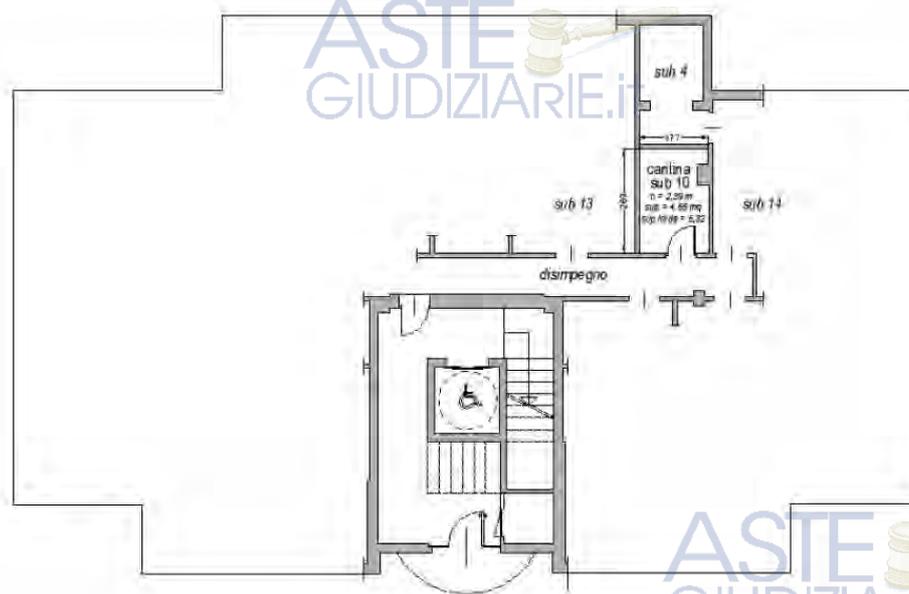


ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a GARAGE: a nord mappale 986 sub 13 (locale garage), a est mappale 986 sub 4 (locale cantina) e parte mappale 986 sub 14 (locale garage), a sud mappale 986 sub 14 (locale garage) e parte sub 25 (disimpegno comune ai locali cantina e garage), a ovest mappale 986 sub 25 (disimpegno comune ai locali cantina e garage).*



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Unità immobiliare a destinazione CANTINA situata al piano terra del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/E.

Ad essa si accede da disimpegno condominiale ed è priva di aperture finestrate (come da planimetria in allegato 10).

ASTE GIUDIZIARIE.it

### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- FINITURE INTERNE: Pavimento in calcestruzzo elicotterato. Pareti interne in blocchi in cemento di colore grigio.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

#### Piano terra:

- Cantina = 4,65 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

#### Piano terra

**Sup. commerciale CANTINA = 5,32 mq x 20% = 1,06 mq;**

**per un totale di 1,06 mq**

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

| <b>CATASTO FABBRICATI</b><br>Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/G, piano T<br>censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 13 |  |
|---|--|
| <b>INTESTATI</b>  | [REDACTED]   |
| <b>UNITA' IMMOBILIARE</b>   | <b>Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 986 – sub. 13</b><br>Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 18 mq - Superficie catastale 20 mq - Rendita Euro 31,61<br>Ubicazione: Strada Faletti n. 4/G, piano T  |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b>  | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie<br>Variazione nel classamento del 19/09/2012 protocollo n. AT0130808 in atti dal 19/09/2012<br>Variazione di classamento (n. 10949.1/2012)<br>Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0045789 in atti dal 23/03/2012 Registrazione:<br>Costituzione (n. 384.1/2012) |

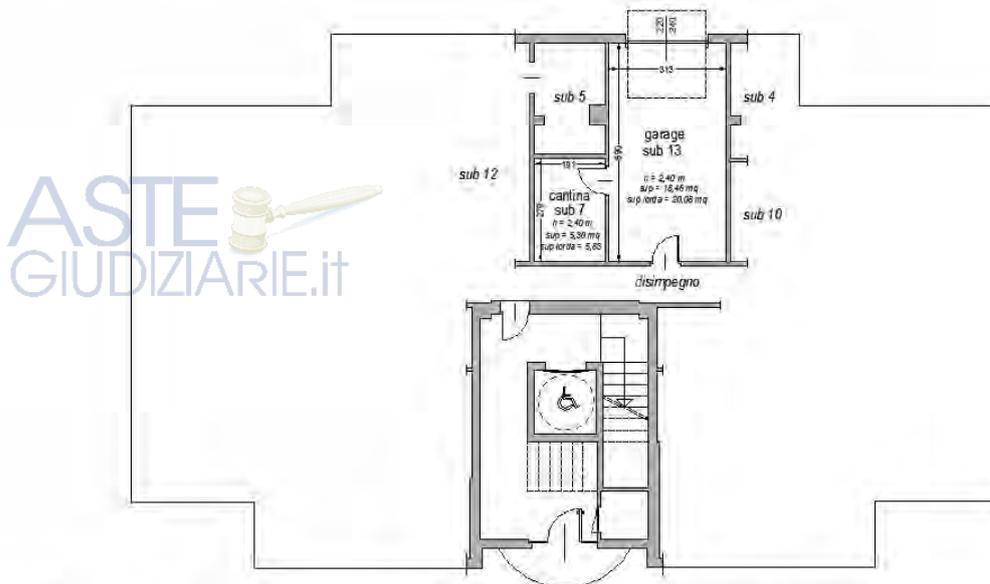


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:

Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a GARAGE: a nord mappale 986 sub 5 (locale cantina) e parte sub 27 (cortile condominiale), a est mappale 986 sub 27 (cortile condominiale) e parte sub 4 (locale cantina), a sud mappale 986 parte sub 4 (locale cantina) e sub 10 (locale cantina) a ovest mappale 986 sub 25 (disimpegno comune ai locali cantina e garage) e sub 7 (locale cantina).



Unità immobiliare a destinazione GARAGE situata al piano terra del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/E.

Ad essa si accede dal cortile condominiale mediante portone carrabile e dal disimpegno condominiale mediante porta interna pedonale (come da planimetria in allegato 10).

Il garage è direttamente collegato con la cantina sub 7 alla quale dà accesso.

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- FINITURE INTERNE: Pavimento in calcestruzzo elicoterato. Pareti interne in blocchi in cemento di colore grigio.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

##### Piano terra:

- Garage = 18,46 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

##### Piano terra

**Sup. commerciale GARAGE = 20,08 mq x 50% = 10,04 mq;**

**per un totale di 10,04 mq**

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

**CATASTO FABBRICATI**  
**Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/F, piano T**  
**censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 15**

**INTESTATI**

**UNITA' IMMOBILIARE**

**Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 986 – sub. 15**

Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 14 mq - Superficie catastale 17 mq - Rendita Euro 24,58

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/F, piano T

**DATI DERIVANTI DA**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione nel classamento del 19/09/2012 protocollo n. AT0130808 in atti dal 19/09/2012

Variazione di classamento (n. 10949.1/2012)

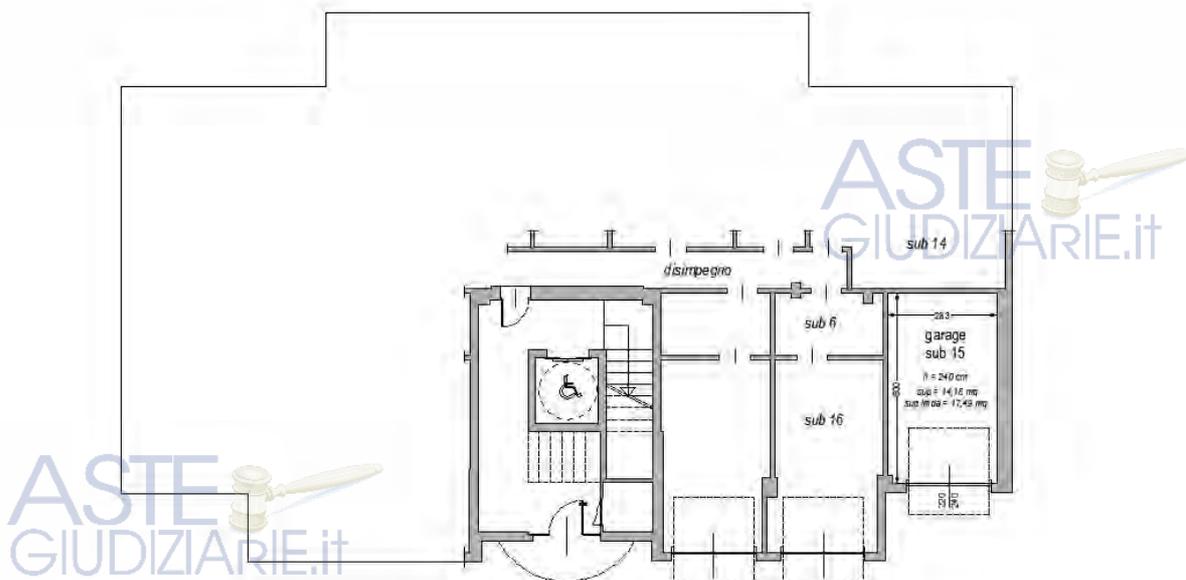
Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0045789 in atti dal 23/03/2012 Registrazione:

Costituzione (n. 384.1/2012)



*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a GARAGE: a nord mappale 986 sub 6 (locale cantina) e parte sub 14 (locale garage), a est e sud mappale 986 sub 27 (cortile condominiale), a ovest mappale 986 parte sub 27 (cortile condominiale) e sub 16 (locale garage).*



Unità immobiliare a destinazione GARAGE situata al piano terra del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/E.

Ad essa si accede unicamente dal cortile condominiale mediante portone carrabile (come da planimetria in allegato 10).

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- FINITURE INTERNE: Pavimento in calcestruzzo elicoterato. Pareti interne in blocchi in cemento di colore grigio.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

#### Piano terra:

- Garage = 14,18 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

#### Piano terra

**Sup. commerciale GARAGE = 17,49 mq x 50% = 8,75 mq;**

**per un totale di 8,75 mq**

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

**CATASTO FABBRICATI**  
**Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/F, piano T**  
**censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 18**

**INTESTATI**

**UNITA' IMMOBILIARE**

**Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 986 – sub. 18**

Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 14 mq - Superficie catastale 16 mq - Rendita Euro 24,86

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/F, piano T

**DATI DERIVANTI DA**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione nel classamento del 19/09/2012 protocollo n. AT0130808 in atti dal 19/09/2012

Variazione di classamento (n. 10949.1/2012)

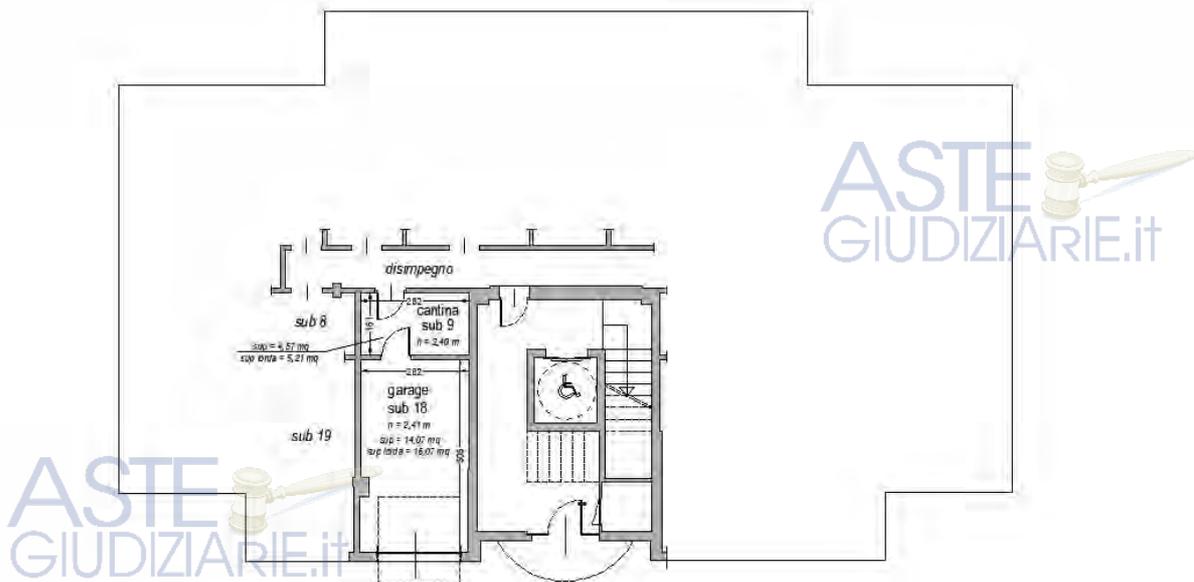
Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0045789 in atti dal 23/03/2012 Registrazione:

Costituzione (n. 384.1/2012)



*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a GARAGE: a nord mappale 986 parte sub 9 (locale cantina) e parte sub 19 (locale garage), a est mappale 986 parte sub 9 (locale cantina) e parte sub 26 (vano scala condominiale), a sud mappale 986 parte sub 26 (vano scala condominiale) e parte sub 27 (cortile condominiale), a ovest mappale 986 parte sub 27 (cortile condominiale) e sub 19 (locale garage) .*



Unità immobiliare a destinazione GARAGE situata al piano terra del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/E.

Ad essa si accede dal cortile condominiale mediante portone carrabile e dal disimpegno condominiale attraversando la cantina sub 9 (come da planimetria in allegato 10).

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- FINITURE INTERNE: Pavimento in calcestruzzo elicoterato. Pareti interne in blocchi in cemento di colore grigio.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

#### Piano terra:

- Garage = 14,07 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

#### Piano terra

**Sup. commerciale GARAGE = 16,07 mq x 50% = 8,04 mq;**

**per un totale di 8,04 mq**

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

**CATASTO FABBRICATI**  
Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/F, piano T  
censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 20

**INTESTATI**

**UNITA' IMMOBILIARE**

**Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 986 – sub. 20**

Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 14 mq - Superficie catastale 17 mq - Rendita Euro 24,58

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/F, piano T

**DATI DERIVANTI DA**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione nel classamento del 19/09/2012 protocollo n. AT0130808 in atti dal 19/09/2012

Variazione di classamento (n. 10949.1/2012)

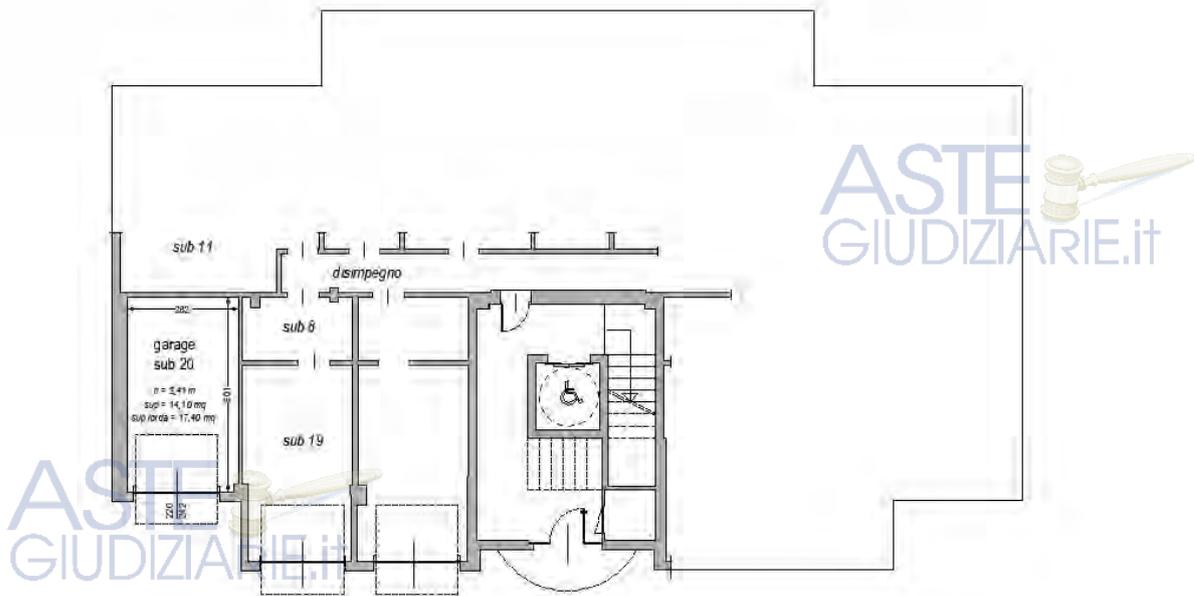
Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0045789 in atti dal 23/03/2012 Registrazione:

Costituzione (n. 384.1/2012)



*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a GARAGE: a nord mappale 986 parte sub 11 (locale garage) e parte sub 27 (cortile condominiale), a est mappale 986 parte sub 11 (locale garage) e parte sub 8 (locale cantina), a sud mappale 986 parte sub 19 (locale garage) e parte sub 27 (cortile condominiale), a ovest mappale 986 sub 27 (cortile condominiale).*



Unità immobiliare a destinazione GARAGE situata al piano terra del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/E.

Ad essa si accede unicamente dal cortile condominiale mediante portone carrabile (come da planimetria in allegato 10).

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- FINITURE INTERNE: Pavimento in calcestruzzo elicoterato. Pareti interne in blocchi in cemento di colore grigio.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

#### Piano terra:

- Garage = 14,10 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

#### Piano terra

**Sup. commerciale GARAGE = 17,40 mq x 50% = 8,70 mq;**

**per un totale di 8,70 mq**

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

### CATASTO FABBRICATI

Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/F, piano T  
censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 23

#### INTESTATI

[REDACTED]

#### UNITA' IMMOBILIARE

Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 986 – sub. 23

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 58 mq - Superficie catastale 58 mq - Rendita Euro 59,91

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/F, piano T

#### DATI DERIVANTI DA

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variatione nel classamento del 19/09/2012 protocollo n. AT0130808 in atti dal 19/09/2012

Variatione di classamento (n. 10949.1/2012)

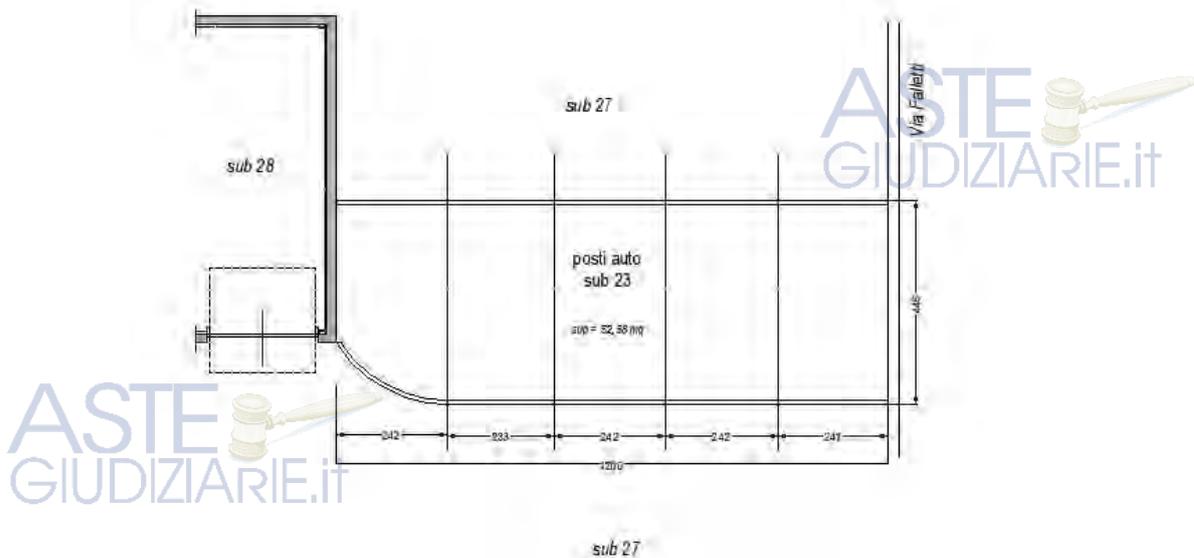
Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0045789 in atti dal 23/03/2012 Registrazione:

Costituzione (n. 384.1/2012)



*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a POSTI AUTO: a nord mappale 986 parte sub 27 (locale garage) e parte via Faletti, a est mappale 986 sub 27 (cortile condominiale), a sud mappale 986 parte sub 28 (locale garage) e parte sub 27 (cortile condominiale), a ovest mappale 986 sub 27 (cortile condominiale).*



Immobile destinato a POSTI AUTO APERTI situato all'interno del cortile condominiale del fabbricato sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/E.

All'area adibita a posti auto si accede unicamente dal cortile condominiale mediante cancello scorrevole azionato elettricamente mediante telecomando (come da planimetria in allegato 10).

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- **FINITURE:** Pavimentazione carrabile in elementi grigliati in calcestruzzo vibro compresso drenanti. La delimitazione dei posti auto è realizzata con gli stessi elementi in calcestruzzo di diversa colorazione. Le dimensioni dei posti auto così come delimitati non sono uniformi, pertanto per ciascun posto auto viene precisata la superficie nell'elaborato grafico in allegato 10.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

#### Area cortilizia:

- Posti auto =  $9,86 + 10,35 + 10,79 \times 3 = 52,58$  mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

#### Piano terra

**Sup. commerciale POSTI AUTO =  $(9,86 + 10,35 + 10,79 \times 3)$  mq x 20% = 6,20 mq;**

**per un totale di 6,20 mq**

**CATASTO FABBRICATI**  
Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/F, piano T  
censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 28

**INTESTATI**

**UNITA' IMMOBILIARE**

**Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 986 – sub. 28**

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 41 mq - Superficie catastale 45 mq - Rendita Euro 42,35

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/F, piano T

**DATI DERIVANTI DA**

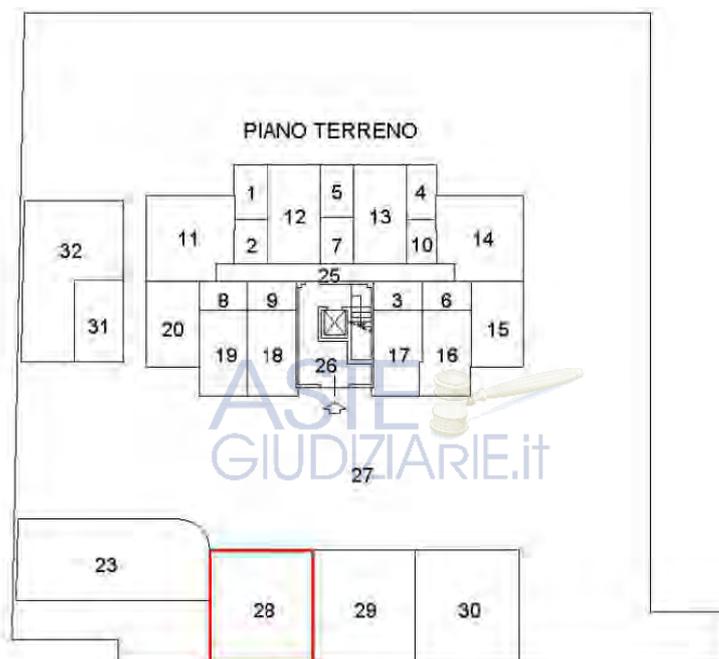
Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variatione nel classamento del 19/09/2012 protocollo n. AT0130808 in atti dal 19/09/2012

Variatione di classamento (n. 10949.1/2012)

Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0045789 in atti dal 23/03/2012 Registrazione:

Costituzione (n. 384.1/2012)



*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a GARAGE: a nord mappale 986 parte sub 23 (posti auto) e parte sub 27 (cortile condominiale), a est mappale 986 parte sub 27 (cortile condominiale) e parte sub 29 (locale garage in unico corpo), a sud mappale 986 parte sub 29 (locale garage in unico corpo) e parte mappale 989, a ovest parte mappale 989 e parte mappale 986 sub 27 (cortile condominiale).*



Unità immobiliare a destinazione GARAGE DOPPIO situata di fronte all'ingresso del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/E. Costituisce una porzione di un fabbricato più ampio, comprendente complessivamente sei posti auto, ma privo di framezzature interne di delimitazione della proprietà (rif. unità immobiliari sub 29 e 30).

Ad essa si accede dal cortile condominiale mediante portone carrabile (come da planimetria in allegato 10).

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- **STRUTTURA:** Struttura portante metallica distribuita lungo le pareti perimetrali.
- **FINITURE INTERNE:** Pavimento in calcestruzzo elicoterato. Pareti interne in blocchi in cemento analoghi a quelli presenti in facciata nel fabbricato condominiale.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

#### Piano terra:

- Garage doppio = 42,18 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

#### Piano terra

**Sup. commerciale GARAGE DOPPIO = 45,77 mq;**

**per un totale di 45,77 mq**

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico

**CATASTO FABBRICATI**  
**Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/F, piano T**  
**censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 29**

**INTESTATI**

**UNITA' IMMOBILIARE**

**Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 986 – sub. 29**

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 41 mq - Superficie catastale 43 mq - Rendita Euro 42,35

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/F, piano T

**DATI DERIVANTI DA**

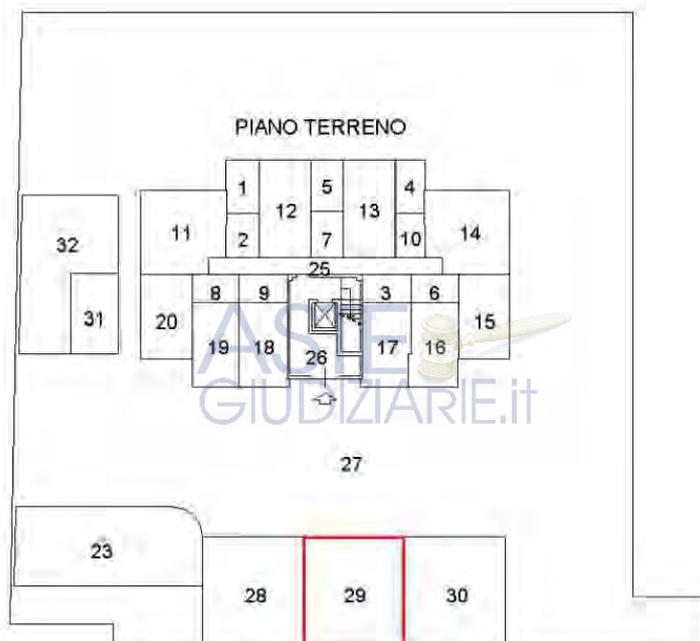
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione nel classamento del 19/09/2012 protocollo n. AT0130808 in atti dal 19/09/2012

Variazione di classamento (n. 10949.1/2012)

Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0045789 in atti dal 23/03/2012 Registrazione:

Costituzione (n. 384.1/2012)



*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a GARAGE: a nord mappale 986 parte sub 28 (locale garage in unico corpo) e parte sub 27 (cortile condominiale), a est mappale 986 parte sub 27 (cortile condominiale) e parte sub 30 (locale garage in unico corpo), a sud mappale 986 parte sub 30 (locale garage in unico corpo) e parte mappale 989, a ovest parte mappale 989 e parte mappale 986 sub 28 (locale garage in unico corpo).*





Unità immobiliare a destinazione GARAGE DOPPIO situata di fronte all'ingresso del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/E. Costituisce una porzione di un fabbricato più ampio, comprendente complessivamente sei posti auto, ma privo di tramezzature interne di delimitazione della proprietà (rif. unità immobiliari sub 28 e 30).

Ad essa si accede dal cortile condominiale mediante portone carrabile (come da planimetria in allegato 10).

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- **STRUTTURA:** Struttura portante metallica distribuita lungo le pareti perimetrali.
- **FINITURE INTERNE:** Pavimento in calcestruzzo eicotterato. Pareti interne in blocchi in cemento analoghi a quelli presenti in facciata nel fabbricato condominiale.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

#### Piano terra:

- Garage doppio = 42,18 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

#### Piano terra

**Sup. commerciale GARAGE DOPPIO = 44,52 mq;**

**per un totale di 44,52 mq**

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico

### CATASTO FABBRICATI

Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/F, piano T  
censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 30

#### INTESTATI

#### UNITA' IMMOBILIARE

Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 986 – sub. 30

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 41 mq - Superficie catastale 45 mq - Rendita Euro 42,35

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/F, piano T

#### DATI DERIVANTI DA

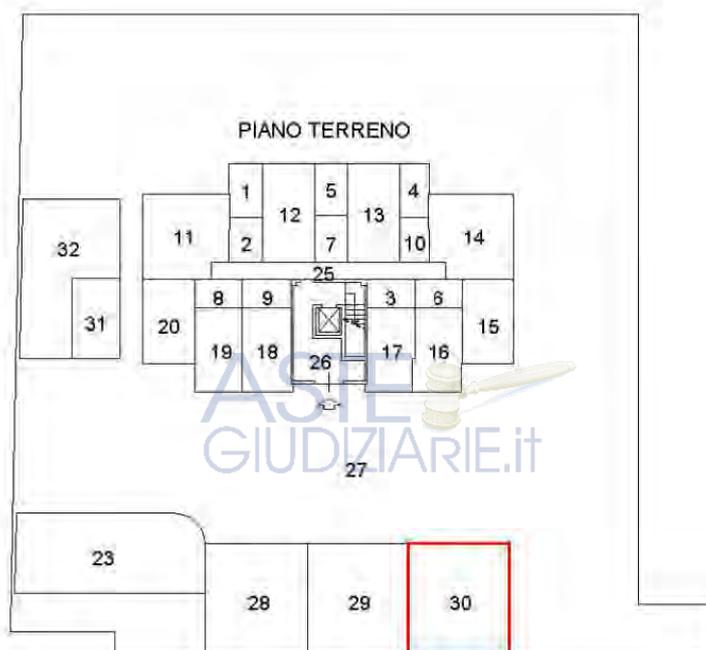
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione nel classamento del 19/09/2012 protocollo n. AT0130808 in atti dal 19/09/2012

Variazione di classamento (n. 10949.1/2012)

Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0045789 in atti dal 23/03/2012 Registrazione:

Costituzione (n. 384.1/2012)



*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a GARAGE: a nord mappale 986 parte sub 29 (locale garage in unico corpo) e parte sub 27 (cortile condominiale), a est mappale 986 sub 27 (cortile condominiale), a sud mappale 986 sub 27 (cortile condominiale) e parte mappale 989, a ovest parte mappale 989 e parte mappale 986 sub 29 (locale garage in unico corpo).*



Unità immobiliare a destinazione GARAGE DOPPIO situata di fronte all'ingresso del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/E. Costituisce una porzione di un fabbricato più ampio, comprendente complessivamente sei posti auto, ma privo di tramezzature interne di delimitazione della proprietà (rif. unità immobiliari sub 28 e 29).

Ad essa si accede dal cortile condominiale mediante portone carrabile (come da planimetria in allegato 10).

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- STRUTTURA: Struttura portante metallica distribuita lungo le pareti perimetrali.
- FINITURE INTERNE: Pavimento in calcestruzzo elicoterato. Pareti interne in blocchi in cemento analoghi a quelli presenti in facciata nel fabbricato condominiale.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

#### Piano terra:

- Garage doppio = 42,18 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

#### Piano terra

**Sup. commerciale GARAGE DOPPIO = 45,77 mq;**

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

**CATASTO FABBRICATI**  
Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/F, piano T  
censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 32

**INTESTATI**

**UNITA' IMMOBILIARE**

**Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 986 – sub. 32**

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 46 mq - Superficie catastale 46 mq - Rendita Euro 47,51

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/F, piano T

**DATI DERIVANTI DA**

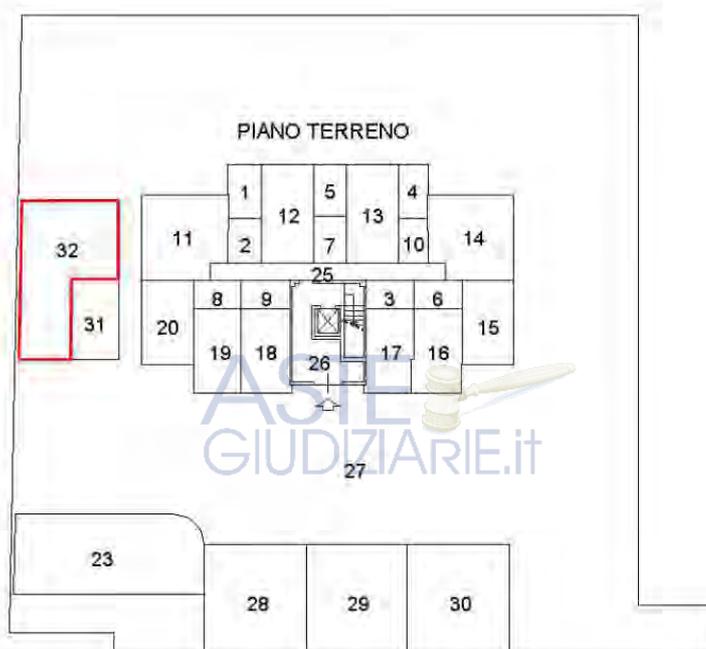
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione nel classamento del 19/09/2012 protocollo n. AT0130808 in atti dal 19/09/2012

Variazione di classamento (n. 10949.1/2012)

Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0045789 in atti dal 23/03/2012 Registrazione:

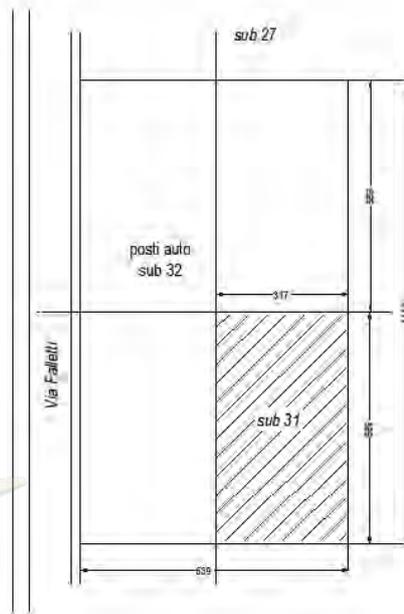
Costituzione (n. 384.1/2012)



*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a POSTI AUTO: a nord via Faletti, a est mappale 986 sub 27 (cortile condominiale), a sud mappale 986 parte sub 31 (posto auto aperto) e parte sub 27 (cortile condominiale), a ovest via Faletti.*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



Immobile destinato a POSTI AUTO APERTI situato all'interno del cortile condominiale del fabbricato sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/E.

All'area adibita a posti auto si accede unicamente dal cortile condominiale mediante cancello scorrevole azionato elettricamente mediante telecomando (come da planimetria in allegato 10).

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- **FINITURE:** Pavimentazione carrabile in elementi grigliati in calcestruzzo vibro compresso drenanti. La delimitazione dei posti auto è realizzata con gli stessi elementi in calcestruzzo di diversa colorazione. Le dimensioni dei posti auto così come delimitati non sono uniformi, pertanto per ciascun posto auto viene precisata la superficie nell'elaborato grafico in allegato 10.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

#### Area cortilizia:

- Posti auto =  $18,00 \times 2 + 17,70 = 53,70$  mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

#### Piano terra

**Sup. commerciale POSTI AUTO =  $(18,00 \times 2 + 17,70)$  mq x 20% = 10,74 mq;**

**per un totale di 10,74 mq**

**CARATTERISTICHE GENERALI COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE denominato  
"GARDENIA A" – LOTTO 2**

sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/C,  
CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 53, MAPPALE 989

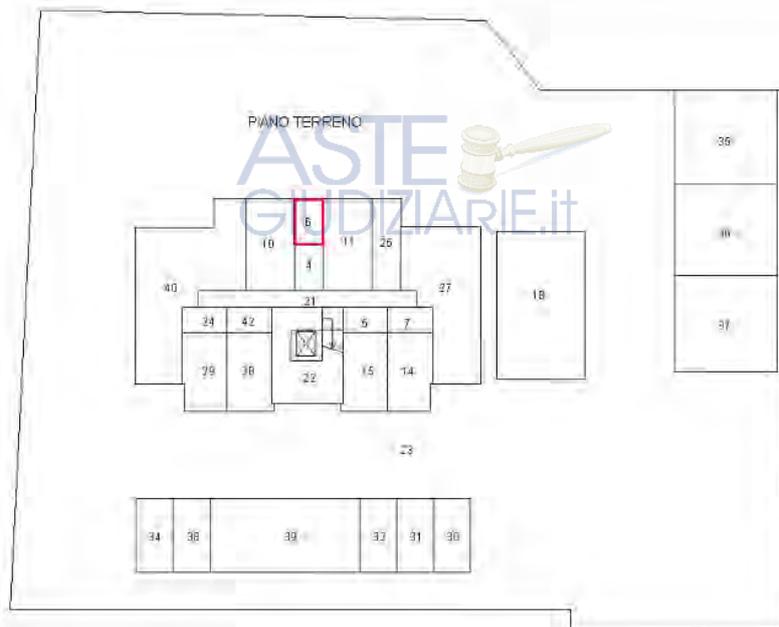
- **UBICAZIONE:** immobile situato in un'area residenziale di recente edificazione nei pressi del cimitero della città.
- **ANNO DI COSTRUZIONE:** 2012.
- **TIPOLOGIA:** il condominio, a destinazione residenziale, è compreso nel PECLI denominato Barbero. Il fabbricato è elevato a tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto. Il piano terra comprende cantine ed autorimesse in parte disimpegnate da un corridoio interno, in parte con accesso esterno su cortile, mentre ai piani superiori vi sono otto alloggi di cui due al piano terzo con mansarda pertinenziale.
- **STRUTTURE PORTANTI:** struttura verticale a pilastri.
- **STRUTTURA ORIZZONTALE:** realizzata a solai piani in latero-cemento.
- **COPERTURA:** a falde con manto in lastre di lamiera grecata coibentata.
- **SCALE E ASCENSORE:** è presente un vano scala condominiale di collegamento dal piano terra fino al piano sottotetto, mentre l'ascensore si ferma al piano terzo.
- **MURATURE ESTERNE:** pareti in muratura.
- **FINITURE ESTERNE DELL'EDIFICIO:** le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con blocchetti di calcestruzzo vibrocompresso con finitura "splittato".
- **MURATURE INTERNE:** tramezzature interne in laterizio.
- **IMPIANTO ELETTRICO:** di tipo tradizionale, sotto-traccia e funzionante. Risulta presente un impianto citofonico.
- **IMPIANTO IDRICO:** collegato all'acquedotto comunale. Lo scarico delle acque avviene mediante collegamento con la fognatura comunale.
- **IMPIANTO TERMICO:** centralizzato.

Si riportano a seguire l'ubicazione, i dati catastali attuali, le coerenze, le caratteristiche interne ed esterne, la consistenza (superficie calpestabile, in mq), le eventuali pertinenze e millesimi di parti comuni, degli immobili oggetto di pignoramento ricompresi nel sopra descritto fabbricato condominiale, come di seguito elencati:

- ♦ Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 6
- ♦ Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 10
- ♦ Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 18
- ♦ Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 24
- ♦ Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 29
- ♦ Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 35
- ♦ Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4

- censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 36
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 37
- Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Falletti n. 4 censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 39

|  |
|--|
| <b>CATASTO FABBRICATI</b><br>Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/C, piano T-3-4 interno 6<br>censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 6   |
| <b>INTESTATI</b><br>[REDACTED]   |
| <b>UNITA' IMMOBILIARE</b><br><b>Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 989 – sub. 6</b><br>Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 101 mq (escluse aree scoperte 94 mq) - Rendita Euro 185,92<br>Ubicazione: Strada Faletti n. 4/C, piano T-3-4 interno 6   |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b><br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie<br>Variazione nel classamento del 19/09/2012 protocollo n. AT0130808 in atti dal 19/09/2012<br>Variazione di classamento (n. 10949.1/2012)<br>Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0045789 in atti dal 23/03/2012<br>Registrazione: Costituzione (n. 384.1/2012) |



*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

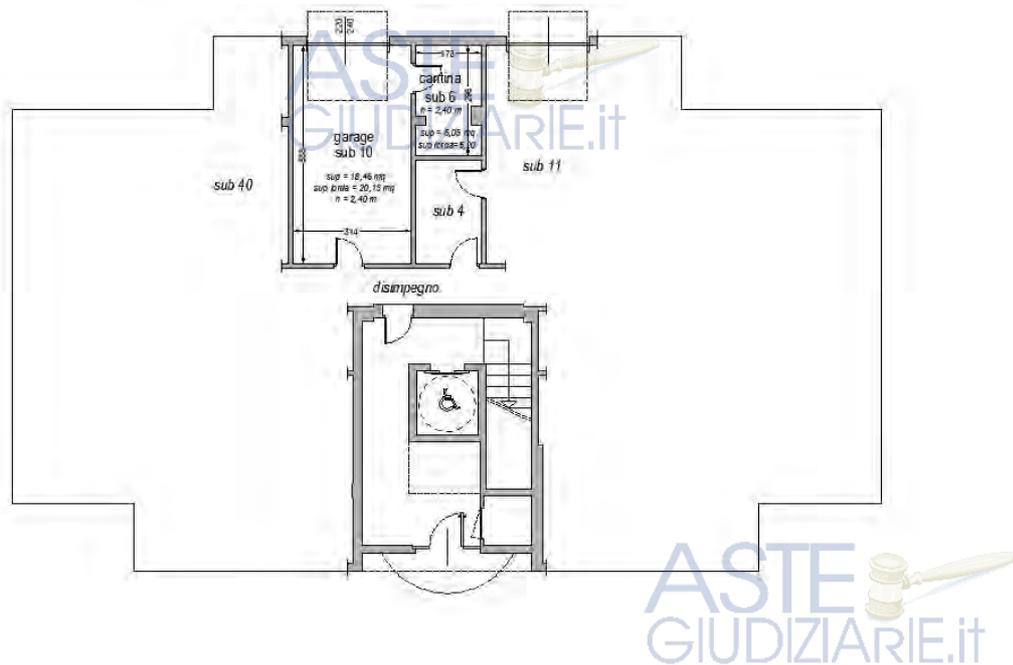
*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a CANTINA: a nord mappale 989 sub 11 (locale garage) e parte sub 4 (locale cantina), a est mappale 989 sub 4 (locale cantina) e parte sub 10 (locale garage), a sud mappale 989 sub 10 (locale garage) e sub 23 (cortile condominiale), a ovest mappale 989 sub 23 (cortile condominiale) e parte sub 11 (locale garage).*

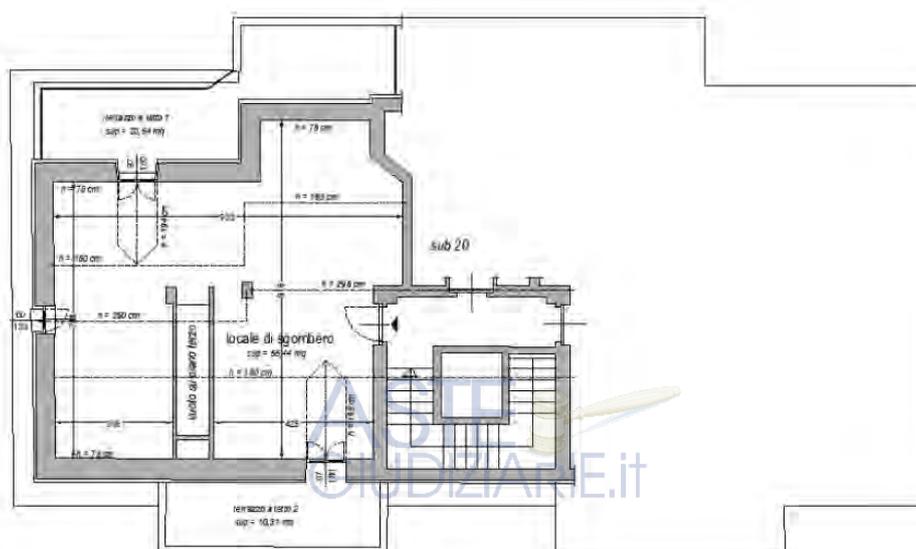
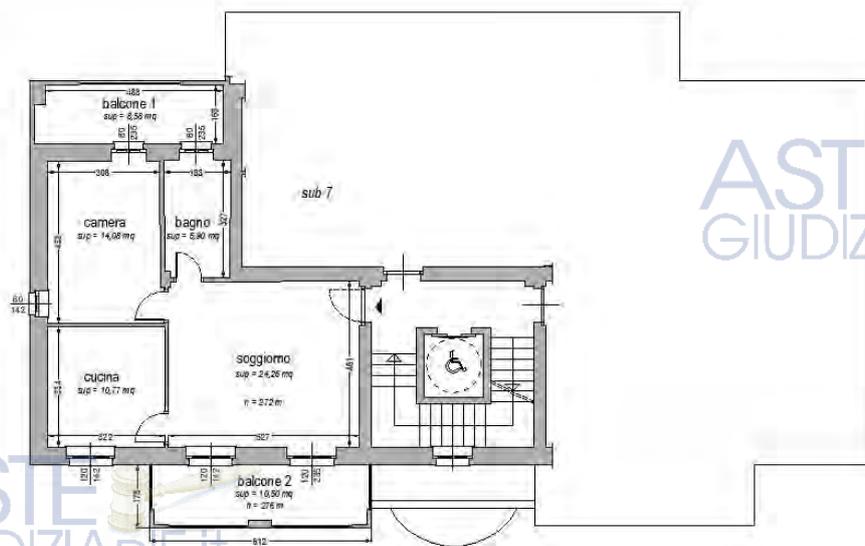


*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terzo attualmente destinato ad ALLOGGIO: a nord mappale 989 sub 23 (vuoto su cortile privato) e parte sub 22 (vano scala condominiale), a est mappale 989 sub 23 (vuoto su cortile privato), a sud mappale 989 sub 23 (vuoto su cortile privato), a ovest mappale 989 sub 7 (alloggio).*

*Coerenti dell'ambiente al piano quarto attualmente destinato a LOCALE DI SGOMBERO pertinenza dell'alloggio al piano terzo: a nord mappale 989 sub 23 (vuoto su cortile privato) e parte sub 22 (vano scala condominiale), a est mappale 989 sub 23 (vuoto su cortile privato), a sud mappale 989 sub 23 (vuoto su cortile privato), a ovest mappale 989 sub 20 (vano tecnico).*





Unità immobiliare a destinazione RESIDENZIALE comprendente cantina al piano terra, alloggio al piano terzo e sottotetto al piano quarto fuori terra, del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/C.

La cantina ha l'unico accesso dal garage individuato con il subalterno 10, al quale è direttamente collegato da una porta interna, ed è priva di aperture finestrate.

L'alloggio al piano terzo ha un ingresso sul soggiorno, una cucina, una camera da letto, un bagno, e due ampi balconi affacciati su cortile di proprietà (come da planimetria in allegato 10).

Nel progetto originario all'interno dell'alloggio era prevista la realizzazione di una scala interna di collegamento con il piano sottotetto adibito a locale di sgombero. Detta scala attualmente non è presente, per cui al locale sottotetto è possibile accedere unicamente dalla scala condominiale. Il piano sottotetto non è servito dall'ascensore, il quale termina la sua corsa al piano terzo.

Il piano quarto è adibito a locale di sgombero. In corrispondenza del vano scala interno in progetto vi è un'apertura sul vuoto sul piano terzo priva di protezioni fisse, che costituisce pericolo nei confronti di chiunque sia titolato ad accedere ai locali per sopralluoghi o altro.

Oltre alla scala interna si evidenzia che non sono state realizzate le tramezzature previste in progetto. Dal locale sottotetto si accede a due ampie terrazze a tetto, a nord-est e a sud-ovest.

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- **BAGNO** piano terzo: Completo di 1 lavandino, 1 bidet, 1 WC, una doccia. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica. La portafinestra consente l'accesso al balcone su cortile condominiale. **Al locale bagno si accede direttamente dal soggiorno in quanto l'antibagno previsto nel progetto originario non è stato realizzato.** Ulteriore lavello da esterno risulta installato su una parete del balcone.
- **SERRAMENTI:** Serramenti esterni in legno e vetro basso emissivo, con tapparelle in pvc. Porte interne in legno tamburato e portoncino d'ingresso blindato.
- **FINITURE INTERNE:** Pavimenti in ceramica. Pareti interne intonacate e tinteggiate.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

##### Piano terra:

- Cantina = 5,05 mq

##### Piano terzo:

- Soggiorno = 24,26 mq
- Cucina = 10,77 mq
- Camera = 14,08 mq
- Bagno = 5,90 mq
- Balcone 1 = 8,58 mq
- Balcone 2 = 10,50 mq

##### Piano quarto (sottotetto):

- Locale di sgombero = 66,44 mq
- Terrazzo a tetto 1 = 20,64 mq
- Terrazzo a tetto 2 = 10,31 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

##### Piano terra

**Sup. commerciale CANTINA = 6,20 mq x 20% = 1,24 mq;**

##### Piano terzo

**Sup. commerciale ALLOGGIO = 69,40 mq**

**Sup. commerciale BALCONI = (9,68 + 10,88) mq x 35% = 7,20 mq**

##### Piano quarto

**Sup. commerciale SOTTOTETTO = 87,20 x 35% = 30,52 mq**

**Sup. commerciale TERRAZZI A TETTO = (21,85 + 12,26) mq x 25% = 8,53 mq**

**per un totale di 116,89 mq**

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

**CATASTO FABBRICATI**  
**Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/D, piano T**  
**censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 10**

**INTESTATI**

**UNITA' IMMOBILIARE**

**Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 989 – sub. 10**

Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 18 mq - Superficie catastale 20 mq - Rendita Euro 31,61

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/D, piano T

**DATI DERIVANTI DA**

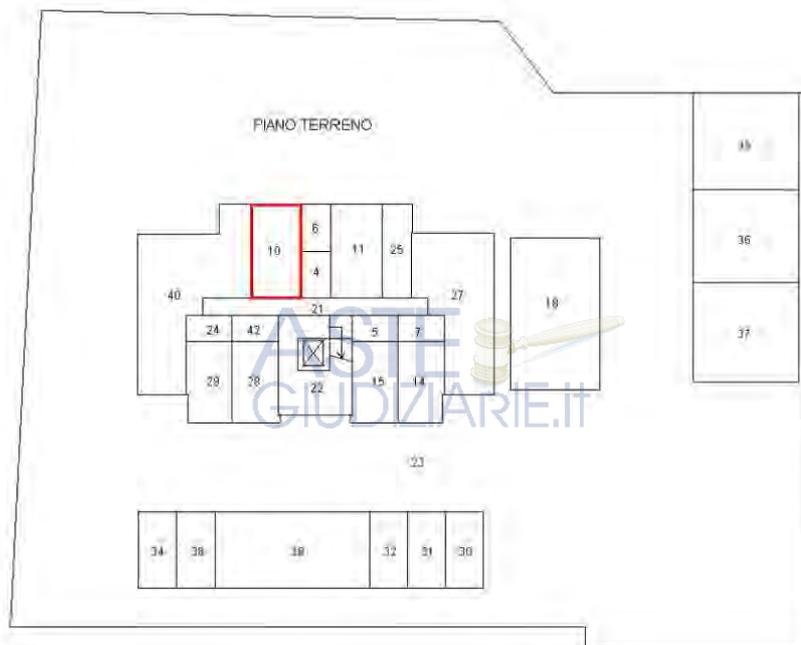
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione nel classamento del 19/09/2012 protocollo n. AT0130809 in atti dal 19/09/2012

Variazione di classamento (n. 10950.1/2012)

Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0046047 in atti dal 23/03/2012

Registrazione: Costituzione (n. 387.1/2012)



*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a GARAGE: a nord mappale 989 sub 4 (locale cantina) e parte sub 21 (disimpegno condominiale), a est mappale 989 sub 40 (locale deposito), a sud mappale 989 parte sub 23 (cortile condominiale), a ovest mappale 989 parte sub 23 (cortile condominiale) e sub 6 (locale cantina).*



Unità immobiliare a destinazione GARAGE situata al piano terra del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/C.

Ad essa si accede dal cortile condominiale mediante portone carrabile e direttamente dal disimpegno condominiale mediante porta pedonale (come da planimetria in allegato 10).

Da esso si accede alla cantina individuata con il subalterno 6 alla quale è direttamente collegato.

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- FINITURE INTERNE: Pavimento in calcestruzzo elicoterato. Pareti interne in blocchi in cemento di colore grigio.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

Piano terra:

- Garage = 18,46 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

Piano terra

**Sup. commerciale GARAGE = 20,13 mq x 50% = 10,07 mq;**

**per un totale di 10,07 mq**

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CATASTO FABBRICATI**  
Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/D, piano T  
censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 18

**INTESTATI**

**UNITA' IMMOBILIARE**

**Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 989 – sub. 18**

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 60 mq - Superficie catastale 60 mq - Rendita Euro 61,97

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/D, piano T

**DATI DERIVANTI DA**

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variatione nel classamento del 19/09/2012 protocollo n. AT0130809 in atti dal 19/09/2012

Variatione di classamento (n. 10950.1/2012)

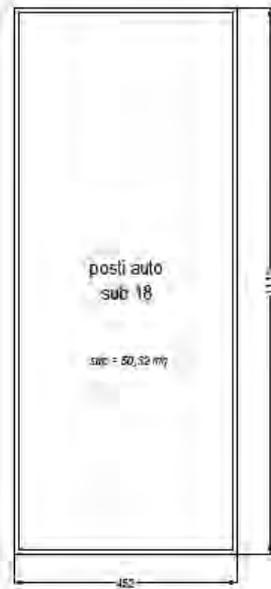
Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0046047 in atti dal 23/03/2012

Registrazione: Costituzione (n. 387.1/2012)



*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a POSTI AUTO: su tutti i lati mappale 989 sub 23 (cortile condominiale). L'area è collocata a nord-est del fabbricato condominiale.*



Immobile destinato a POSTI AUTO APERTI situato all'interno del cortile condominiale del fabbricato sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/C.

All'area adibita a posti auto si accede unicamente dal cortile condominiale mediante cancello scorrevole azionato elettricamente mediante telecomando (come da planimetria in allegato 10).

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- **FINITURE:** Pavimentazione carrabile in elementi grigliati in calcestruzzo vibro compresso drenanti. La delimitazione dei post auto è realizzata con gli stessi elementi in calcestruzzo di diversa colorazione. I posti auto non sono delimitati.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

#### Area cortilizia:

- Posti auto =  $12,58 \times 4 = 50,32$  mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

#### Piano terra

Sup. commerciale POSTI AUTO =  $(12,58 \times 4)$  mq  $\times 20\% = 10,06$  mq;

per un totale di 10,06 mq

**CATASTO FABBRICATI**  
Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/C, piano T-1 interno 2  
censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 - sub. 24

**INTESTATI**

**UNITA' IMMOBILIARE**

Comune di Asti (AT) - Foglio 53, mappale 989 - sub. 24

Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale 109 mq (escluse aree scoperte 100 mq) - Rendita Euro 223,11

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/D, piano T-1 interno 2

**DATI DERIVANTI DA**

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variatione nel classamento del 15/04/2013 protocollo n. AT0028106 in atti dal 15/04/2013

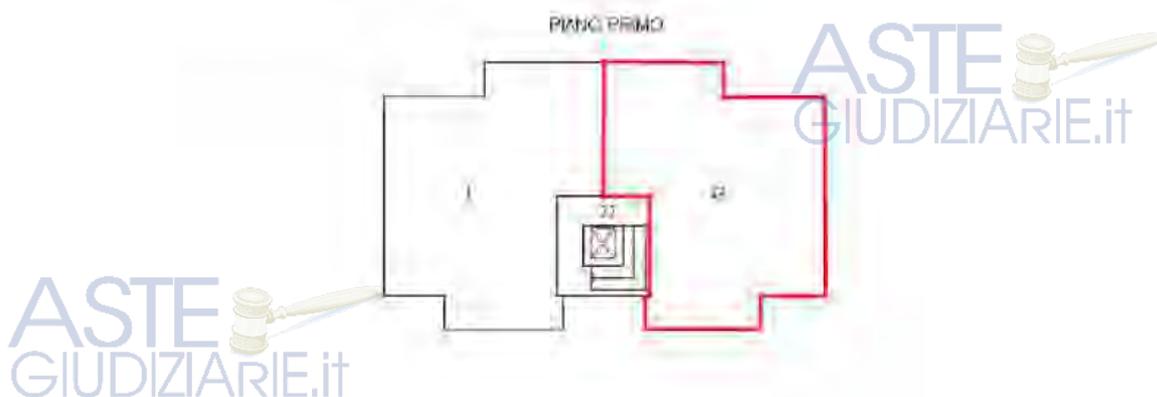
Variatione di classamento (n. 4654.1/2013)

Variatione del 18/05/2012 protocollo n. AT0076666 in atti dal 18/05/2012 Diversa distribuzione degli spazi interni- frazionamento e fusione (n. 5188.1/2012)



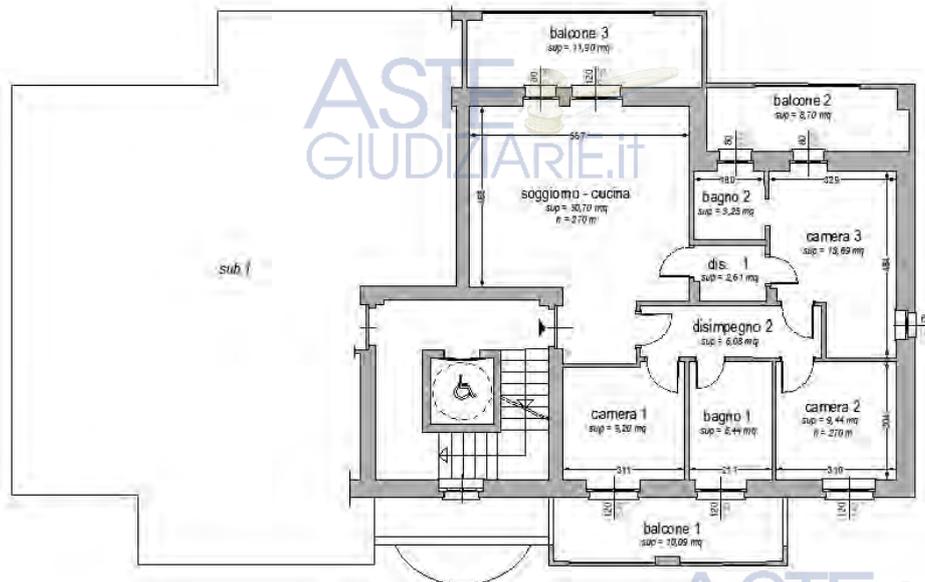
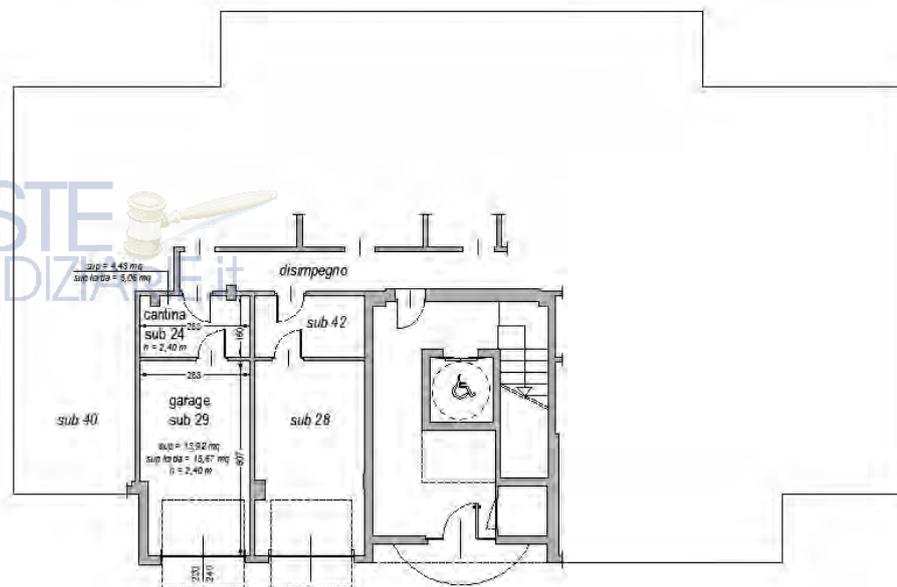
*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a CANTINA: a nord mappale 989 sub 42 (locale cantina) e parte sub 28 (locale garage), a est mappale 989 sub 40 (locale deposito), a sud mappale 989 sub 40 (locale deposito), a ovest mappale 989 sub 21 (disimpegno condominiale cantine) e parte sub 42 (locale cantina).*



I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:

Coerenti dell'ambiente al piano terzo attualmente destinato ad ALLOGGIO: a nord mappale 989 sub 23 (vuoto su cortile condominiale), a est mappale 989 sub 23 (vuoto su cortile condominiale) e parte sub 22 (vano scala condominiale), a sud mappale 989 sub 1 (alloggio) e parte sub 23 (vuoto su cortile condominiale), a ovest mappale 989 sub 23 (vuoto su cortile condominiale).



Unità immobiliare a destinazione RESIDENZIALE comprendente cantina al piano terra e alloggio al piano primo, del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/C.

La cantina ha accesso dal disimpegno condominiale e conduce, mediante porta interna, al garage individuato con il subalterno 29. La cantina è priva di aperture finestrate.

L'alloggio al piano primo ha un ingresso sul soggiorno-cucina, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni e tre ampi balconi affacciati su cortile di proprietà (come da planimetria in allegato 10).

## CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- **BAGNI:** Completi di 1 lavandino, 1 bidet, 1 WC, una doccia. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica. La portafinestra consente l'accesso al balcone su cortile condominiale. Ulteriore lavello da esterno risulta installato su una parete del balcone.
- **SERRAMENTI:** Serramenti esterni in legno e vetro basso emissivo, con tapparelle in pvc. Porte interne in legno tamburato e portoncino d'ingresso blindato.
- **FINITURE INTERNE:** Pavimenti in ceramica. Pareti interne intonacate e finteggiate.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

### Piano terra

- Cantina = 4,43 mq

### Piano terzo

- Soggiorno-cucina = 30,70 mq
- Camera 1 = 9,20 mq
- Bagno 1 = 6,44 mq
- Camera 2 = 9,44 mq
- Camera 3 = 13,69 mq
- Bagno 2 = 3,25 mq
- Disimpegno 1 = 2,61 mq
- Disimpegno 2 = 6,08 mq
- Balcone 1 = 10,09 mq
- Balcone 2 = 8,70 mq
- Balcone 3 = 11,90 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

### Piano terra

**Sup. commerciale CANTINA = 5,06 mq x 20% = 1,01 mq;**

### Piano terzo

**Sup. commerciale ALLOGGIO = 101,25 mq**

**Sup. commerciale BALCONI = (10,77 + 9,37 + 12,50) mq x 35% = 11,42 mq**

**per un totale di 113,68 mq**

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico

**CATASTO FABBRICATI**  
Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/C, piano T  
censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 29

**INTESTATI**

**UNITA' IMMOBILIARE**

Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 989 – sub. 29

Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 14 mq - Superficie catastale 15 mq - Rendita Euro 24,58

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/D, piano T

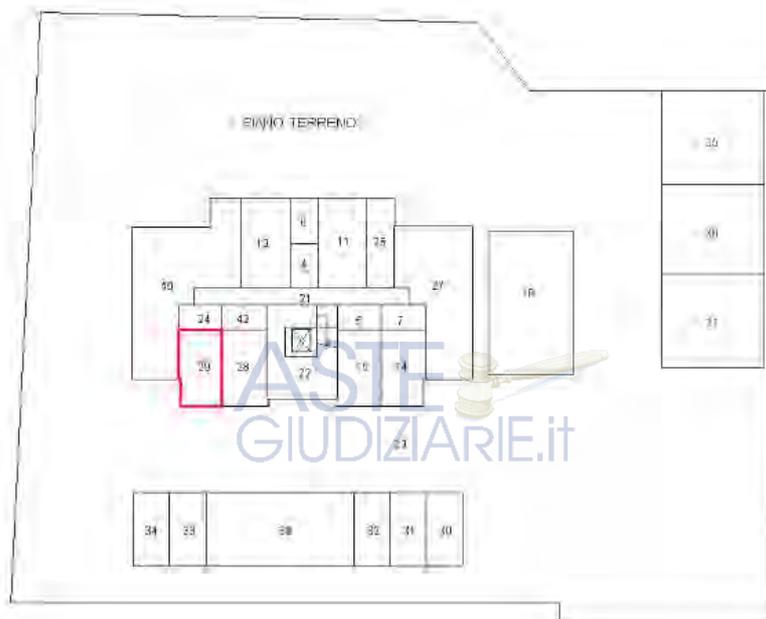
**DATI DERIVANTI DA**

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variatione nel classamento del 15/04/2013 protocollo n. AT0028106 in atti dal 15/04/2013

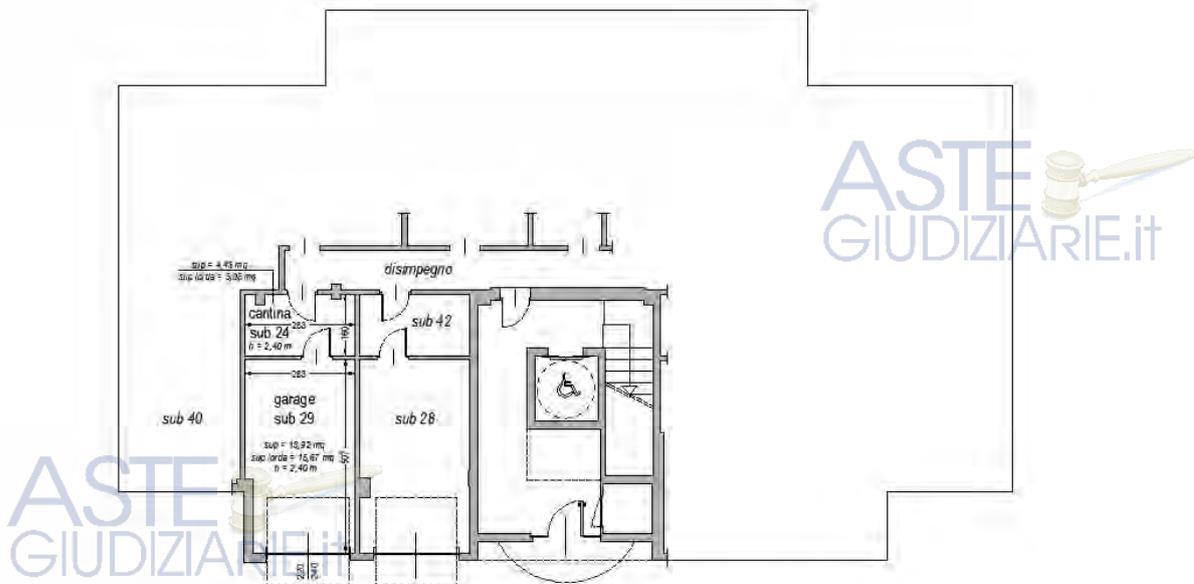
Variatione di classamento (n. 4654.1/2013)

Variatione del 18/05/2012 protocollo n. AT0076666 in atti dal 18/05/2012 Diversa distribuzione degli spazi interni- frazionamento e fusione (n. 5188.1/2012)



*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a GARAGE: a nord mappale 989 sub 28 (locale garage) e parte sub 23 (cortile condominiale), a est sub 23 (cortile condominiale), a sud mappale 989 sub 40 (locale deposito) e parte sub 24 (locale cantina), a ovest mappale 989 parte sub 28 (locale garage).*



Unità immobiliare a destinazione GARAGE situata al piano terra del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/C.

Ad essa si accede dal cortile condominiale mediante portone carrabile e dal disimpegno condominiale mediante porta pedonale attraverso la cantina individuata al subalterno 24 (come da planimetria in allegato 10).

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- FINITURE INTERNE: Pavimento in calcestruzzo elicoterato. Pareti interne in blocchi in cemento di colore grigio.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

#### Piano terra:

- Garage = 13,92 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

#### Piano terra

**Sup. commerciale GARAGE = 15,67 mq x 50% = 7,84 mq;**

**per un totale di 7,84 mq**

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

### CATASTO FABBRICATI

Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/D, piano T  
censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 35

#### INTESTATI

#### UNITA' IMMOBILIARE

Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 989 – sub. 35

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 41 mq - Superficie catastale 45 mq - Rendita Euro 42,35

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/D, piano T

#### DATI DERIVANTI DA

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

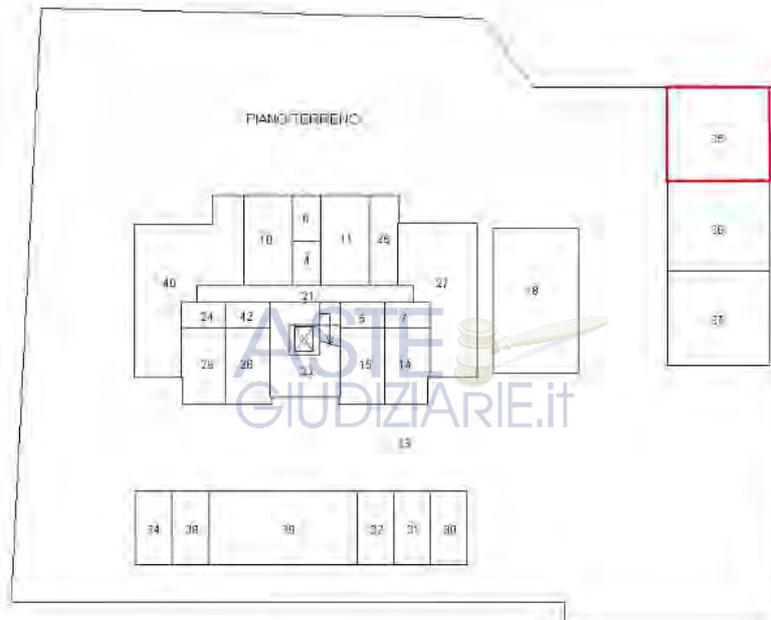
Variazione nel classamento del 01/06/2013 protocollo n. AT0040926 in atti dal 01/06/2013

Variazione di classamento (n. 6443.1/2013)

Divisione del 01/06/2012 protocollo n. AT0085984 in atti dal 01/06/2012 Divisione (n. 5800.1/2012)

Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0046047 in atti dal 23/03/2012

Registrazione: Costituzione (n. 387.1/2012)



*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a GARAGE: a nord mappale 108 e parte mappale 989 sub 36 (locale garage in unico corpo), a est mappale 989 sub 36 (locale garage in unico corpo) e sub 23 (cortile condominiale), a sud mappale 989 sub 23 (cortile condominiale) e parte mappale 990, a ovest parte mappale 990 e parte mappale 108.*



Unità immobiliare a destinazione GARAGE DOPPIO situata di fronte all'ingresso del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/C. Costituisce una porzione di un fabbricato più ampio, comprendente complessivamente sei posti auto, ma privo di tramezzature interne di delimitazione della proprietà (rif. unità immobiliari sub 36 e 37).

Ad essa si accede dal cortile condominiale mediante portone carrabile (come da planimetria in allegato 10).

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- **STRUTTURA:** Struttura portante metallica distribuita lungo le pareti perimetrali.
- **FINITURE INTERNE:** Pavimento in calcestruzzo elicoterato. Pareti interne in blocchi in cemento analoghi a quelli presenti in facciata nel fabbricato condominiale.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

#### Piano terra:

- Garage doppio = 41,05 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

#### Piano terra

**Sup. commerciale GARAGE DOPPIO = 45,00 mq;**

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

**CATASTO FABBRICATI**  
Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/D, piano T  
censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 36

**INTESTATI**

**UNITA' IMMOBILIARE**

**Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 989 – sub. 36**

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 41 mq - Superficie catastale 43 mq - Rendita Euro 42,35

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/D, piano T

**DATI DERIVANTI DA**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

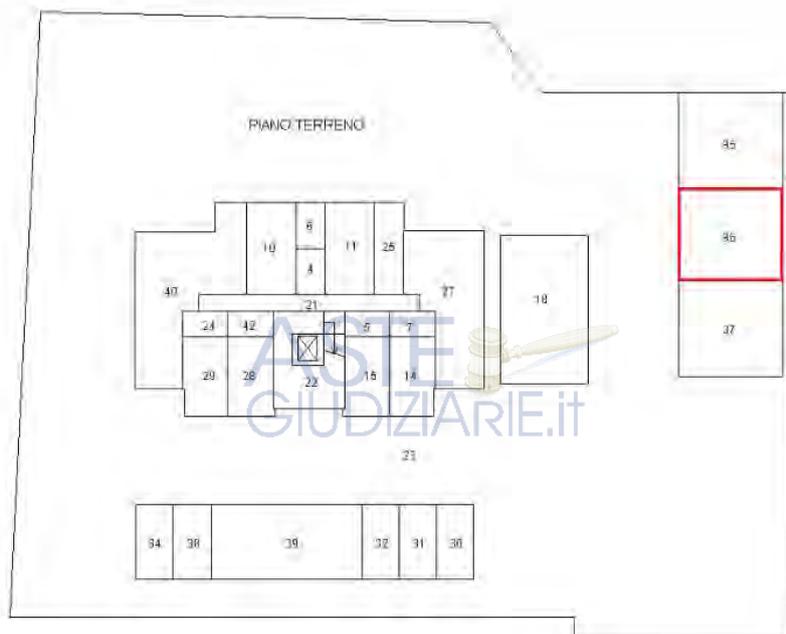
Variazione nel classamento del 01/06/2013 protocollo n. AT0040926 in atti dal 01/06/2013

Variazione di classamento (n. 6443.1/2013)

Divisione del 01/06/2012 protocollo n. AT0085984 in atti dal 01/06/2012 Divisione (n. 5800.1/2012)

Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0046047 in atti dal 23/03/2012

Registrazione: Costituzione (n. 387.1/2012)



*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a GARAGE: a nord mappale 108 e parte mappale 989 sub 37 (locale garage in unico corpo), a est mappale 989 sub 37 (locale garage in unico corpo) e sub 23 (cortile condominiale), a sud mappale 989 sub 23 (cortile condominiale) e parte mappale 989 sub 35 (locale garage in unico corpo), a ovest parte mappale 989 sub 35 (locale garage in unico corpo) e parte mappale 108.*



Unità immobiliare a destinazione GARAGE DOPPIO situata di fronte all'ingresso del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/C. Costituisce una porzione di un fabbricato più ampio, comprendente complessivamente sei posti auto, ma privo di tramezzature interne di delimitazione della proprietà (rif. unità immobiliari sub 35 e 37).

Ad essa si accede dal cortile condominiale mediante portone carrabile (come da planimetria in allegato 10).

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- STRUTTURA: Struttura portante metallica distribuita lungo le pareti perimetrali.
- FINITURE INTERNE: Pavimento in calcestruzzo elicoterato. Pareti interne in blocchi in cemento analoghi a quelli presenti in facciata nel fabbricato condominiale.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

#### Piano terra:

- Garage doppio = 40,50 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

#### Piano terra

**Sup. commerciale GARAGE DOPPIO = 43,00 mq;**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
per un totale di 43,00 mq

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

**CATASTO FABBRICATI**  
Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/D, piano T  
censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 37

**INTESTATI**

**UNITA' IMMOBILIARE**

Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 989 – sub. 37

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 41 mq - Superficie catastale 45 mq - Rendita Euro 42,35

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/D, piano T

**DATI DERIVANTI DA**

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

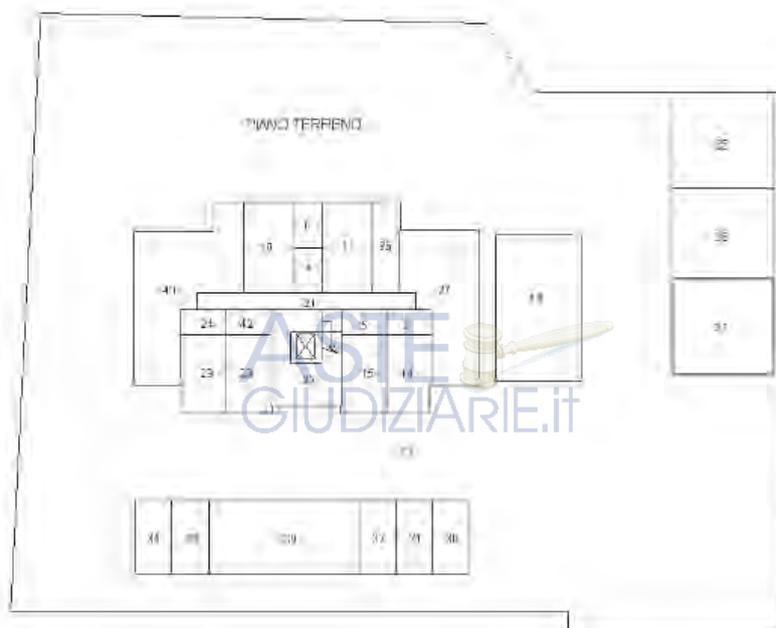
Variatione nel classamento del 01/06/2013 protocollo n. AT0040926 in atti dal 01/06/2013

Variatione di classamento (n. 6443.1/2013)

Divisione del 01/06/2012 protocollo n. AT0085984 in atti dal 01/06/2012 Divisione (n. 5800.1/2012)

Costituzione del 23/03/2012 protocollo n. AT0046047 in atti dal 23/03/2012

Registrazione: Costituzione (n. 387.1/2012)



*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a GARAGE: a nord parte mappale 108 e mappale 989 sub 23 (cortile condominiale), a est mappale 989 sub 23 (cortile condominiale), a sud mappale 989 sub 23 (cortile condominiale) e parte mappale 989 sub 36 (locale garage in unico corpo), a ovest parte mappale 989 sub 36 (locale garage in unico corpo) e parte mappale 108.*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



Unità immobiliare a destinazione GARAGE DOPPIO situata di fronte all'ingresso del fabbricato condominiale sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/C. Costituisce una porzione di un fabbricato più ampio, comprendente complessivamente sei posti auto, ma privo di tramezzature interne di delimitazione della proprietà (rif. unità immobiliari sub 35 e 36).

Ad essa si accede dal cortile condominiale mediante portone carrabile (come da planimetria in allegato 10).

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- **STRUTTURA:** Struttura portante metallica distribuita lungo le pareti perimetrali.
- **FINITURE INTERNE:** Pavimento in calcestruzzo elicoterato. Pareti interne in blocchi in cemento analoghi a quelli presenti in facciata nel fabbricato condominiale.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

#### Piano terra.

- Garage doppio = 41,05 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

#### Piano terra

**Sup. commerciale GARAGE DOPPIO = 45,00 mq;**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
per un totale di 45,00 mq

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

**CATASTO FABBRICATI**  
**Immobile sito nel Comune di Asti (AT), Strada Faletti n. 4/D, piano T**  
**censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 39**

**INTESTATI**

**UNITA' IMMOBILIARE**

**Comune di Asti (AT) – Foglio 53, mappale 989 – sub. 39**

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 50 mq - Superficie catastale 50 mq - Rendita Euro 51,65

Ubicazione: Strada Faletti n. 4/D, piano T

**DATI DERIVANTI DA**

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Variatione nel classamento del 14/06/2013 protocollo n. AT0045013 in atti dal 14/06/2013

Variatione di classamento (n. 7046.1/2013)

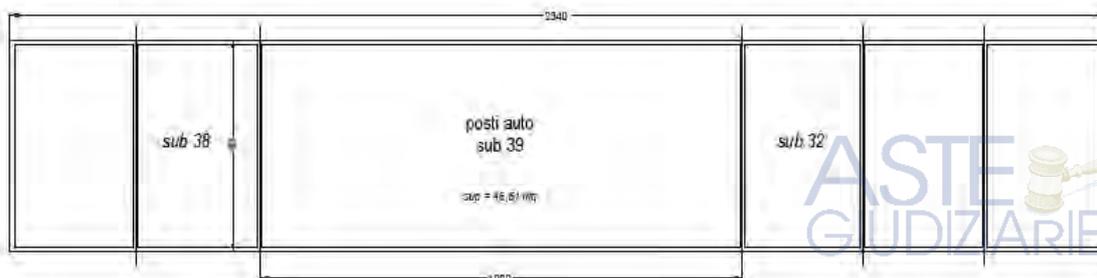
Divisione del 06/07/2012 protocollo n. AT0102746 in atti dal 06/07/2012 Divisione (n. 7085.1/2012)

Variatione del 18/05/2012 protocollo n. AT0076666 in atti dal 18/05/2012 Diversa distribuzione degli spazi interni- frazionamento e fusione (n. 5188.1/2012)



*I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:*

*Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a POSTI AUTO: a nord mappale 989 parte sub 32 (posto auto aperto) e sub 23 (cortile condominiale), a est mappale 989 sub 23 (cortile condominiale) a sud mappale 989 parte sub 38 (posto auto aperto) e sub 23 (cortile condominiale), a ovest mappale 989 sub 23 (cortile condominiale) e parte sub 32 (posto auto aperto).*



Immobile destinato a POSTI AUTO APERTI situato all'interno del cortile condominiale del fabbricato sito nel Comune di Asti (AT) in Strada Faletti n. 4/C.

All'area adibita a posti auto si accede unicamente dal cortile condominiale mediante cancello scorrevole azionato elettricamente mediante telecomando (come da planimetria in allegato 10).

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- **FINITURE:** Pavimentazione carrabile in elementi grigliati in calcestruzzo vibro compresso drenanti. La delimitazione dei post auto è realizzata con gli stessi elementi in calcestruzzo di diversa colorazione. Le dimensioni dei posti auto così come delimitati non sono uniformi, pertanto per ciascun posto auto viene precisata la superficie nell'elaborato grafico in allegato 10.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

#### Area cortilizia:

- Posti auto =  $11,65 \times 4 = 46,60$  mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare, applicando gli opportuni correttivi (come da elaborato grafico in allegato 10), risulta essere:

#### Piano terra

**Sup. commerciale POSTI AUTO =  $(11,65 \times 4)$  mq x 20% = 9,32 mq;**

**per un totale di 9,32 mq**

#### 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.**

Una prima verifica è stata operata nei riguardi della società interessata dall'Esecuzione Immobiliare in argomento, al fine di verificare le generalità dei soggetti coinvolti, mediante visura camerale riferita alla proprietà [redacted] ed alla società costruttrice [redacted] (allegato 12).

Presso gli uffici Anagrafe dei comuni di competenza si sono effettuate le seguenti verifiche:

- Comune di Roma – Certificato di nulla rinvenuto presso il registro della popolazione in *allegato 14*
- Comune Campi Bisenzio – comunicazione telefonica di avvenuta migrazione
- Comune di Monterotondo – Estratto per sunto dai Registri degli atti di matrimonio in *allegato 13*
- Comune L'Aquila – emigrato a Roma il 28/12/1999

- Comune di Gravina in Puglia (BA) – Certificato stato di famiglia/residenza in *allegato 14*

- Comune di Gravina in Puglia (BA) - Certificato stato di famiglia/residenza in *allegato 14*

Il signor [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] risulta aver contratto matrimonio in Monterotondo in data 07/05/1988 con la signora [REDACTED]. Da annotazioni marginali risulta che con sentenza del tribunale di Tivoli di Roma in data 06/07/2001 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (*allegato 13*).

## 5

***Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; 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.***

I dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione dei beni e sono corretti.

L'indirizzo riportato in atti è corretto anche se l'accesso ai fabbricati avviene principalmente, rispettivamente, dai civici 4/C per il fabbricato Gardenia A (individuato al mappale 989) e 4/E per il fabbricato Gardenia B (individuato al mappale 986).

## 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.***

A seguito di sopralluogo e rilievo dello stato dei luoghi si è potuto riscontrare che le planimetrie catastali sono coerenti con quanto riportato in progetto, ma difformi rispetto all'effettiva realizzazione delle opere.

In particolare si rileva che per quanto concerne gli alloggi situati al piano terzo dei due fabbricati, i quali avrebbero dovuto essere collegati al piano sottotetto, risultano accatastati con la scala interna e il disimpegno di separazione tra il locale soggiorno e il bagno, mai realizzati.

Si rileva inoltre che l'attuale stato dei luoghi non è conforme alle norme igienico sanitarie che impongono la realizzazione di un antibagno in assenza di disimpegno su zona giorno e che l'assenza della scala interna di collegamento tra il piano terzo e il piano sottotetto rende le opere incomplete con pericolo per le persone.

I lavori di costruzione non sono stati correttamente portati a termine, mentre la variazione catastale riporta la situazione di progetto approvata.

## 7

### **Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Gli immobili, oggetto della presente relazione peritale, risultano censiti al N.C.E.U. di Asti (AT) al Foglio 53, mappale 986 e 989, posti in un'area che il vigente Piano Regolatore Generale Comunale classifica come segue:

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO E RELATIVA CLASSIFICAZIONE (C3.1) - normate dall'art. 21 e dalla Tabella 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Asti (allegati 18 e 19).

Aree sottoposte a particolare disciplina e fasce di rispetto fluviali.

Limite delle aree soggette a vincolo Art. 142 D.Lgs 42/04 (ex Legge Galasso)

Classificazione acustica 2

PAI: Classe 3B1.1

PECLI BARBERO

## 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.**

Al fine di evitare ulteriori costi di ricerca, lo scrivente, ha acquisito e allega la documentazione raccolta dal [REDACTED] integrandola con quanto fornito dai competenti uffici comunali in data 17/08/2021 in relazione alla Paesaggistica e Agibilità del condominio GARDENIA B (allegato 20).

I principali atti riferiti ai fabbricati condominiali nei quali si trovano gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- **PECLI BARBERO: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 112/2010 del 03/06/2010 proponente** [REDACTED] – **AC 507/2006** per le opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Pratica a firma dell'Ing. [REDACTED] di Villafranca d'Asti.
  - **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 112 DEL 03/06/2010** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del PECLI denominato Barbero, rilasciato a [REDACTED]
  - **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 157 DEL 27/07/2010**, per la costruzione di due edifici residenziali plurifamiliari ed annesse autorimesse
  - **S.C.I.A. IN VARIANTE AC N. 694/2012 del 22/05/2012** al Permesso di Costruire n. 157 del 27/07/2010
  - **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA N. 56 DEL 21/05/2012** per la ridistribuzione di spazi interni.
  - **S.C.I.A. IN VARIANTE FINALE AC N. 714/2012 del 24/05/2012**
  - **CILA in sanatoria AC N. 1221 DEL 23/09/2015 (centrale termica)**
  - **CILA AC N. 1222 DEL 23/09/2015 (centrale termica)**
  
  - **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ n. 5965/2016/28 del 21/10/2016** (domanda presentata in data 15/09/2016 prot. Gen. 85705) per il **condominio GARDENIA A** strada Falletti 4/C F 53 P 989
  
  - **Domanda di Agibilità condominio Gardenia B** strada Falletti 4/E F 53 P 986 Prot. Gen. 42803 del 24/05/2012, **AC n. 65 del 24/05/2012**, di cui al **Pecli Barbero Lotto 1** approvato con D.C.C. n. 43 del 29/03/2007  
 Lavori iniziati in data 29/07/2010 e ultimati il 24/05/2012  
 Integrazione domanda di certificato di agibilità del 03/02/2017  
 In relazione al mancato rilascio dell'agibilità si è fatto seguito alle verifiche effettuate dal [REDACTED] inviando un'ulteriore richiesta presso i competenti uffici del Comune di Asti, i quali in data 17/08/2021 hanno confermato il mancato rilascio per carente documentazione (*allegato 20*).
- Attestato di Certificazione Energetica** riferito al condominio Gardenia B in data 02/04/2012
- In data 15/02/2012 assegnazione **numeri civici**.
  - In data 05/12/2012 assegnazione **matricola n. 618/005 e n. 619/005 agli ascensori**, installati rispettivamente al civico 4/E (Gardenia B) e 4/C (Gardenia A)

Per valutare la conformità urbanistica lo scrivente ha confrontato il materiale grafico relativo ai suddetti atti autorizzativi e le planimetrie derivanti dal rilievo effettuato dal sottoscritto in fase di sopralluogo. In particolare si è riscontrato che tutte le aperture finestrate (finestre e porte finestre) di tutti gli alloggi sono state realizzate di dimensioni ridotte rispetto a quanto previsto dal progetto assentito. Si è provveduto alla verifica del rispetto dei rapporti aero-illuminanti richiesti per legge, che risultano verificati, come dettagliato in *allegato 10*.

In alcuni alloggi, come meglio di seguito dettagliato, non sono state realizzate tutte le tramezzature interne previste a progetto. In particolare risulta importante rilevare che lo stato dei luoghi non rispetta le prescrizioni delle norme igienico sanitarie, per le quali i locali bagno non possono aprirsi direttamente su ambienti destinati a soggiorno/cucina. Risulta pertanto indispensabile la realizzazione di un antibagno o di un disimpegno, come da progetto.

La mancata realizzazione della scala interna di collegamento tra il piano terzo e il locale sottotetto ad uso sgombero costituisce inoltre un elemento di grave pericolosità in quanto non sono state installate protezioni fisse contro la caduta nel vuoto in corrispondenza del vano scala al piano quarto sottotetto.

La domanda di sanatoria per le opere difformi dovrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, ai sensi dell'articolo 46, comma 5bis del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

In particolare si dettaglia quanto segue:

- Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 2  
*Alloggio al piano primo difforme per quanto concerne la distribuzione interna in quanto non è stato realizzato il disimpegno tra il bagno e il soggiorno.*  
Sanabile mediante redazione di idonea pratica edilizia e realizzazione delle tramezzature interne.
- Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 7  
*Alloggio al piano terzo difforme sia per quanto concerne la distribuzione interna (in quanto non sono stati realizzati il disimpegno e la scala interna di collegamento con il sottotetto), sia nella realizzazione delle pareti perimetrali di delimitazione dell'alloggio.*  
*Sottotetto al piano quarto (uso sgombero) difforme in quanto non sono state realizzate le tramezzature interne, la scala di collegamento con il piano terzo e le pareti perimetrali sono di spessore maggiore rispetto a quelle in progetto con conseguenti ridotte superfici utili.*  
Sanabile mediante redazione di idonea pratica edilizia e realizzazione delle opere interne.
- Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 9  
*Alloggio al piano terzo difforme sia per quanto concerne la distribuzione interna (in quanto non sono stati realizzati il disimpegno e la scala interna di collegamento con il sottotetto), sia nella realizzazione delle pareti perimetrali di delimitazione dell'alloggio.*  
*Sottotetto al piano quarto (uso sgombero) difforme in quanto non sono state realizzate le tramezzature interne, la scala di collegamento con il piano terzo e le pareti perimetrali sono di spessore maggiore rispetto a quelle in progetto con conseguenti ridotte superfici utili.*  
Sanabile mediante redazione di idonea pratica edilizia e realizzazione delle opere interne.
- Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 10 - Cantina  
L'immobile presenta modeste modifiche delle dimensioni in pianta delle pareti perimetrali.
- Immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 28/29/30 – Garage (in un solo corpo)  
*Il fabbricato presenta dimensioni leggermente maggiori rispetto a quanto assentito e lievi modifiche nella posizione delle aperture dei portoni basculanti.*  
Sanabile mediante redazione di idonea pratica.
- Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 6  
*Alloggio al piano terzo difforme sia per quanto concerne la distribuzione interna (in quanto non sono stati realizzati il disimpegno e la scala interna di collegamento con il sottotetto), sia nella realizzazione delle pareti perimetrali di delimitazione dell'alloggio.*  
*Sottotetto al piano quarto (uso sgombero) difforme in quanto non sono state realizzate le tramezzature interne, la scala di collegamento con il piano terzo e le pareti perimetrali sono di spessore maggiore rispetto a quelle in progetto con conseguenti ridotte superfici utili.*  
Sanabile mediante redazione di idonea pratica edilizia e realizzazione delle opere interne.
- Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 35/36/37 – Garage (in un solo corpo)  
*Il fabbricato presenta lievi modifiche nella posizione delle aperture dei portoni basculanti.*  
Sanabile mediante redazione di idonea pratica.

## 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.***

A seguito della verifica della situazione dei luoghi, della distribuzione planimetrica dei locali e degli accessi, lo scrivente ritiene di poter affermare che i beni pignorati siano divisibili per la vendita in più lotti. Come da autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione concessa in data 20/03/2021, si è provveduto al frazionamento dei posti auto aperti, al fine di agevolare la vendita.

*In particolare il frazionamento ha riguardato i seguenti immobili:*

- Immobile censito al N.C.E.U. Fg. 53, mappale 986 ex sub. 23 - frazionato nei sub 36-37-38-39-40
- Immobile censito al N.C.E.U. Fg. 53, mappale 986 ex sub. 32 - frazionato nei sub 33-34-35
- Immobile censito al N.C.E.U. Fg. 53, mappale 989 ex sub. 18 - frazionato nei sub 43-44-45-46
- Immobile censito al N.C.E.U. Fg. 53, mappale 989 ex sub. 39 - frazionato nei sub 47-48-49-50

Copia della avvenuta registrazione della variazione si allega alla presente in *allegato 15*.

## 10

***Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.***

Come da atto di pignoramento (*nota in allegato 22*), le unità immobiliari in oggetto risultano pignorate in capo alla [REDACTED] con sede [REDACTED] per l'intero e sono divisibili in natura.

## 11

***Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.***

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che gli immobili sono tutti liberi ad eccezione delle seguenti unità:

- Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 986 – sub. 9  
*L'alloggio al piano terzo è occupato da un socio della cooperativa. L'immobile si presenta arredato ed è a tutt'oggi abitato. È stato consentito l'accesso per i rilievi e, in occasione del sopralluogo, si è provveduto a segnalare la condizione al custode, in attesa di operare le opportune verifiche in merito all'esistenza di eventuali titoli.*
- Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 24  
*L'alloggio al piano primo era utilizzato dalla società costruttrice [REDACTED] quale ufficio e refettorio durante la realizzazione delle opere di edificazione.  
I locali devono essere liberati, in quanto in essi sono attualmente conservati beni di proprietà della società (mobili, oggetti personali, documenti...).*
- Immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 53, mappale 989 – sub. 35/36/37  
*Garage utilizzati dalla società costruttrice [REDACTED] durante la realizzazione delle opere di edificazione, è tuttora ingombro di materiali edili, automezzi e attrezzature.*

A seguito degli accertamenti, gli immobili oggetto della presente risultano di proprietà dell'esecutata [REDACTED] con sede [REDACTED] nella persona del legale rappresentante sig. [REDACTED]

Il titolo legittimante il possesso, con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, risulta essere l'atto rogito Notaio [REDACTED] in data 20/07/2010, repertorio numero 49150/28363 trascritto a Asti al reg. gen. n. 7100 reg. part. n. 4798 in data 21/07/2010 (allegato 6).

Lo scrivente ha, inoltre, presentato richiesta all'Ufficio del Registro di Asti in merito all'eventuale presenza di atti privati e contratti di locazione, sia **con riferimento alla proprietà [REDACTED] ed alla società costruttrice [REDACTED]** in merito ai beni pignorati.

Si evince che in anagrafe tributaria è presente l'atto registrato in data 07.03.2014 al numero 1355 serie 3, riconducibile agli immobili oggetto della procedura, come da nota del 08/04/2021 dell'Agenzia delle Entrate, nella persona del sig. [REDACTED] (allegato 24).

Il contratto riguarda un comodato, con il quale [REDACTED] concede in comodato d'uso gratuito alla [REDACTED] un appartamento sito in strada Falletti 4/c int. 2, con decorrenza dalla data di stipula (20/03/2013) e validità di anni tre.

Lo scrivente ha inoltre effettuato le stesse verifiche presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] e di [REDACTED] con risultanze negative, come da documentazione allegata (allegato 24).

Come da verifica presso la locale autorità di pubblica sicurezza, non risultano comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191 (allegato 23).

## 12

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

Non ricorre il caso.



## 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.***

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sui beni pignorati non si rilevano l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

## 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.***

In riferimento all'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione non essendo gli immobili soggetti ai normali consumi dettati dall'utilizzo non è possibile reperire un dato ad essi puntualmente attribuibile. Al fine di valutare una spesa media di gestione è possibile fare riferimento al consuntivo dell'ultima gestione del Condominio Gardenia B fornito dalla ██████████ allegato alla presente in allegato 25

Per quanto concerne le spese di gestione degli immobili compresi nel fabbricato denominato Gardenia A, la richiesta di informazioni inviata alla ██████████ è rimasta priva di riscontro (allegato 25).

## 15

***Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con***



*provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

Per procedere nella determinazione del valore di un immobile urbano è utile richiamare alcuni principi generali.

### PRINCIPI PER LA STIMA

Al fine di procedere alla valutazione degli immobili oggetto della presente relazione, in considerazione della loro ubicazione, lo scrivente perito ha ritenuto opportuno applicare il criterio di stima sintetico-comparativo per confronto con valori tipici del mercato.

La determinazione del valore venale di un bene economico nella sua essenza è un problema di confronto di dati reperibili sul mercato immobiliare locale. Di norma, le stime pervengono al valore confrontando le caratteristiche del bene in oggetto con quello di una serie di beni simili, di cui si conosce il valore del mercato. Premessa fondamentale per pervenire al valore è pertanto quella di possedere una serie di dati reperibili sul mercato su cui s'inserisce il bene oggetto della perizia e confrontarli con quelli da lui posseduti.

Quanto più numerosi ed attendibili sono questi dati, riguardanti sia il valore, sia le caratteristiche del bene, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legata a due fattori: la conoscenza del mercato e l'affidabilità delle fonti che forniscono tali dati.

Il mercato dei fabbricati e dei terreni è caratterizzato principalmente, nell'ultimo periodo, da una rarefazione dell'offerta dovuta principalmente alla crisi economica che il paese sta attraversando. Questo squilibrio, accentuato da fattori storici di tipo congiunturale, ha creato una discontinuità dei valori proposti dal mercato per aree anche consimili, facendo sì che nella formazione del prezzo intervenga con preponderanza la soggettività dell'acquirente e del venditore, che di volta in volta s'incontrano nella fase della trattativa.

Si è creato pertanto, un mercato su cui si registrano scostamenti più ampi dei valori medi ordinari, ed i singoli episodi negoziali non sono sovente indicativi di un valore medio di mercato al quale venditore ed acquirente si sono venuti a trovare al momento della compravendita.

Nella determinazione del valore il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, del loro stato d'uso oltre che della loro consistenza ed ubicazione.

Ecco di seguito indicati alcuni fattori influenti sul valore dei fabbricati:

|  |  |
|--|--|
| <p><b>CARATTERISTICHE INTERNE</b><br/>Si riferiscono a tutte le condizioni proprie dell'immobile</p> | <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> esposizione</li><li><input type="checkbox"/> panoramicità</li><li><input type="checkbox"/> orientamento</li><li><input type="checkbox"/> luminosità</li><li><input type="checkbox"/> tipologia dell'edificio</li><li><input type="checkbox"/> superficie</li><li><input type="checkbox"/> livello di piano</li><li><input type="checkbox"/> numero di vani e ampiezza</li><li><input type="checkbox"/> distribuzione degli spazi interni</li><li><input type="checkbox"/> grado di finiture</li><li><input type="checkbox"/> età</li><li><input type="checkbox"/> condizioni degli impianti tecnologici</li><li><input type="checkbox"/> caratteristiche delle strutture portanti</li><li><input type="checkbox"/> accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza</li><li><input type="checkbox"/> stato di conservazione</li></ul> |
| <p><b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b><br/>Si riferiscono a condizioni "esterne" all'immobile</p>         | <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.)</li><li><input type="checkbox"/> collegamenti con altre zone della città e con il centro</li><li><input type="checkbox"/> vicinanza di zone "a verde", salubrità della zona</li><li><input type="checkbox"/> intensità del traffico e rumori</li><li><input type="checkbox"/> zona popolare, residenziale o di prestigio</li></ul>   |
| <p><b>CONDIZIONI GIURIDICHE</b><br/>Si riferiscono alla presenza di vincoli</p>                      | <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> esistenza di pesi (servitù attive e passive, usufrutto, ipoteche, ecc.)</li><li><input type="checkbox"/> vincoli urbanistici</li><li><input type="checkbox"/> condizione locativa</li><li><input type="checkbox"/> presenza di opere abusive</li></ul>  |

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili si sono considerati i diversi aspetti che concorrono alla definizione dei parametri di valutazione, come l'andamento del mercato immobiliare, la zona e il contesto urbano, le infrastrutture, lo stato di manutenzione dell'edificio, le finiture dei locali e gli impianti in generale. Si è effettuata una ricerca, per via sintetica, mediante raffronto con fabbricati aventi medesime caratteristiche, attraverso indagini di mercato, e prezzi relativi a recenti contrattazioni di compravendita.

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al fine della determinazione del valore di stima delle unità immobiliari, sono state calcolate, sulla base dei rilievi effettuati, le superfici commerciali determinate ai sensi della Norma UNI 10750:2005 (non più vigente in quanto è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 che però non entra nel merito dei metodi di stima)

(comprensive cioè dei muri perimetrali esterni e tramezzature interne, la metà delle murature perimetrali confinanti con altre proprietà, il 25% dei balconi/terrazzi scoperti, il 35% dei balconi/terrazzi chiusi su tre lati, il 20% i locali accessori a servizio dell'abitazione quali cantine, il 50% dei box auto pertinenziali, il 100% dei box auto venduti singolarmente, il 35% dei sottotetti non abitabili e il 20% dei posti auto scoperti).

Alla luce di quanto su esposto lo scrivente perito, nel determinare il valore venale, cioè il più probabile prezzo di mercato realizzabile in una compravendita, si è avvalso di tutte le informazioni ricavate dal mercato immobiliare di Asti (AT) mediante: ricerche presso l'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.), ricerche tramite borsino immobiliare (allegato 26) e da informazioni assunte direttamente in loco presso consulenti immobiliari.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valori OMI:

ZONA PERIFERICA SUD-EST

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore di mercato €/mq |
|-------------------|--------------------|------------------------|
| Abitazione civile | Normale            | 730,00 – 1.100,00      |
| Box               | Normale            | 500,00 – 750,00        |

Valori Borsino Immobiliare:

ZONA PERIFERICA SUD-EST

| Tipologia           | Stato conservativo | Valore di mercato €/mq |
|---------------------|--------------------|------------------------|
| Abitazione civile   | Normale            | 638,93 - 1.064,88      |
| Box                 | Normale            | 445,81 - 702,76        |
| Posto auto scoperto | Normale            | 154,47 - 251,73        |

SI SPECIFICA CHE PER QUANTO CONCERNE LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI NON SI E' TENUTO CONTO DEGLI ONERI CONDOMINIALI DA PORRE A CARICO DELL'ACQUIRENTE (riferiti all'anno in corso e all'anno precedente) IN QUANTO I DATI FORNITI DAGLI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI SONO PARZIALI E PERTANTO NON UTILIZZABILI (allegato 25)

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONDOMINIO GARDENIA B - Fg. 53 part. 986

### LOTTO 1

| Unità immobiliare     | Destinaz.      | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|----------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 986 sub. 2  | Cantina        | T     | 5,80 mq     | 20%    | 1,16 mq          |
| F. 53, p. 986 sub. 2  | Alloggio       | 1     | 63,86 mq    | 100%   | 63,86 mq         |
|                       | <i>balcone</i> | 1     | 25,29 mq    | 35%    | 8,85 mq          |
| F. 53, p. 986 sub. 20 | Garage         | T     | 17,40 mq    | 50%    | 8,70 mq          |
| F. 53, p. 986 sub. 35 | Posto auto     | T     | 17,70 mq    | 20%    | 3,54 mq          |
| <b>TOTALE</b>         |                |       |             |        | <b>86,11 mq</b>  |

Valore iniziale = €/mq 1.100,00

| LOTTO 1       | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale    |
|---------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------|
| ALLOGGIO      | F. 53, p. 986 sub. 2  | mq 73,87         | € 1.100,00    | € 81.257,00        |
| GARAGE        | F. 53, p. 986 sub. 20 | mq 8,70          | € 1.100,00    | € 9.570,00         |
| POSTO AUTO    | F. 53, p. 986 sub. 35 | mq 3,54          | € 1.100,00    | € 3.894,00         |
| <b>TOTALE</b> |                       | mq 86,11         | € 1.100,00    | <b>€ 94.721,00</b> |

Al valore di mercato si stabilisce di utilizzare alcuni dei più importanti coefficienti correttivi per allineare il valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimato.

| CARATTERISTICHE INTERNE | la tipologia     | <i>coefficienti in relazione alla categoria catastale</i><br>a) 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1)<br><b>b) 1,20 per le abitazioni di tipo civile (A/2)</b><br>c) 1,00 per le abitazioni di tipo economico (A/3)<br>d) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4)<br>e) 0,60 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5)<br>f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6)<br>g) 1,60 per le abitazioni di tipo villini (A/7)<br>h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11) |
|-------------------------|------------------|---|
|                         | esposizione      | <i>coefficienti:</i><br>vedute panoramiche - 1,20<br>giardini - 1,10<br>strade - 1,00<br><b>cortili - 0,90</b><br>vani senza finestre, loc. cantinati - 0,70  |
|                         | livello di piano | <i>coefficienti:</i><br>a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;<br>b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;   |

|                         |   |   |   |
|-------------------------|---|---|---|
|                         |   | c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;<br>d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.                                 |  |
|                         | stato di conservazione                            | coefficienti:<br>a) 1,00 se lo stato è normale;<br>b) 0,90 se lo stato è mediocre;<br>c) 0,80 se lo stato è scadente.   |   |
|                         | Finiture ed impianti                              | coefficienti:<br>ottime - 1,10<br>normali - 1,00<br>scadenti - 0,80   |   |
| CARATTERISTICHE ESTERNE | di zona   | coefficienti:<br>centrale - 1,00<br>di pregio - 0,95<br>tra centro e periferia - 0,90<br>periferia - 0,85<br>zone di espansione - 0,80<br>zone degradate - 0,70 |    |
|                         | arredo urbano, servizi presenti ed infrastrutture | coefficienti:<br>buoni - 1,10<br>normali - 1,00<br>scarsi - 0,90<br>mancanti - 0,80   |   |
| CONDIZIONI GIURIDICHE   | di disponibilità                                  | coefficienti:<br>liberi - 1,00<br>locati con contratto - 0,90<br>occupati - 0,80  |   |

Pertanto tenendo conto del contesto immobiliare e moltiplicando i coefficienti correttivi fra di loro si ottiene il coefficiente globale che, moltiplicato per il valore unitario iniziale al mq, come indicato dal borsino immobiliare, ci permette di ottenere il valore di stima cercato.

**Coefficienti rilevati:**

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| CARATTERISTICHE INTERNE | 1,20x0,90x1,00x1,00x1,00 |
| CARATTERISTICHE ESTERNE | 0,85x1,00                |
| CONDIZIONI GIURIDICHE   | 1,00                     |



**COEFFICIENTE GLOBALE = 0,918**

| Lotto   | Valore iniziale | Coefficiente correttivo | Valore di stima |
|---------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| LOTTO 1 | € 94.721,00     | 0,918                   | € 86.953,88     |

**A dedurre spese presunte per la regolarizzazione edilizia**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Importo presunto compenso professionale per redazione pratiche | € 1.500,00        |
| Importo presunto sanzione amministrativa e diritti             | € 1.500,00        |
| Importo presunto realizzazione opere edili di completamento    | € 1.000,00        |
| <b>TOTALE SPESE PRESUNTE</b>                                   | <b>€ 4.000,00</b> |

|                                 |                        |                    |
|---------------------------------|------------------------|--------------------|
| TOTALE - LOTTO 1                | € 86.953,88 - 4.000,00 | € 82.953,88        |
| <b>arrotondamento - LOTTO 1</b> |                        | <b>€ 83.000,00</b> |

Diconsi Euro: ottantatremila/100



## LOTTO 2

| Unità immobiliare     | Destinaz.       | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|-----------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 986 sub. 7  | Cantina         | T     | 5,83 mq     | 20%    | 1,17 mq          |
| F. 53, p. 986 sub. 7  | Alloggio        | 3     | 69,48 mq    | 100%   | 69,48 mq         |
|                       | <i>balconi</i>  | 3     | 20,40 mq    | 35%    | 7,14 mq          |
| F. 53, p. 986 sub. 7  | Sottotetto      | 4     | 87,53 mq    | 35%    | 30,64 mq         |
|                       | <i>terrazzi</i> | 4     | 33,96 mq    | 25%    | 8,49 mq          |
| F. 53, p. 986 sub. 13 | Garage          | T     | 20,08 mq    | 50%    | 10,04 mq         |
| F. 53, p. 986 sub. 34 | Posto auto      | T     | 18,00 mq    | 20%    | 3,60 mq          |
| <b>TOTALE</b>         |                 |       |             |        | <b>130,56 mq</b> |

Valore iniziale = €/mq 1.100,00

| LOTTO 2       | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale     |
|---------------|-----------------------|------------------|---------------|---------------------|
| ALLOGGIO      | F. 53, p. 986 sub. 7  | mq 116,92        | € 1.100,00    | € 128.612,00        |
| GARAGE        | F. 53, p. 986 sub. 13 | mq 10,04         | € 1.100,00    | € 11.044,00         |
| POSTO AUTO    | F. 53, p. 986 sub. 34 | mq 3,60          | € 1.100,00    | € 3.960,00          |
| <b>TOTALE</b> |                       | mq 130,56        | € 1.100,00    | <b>€ 143.616,00</b> |

Al valore di mercato si stabilisce di utilizzare alcuni dei più importanti coefficienti correttivi per allineare il valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimato.

| CARATTERISTICHE INTERNE | la tipologia     | <i>coefficienti in relazione alla categoria catastale</i><br>a) 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1)<br><b>b) 1,20 per le abitazioni di tipo civile (A/2)</b><br>c) 1,00 per le abitazioni di tipo economico (A/3)<br>d) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4)<br>e) 0,60 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5)<br>f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6)<br>g) 1,60 per le abitazioni di tipo villini (A/7)<br>h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11) |
|-------------------------|------------------|---|
|                         | esposizione      | <i>coefficienti:</i><br>vedute panoramiche - 1,20<br>giardini - 1,10<br>strade - 1,00<br><b>cortili - 0,90</b><br>vani senza finestre, loc. cantinati - 0,70  |
|                         | livello di piano | <i>coefficienti:</i><br>a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;<br>b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;<br><b>c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo</b>  |

|                         |   |  |   |
|-------------------------|---|--|---|
|                         |   | piano;<br>d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.   |  |
|                         | stato di conservazione                            | coefficienti:<br>a) 1,00 se lo stato è normale;<br>b) 0,90 se lo stato è mediocre;<br>c) 0,80 se lo stato è scadente.  |   |
|                         | Finiture ed impianti                              | coefficienti:<br>ottime - 1,10<br>normali - 1,00<br>scadenti - 0,80  |   |
| CARATTERISTICHE ESTERNE | di zona   | coefficienti:<br>centrale - 1,00<br>di pregio - 0,95<br>tra centro e periferia - 0,90<br><b>periferia - 0,85</b><br>zone di espansione - 0,80<br>zone degradate - 0,70 |   |
|                         | arredo urbano, servizi presenti ed infrastrutture | coefficienti:<br>buoni - 1,10<br>normali - 1,00<br>scarsi - 0,90<br>mancanti - 0,80  |   |
| CONDIZIONI GIURIDICHE   | di disponibilità                                  | coefficienti:<br><b>liberi - 1,00</b><br>locati con contratto - 0,90<br>occupati - 0,80  |   |

Pertanto tenendo conto del contesto immobiliare e moltiplicando i coefficienti correttivi fra di loro si ottiene il coefficiente globale che, moltiplicato per il valore unitario iniziale al mq, come indicato dal borsino immobiliare, ci permette di ottenere il valore di stima cercato.

**Coefficienti rilevati:**

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| CARATTERISTICHE INTERNE | 1,20x0,90x1,00x1,00x1,00 |
| CARATTERISTICHE ESTERNE | 0,85x1,00                |
| CONDIZIONI GIURIDICHE   | 1,00                     |



**COEFFICIENTE GLOBALE = 0,918**

| Lotto   | Valore iniziale | Coefficiente correttivo | Valore di stima |
|---------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| LOTTO 2 | € 143.616,00    | 0,918                   | € 131.839,49    |

| <b>A dedurre spese presunte per la regolarizzazione edilizia</b> |                   |
|--|-------------------|
| Importo presunto compenso professionale per redazione pratiche   | € 1.500,00        |
| Importo presunto sanzione amministrativa e diritti               | € 1.500,00        |
| Importo presunto realizzazione opere edili di completamento      | € 4.000,00        |
| <b>TOTALE SPESE PRESUNTE</b>                                     | <b>€ 7.000,00</b> |

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| TOTALE - LOTTO 2                | € 131.839,49 - 7.000,00 | € 124.839,49        |
| <b>arrotondamento - LOTTO 2</b> |                         | <b>€ 125.000,00</b> |

*Diconsi Euro: centotrentacinquemila/00*



### LOTTO 3

| Unità immobiliare     | Destinaz.       | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|-----------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 986 sub. 9  | Cantina         | T     | 5,21 mq     | 20%    | 1,04 mq          |
| F. 53, p. 986 sub. 9  | Alloggio        | 3     | 69,82 mq    | 100%   | 69,82 mq         |
|                       | <i>balconi</i>  | 3     | 20,36 mq    | 35%    | 7,13 mq          |
| F. 53, p. 986 sub. 9  | Sottotetto      | 4     | 86,75 mq    | 35%    | 30,36 mq         |
|                       | <i>terrazzi</i> | 4     | 33,99 mq    | 25%    | 8,50 mq          |
| F. 53, p. 986 sub. 18 | Garage          | T     | 16,07 mq    | 50%    | 8,04 mq          |
| F. 53, p. 986 sub. 33 | Posto auto      | T     | 18,00 mq    | 20%    | 3,60 mq          |
| <b>TOTALE</b>         |                 |       |             |        | <b>128,49 mq</b> |

Valore iniziale = €/mq 1.100,00

| LOTTO 3       | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale     |
|---------------|-----------------------|------------------|---------------|---------------------|
| ALLOGGIO      | F. 53, p. 986 sub. 9  | mq 116,85        | € 1.100,00    | € 128.535,00        |
| GARAGE        | F. 53, p. 986 sub. 18 | mq 8,04          | € 1.100,00    | € 8.844,00          |
| POSTO AUTO    | F. 53, p. 986 sub. 33 | mq 3,60          | € 1.100,00    | € 3.960,00          |
| <b>TOTALE</b> |                       | mq 128,49        | € 1.100,00    | <b>€ 141.339,00</b> |

Al valore di mercato si stabilisce di utilizzare alcuni dei più importanti coefficienti correttivi per allineare il valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimato.

| CARATTERISTICHE INTERNE | la tipologia     | <i>coefficienti in relazione alla categoria catastale</i><br>a) 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1)<br><b>b) 1,20 per le abitazioni di tipo civile (A/2)</b><br>c) 1,00 per le abitazioni di tipo economico (A/3)<br>d) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4)<br>e) 0,60 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5)<br>f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6)<br>g) 1,60 per le abitazioni di tipo villini (A/7)<br>h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11) |
|-------------------------|------------------|---|
|                         | esposizione      | <i>coefficienti:</i><br>vedute panoramiche - 1,20<br>giardini - 1,10<br>strade - 1,00<br><b>cortili - 0,90</b><br>vani senza finestre, loc. cantinati - 0,70  |
|                         | livello di piano | <i>coefficienti:</i><br>a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;<br>b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;   |

|                         |   |   |   |
|-------------------------|---|---|---|
|                         |   | c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;<br>d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.                                 |  |
|                         | stato di conservazione                            | coefficienti:<br>a) 1,00 se lo stato è normale;<br>b) 0,90 se lo stato è mediocre;<br>c) 0,80 se lo stato è scadente.   |   |
|                         | Finiture ed impianti                              | coefficienti:<br>ottime - 1,10<br>normali - 1,00<br>scadenti - 0,80   |   |
| CARATTERISTICHE ESTERNE | di zona   | coefficienti:<br>centrale - 1,00<br>di pregio - 0,95<br>tra centro e periferia - 0,90<br>periferia - 0,85<br>zone di espansione - 0,80<br>zone degradate - 0,70 |    |
|                         | arredo urbano, servizi presenti ed infrastrutture | coefficienti:<br>buoni - 1,10<br>normali - 1,00<br>scarsi - 0,90<br>mancanti - 0,80   |   |
| CONDIZIONI GIURIDICHE   | di disponibilità                                  | coefficienti:<br>liberi - 1,00<br>locati con contratto - 0,90<br>occupati - 0,80  | OCCUPATO DA UN SOCIO DELLA COOPERATIVA SENZA TITOLO.                                |

Pertanto tenendo conto del contesto immobiliare e moltiplicando i coefficienti correttivi fra di loro si ottiene il coefficiente globale che, moltiplicato per il valore unitario iniziale al mq, come indicato dal borsino immobiliare, ci permette di ottenere il valore di stima cercato.

**Coefficienti rilevati:**

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| CARATTERISTICHE INTERNE | 1,20x0,90x1,00x1,00x1,00 |
| CARATTERISTICHE ESTERNE | 0,85x1,00                |
| CONDIZIONI GIURIDICHE   | 0,80                     |



**COEFFICIENTE GLOBALE = 0,7344**

| Lotto   | Valore iniziale | Coefficiente correttivo | Valore di stima |
|---------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| LOTTO 3 | € 141.339,00    | 0,7344                  | € 103.799,36    |

**A dedurre spese presunte per la regolarizzazione edilizia**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Importo presunto compenso professionale per redazione pratiche | € 1.500,00        |
| Importo presunto sanzione amministrativa e diritti             | € 1.500,00        |
| Importo presunto realizzazione opere edili di completamento    | € 4.000,00        |
| <b>TOTALE SPESE PRESUNTE</b>                                   | <b>€ 7.000,00</b> |

|   |                         |                    |
|---|-------------------------|--------------------|
| TOTALE - LOTTO 3                                    | € 103.799,36 - 7.000,00 | € 96.799,36        |
| <b>arrotondamento - LOTTO 3 (alloggio occupato)</b> |                         | <b>€ 97.000,00</b> |

Diconsi Euro: novantasettemila/100



**LOTTO 4**

| Unità immobiliare     | Destinaz. | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|-----------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 986 sub. 10 | Cantina   | T     | 5,32 mq     | 20%    | 1,06 mq          |

Valore iniziale = €/mq 1.100,00

| LOTTO 4 | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale |
|---------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| CANTINA | F. 53, p. 986 sub. 10 | mq 1,06          | € 1.100,00    | € 1.166,00      |

|                                 |  |  |  |                   |
|---------------------------------|--|--|--|-------------------|
| <b>TOTALE - LOTTO 4</b>         |  |  |  | <b>€ 1.166,00</b> |
| <b>arrotondamento - LOTTO 4</b> |  |  |  | <b>€ 1.100,00</b> |

*Diconsi Euro: millescento/00*

**LOTTO 5**

| Unità immobiliare     | Destinaz. | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|-----------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 986 sub. 15 | Garage    | T     | 17,49 mq    | 100%   | 17,49 mq         |

Valore iniziale = €/mq 500,00

| LOTTO 5        | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale |
|----------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| GARAGE SINGOLO | F. 53, p. 986 sub. 15 | mq 17,49         | € 500,00      | € 8.745,00      |

|                                 |  |  |  |                   |
|---------------------------------|--|--|--|-------------------|
| <b>TOTALE - LOTTO 5</b>         |  |  |  | <b>€ 8.745,00</b> |
| <b>arrotondamento - LOTTO 5</b> |  |  |  | <b>€ 8.700,00</b> |

*Diconsi Euro: ottomilasettecento/00*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**LOTTO 6**

| Unità immobiliare     | Destinaz.     | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|---------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 986 sub. 28 | Garage doppio | T     | 45,77 mq    | 100%   | 45,77 mq         |

Valore iniziale = €/mq 500,00

| LOTTO 6       | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale |
|---------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| GARAGE DOPPIO | F. 53, p. 986 sub. 28 | mq 45,77         | € 500,00      | € 22.885,00     |

**A dedurre spese presunte per la regolarizzazione edilizia**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Importo presunto compenso professionale per redazione pratiche                         | € 1.200,00        |
| Importo presunto sanzione amministrativa e diritti                                     | € 800,00          |
| Importo presunto realizzazione di tramezzatura interna divisoria verso altra proprietà | € 1.000,00        |
| <b>TOTALE SPESE PRESUNTE</b>   | <b>€ 3.000,00</b> |

|                                 |                        |                    |
|---------------------------------|------------------------|--------------------|
| TOTALE - LOTTO 6                | € 22.885,00 - 3.000,00 | € 19.885,00        |
| <b>arrotondamento - LOTTO 6</b> |                        | <b>€ 19.900,00</b> |

Diconsi Euro: diciannovemilannovecento/00

**LOTTO 7**

| Unità immobiliare     | Destinaz.     | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|---------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 986 sub. 29 | Garage doppio | T     | 44,52 mq    | 100%   | 44,52 mq         |

Valore iniziale = €/mq 500,00

| LOTTO 7       | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale |
|---------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| GARAGE DOPPIO | F. 53, p. 986 sub. 29 | mq 44,52         | € 500,00      | € 22.260,00     |

**A dedurre spese presunte per la regolarizzazione edilizia**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Importo presunto compenso professionale per redazione pratiche                         | € 1.200,00        |
| Importo presunto sanzione amministrativa e diritti                                     | € 800,00          |
| Importo presunto realizzazione di tramezzatura interna divisoria verso altra proprietà | € 1.000,00        |
| <b>TOTALE SPESE PRESUNTE</b>   | <b>€ 3.000,00</b> |

|                                 |                        |                    |
|---------------------------------|------------------------|--------------------|
| TOTALE - LOTTO 7                | € 22.260,00 - 3.000,00 | € 19.260,00        |
| <b>arrotondamento - LOTTO 7</b> |                        | <b>€ 19.300,00</b> |

Diconsi Euro: diciannovemilatrecento/00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 8**

| Unità immobiliare     | Destinaz.     | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|---------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 986 sub. 30 | Garage doppio | T     | 45,77 mq    | 100%   | 45,77 mq         |

Valore iniziale = €/mq 500,00

| LOTTO 8       | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale |
|---------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| GARAGE DOPPIO | F. 53, p. 986 sub. 30 | mq 45,77         | € 500,00      | € 22.885,00     |

**A dedurre spese presunte per la regolarizzazione edilizia**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Importo presunto compenso professionale per redazione pratiche                         | € 1.200,00        |
| Importo presunto sanzione amministrativa e diritti                                     | € 800,00          |
| Importo presunto realizzazione di tramezzatura interna divisoria verso altra proprietà | € 1.000,00        |
| <b>TOTALE SPESE PRESUNTE</b>   | <b>€ 3.000,00</b> |

|                                 |                        |                    |
|---------------------------------|------------------------|--------------------|
| TOTALE - LOTTO 8                | € 22.885,00 - 3.000,00 | € 19.885,00        |
| <b>arrotondamento - LOTTO 8</b> |                        | <b>€ 19.900,00</b> |

Diconsi Euro: diciannovemilannovecento/00

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**LOTTO 9**

| Unità immobiliare     | Destinaz.  | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 986 sub. 36 | Posto auto | T     | 9,86 mq     | 20%    | 1,97 mq          |

Valore iniziale = €/mq 1.100,00

| LOTTO 9    | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale |
|------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| POSTO AUTO | F. 53, p. 986 sub. 36 | mq 1,97          | € 1.100,00    | € 2.167,00      |

|                                 |  |  |  |                   |
|---------------------------------|--|--|--|-------------------|
| <b>TOTALE - LOTTO 9</b>         |  |  |  | <b>€ 2.167,00</b> |
| <b>arrotondamento - LOTTO 9</b> |  |  |  | <b>€ 2.100,00</b> |

Diconsi Euro: duemilacento/00

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**LOTTO 10**

| Unità immobiliare     | Destinaz.  | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 986 sub. 37 | Posto auto | T     | 10,35 mq    | 20%    | 2,07 mq          |

Valore iniziale = €/mq 1.100,00

| LOTTO 10   | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale |
|------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| POSTO AUTO | F. 53, p. 986 sub. 37 | mq 2,07          | € 1.100,00    | € 2.277,00      |

|                                  |  |  |  |                   |
|----------------------------------|--|--|--|-------------------|
| <b>TOTALE - LOTTO 10</b>         |  |  |  | <b>€ 2.277,00</b> |
| <b>arrotondamento - LOTTO 10</b> |  |  |  | <b>€ 2.300,00</b> |

*Diconsi Euro: duemilatrecento/00*

**LOTTO 11**

| Unità immobiliare     | Destinaz.  | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 986 sub. 38 | Posto auto | T     | 10,79 mq    | 20%    | 2,16 mq          |

Valore iniziale = €/mq 1.100,00

| LOTTO 11   | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale |
|------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| POSTO AUTO | F. 53, p. 986 sub. 38 | mq 2,16          | € 1.100,00    | € 2.376,00      |

|                                  |  |  |  |                   |
|----------------------------------|--|--|--|-------------------|
| <b>TOTALE - LOTTO 11</b>         |  |  |  | <b>€ 2.376,00</b> |
| <b>arrotondamento - LOTTO 11</b> |  |  |  | <b>€ 2.400,00</b> |

*Diconsi Euro: duemilaquattrocento/00*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 12

| Unità immobiliare     | Destinaz.  | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 986 sub. 39 | Posto auto | T     | 10,79 mq    | 20%    | 2,16 mq          |

Valore iniziale = €/mq 1.100,00

| LOTTO 12   | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale |
|------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| POSTO AUTO | F. 53, p. 986 sub. 39 | mq 2,16          | € 1.100,00    | € 2.376,00      |

|                                  |  |  |  |                   |
|----------------------------------|--|--|--|-------------------|
| <b>TOTALE - LOTTO 12</b>         |  |  |  | <b>€ 2.376,00</b> |
| <b>arrotondamento - LOTTO 12</b> |  |  |  | <b>€ 2.400,00</b> |

*Diconsi Euro: duemilaquattrocento/00*

## LOTTO 13

| Unità immobiliare     | Destinaz.  | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 986 sub. 40 | Posto auto | T     | 10,79 mq    | 20%    | 2,16 mq          |

Valore iniziale = €/mq 1.100,00

| LOTTO 13   | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale |
|------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| POSTO AUTO | F. 53, p. 986 sub. 40 | mq 2,16          | € 1.100,00    | € 2.376,00      |

|                                  |  |  |  |                   |
|----------------------------------|--|--|--|-------------------|
| <b>TOTALE - LOTTO 13</b>         |  |  |  | <b>€ 2.376,00</b> |
| <b>arrotondamento - LOTTO 13</b> |  |  |  | <b>€ 2.400,00</b> |

*Diconsi Euro: duemilaquattrocento/00*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## CONDOMINIO GARDENIA A - Fg. 53 part. 989

### LOTTO 14

| Unità immobiliare     | Destinaz.      | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|----------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 989 sub. 24 | Cantina        | T     | 5,06 mq     | 20%    | 1,01 mq          |
| F. 53, p. 989 sub. 24 | Alloggio       | 1     | 101,25 mq   | 100%   | 101,25 mq        |
|                       | <i>balconi</i> | 1     | 32,64 mq    | 35%    | 11,42 mq         |
| F. 53, p. 989 sub. 29 | Garage         | T     | 15,67 mq    | 50%    | 7,84 mq          |
| F. 53, p. 989 sub. 43 | Posto auto     | T     | 12,58 mq    | 20%    | 2,52 mq          |
| F. 53, p. 989 sub. 44 | Posto auto     | T     | 12,58 mq    | 20%    | 2,52 mq          |
| <b>TOTALE</b>         |                |       |             |        | 126,56 mq        |

Valore iniziale = €/mq 1.100,00

| LOTTO 14      | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale     |
|---------------|-----------------------|------------------|---------------|---------------------|
| ALLOGGIO      | F. 53, p. 989 sub. 24 | mq 113,68        | € 1.100,00    | € 125.048,00        |
| GARAGE        | F. 53, p. 989 sub. 29 | mq 7,84          | € 1.100,00    | € 8.624,00          |
| POSTO AUTO    | F. 53, p. 989 sub. 43 | mq 2,52          | € 1.100,00    | € 2.772,00          |
| POSTO AUTO    | F. 53, p. 989 sub. 44 | mq 2,52          | € 1.100,00    | € 2.772,00          |
| <b>TOTALE</b> |                       | mq 126,56        | € 1.100,00    | <b>€ 139.216,00</b> |

Al valore di mercato si stabilisce di utilizzare alcuni dei più importanti coefficienti correttivi per allineare il valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimato.

| CARATTERISTICHE INTERNE | la tipologia | coefficienti in relazione alla categoria catastale   |
|-------------------------|--------------|--|
|                         |              | a) 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1)<br><b>b) 1,20 per le abitazioni di tipo civile (A/2)</b><br>c) 1,00 per le abitazioni di tipo economico (A/3)<br>d) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4)<br>e) 0,60 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5)<br>f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6)<br>g) 1,60 per le abitazioni di tipo villini (A/7)<br>h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11) |
|                         | esposizione  | coefficienti:  |
|                         |              | vedute panoramiche - 1,20<br>giardini - 1,10<br>strade - 1,00<br><b>cortili - 0,90</b><br>vani senza finestre, loc. cantinati - 0,70   |

|                         |  |   |
|-------------------------|--|---|
|                         | <b>livello di piano</b>                                  | <i>coefficienti:</i><br>a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;<br>b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;<br>c) <b>1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;</b><br>d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico. |
|                         | <b>stato di conservazione</b>                            | <i>coefficienti:</i><br>a) <b>1,00 se lo stato è normale;</b><br>b) 0,90 se lo stato è mediocre;<br>c) 0,80 se lo stato è scadente.   |
|                         | <b>Finiture ed impianti</b>                              | <i>coefficienti:</i><br>ottime - 1,10<br><b>normali - 1,00</b><br>scadenti - 0,80   |
| CARATTERISTICHE ESTERNE | <b>di zona</b>   | <i>coefficienti:</i><br>centrale - 1,00<br>di pregio - 0,95<br>tra centro e periferia - 0,90<br><b>periferia - 0,85</b><br>zone di espansione - 0,80<br>zone degradate - 0,70   |
|                         | <b>arredo urbano, servizi presenti ed infrastrutture</b> | <i>coefficienti:</i><br>buoni - 1,10<br><b>normali - 1,00</b><br>scarsi - 0,90<br>mancanti - 0,80   |
| CONDIZIONI GIURIDICHE   | <b>di disponibilità</b>                                  | <i>coefficienti:</i><br><b>liberi - 1,00</b><br>locati con contratto - 0,90<br>occupati - 0,80  |

Pertanto tenendo conto del contesto immobiliare e moltiplicando i coefficienti correttivi fra di loro si ottiene il coefficiente globale che, moltiplicato per il valore unitario iniziale al mq, come indicato dal borsino immobiliare, ci permette di ottenere il valore di stima cercato.

**Coefficienti rilevati:**

CARATTERISTICHE INTERNE  
CARATTERISTICHE ESTERNE  
CONDIZIONI GIURIDICHE



1,20x0,90x1,00x1,00x1,00  
0,85x1,00  
1,00

**COEFFICIENTE GLOBALE = 0,918**

| Lotto    | Valore iniziale | Coefficiente correttivo | Valore di stima |
|----------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| LOTTO 14 | € 139.216,00    | 0,918                   | € 127.800,29    |

| A dedurre spese presunte per la regolarizzazione edilizia      |                   |
|--|-------------------|
| Importo presunta compenso professionale per redazione pratiche | € 1.000,00        |
| Importo presunta sanzione amministrativa e diritti             | € 1.200,00        |
| <b>TOTALE SPESE PRESUNTE</b>                                   | <b>€ 2.200,00</b> |

|                                  |                         |                     |
|----------------------------------|-------------------------|---------------------|
| TOTALE - LOTTO 14                | € 127.800,29 - 2.200,00 | € 125.600,29        |
| <b>arrotondamento - LOTTO 14</b> |                         | <b>€ 125.600,00</b> |

*Diconsi Euro: centoventicinquemilaseicento/00*



## LOTTO 15

| Unità immobiliare     | Destinaz.       | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|-----------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 989 sub. 6  | Cantina         | T     | 6,20 mq     | 20%    | 1,24 mq          |
| F. 53, p. 989 sub. 6  | Alloggio        | 3     | 69,40 mq    | 100%   | 69,40 mq         |
|                       | <i>balconi</i>  | 3     | 20,56 mq    | 35%    | 7,20 mq          |
| F. 53, p. 989 sub. 6  | Sottotetto      | 4     | 87,20 mq    | 35%    | 30,52 mq         |
|                       | <i>terrazzi</i> | 4     | 34,11 mq    | 25%    | 8,53 mq          |
| F. 53, p. 989 sub. 10 | Garage          | T     | 20,13 mq    | 50%    | 10,07 mq         |
| F. 53, p. 989 sub. 45 | Posto auto      | T     | 12,58 mq    | 20%    | 2,52 mq          |
| F. 53, p. 989 sub. 46 | Posto auto      | T     | 12,58 mq    | 20%    | 2,52 mq          |
| <b>TOTALE</b>         |                 |       |             |        | 132,00 mq        |

Valore iniziale = €/mq 1.100,00

| LOTTO 15      | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale     |
|---------------|-----------------------|------------------|---------------|---------------------|
| ALLOGGIO      | F. 53, p. 989 sub. 6  | mq 116,89        | € 1.100,00    | € 128.579,00        |
| GARAGE        | F. 53, p. 989 sub. 10 | mq 10,07         | € 1.100,00    | € 11.077,00         |
| POSTO AUTO    | F. 53, p. 989 sub. 45 | mq 2,52          | € 1.100,00    | € 2.772,00          |
| POSTO AUTO    | F. 53, p. 989 sub. 46 | mq 2,52          | € 1.100,00    | € 2.772,00          |
| <b>TOTALE</b> |                       | mq 132,00        | € 1.100,00    | <b>€ 145.200,00</b> |

Al valore di mercato si stabilisce di utilizzare alcuni dei più importanti coefficienti correttivi per allineare il valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimato.

| CARATTERISTICHE INTERNE | la tipologia     | <i>coefficienti in relazione alla categoria catastale</i><br>a) 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1)<br><b>b) 1,20 per le abitazioni di tipo civile (A/2)</b><br>c) 1,00 per le abitazioni di tipo economico (A/3)<br>d) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4)<br>e) 0,60 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5)<br>f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6)<br>g) 1,60 per le abitazioni di tipo villini (A/7)<br>h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11) |
|-------------------------|------------------|---|
|                         | esposizione      | <i>coefficienti:</i><br>vedute panoramiche - 1,20<br>giardini - 1,10<br>strade - 1,00<br><b>cortili - 0,90</b><br>vani senza finestre, loc. cantinati - 0,70  |
|                         | livello di piano | <i>coefficienti:</i><br>a) 0,80 per le abitazioni situate   |

|                                |  |   |   |
|--------------------------------|--|---|---|
|                                |  | al piano seminterrato;<br>b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;<br>c) <b>1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;</b><br>d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico. |  |
|                                | <b>stato di conservazione</b>                            | <i>coefficienti:</i><br>a) <b>1,00 se lo stato è normale;</b><br>b) 0,90 se lo stato è mediocre;<br>c) 0,80 se lo stato è scadente.   |   |
|                                | <b>Finiture ed impianti</b>                              | <i>coefficienti:</i><br>ottime - 1,10<br><b>normali - 1,00</b><br>scadenti - 0,80   |   |
| <b>GARATTERISTICHE ESTERNE</b> | <b>di zona</b>   | <i>coefficienti:</i><br>centrale - 1,00<br>di pregio - 0,95<br>tra centro e periferia - 0,90<br><b>periferia - 0,85</b><br>zone di espansione - 0,80<br>zone degradate - 0,70   |   |
|                                | <b>arredo urbano, servizi presenti ed infrastrutture</b> | <i>coefficienti:</i><br>buoni - 1,10<br><b>normali - 1,00</b><br>scarsi - 0,90<br>mancanti - 0,80   |   |
| <b>CONDIZIONI GIURIDICHE</b>   | <b>di disponibilità</b>                                  | <i>coefficienti:</i><br><b>liberi - 1,00</b><br>locati con contratto - 0,90<br>occupati - 0,80  |   |

Pertanto tenendo conto del contesto immobiliare e moltiplicando i coefficienti correttivi fra di loro si ottiene il coefficiente globale che, moltiplicato per il valore unitario iniziale al mq, come indicato dal borsino immobiliare, ci permette di ottenere il valore di stima cercato.

**Coefficienti rilevati:**

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| CARATTERISTICHE INTERNE             | 1,20x0,90x1,00x1,00x1,00 |
| CARATTERISTICHE ESTERNE             | 0,85x1,00                |
| CONDIZIONI GIURIDICHE               | 1,00                     |
| <b>COEFFICIENTE GLOBALE = 0,918</b> |                          |

| Lotto    | Valore iniziale | Coefficiente correttivo | Valore di stima |
|----------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| LOTTO 15 | € 145.200,00    | 0,918                   | € 133.293,60    |

| <b>A dedurre spese presunte per la regolarizzazione edilizia</b> |                   |
|--|-------------------|
| Importo presunto compenso professionale per redazione pratiche   | € 1.500,00        |
| Importo presunto sanzione amministrativa e diritti               | € 1.500,00        |
| Importo presunto realizzazione opere edili di completamento      | € 4.000,00        |
| <b>TOTALE SPESE PRESUNTE</b>                                     | <b>€ 7.000,00</b> |

|                                  |                         |                     |
|----------------------------------|-------------------------|---------------------|
| TOTALE - LOTTO 15                | € 133.293,60 - 7.000,00 | € 126.293,60        |
| <b>arrotondamento - LOTTO 15</b> |                         | <b>€ 126.300,00</b> |

Diconsi Euro: centoventiseimilatrecento/00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 16**

| Unità immobiliare     | Destinaz.     | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|---------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 989 sub. 35 | Garage doppio | T     | 45,00 mq    | 100%   | 45,00 mq         |

Valore iniziale = €/mq 500,00

| LOTTO 16      | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale |
|---------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| GARAGE DOPPIO | F. 53, p. 989 sub. 35 | mq 45,00         | € 500,00      | € 22.500,00     |

**A dedurre spese presunte per la regolarizzazione edilizia**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Importo presunto compenso professionale per redazione pratiche                         | € 1.200,00        |
| Importo presunto sanzione amministrativa e diritti                                     | € 800,00          |
| Importo presunto realizzazione di tramezzatura interna divisoria verso altra proprietà | € 1.000,00        |
| <b>TOTALE SPESE PRESUNTE</b>   | <b>€ 3.000,00</b> |

|                                  |                        |                    |
|----------------------------------|------------------------|--------------------|
| TOTALE - LOTTO 16                | € 22.500,00 - 3.000,00 | € 19.500,00        |
| <b>arrotondamento - LOTTO 16</b> |                        | <b>€ 19.500,00</b> |

Diconsi Euro: diciannovemilacinquecento/00

**LOTTO 17**

| Unità immobiliare     | Destinaz.     | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|---------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 989 sub. 36 | Garage doppio | T     | 43,00 mq    | 100%   | 43,00 mq         |

Valore iniziale = €/mq 500,00

| LOTTO 17      | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale |
|---------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| GARAGE DOPPIO | F. 53, p. 989 sub. 36 | mq 43,00         | € 500,00      | € 21.500,00     |

**A dedurre spese presunte per la regolarizzazione edilizia**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Importo presunto compenso professionale per redazione pratiche                         | € 1.200,00        |
| Importo presunto sanzione amministrativa e diritti                                     | € 800,00          |
| Importo presunto realizzazione di tramezzatura interna divisoria verso altra proprietà | € 1.000,00        |
| <b>TOTALE SPESE PRESUNTE</b>   | <b>€ 3.000,00</b> |

|                                  |                        |                    |
|----------------------------------|------------------------|--------------------|
| TOTALE - LOTTO 17                | € 21.500,00 - 3.000,00 | € 18.500,00        |
| <b>arrotondamento - LOTTO 17</b> |                        | <b>€ 18.500,00</b> |

Diconsi Euro: diciottomilacinquecento/00

**LOTTO 18**

| Unità immobiliare     | Destinaz.     | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|---------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 989 sub. 37 | Garage doppio | T     | 45,00 mq    | 100%   | 45,00 mq         |

Valore iniziale = €/mq 500,00

| LOTTO 18      | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale |
|---------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| GARAGE DOPPIO | F. 53, p. 989 sub. 37 | mq 45,00         | € 500,00      | € 22.500,00     |

**A dedurre spese presunte per la regolarizzazione edilizia**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Importo presunto compenso professionale per redazione pratiche                         | € 1.200,00        |
| Importo presunto sanzione amministrativa e diritti                                     | € 800,00          |
| Importo presunto realizzazione di tramezzatura interna divisoria verso altra proprietà | € 1.000,00        |
| <b>TOTALE SPESE PRESUNTE</b>   | <b>€ 3.000,00</b> |

|                                  |                        |                    |
|----------------------------------|------------------------|--------------------|
| TOTALE - LOTTO 18                | € 22.500,00 - 3.000,00 | € 19.500,00        |
| <b>arrotondamento - LOTTO 18</b> |                        | <b>€ 19.500,00</b> |

Diconsi Euro: diciannovemilacinquecento/00

**LOTTO 19**

| Unità immobiliare     | Destinaz.  | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 989 sub. 47 | Posto auto | T     | 11,65 mq    | 20%    | 2,33 mq          |

Valore iniziale = €/mq 1.100,00

| LOTTO 19   | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale |
|------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| POSTO AUTO | F. 53, p. 989 sub. 47 | mq 2,33          | € 1.100,00    | € 2.563,00      |

|                                  |  |  |  |                   |
|----------------------------------|--|--|--|-------------------|
| <b>TOTALE - LOTTO 19</b>         |  |  |  | <b>€ 2.563,00</b> |
| <b>arrotondamento - LOTTO 19</b> |  |  |  | <b>€ 2.500,00</b> |

Diconsi Euro: duemilacinquecento/00

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 20**

| Unità immobiliare     | Destinaz.  | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 989 sub. 48 | Posto auto | T     | 11,65 mq    | 20%    | 2,33 mq          |

Valore iniziale = €/mq 1.100,00

| LOTTO 20   | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale |
|------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| POSTO AUTO | F. 53, p. 989 sub. 48 | mq 2,33          | € 1.100,00    | € 2.563,00      |

|                                  |  |  |  |                   |
|----------------------------------|--|--|--|-------------------|
| <b>TOTALE - LOTTO 20</b>         |  |  |  | <b>€ 2.563,00</b> |
| <b>arrotondamento - LOTTO 20</b> |  |  |  | <b>€ 2.500,00</b> |

*Diconsi Euro: duemilacinquecento/00*

**LOTTO 21**

| Unità immobiliare     | Destinaz.  | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 989 sub. 49 | Posto auto | T     | 11,65 mq    | 20%    | 2,33 mq          |

Valore iniziale = €/mq 1.100,00

| LOTTO 21   | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale |
|------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| POSTO AUTO | F. 53, p. 989 sub. 49 | mq 2,33          | € 1.100,00    | € 2.563,00      |

|                                  |  |  |  |                   |
|----------------------------------|--|--|--|-------------------|
| <b>TOTALE - LOTTO 21</b>         |  |  |  | <b>€ 2.563,00</b> |
| <b>arrotondamento - LOTTO 21</b> |  |  |  | <b>€ 2.500,00</b> |

*Diconsi Euro: duemilacinquecento/00*

**LOTTO 22**

| Unità immobiliare     | Destinaz.  | Piano | Consistenza | Coeff. | Sup. commerciale |
|-----------------------|------------|-------|-------------|--------|------------------|
| F. 53, p. 989 sub. 50 | Posto auto | T     | 11,65 mq    | 20%    | 2,33 mq          |

Valore iniziale = €/mq 1.100,00

| LOTTO 22   | Dati catastali        | Sup. Commerciale | Prezzo al mq. | Valore iniziale |
|------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|
| POSTO AUTO | F. 53, p. 989 sub. 50 | mq 2,33          | € 1.100,00    | € 2.563,00      |

|                                  |  |  |  |                   |
|----------------------------------|--|--|--|-------------------|
| <b>TOTALE - LOTTO 22</b>         |  |  |  | <b>€ 2.563,00</b> |
| <b>arrotondamento - LOTTO 22</b> |  |  |  | <b>€ 2.500,00</b> |

*Diconsi Euro: duemilacinquecento/00*

## TABELLA RIASSUNTIVA LOTTI

### CONDOMINIO GARDENIA B - Fg. 53 part. 986

| LOTTO           | IMMOBILI   | TIPOLOGIA                        | VALORE TOTALE (arrotondato)               |
|-----------------|--|----------------------------------|---|
| <b>LOTTO 1</b>  | F. 53, p. 986 sub. 2<br>F. 53, p. 986 sub. 20<br>F. 53, p. 986 sub. 35 | ALLOGGIO<br>GARAGE<br>POSTO AUTO | € 88.000,00                               |
| <b>LOTTO 2</b>  | F. 53, p. 986 sub. 7<br>F. 53, p. 986 sub. 13<br>F. 53, p. 986 sub. 34 | ALLOGGIO<br>GARAGE<br>POSTO AUTO | € 125.000,00                              |
| <b>LOTTO 3</b>  | F. 53, p. 986 sub. 9<br>F. 53, p. 986 sub. 18<br>F. 53, p. 986 sub. 33 | ALLOGGIO<br>GARAGE<br>POSTO AUTO | € 97.000,00<br><i>(alloggio occupato)</i> |
| <b>LOTTO 4</b>  | F. 53, p. 986 sub. 10  | CANTINA                          | € 1.100,00                                |
| <b>LOTTO 5</b>  | F. 53, p. 986 sub. 15  | GARAGE SINGOLO                   | € 8.700,00                                |
| <b>LOTTO 6</b>  | F. 53, p. 986 sub. 28  | GARAGE DOPPIO                    | € 19.900,00                               |
| <b>LOTTO 7</b>  | F. 53, p. 986 sub. 29  | GARAGE DOPPIO                    | € 19.300,00                               |
| <b>LOTTO 8</b>  | F. 53, p. 986 sub. 30  | GARAGE DOPPIO                    | € 19.900,00                               |
| <b>LOTTO 9</b>  | F. 53, p. 986 sub. 36  | POSTO AUTO                       | € 2.100,00                                |
| <b>LOTTO 10</b> | F. 53, p. 986 sub. 37  | POSTO AUTO                       | € 2.300,00                                |
| <b>LOTTO 11</b> | F. 53, p. 986 sub. 38  | POSTO AUTO                       | € 2.400,00                                |
| <b>LOTTO 12</b> | F. 53, p. 986 sub. 39  | POSTO AUTO                       | € 2.400,00                                |
| <b>LOTTO 13</b> | F. 53, p. 986 sub. 40  | POSTO AUTO                       | € 2.400,00                                |

### CONDOMINIO GARDENIA A - Fg. 53 part. 989

| LOTTO           | IMMOBILI   | TIPOLOGIA                                      | VALORE TOTALE (arrotondato) |
|-----------------|--|--|-----------------------------|
| <b>LOTTO 14</b> | F. 53, p. 989 sub. 24<br>F. 53, p. 989 sub. 29<br>F. 53, p. 989 sub. 43<br>F. 53, p. 989 sub. 44 | ALLOGGIO<br>GARAGE<br>POSTO AUTO<br>POSTO AUTO | € 125.600,00                |
| <b>LOTTO 15</b> | F. 53, p. 989 sub. 6<br>F. 53, p. 989 sub. 10<br>F. 53, p. 989 sub. 45<br>F. 53, p. 989 sub. 46  | ALLOGGIO<br>GARAGE<br>POSTO AUTO<br>POSTO AUTO | € 126.300,00                |
| <b>LOTTO 16</b> | F. 53, p. 989 sub. 35  | GARAGE DOPPIO                                  | € 19.500,00                 |
| <b>LOTTO 17</b> | F. 53, p. 989 sub. 36  | GARAGE DOPPIO                                  | € 18.500,00                 |
| <b>LOTTO 18</b> | F. 53, p. 989 sub. 37  | GARAGE DOPPIO                                  | € 19.500,00                 |
| <b>LOTTO 19</b> | F. 53, p. 989 sub. 47  | POSTO AUTO                                     | € 2.500,00                  |
| <b>LOTTO 20</b> | F. 53, p. 989 sub. 48  | POSTO AUTO                                     | € 2.500,00                  |
| <b>LOTTO 21</b> | F. 53, p. 989 sub. 49  | POSTO AUTO                                     | € 2.500,00                  |
| <b>LOTTO 22</b> | F. 53, p. 989 sub. 50  | POSTO AUTO                                     | € 2.500,00                  |

## 16

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

Il trasferimento dei beni avviene da persona giuridica.

Il regime fiscale degli immobili pignorati comporta una vendita soggetta al pagamento di imposta di registro. La casistica di applicazione dell'I.V.A. dipende dalla tipologia di soggetto acquirente e di immobile trasferito.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 17

**Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 43-11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 07/08/2009) allegato A n. 5.2:**

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo altrimenti non 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);

A seguito dell'abolizione della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 e dell'entrata in vigore dal 01/10/2015 delle nuove normative sulla certificazione energetica si enuncia quanto segue.

I beni oggetto della presente perizia, destinati a sottotetto non abitabile, a locale di sgombero, cantina e garage non sono soggetti all'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto rientrano nei casi di esclusione così come enunciato nell'Allegato 1 lettera d) - Appendice A Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE - del DECRETO 26 giugno 2015 Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

In data 12/08/2021 il tecnico [REDACTED], incaricato dai progettisti per la redazione degli Attestati di Certificazione Energetica dei due fabbricati condominiali, ha fornito copia dei due attestati con validità fino al 02/04/2022, che si allega alla presente (*allegato 27*).

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per quanto sia ulteriormente necessario ed utile il sottoscritto CTU resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice.

Il sottoscritto CTU, ha inviato copia della relazione di stima ai creditori precedenti o intervenuti, al custode ed al debitore a mezzo di posta elettronica e/o posta ordinaria, nel rispetto della normativa anche regolamentare.

Quanto sopra esposto a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Con premurosa osservanza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Asti, 20/08/2021

Il C.T.U.  
[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Allegati:**

*Allegato 1 - Comunicazione inizio delle operazioni peritali*

*Allegato 2 - Estratto di mappa catastale*

*Allegato 3 - Ispezioni ipotecarie*

*Allegato 4 - Atto di provenienza ultraventennale*

*Allegato 5 - Atti di provenienza*

*Allegato 6 - Titolo legittimante il possesso*

*Allegato 7 - Titolo servitù di passaggio*

*Allegato 8 - Visure catastali*

*Allegato 9 - Verbali di accesso*

*Allegato 10 - Elaborati grafici*

*Allegato 11 - Documentazione fotografica*

*Allegato 12 - Visure camerali*

*Allegato 13 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*

*Allegato 14 - Certificato di residenza, cittadinanza e stato di famiglia*

*Allegato 15 - Frazionamenti*

*Allegato 16 - Planimetrie catastali*

*Allegato 17 - Elaborati planimetrici*

*Allegato 18 - Stralcio carta P. R. G. C.*

*Allegato 19 - Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Asti*

*Allegato 20 - Copia precedenti atti autorizzativi*

*Allegato 21 - Elaborato grafico di confronto*

*Allegato 22 - Nota di trascrizione del pignoramento per l'intero*

*Allegato 23 - Dichiarazione cessioni fabbricato*

*Allegato 24 - Interrogazioni Agenzie delle Entrate - Uff. Registro*

*Allegato 25 - Dichiarazione oneri condominiali*

*Allegato 26 - Ricerche presso O.M.I., e stralcio borsino immobiliare*

*Allegato 27 - Attestazioni di certificazione energetica (in corso di validità)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it