



TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE N° 149/2023
G.E. dott. Gian Andrea Morbelli



Creditore procedente

Debitore Esecutato



RELAZIONE TECNICA DEL PERITO STIMATORE



Il Perito
ing. Andrea SODANO
Via Massimo d'Azeglio 34
14100 ASTI
Tel. 0141-557340
e-mail: sodano@studiosodano.it
Pec: andrea.sodano@ingpec.eu



Asti, li 27.06.2025



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



<i>Indice</i>	Pag. 2
<i>Premessa, incarico e giuramento</i>	Pag. 3
<i>I) Accesso all'immobile</i>	Pag. 3
<i>II) Esame della documentazione di fascicolo telematico</i>	Pag. 3
<i>III) Elaborato di Perizia</i>	
1) <i>Identificazione Catastale dei Beni Pignorati</i>	
1.1) <i>Identificazione Catastale dei Beni Pignorati</i>	Pag. 5
1.2) <i>Identificazione del diritto reale del pignoramento</i>	Pag. 7
1.3) <i>Comproprietà</i>	Pag. 8
1.4) <i>Quota pignorata in relazione al regime patrimoniale dei beni</i>	Pag. 8
1.5) <i>Corrispondenza catastale nell'atto di pignoramento</i>	Pag. 8
2) <i>Descrizione dei Beni</i>	Pag. 8
3) <i>Stato Occupativo</i>	Pag. 15
4) <i>Provenienza Ultraventennale</i>	Pag. 15
5) <i>Vincoli ed Oneri giuridici</i>	Pag. 17
6) <i>Condominio ed altre informazioni per l'acquirente</i>	Pag. 17
7) <i>Verifica Edilizia, Urbanistica e Catastale</i>	
7.1) <i>Verifica Edilizia e Urbanistica</i>	Pag. 18
7.2) <i>Verifica Catastale</i>	Pag. 20
8) <i>Consistenza</i>	Pag. 20
9) <i>Stima</i>	
9.1) <i>Stima delle Unità Immobiliari Abitative</i>	Pag. 21
9.2) <i>Stima del terreno edificabile</i>	Pag. 27
10) <i>Congruità del Canone di Locazione</i>	Pag. 31
11) <i>Giudizio di divisibilità</i>	Pag. 31

RELAZIONE TECNICA DEL PERITO STIMATORE

Il sottoscritto ing. **Andrea SODANO**, c.f. SDN NDR 61H01 A479M, nato ad Asti il 01.06.1961, residente in Asti, Strada al Fortino n. 71, ingegnere libero professionista con studio in Asti, Via Massimo d'Azeglio 34, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Asti al n°A325, tel. 0141-557340, e-mail: sodano@studiosodano.it, pec: andrea.sodano@ingpec.eu, iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Asti, è stato incaricato di redigere una perizia tecnica di stima di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 149/2023, relativa a beni immobili siti in Asti (AT).

Il sottoscritto Perito Stimatore ha formulato giuramento di rito ricevendo dal Ill.mo sig. Giudice l'incarico di rispondere ai quesiti che si riportano in seguito.

I) ACCESSO ALL'IMMOBILE

In data 08.10.2024 alle ore 9:30 il sottoscritto Perito ing. **Andrea Sodano** ed il rappresentante del Custode Giudiziario *****, il sig. ***** hanno effettuato regolare accesso agli immobili pignorati.

Il legale rappresentante della ditta esecutata sig.***** munito di chiavi di accesso, ha consentito la visita degli immobili. Il sottoscritto Perito, di concerto con il Custode Giudiziario, ha potuto eseguire una visita completa di tutte le unità immobiliari pignorate, parti comuni, pertinenze e terreni compresi. Il sottoscritto perito ha redatto verbale delle operazioni peritali che si allega al presente elaborato.

II) ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DI FASCICOLO TELEMATICO

È stato esaminato l'atto di pignoramento e la relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è stata verificata la continuità delle trascrizioni.

Il sottoscritto Perito ha effettuato autonome ispezioni ipotecarie ed ha predisposto il seguente elenco delle formalità.

Ispezione Ipotecaria del 08.11.2024

Immobile: Comune di ASTI (AT) Tipo catasto: Fabbricati

Sezione urbana AT - Foglio: 77 - Particella 3318 - da Subalterno 1 a Subalterno 13

Elenco delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 30/06/2006 - Registro Particolare 4949 Registro Generale 7323 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 42918/23149 del 20/06/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
2. TRASCRIZIONE del 21/04/2007 - Registro Particolare 3337 Registro Generale 5295 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 38/1969 del 12/03/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 06/08/2007 - Registro Particolare 6700 Registro Generale 10549 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 47365/9761 del 02/08/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 21/06/2012 - Registro Particolare 637 Registro Generale 5157 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 131375/16550 del 13/06/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
5. ISCRIZIONE del 29/05/2015 - Registro Particolare 563 Registro Generale 3946 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 133409/17929 del 21/05/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
6. TRASCRIZIONE del 19/09/2023 - Registro Particolare 6509 Registro Generale 8262 UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2882/2023 del 27/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Comune di ASTI (AT) - Catasto Terreni

Sezione urbana - Foglio 97 - Particella 398

Elenco delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 09/11/1999 - Registro Particolare 6843 Registro Generale 9780 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 102574 del 21/10/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 02/04/2004 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 3992 Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 995/2004 del 30/03/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE IN BASE A RUOLI ESATTORIALI

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 641 del 28/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 23/10/2007 - Registro Particolare 8327 Registro Generale 13027

Pubblico ufficiale ***** Repertorio 47433/9798 del 19/10/2007 ATTO TRA
ASTE GIUDIZIARIE® VIVI- COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 29/05/2015 - Registro Particolare 563 Registro Generale 3946

Pubblico ufficiale ***** Repertorio 133409/17929 del 21/05/2015 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. TRASCRIZIONE del 19/09/2023 - Registro Particolare 6509 Registro Generale 8262

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2882/2023 del 27/07/2023 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il sottoscritto Perito ha acquisito le mappe censuarie poiché esse sono ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene.

III) ELABORATO DI PERIZIA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Identificazione Catastale dei beni pignorati

I beni pignorati sono costituiti da n. 8 unità immobiliari distinte, che si suddividono in n. 5 Lotti.

LOTTO 1 (costituito da n. 1 U.I.)

(Alloggio di civile abitazione con porzione di cortile esclusivo)

Sez. Urb. AT, **Foglio 77, Particella 3318, Sub. 10**, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Zona Censuaria 1, Superficie Totale 136 m², Totale escluse aree scoperte 134 m², Comune di Asti, Via Giovan Giorgio Alione n. 5/7, Piano S1-T, Rendita Euro 355,06. (Identificazione Catastale precedente: Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 3318, Sub. 5 e Sub. 6, già Sub. 2; ex Particella 3318). Particella corrispondente al catasto terreni: Comune di Asti (AT), Foglio 77, Particella 3318. Intestati catastali: *****. Coerenze: a nord Part. 798 e Part. 803, a est pubblica via G. Alione, a sud Sub. 9 e Sub 15 (Vano scala comune e cortile comune, BCNC) della stessa Part. 3318, a ovest Part. 803.

LOTTO 2 (costituito da n. 2 U.I.)

(Alloggio di civile abitazione)

Sez. Urb. AT, **Foglio 77, Particella 3318, Sub. 11**, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Zona Censuaria 1, Superficie Totale 40 m², Totale escluse aree scoperte 38 m², Comune di Asti, Via Giovan Giorgio Alione n. 5/7, Piano 1, Rendita Euro 161,39. (Identificazione Catastale precedente: Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 3318, Sub. 5 e Sub. 6, già Sub. 2; ex Particella 3318). Particella corrispondente al catasto terreni: Comune di Asti (AT), Foglio 77, Particella 3318. Intestati catastali: ***** Coerenze: a nord Part. 803, a est Sub. 15 (Vano scala comune BCNC) e Sub. 12 a sud vuoto su cortile, a ovest Part. 803.

(Porzione di cortile esclusivo)

Sez. Urb. AT, **Foglio 77, Particella 3318, Sub. 8**, Cat. F/1, Consistenza 12 m², Comune di Asti, Via Giovan Giorgio Alione n. 5/7, Piano T. (Identificazione Catastale precedente: Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 3318, Sub. 5 e Sub. 6, già Sub. 2; ex Particella 3318). Particella corrispondente al catasto terreni: Comune di Asti (AT), Foglio 77, Particella 3318. Intestati catastali: ***** Coerenze: a nord Sub. 9, a est Sub. 15 (Cortile comune BCNC) a sud Sub. 14, stessa Particella, a ovest Part. 803.

LOTTO 3 (costituito da n. 2 U.I.)

(Alloggio di civile abitazione)

Sez. Urb. AT, **Foglio 77, Particella 3318. Sub. 12**, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Zona Censuaria 1, Superficie Totale 62 m², Totale escluse aree scoperte 58 m², Comune di Asti, Via Giovan Giorgio Alione n. 5/7, Piano 1, Rendita Euro 161,39. (Identificazione Catastale precedente: Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 3318, Sub. 5 e Sub. 6, già Sub. 2; ex Particella 3318). Particella corrispondente al catasto terreni: Comune di Asti (AT), Foglio 77, Particella 3318. Intestati catastali: ***** Coerenze: a nord Part. 798, a est pubblica via G. Alione, a sud vuoto su cortile comune, a ovest Sub. 15 (Vano scala comune BCNC) e Sub. 11 della Part. 3318 e Part. 803.

(Basso fabbricato ad uso autorimessa):

Sez. Urb. AT, **Foglio 77, Particella 3318, Sub. 14**, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 16 m², Superficie Totale 19 m², Comune di Asti, Via Giovan Giorgio Alione n. 5/7, Piano T. (Identificazione Catastale precedente: Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 3318, Sub. 3,

Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 3318). Particella corrispondente al catasto terreni:

Comune di Asti (AT), Foglio 77, Particella 3318. Intestati catastali: *****.

Coerenze: a nord Sub. 8, a est Sub. 15 (cortile comune BCNC) della stessa particella, a sud. Part. 801, a ovest Part. 803

LOTTO 4 (costituito da n. 2 U.I.)

(Alloggio di civile abitazione-mansarda)

Sez. Urb. AT, **Foglio 77, Particella 3318. Sub. 13**, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Zona Censuaria 1, Superficie Totale 51 m², Totale escluse aree scoperte 51 m², Comune di Asti, Via Giovan Giorgio Alione n. 5/7, Piano 2, Rendita Euro 161,39.

(Identificazione Catastale precedente: Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 3318, Sub. 5 e Sub. 6, già Sub. 2; ex Particella 3318). Particella corrispondente al catasto terreni: Comune di Asti (AT), Foglio 77, Particella 3318. Intestati catastali: *****.

Coerenze: a nord Part. 798 e Part. 803, a est pubblica via G. Alione, a sud vuoto su cortile, a ovest Part. 803.

(Porzione di cortile esclusivo)

Sez. Urb. AT, **Foglio 77, Particella 3318, Sub. 9**, Cat. F/1, Consistenza 12 m², Comune di Asti, Via Giovan Giorgio Alione n. 5/7, Piano T. (Identificazione Catastale precedente: Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 3318, Sub. 5 e Sub. 6, già Sub. 2; ex Particella 3318).

Particella corrispondente al catasto terreni: Comune di Asti (AT), Foglio 77, Particella 3318. Intestati catastali: *****.

Coerenze: a nord Sub. 10, a est Sub. 15 (cortile comune BCNC) a sud Sub. 8, stessa Particella, a ovest Part. 803.

LOTTO 5 (costituito da n. 1 U.I.)

(Terreno edificabile)

Foglio 97, Particella 398, Qualità: Seminativo di Classe 2, Superficie 1.770 m², Reddito Dominicale Euro 12,80, Reddito agrario Euro 9,14. Comune di Asti, Zona Quarto d'Asti. Intestati catastali: *****. Coerenze: a nord Part. 362, a est Strada comunale per Quarto, a sud Part. 29, a ovest. Part.lle 553, 562, 563.

1.2 Identificazione del diritto reale del pignoramento

Il pignoramento riguarda il diritto reale di **Proprietà** per tutte le unità immobiliari.

1.3 Comproprietà

I beni pignorati **non** risultano in comproprietà. Tutti i beni pignorati risultano intestati per il diritto di **Proprietà per 1/1** alla ditta *****, con sede in ASTI (AT).

È stato rilasciato dai competenti uffici dell'Anagrafe di Asti il **Certificato di Stato Civile** dal quale risulta che il sig. ***** risulta **Coniugato** con ***** in Asti in data *****. Si allega Certificato dell'Anagrafe di Asti.

È stato rilasciato di competenti uffici dell'Anagrafe di Asti un Estratto per riassunto dal Registro degli **Atti di Matrimonio** dal quale il sig. ***** risulta essere coniugato in regime patrimoniale di **Separazione dei Beni**. Si allega Certificato dell'Anagrafe di Asti.

È stato verificato presso il Comune di residenza che **non vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero**, ex art. 19 del DPR 396/2000. Si allega dichiarazione dell'Ufficio Anagrafe di Asti.

1.4 Quota pignorata in relazione al regime patrimoniale dei beni

Risulta pignorata la totalità dei beni. Non risulta pignorata la sola quota di un mezzo di un immobile in comunione legale dei beni e pertanto non osta al completare le operazioni peritali.

1.5 Corrispondenza catastale nell'atto di pignoramento

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione **corrispondono** alle certificazioni catastali attuali.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

La palazzina si sviluppa su due piani fuori terra, piano terreno e piano interrato ed è sita nel centro storico di Asti in Via Giovan Giorgio Alione civici n. 5 e n. 7. L'edificio risulta suddiviso in **quattro alloggi distinti** e nel complesso presenta struttura in muratura portante, orizzontamenti in voltine laterizie su travetti lignei, tetto a falde inclinate con struttura in legno e manto di copertura in coppi laterizi e murature esterne intonacate e tinteggiate.

La palazzina è stata suddivisa in n. 4 lotti funzionali costituiti da un alloggio ed un posto auto.

LOTTO 1

Alloggio di civile abitazione

L'unità immobiliare è disposta su due livelli, al piano terreno e al piano interrato della palazzina, con annessa una porzione esclusiva del cortile comune, distinta a Catasto Fabbricato alla Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 3318, **Sub. 10**, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Zona Censuaria 1, Piano S1-T, Rendita Euro 355,06, Superficie catastale Totale 136 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 134 m², Superficie coperta netta calpestabile 111 m², di cui superficie netta calpestabile al piano interrato 31 m², superficie netta calpestabile al piano terra 80 m², superficie netta della quota parte di cortile ad uso esclusivo pari a 18 m², superficie Commerciale totale pari a 134 m². Altezze interne comprese tra 2,67 m. e 3,05 m.

L'alloggio presenta ingresso principale dalla pubblica via Alione tramite portoncino blindato ed accessi tramite due porte-finestra dal cortile. L'alloggio è composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, un disimpegno e un ripostiglio al piano terra, un locale sgombero al piano interrato e porzione di cortile esclusivo al piano terra.

L'unità immobiliare è stata oggetto di ristrutturazione, le pareti sono intonacate, le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche rettangolari, prive di zoccolino battiscopa, le camere presentano solai a voltine laterizie intonacate con strutture portanti in legno a vista, i bagni presentano rivestimento in piastrelle ceramiche delle pareti e del pavimento.

Le lavorazioni di ristrutturazione dell'immobile sono sostanzialmente ultimate, ma risultano mancanti alcune opere. Le pareti interne sono intonacate, ma non tinteggiate; sono stati installati i falsi telai degli infissi interni, ma non sono presenti le porte; gli infissi esterni sono di nuova installazione in legno con doppi vetri isolanti e chiusura con persiane.

L'impianto elettrico di luce e forza elettromotrice è stato parzialmente realizzato, sono state posate le tubazioni sottotraccia, sono state posizionate le scatole porta-frutto, ma non i frutti elettrici, è stato effettuato l'infilaggio dei cavi elettrici di f.e.m. e luce nei tubi corrugati, ma non sono stati installati i quadri con le relative protezioni magnetotermiche differenziali. È previsto l'impianto termico alimentato a gas con caldaia individuale per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, ma l'impianto è stato realizzato solo in parte; la prevista caldaia murale esterna non è stata installata, sono state posate le tubazioni di distribuzione sottotraccia dai collettori di piano verso gli elementi radianti, ma i radiatori non sono stati installati. L'impianto sottotraccia di distribuzione dell'acqua fredda e calda sanitaria è stato realizzato, i due servizi igienici non sono completi, mancano alcuni sanitari, sono presenti due piatti doccia senza rubinetterie e con un solo vaso wc; sono state posizionate sottotraccia le tubazioni e le scatole a muro per la predisposizione

all'installazione dell'impianto di climatizzazione estiva di tipo split; non sono presenti le unità di climatizzazione interne e non è presente l'unità moto-condensante esterna. Il locale sgombero al piano interrato, privo di aperture aero illuminanti, presenta pavimentazione in piastrelle, murature perimetrali e soffitto a volta in mattoni pieni a vista con altezza massima centro-volta di 220 cm.

La porzione di cortile risulta una pertinenza esclusiva dell'alloggio, verosimilmente utilizzabile come posto auto privato, risulta pavimentata, analogamente all'intero cortile comune, con lastre di pietra naturale, non presenta delimitazioni visibili rispetto alle altre porzioni di cortile e non presenta individuazione catastale autonoma rispetto all'unità immobiliare abitativa; l'intero cortile presenta accessi tramite cancello carraio e cancello pedonale dalla pubblica via Alione.

La conservazione e manutenzione dell'immobile è da considerarsi di stato normale.

L'immobile non fruisce di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

LOTTO 2

Alloggio di civile abitazione

L'unità immobiliare, disposta al piano primo della palazzina, è distinta a Catasto Fabbricato alla Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 3318, **Sub. 11**, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Zona Censuaria 1, Comune di Asti, Via Giovan Giorgio Alione n. 5/7, Rendita Euro 161,39. Superficie Totale 40 m², Totale escluse aree scoperte 38 m², Superficie coperta netta calpestabile 29 m², superficie Commerciale pari a 40 m². Altezze interne comprese tra 2,68 m e 2,81 m.

L'alloggio presenta accesso tramite portoncino blindato da pianerottolo su vano scala comune; è possibile l'accesso all'unità immobiliare anche attraverso le porte-finestra delle camere tramite il balcone-ballatoio privato collegato al vano scala, separato dal complanare terrazzo confinante (dell'alloggio Sub. 12) da una ringhiera metallica che consente l'affaccio sul e dal fondo altri. La scala comune presenta accesso tramite portoncino dal cortile comune, entrambi BCNC individuati a Catasto alla Part. 3318, Sub. 15. Il cortile presenta accessi tramite cancello carraio e cancello pedonale dalla pubblica via Alione.

L'alloggio è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno con anti bagno e un balcone-ballatoio.

L'unità immobiliare è stata oggetto di ristrutturazione, le pareti sono intonacate, le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche rettangolari, prive di zoccolino battiscopa, le camere presentano solai a voltine laterizie intonacate con strutture portanti in legno a vista,

il bagno presenta rivestimento in piastrelle ceramiche delle pareti e del pavimento; il balcone è realizzato con lastre in pietra naturale poggianti su modiglioni lapidei a mensola aggettanti dal muro esterno verso il cortile. Le lavorazioni di ristrutturazione dell'immobile sono sostanzialmente ultimate, ma risultano mancanti alcune opere. Le pareti interne e i soffitti sono intonacati, ma non tinteggiati; sono stati installati i falsi telai degli infissi interni, ma non sono presenti le porte; gli infissi esterni sono di nuova installazione in legno con doppi vetri isolanti e chiusura con persiane. L'impianto elettrico di luce e forza elettromotrice è stato parzialmente realizzato, sono state posate le tubazioni sottotraccia, sono state posizionate le scatole porta-frutto, ma non i frutti elettrici, è stato effettuato l'infilaggio dei cavi elettrici di f.e.m. e luce nei tubi corrugati, ma non sono stati installati i quadri con le relative protezioni magnetotermiche differenziali. È previsto l'impianto termico alimentato a gas con caldaia individuale per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, ma l'impianto è stato realizzato solo in parte; la prevista caldaia murale esterna non è stata installata, sono state posate le tubazioni di distribuzione sottotraccia dai collettori di piano verso gli elementi radianti, ma i radiatori non sono stati installati. Sul balcone privato sono presenti due cassette metalliche con le relative tubazioni di predisposizione per l'installazione di due caldaie murali a gas, una per il riscaldamento dell'alloggio stesso e l'altra per il riscaldamento di altra unità immobiliare della palazzina, con conseguente concessione del diritto di accesso dalla scala comune al ballatoio privato per la manutenzione.

L'impianto sottotraccia di distribuzione dell'acqua fredda e calda sanitaria è stato realizzato, il servizio igienico non è completo, mancano i sanitari, i relativi accessori e le rubinetterie, è presente esclusivamente il piatto doccia; sono state posizionate sottotraccia nel soggiorno e nella camera le tubazioni e le scatole a muro per la predisposizione all'installazione dell'impianto di climatizzazione estiva di tipo split; non sono presenti le unità di climatizzazione interne e non è presente l'unità moto-condensante esterna.

La conservazione e manutenzione dell'immobile è da considerarsi di stato normale.

L'immobile non fruisce di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.

Porzione di cortile

Unità immobiliare facente parte del cortile, sita al piano terra, individuata a Catasto Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 3318, **Sub. 8**, Cat. F/1, Consistenza 12 m², Comune di Asti, Via Giovan Giorgio Alione n. 5/7, Piano T, superficie netta di 12 m². La porzione di cortile risulta essere una unità immobiliare catastalmente indipendente dall'alloggio, verosimilmente utilizzabile come posto auto privato, non presenta delimitazioni visibili rispetto alle altre porzioni di cortile. L'intero cortile risulta pavimentato in lastre di pietra

naturale e presenta accessi tramite cancello carraio e cancello pedonale dalla pubblica via
Aalone. La conservazione e manutenzione dell'immobile è da considerarsi di stato normale.

LOTTO 3

Alloggio di civile abitazione

L'unità immobiliare, disposta al piano primo della palazzina, è distinta a Catasto Fabbricato alla Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 3318. **Sub. 12**, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Zona Censuaria 1, Comune di Asti, Via Giovan Giorgio Alione n. 5/7, Piano 1, Rendita Euro 161,39. Superficie Totale 62 m², Totale escluse aree scoperte 58 m², Superficie netta calpestabile 45 m², superficie Commerciale pari a 58 m².

L'alloggio presenta accesso tramite portoncino blindato da pianerottolo su vano scala e da cortile, entrambi BCNC individuati a Catasto alla Part. 3318, Sub. 15.

L'alloggio è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno con anti bagno e un terrazzo. L'unità immobiliare è stata oggetto di ristrutturazione, le pareti sono intonacate, le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche rettangolari, prive di zoccolino battiscopa, le camere presentano solai a voltine laterizie intonacate con strutture portanti in legno a vista, il bagno presenta rivestimento in piastrelle ceramiche delle pareti e del pavimento. Il terrazzo a piante quadrata, ricavato dal lastrico solare di copertura dei vani sottostanti, presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche quadrate e risulta separato dal complanare balcone-ballatoio confinante (dell'alloggio Sub. 11) da una ringhiera metallica.

Le lavorazioni di ristrutturazione dell'immobile sono sostanzialmente ultimate, ma risultano mancanti alcune opere. Le pareti interne e i soffitti sono intonacati, ma non tinteggiati; sono stati installati i falsi telai degli infissi interni, ma non sono presenti le porte; gli infissi esterni sono di nuova installazione in legno con doppi vetri isolanti e chiusura con persiane. L'impianto elettrico di luce e forza elettromotrice è stato parzialmente realizzato, sono state posate le tubazioni sottotraccia, sono state posizionate le scatole porta-frutto, ma non i frutti elettrici, è stato effettuato l'infilaggio dei cavi elettrici di f.e.m. e luce nei tubi corrugati, ma non sono stati installati i quadri con le relative protezioni magnetotermiche differenziali. È previsto l'impianto termico alimentato a gas con caldaietta individuale per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, ma l'impianto è stato realizzato solo in parte; la prevista caldaietta murale esterna non è stata installata, sono state posate le tubazioni di distribuzione sottotraccia dai collettori di piano verso gli elementi radianti, ma i radiatori non sono stati installati. L'impianto sottotraccia di distribuzione dell'acqua fredda e calda sanitaria è stato realizzato, il servizio igienico non è completo, mancano i sanitari, i relativi accessori e le rubinetterie, è presente

esclusivamente il piatto doccia; sono state posizionate sottotraccia nel soggiorno e nella camera le tubazioni e le scatole a muro per la predisposizione all'installazione dell'impianto di climatizzazione estiva di tipo split; non sono presenti le unità di climatizzazione interne e non è presente l'unità moto-condensante esterna.

La conservazione e manutenzione dell'immobile è da considerarsi di stato normale.

L'immobile non fruisce di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.

Autorimessa

Unità immobiliare costituita da basso fabbricato situato nel cortile comune al piano terra, individuata a Catasto Sez. Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 3318, **Sub. 14**, Cat. C/6, Classe 3, Comune di Asti, Via Giovan Giorgio Alione n. 5/7, Piano T, Consistenza 16 m², Superficie Totale 19 m², Superficie netta 16 m², superficie commerciale 17 m².

Il manufatto autorimessa è realizzato in blocchetti laterizi e cemento armato, pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate con cancello carraio di accesso al cortile comune. Il cortile risulta pavimentato in lastre di pietra naturale e presenta accessi tramite cancello carraio e cancello pedonale dalla pubblica via Alione. Il fabbricato autorimessa è privo di impianti ed in particolare non è presente l'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, non sono presenti l'impianto di riscaldamento e l'impianto idraulico e fognante.

La conservazione e manutenzione dell'immobile è da considerarsi di stato normale. L'immobile non necessita di Prestazione Energetica A.P.E. in quanto l'utilizzo quale autorimessa non prevede l'installazione di impianti tecnici.

LOTTO 4

Alloggio di civile abitazione

Unità immobiliare costituita da appartamento mansardato al piano secondo (sottotetto) della palazzina, distinta a Catasto Fabbricato alla Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 3318, **Sub. 13**, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Zona Censuaria 1, Rendita Euro 161,39, Comune di Asti, Via Giovan Giorgio Alione n. 5/7, Superficie Totale 51 m², Totale escluse aree scoperte 51 m², Superficie netta calpestabile 43 m², superficie Commerciale pari a 25 m² (superficie sottotetto con altezza interna maggiore o uguale a 1,5 m calcolata al 50%)

L'alloggio presenta accesso tramite portoncino blindato da pianerottolo su vano scala e da cortile, entrambi BCNC individuati a Catasto alla Part. 3318, Sub. 15. Il cortile presenta accessi tramite cancello carraio e cancello pedonale dalla pubblica via Alione. L'alloggio è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno; l'unità immobiliare è situata nel sottotetto della palazzina, le aperture aero illuminanti sono costituite da lucernari

apribili inseriti nelle falde inclinate del tetto di copertura. L'unità immobiliare è stata oggetto di ristrutturazione, le pareti sono intonacate, le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche rettangolari, prive di zoccolino battiscopa, le camere presentano copertura a falde inclinate e struttura portante realizzate in legno a vista, il bagno presenta rivestimento in piastrelle ceramiche delle pareti e del pavimento. Le lavorazioni di ristrutturazione dell'immobile sono sostanzialmente ultimate, ma risultano mancanti alcune opere. Le pareti interne sono intonacate, ma non tinteggiate; sono stati installati i falsi telai degli infissi interni, ma non sono presenti le porte; gli infissi esterni a lucernario sono di nuova installazione in legno con doppi vetri isolanti. L'impianto elettrico di luce e forza elettromotrice è stato parzialmente realizzato, sono state posate le tubazioni sottottraccia, sono state posizionate le scatole porta-frutto, ma non i frutti elettrici, è stato effettuato l'infilaggio dei cavi elettrici di f.e.m. e luce nei tubi corrugati, ma non sono stati installati i quadri con le relative protezioni magnetotermiche differenziali. È previsto l'impianto termico alimentato a gas con caldaietta individuale per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, ma l'impianto è stato realizzato solo in parte; la prevista caldaietta murale esterna non è stata installata, sono state posate le tubazioni di distribuzione sottottraccia dai collettori di piano verso gli elementi radianti, ma i radiatori non sono stati installati. L'impianto sottottraccia di distribuzione dell'acqua fredda e calda sanitaria è stato realizzato, il servizio igienico non è completo, mancano i sanitari, i relativi accessori e le rubinetterie, è presente esclusivamente il piatto doccia; sono state posizionate sottottraccia nel soggiorno e nella camera le tubazioni e le scatole a muro per la predisposizione all'installazione dell'impianto di climatizzazione estiva di tipo split; non sono presenti le unità di climatizzazione interne e non è presente l'unità moto-condensante esterna.

La conservazione e manutenzione dell'immobile è da considerarsi: stato normale.

L'immobile non fruisce di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.

Porzione di cortile

Unità Immobiliare facente parte del cortile, sita al piano terra, individuata a Catasto Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 3318, **Sub. 9**, Cat. F/1, Consistenza 12 m², Comune di Asti, Via Giovan Giorgio Alione n. 5/7, Piano T, superficie netta di 12 m². La porzione di cortile risulta essere una unità immobiliare indipendente dall'alloggio, verosimilmente utilizzabile come posto auto privato, non presenta delimitazioni visibili rispetto alle altre porzioni di cortile. L'intero cortile risulta pavimentato in lastre di pietra naturale e presenta accessi tramite cancello carraio e cancello pedonale dalla pubblica via Alione.

La conservazione e manutenzione dell'immobile è da considerarsi: stato normale.

LOTTO 5

Appezzamento di terreno distinto a Catasto Terreni del Comune di Asti al Foglio 97, Particella 398, Qualità: Seminativo di Classe 2, Superficie 1.770 m², Reddito Dominicale Euro 12,80, Reddito agrario Euro 9,14 Comune di Asti, Zona Quarto d'Asti. Coerenze: a nord Part. 362, a est Strada comunale per Quarto, a sud Part. 29, a ovest. Part.lle 553, 562, 563.

Trattasi di terreno situato in Quarto d'Asti, frazione del Comune di Asti, con accesso dalla pubblica Via Località Quarto Superiore, con giacitura in pendenza da est verso ovest, dal punto di vista geomorfologico situato nelle aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone. L'appezzamento, Catastralmente individuato con qualità Seminativo, è Urbanisticamente un terreno edificabile e ricade nelle aree residenziali di consolidamento del PRGC del Comune di Asti. Una modesta quota parte dell'appezzamento, pari a circa 135 m², ricade nel vincolo delle aree a tutela ambientale previste dal PRGC. Il Comune di Asti ha rilasciato in data 14.10.2024 il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente Perizia.

3. STATO OCCUPATIVO

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano **liberi**.

4. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Estremi atto di provenienza dei fabbricati: Comprende i beni di cui ai **Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3, Lotto 4**. Si riportano i passaggi di proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito***** Notaio in Asti, del 02.08.2007, Repertorio n. 47365, Raccolta n. 9761, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 06.08.2007 ai NN. 10549/6700; **favore:** *****, con sede in Asti per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** *****, nato a *****il *****, c.f.***** per i diritti di 1/4 di piena proprietà, *****, nata a *****il *****, c.f.***** per i diritti di 1/4 di piena proprietà, *****nata***** a *****il*****c.f.***** per i diritti di 1/4 di piena proprietà, *****nata***** a *****il*****c.f.***** per i diritti di 1/4

di piena proprietà, (si allega copia dell'Atto reperito presso Archivio Notarile di Asti).

- Dichiarazione di Successione (Atto di Deposito e Pubblicazione di Testamento Olografo, dott.***** Notaio in Asti, del 20.06.2006, Rep. n. 42918, Racc. n. 23149, registrato ad Asti il 30.06.2006 al n. 1161 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 30.06.2006 al n. 7323/4949), presentata all'ufficio del Registro di Asti il 12.03.2007 al n. 38/1969 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 21.04.2007 al n. 3337 di formalità; **favore:*******, nato a *****il *****, c.f.***** per i diritti di ¼ di piena proprietà, *****nata a *****il*****c.f.***** per i diritti di ¼ di piena proprietà, *****nata a *****il*****c.f.***** per i diritti di ¼ di piena proprietà, *****nata a *****il*****c.f.***** per i diritti di ¼ di piena proprietà, *****nata a *****il*****c.f.***** per i diritti di ¼ di piena proprietà; **contro:*******fu*****nata a *****il*****deceduta il*****per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Non risulta trascritta a margine accettazione di eredità.

- Denuncia di Successione presentata il 24.09.1954, registrata al N. 38, Vol. 744 di formalità in forza di testamento olografo pubbl. verb. con atto a rogito dott.***** notaio in Asti, del 23.08.1954, registrato in Asti il 26.08.1954 al n. 411 Vol 347; **favore:*******fu*****nata a *****il*****per i diritti di 1/1 di piena proprietà in seguito a rinuncia di eredità dell'ascendente ***** fu *****con atto a rogito dott. *****notaio in Asti, del 01.09.1954, Reg. in Asti il 07.09.1954 al n. 527; **contro:*******fu*****deceduto in Asti il*****per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Estremi atto di provenienza del terreno: Comprende i beni di cui ai **Lotto 5**. Si riportano i passaggi di proprietà a ritroso nel ventennio.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott.***** Notaio in Asti, del 19.10.2007, Repertorio n. 47433, Raccolta n. 9798, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 23.10.2007 ai NN. 13027/8327 di formalità; **favore:*******c.f.***** con sede in Asti per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:*******.

nato a *****il *****c.f.***** , per i diritti di 1/1 di piena

proprietà; (si allega copia dell'Atto reperito presso Archivio Notarile di Asti)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott.***** , Notaio in

Asti, del 21.10.1999, Rep. n. 102574, Racc. n. 26724, registrato ad Asti il

10.11.1999 al n. 3405, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Asti il 09.11.1999 ai nn. 9780/6843; **favore:**

*****nato a *****il *****c.f.***** ,

per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** ***** , nato ad

*****il***** , c.f.***** , per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non sono presenti formalità trascritte nei registri immobiliari, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, sequestri, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, atti di asservimento, censo, livello o uso pubblico. Non risultano presso la Cancelleria Civile del Tribunale pendenze di cause relative a domande trascritte, oltre la presente esecuzione immobiliare.

È presente un vincolo urbanistico su una modesta quota parte dell'appezzamento di terreno edificabile di cui al Lotto 5: una parte del 7,6% del terreno, pari a circa 135 m² su un totale di 1.770 m², ricade nel vincolo delle aree a tutela ambientale previste dal PRGC.

Non esistono ulteriori formalità che al momento della vendita saranno cancellate oltre i vincoli ed oneri derivanti dalla presente Esecuzione Immobiliare.

Non sono presenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento ed altri pignoramenti ancora gravanti, oltre quello relativo alla presente Esecuzione Immobiliare.

6. CONDOMINIO ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili non sono parte di un condominio.



7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

7.1 Verifica Edilizia e Urbanistica

Il Comune di Asti è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 30 – 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 07.06.2000, successivamente aggiornato con numerose varianti parziali.

L'edificio rientra nel Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 - Centro Urbano

L'edificio ricade in area residenziale di consolidamento contraddistinta dalla sigla B.1.3

L'area in oggetto è normata dall'art. 18 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. che definisce i seguenti parametri:

Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.):

S.C.I.A.; Permesso di costruire; Permesso di costruire convenzionato; Piano di Recupero

Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (articolo 47 della L.R. 56/77 e s.m. e i.);

Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa, nei casi previsti dai commi 4 e 7;

Concessione convenzionata nei casi previsti dal comma 5 dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)

Residenziale; Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; Commerciale per la vendita all'ingrosso; Direzionale; Produttiva artigianale di servizio; Turistica e ricettiva; Sportiva e per l'impiego del tempo libero

Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.): manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro conservativo; risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; interventi di cui all'art. 14; interventi di cui al comma 9 dell'art. 6; ampliamenti di cui al comma 12 del presente articolo, da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. se relativi ad edifici ricompresi all'interno di ambito di conservazione; ristrutturazione integrale; ristrutturazione urbanistica (ammesso solo con Piano di Recupero); ampliamento; completamento; sostituzione; demolizione. Il P.R.G.C. individua e determina le fasce di rispetto previste a tutela di specifiche entità. L'area su cui insiste l'edificio ricade nella Fascia C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino – normata dall'art. 10 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.

Per le aree soggette a vincoli di tutela idrogeologica regolate dall'art. 11 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. l'area in oggetto è classificata: Classe III b1.1 – aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel

PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma (sottoclassi 1a – 4): attualmente in condizioni di moderata pericolosità idrogeologica e di rischio, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena (potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici da acque a bassa energia e altezza), che non necessitano di opere di difesa sia perché non necessarie alla luce dei recenti studi idraulici, sia perché le opere sono già state eseguite.

La zonizzazione acustica infine fa ricadere l'area in oggetto nella zona di Classificazione Acustica: 3

Gli immobili oggetto di perizia fruiscono della seguente permessistica reperita per mezzo di accesso agli atti presso i competenti uffici del Comune e dell'Archivio Storico:

- Richiesta del 30.09.1874 per costruzione di un portico
- Richiesta 30.03.1884 concessa il 31.03.1884 per rimodernare la facciata
- Richiesta febbraio 1889 concessa l'11.03.1889 per demolizione e ricostruzione di edificio
- Richiesta 10.04.1892 approvata il 28.04.1892 per riadattare l'edificio
- Pratica n. 354 del 27.07.1939 presentata il 20.07.1939 per sistemazione due locali piano terra con sostituzione porte ingresso
- Permesso n. 937 del 22.09.1964 presentata il 08.09.1964 per lavori all'alloggio a piano terreno
- D.I.A. n. 1449/2007 del 13.08.2007 per restauro e risanamento conservativo
- D.I.A. in variante n. AC 255/2010 del 05.03.2010 per modifiche interne di fabbricato residenziale e recupero del sottotetto ai fini abitativi

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia **non sono dotate** di certificati di abitabilità/agibilità e non sono dotate di certificati relativi all'installazione degli impianti.

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente perizia **fruiscono di regolarità urbanistica ed edilizia** ad eccezione dell'alloggio -mansarda. Infatti, l'alloggio-mansarda censito a Catasto al Fg 77, Part 3318, Sub 13 è stato realizzato con D.I.A. n. 1449/2007 del 13.08.2007 e D.I.A. in variante n. AC 255/2010 del 05.03.2010 per il recupero del sottotetto: il sottoscritto perito ritiene che l'esecuzione delle lavorazioni per il recupero del sottotetto **allo stato non siano conformi** a quanto previsto dalla D.I.A. In particolare, le altezze minime interne della mansarda previste nelle tavole grafiche della DIA non sono state rispettate, avendo omesso la costruzione degli elementi di tamponamento perimetrali a chiusura dei volumi con altezze inferiori a 1,50 m.

Il sottoscritto perito, alla luce della normativa vigente, ritiene che le irregolarità edilizie attualmente in essere dell'alloggio-mansarda **non siano sanabili** con le attuali procedure di istanza per permessi in sanatoria. Il sottoscritto CTU ritiene possibile, in ossequio della normativa vigente alla data della presente perizia, raggiungere, con idonea istanza presso i competenti uffici comunali, la regolarità urbanistica-edilizia della mansarda esclusivamente attraverso l'esecuzione di lavorazioni edilizie per la costruzione di elementi di tamponamento che inibiscano la fruizione abitativa dei volumi che presentano altezze interne non a norma, realizzando una unità immobiliare esattamente come previsto nelle tavole grafiche della D.I.A. del 05.03.2010 per il recupero del sottotetto. Pertanto, nella procedura di stima della mansarda viene detratto il costo di dette lavorazioni per la regolarizzazione urbanistica-edilizia, prevedendo la realizzazione di opere in cartongesso per eliminare gli abusi edilizi relativi all'altezza della mansarda, compresi gli oneri per le pratiche urbanistiche e catastali.

7.2 Verifica Catastale

Sono state eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo alla correzione dei dati catastali, l'aggiornamento della mappa catastale tramite frazionamento tramite procedura PREGEO e la correzione delle planimetrie catastali dei beni con le procedure DOCFA.

Alla data della presente perizia tutti i beni pignorati risultano regolarmente accatastati, la mappa catastale relativa ai beni pignorati è stata corretta e tutte le planimetrie catastali risultano essere corrette.

Si allegano la mappa corretta, l'elaborato planimetrico aggiornato, le visure catastali e le planimetrie dei beni aggiornate.

8. CONSISTENZA

Le superfici commerciali riportate nella stima sono state calcolate applicando un coefficiente di omogeneizzazione alle superfici lorde pari a:

Locale	Coefficiente di omogeneizzazione
Camere e locali abitativi principali	1,00
Balconi	0,30
Locali sottotetto con h >1,50 m	0,50
Locali sottotetto con h <1,50 m	0,00
Taverna piano interrato	0,50
Posti auto scoperti	0,50

9. STIMA

9.1 STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ABITATIVE

Per la stima delle unità immobiliari abitative di Via Alione, poiché alcune lavorazioni interne previste dal progetto di ristrutturazione non sono state ultimate, si è proceduto dapprima alla stima delle varie unità nell'ipotesi che le opere di ristrutturazione previste fossero state regolarmente ultimate come da progetto, in accordo con le normative vigenti e secondo la regola dell'arte ed in seguito è stato detratto l'importo delle opere necessarie per ultimare le lavorazioni, al fine di determinare la stima del più probabile valore di mercato di ciascuna unità abitativa nelle condizioni attuali, rilevate dal sottoscritto perito durante le Operazioni Peritali.

Si è quindi effettuata un'analisi dei dati di mercato disponibili, relativi alla tipologia corrispondente a quella in esame, utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre dell'anno 2024 con riferimento al Comune di Asti, dati forniti dal portale del Borsino Immobiliare e dati su immobili venduti attraverso il portale dell'Agenzia delle Entrate.

Il Metodo di Stima adottato prende in considerazione il contesto ambientale ed economico-sociale della zona di riferimento del Comune di Asti, tenuto conto delle condizioni generali del mercato e dei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano i valori di stima, considerando lo stato di conservazione del bene, si giunge alla formulazione di prezzi unitari adottando i valori indicati dall'OMI per le unità immobiliari in parola, mediati con i risultati del borsino immobiliare sulle recenti vendite. Per il calcolo delle superfici commerciali e delle superfici ragguagliate e le altezze minime si fa riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" ed al D.P.R. 138/1998. Poiché le unità immobiliari sono composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Le unità immobiliari abitative in perizia, situate in Asti Via Alione, vengono classificate dall'Agenzia delle Entrate come Fascia Centrale, Zona Centro Storico, Codice Zona B2, Microzona 2, Tipologia Prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale.

Si analizzano i dati relativi alle abitazioni civili con stato conservativo normale, ottenendo i seguenti valori di mercato a metro quadrato, riferiti alla superficie lorda commerciale:

Abitazioni civili

2° Sem. 2024, Zona: B2, Microzona: 2 - Valore di mercato: Min: €/m² 850,00 – Max: €/m² 1.200,00

Box auto:

2° Sem. 2024, Zona: B2, Microzona: 2 - Valore di mercato Min: €/m² 1000 – Max: €/m² 1.500

Posti auto scoperti:

2° Sem. 2024, Zona: B2, Microzona: 2 - Valore di mercato Min: €/m² 440 – Max: €/m² 660

Per alloggi di civile abitazione in vendita analoghi a quello in perizia in zona limitrofa sono stati rilevati: un valore minimo pari a €/m² 914 e un valore massimo di €/m² 1.514 ed un valore medio pari a €/m² 1.214; per autorimesse un valore minimo pari a €/m² 624 e un valore massimo di €/m² 879 ed un valore medio pari a €/m² 752; per i posti auto scoperti un valore minimo pari a €/m² 341 e un valore massimo di €/m² 560 ed un valore medio pari a €/m² 451;

Si adotta per abitazioni civili un prezzo medio ponderato tra i valori rilevati, pari a 1.300,00 €/m²

Si adotta per l'autorimessa un prezzo medio ponderato tra i valori rilevati, pari a 1.000,00 €/m²

Si adotta per i posti auto scoperti un prezzo medio ponderato tra i valori rilevati, pari a 550,00 €/m²

PROCEDURA DI STIMA DEL LOTTO 1

(formato da una Unità Immobiliare: alloggio Sub. 10)

Alloggio di civile abitazione

Unità immobiliare Fg. 77, Part. 3318, **Sub. 10**, Cat. A/2 di superficie Commerciale pari a 134 m².

Stima del più probabile valore di mercato dell'alloggio nell'ipotesi che fosse ultimato ed abitabile: 1.300 €/m² x 134 m²= € 174.000,00

Si applicano le seguenti detrazioni per le lavorazioni non ultimate:

Completamento dell' impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria non

ultimato, fornitura e posa di caldaia murale a gas metano da esterno, fornitura e posa di elementi radianti compreso ogni altro onere per la messa in funzione ed il rilascio della Dichiarazione di Conformità (è presente la predisposizione, ma non si considera l'impianto di raffrescamento): € 4.000,00. Completamento dell'impianto elettrico di luce e f.e.m. ed impianto tv non ultimati, fornitura e posa di quadri elettrici con protezioni magnetotermiche differenziali, fornitura e posa di frutti elettrici compreso ogni altro onere per la messa in funzione dell'impianto ed il rilascio della Dichiarazione di Conformità: € 3.200,00. Completamento dei servizi igienici con l'installazione dei sanitari mancanti e delle rubinetterie ogni onere compreso: € 2.500,00. Realizzazione delle opere interne di finitura, posa zoccolino battiscopa e tinteggiatura delle superfici interne: € 3.400,00. Fornitura e posa di infissi interni: € 2.800,00. Spese per il rilascio di Attestato di Prestazione Energetica e Segnalazione Certificata di Abitabilità: € 1.200,00

Importo totale delle lavorazioni necessarie per ultimare l'alloggio: € 17.100,00

Stima valore dell'alloggio € 174.000,00 - € 17.100,00 = € 156.900,00

Detrazioni:

- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti: € 7.845,00.

Stima del valore di mercato dell'alloggio € 156.900,00 - 7.845,00 = € 149.055,00 che si arrotonda come in seguito.

Stima del più probabile valore di mercato del LOTTO 1:

(formato da una Unità Immobiliare: alloggio Sub. 10)

€ 149.000,00 (Euro centoquarantanove mila/00)

PROCEDURA DI STIMA DEL LOTTO 2

(formato da due Unità Immobiliari: alloggio Sub. 11 e cortile Sub. 8)

Alloggio di civile abitazione

L'unità immobiliare Fg. 77, Part. 3318, **Sub. 11**, Cat. A/2, superficie Commerciale pari a 40 m²

Stima del più probabile valore di mercato dell'alloggio nell'ipotesi che fosse ultimato ed abitabile: 1.300 €/m² x 40 m²= € 52.000,00

Si applicano le seguenti detrazioni per le lavorazioni non ultimate:

Completamento dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria non

ultimato, fornitura e posa di caldaia murale a gas metano da esterno, fornitura e posa di elementi radianti compreso ogni altro onere per la messa in funzione ed il rilascio della Dichiarazione di Conformità (è presente la predisposizione, ma non si considera l'impianto di raffrescamento): € 2.000,00. Completamento dell'impianto elettrico di luce e f.e.m. ed impianto tv non ultimati, fornitura e posa di quadri elettrici con protezioni magnetotermiche differenziali, fornitura e posa di frutti elettrici compreso ogni altro onere per la messa in funzione dell'impianto ed il rilascio della Dichiarazione di Conformità: € 1.500,00. Completamento del servizio igienico con l'installazione dei sanitari mancanti e delle rubinetterie ogni onere compreso: € 1.200,00. Realizzazione delle opere interne di finitura, posa zoccolino battiscopa e tinteggiatura delle superfici interne: € 1.200,00. Fornitura e posa di infissi interni: € 1.100,00. Spese per il rilascio di Attestato di Prestazione Energetica e Segnalazione Certificata di Abitabilità: € 1.000,00

Importo totale delle lavorazioni necessarie per ultimare l'alloggio: € 8.000,00

Stima valore dell'alloggio € 52.000,00 - € 8.000,00 = € 44.000,00

Detrazioni:

- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti: € 2.200,00

Stima del valore di mercato dell'alloggio Sub. 11: € 44.000,00 - € 2.200,00 = **€ 41.800,00**

Porzione di cortile

Unità immobiliare individuata a Catasto Sez. Urb. AT, Fg 77, Part. 3318, **Sub. 8**, Cat. F/1, superficie commerciale 12 m².

In base alle calcolazioni su evidenziate ed in funzione delle specifiche caratteristiche del bene, si adotta un prezzo omnicomprensivo pari a 550 €/m².

12 m² x € 550 €/m² = € 6.600,00

Stima del valore di mercato della porzione di cortile Sub. 8: **€ 6.600,00**

Stima del più probabile valore di mercato del LOTTO 2:

(formato da due Unità Immobiliari: alloggio Sub. 11 e cortile Sub. 8)

€ 41.800,00 + € 6.600,00 =

€ 48.400,00 (Euro quarantottomilaquattrocento/00)

PROCEDURA DI STIMA DEL LOTTO 3

(formato da due Unità Immobiliari: alloggio Sub. 12 e autorimessa Sub. 14)

Alloggio di civile abitazione

L'unità immobiliare, Fg. 77, Part. 3318. **Sub. 12**, Cat. A/2, superficie Commerciale pari a 58 m².

Stima del più probabile valore di mercato dell'alloggio nell'ipotesi che fosse ultimato ed abitabile: 1.300 €/m² x 58 m²= € 75.400,00

Si applicano le seguenti detrazioni per le lavorazioni non ultimate:

Completamento dell' impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria non ultimato, fornitura e posa di caldaia murale a gas metano da esterno, fornitura e posa di elementi radianti compreso ogni altro onere per la messa in funzione ed il rilascio della Dichiarazione di Conformità (è presente la predisposizione, ma non si considera l'impianto di raffrescamento): € 3.000,00. Completamento dell'impianto elettrico di luce e f.e.m. ed impianto tv non ultimati, fornitura e posa di quadri elettrici con protezioni magnetotermiche differenziali, fornitura e posa di frutti elettrici compreso ogni altro onere per la messa in funzione dell'impianto ed il rilascio della Dichiarazione di Conformità: € 2.000,00. Completamento dei servizi igienici con l'installazione dei sanitari mancanti e delle rubinetterie ogni onere compreso: € 1.200,00. Realizzazione delle opere interne di finitura, posa zoccolino battiscopa e tinteggiatura delle superfici interne: € 1.500,00. Fornitura e posa di infissi interni: € 1.200,00. Spese per il rilascio di Attestato di Prestazione Energetica e Segnalazione Certificata di Abitabilità: € 1.200,00

Importo totale delle lavorazioni necessarie per ultimare l'alloggio: € 10.100,00

Stima valore dell'alloggio € 75.400,00 - € 10.100,00 = € 65.300,00

Detrazioni:

- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti: € 3.265,00

Valore di mercato dell'alloggio € 65.300,00 - € 3.265,00 = € 62.035,00 che si arrotonda come in seguito.

Stima del più probabile valore di mercato dell'alloggio Sub.12: € 62.000,00

Autorimessa

Unità Immobiliare Fg. 77, Particella 3318, **Sub. 14**, Cat. C/6, di superficie commerciale 17 m².

Autorimessa 17 m² x 1.000,00 €/m² = € 17.000,00

Detrazioni:

- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti: € 850,00

Valore di mercato dell'autorimessa € 17.000,00 – € 850,00 = € 16.150,00.

Stima del più probabile valore di mercato dell'autorimessa Sub. 14: € 16.150,00

Stima del più probabile valore di mercato del LOTTO 3:

(formato da due Unità Immobiliari: alloggio Sub. 12 e autorimessa Sub. 14)

€ 62.000,00 + € 16.150,00 =

€ 78.150,00 (Euro settantottomilacentocinquanta/00)

PROCEDURA DI STIMA DEL LOTTO 4

(formato da due Unità Immobiliari: alloggio-mansarda Sub. 13 e cortile Sub. 9)

Alloggio di civile abitazione

Unità immobiliare costituita da appartamento mansardato, Fg. 77, Part. 3318, **Sub. 13**, Cat. A/2, superficie Commerciale pari a 25 m²

Stima del più probabile valore di mercato dell'alloggio-mansarda nell'ipotesi che fosse ultimato ed abitabile: 1.300 €/m² x 25 m²= € 32.500,00

Si applicano le seguenti detrazioni per le lavorazioni non ultimate:

Completamento dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria non ultimato, fornitura e posa di caldaia murale a gas metano da esterno, fornitura e posa di elementi radianti compreso ogni altro onere per la messa in funzione ed il rilascio della Dichiarazione di Conformità (è presente la predisposizione, ma non si considera l'impianto di raffrescamento): € 1.800,00. Completamento dell'impianto elettrico di luce e f.e.m. ed impianto tv non ultimati, fornitura e posa di quadri elettrici con protezioni magnetotermiche differenziali, fornitura e posa di frutti elettrici compreso ogni altro onere per la messa in funzione dell'impianto ed il rilascio della Dichiarazione di Conformità: € 1.300,00. Completamento del servizio igienico con l'installazione dei sanitari mancanti e delle rubinetterie ogni onere compreso: € 900,00. Realizzazione delle opere interne di

finitura, posa zoccolino battiscopa e tinteggiatura delle superfici interne: € 700,00.

Fornitura e posa di infissi interni: € 800,00. Spese per il rilascio di Attestato di Prestazione Energetica e Segnalazione Certificata di Abitabilità: € 800,00

Importo totale delle lavorazioni necessarie per ultimare l'alloggio: € 6.300,00

Stima valore dell'alloggio € 32.500,00 - € 6.300,00 = € 26.200,00

Detrazioni:

- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti: € 1.310,00
- Spese per la regolarizzazione urbanistica-edilizia: opere in cartongesso per eliminare gli abusi edilizi relativi all'altezza della mansarda e permessi in sanatoria: € 4.800,00.

Stima del valore di mercato dell'alloggio-mansarda: € 26.200,00 - € 1.310,00 - € 4.800,000
= **€ 20.090,00** che si arrotonda come in seguito.

Stima del più probabile valore di mercato dell'alloggio-mansarda Sub.13: € 20.000,00

Porzione di cortile

Unità immobiliare individuata a Catasto Sez. Urb. AT, Fg 77, Part. 3318, **Sub. 9**, Cat. F/1, superficie commerciale 12 m².

In base alle calcolazioni su evidenziate ed in funzione delle specifiche caratteristiche del bene, si adotta un prezzo omnicomprensivo pari a 550 €/m².

$$12 \text{ m}^2 \times € 550 \text{ €/m}^2 = € 6.600,00$$

Stima del valore di mercato della porzione di cortile Sub. 9: **€ 6.600,00**

Stima del più probabile valore di mercato del LOTTO 4:

(formato da due Unità Immobiliari: mansarda Sub. 13 e cortile Sub. 9)

$$€ 20.000,00 + € 6.600,00 =$$

€ 26.600,00 (Euro ventiseimilaseicento/00)

9.2 STIMA DEL TERRENO EDIFICABILE

PROCEDURA DI STIMA DEL LOTTO 5

(formato da una Unità Immobiliare: terreno Fg. 97, Part. 398)

Individuazione del più probabile valore di mercato dell'**appezzamento di terreno** distinto
a Catasto Terreni del Comune di Asti al Foglio 97, Particella 398, Superficie 1.770 m²,
Comune di Asti, Zona Quarto d'Asti.

La stima del bene avviene attraverso l'adozione del "procedimento del valore di trasformazione" che si ottiene ipotizzando l'azione futura di un potenziale investitore di capacità ordinarie che realizzerà un edificio residenziale tipico e con caratteristiche qualitative medie, saturando tutti i parametri normativi urbanistici in modo da realizzare la massima superficie lorda, in una prospettiva di massimizzazione della convenienza economica nell'ottica del miglior utilizzo del bene. In una prospettiva di massimizzazione della convenienza economica nell'ottica del miglior utilizzo del bene si ipotizza la costruzione di un edificio a destinazione residenziale di nuovo impianto costituito da un villino ad un piano fuori terra con relativo piano interrato ed aree di pertinenza.

Descrizione urbanistica dell'area oggetto di stima

Il Comune di Asti è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 30 – 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 07.06.2000, successivamente aggiornato con numerose varianti parziali. Il lotto di terreno oggetto di stima ricade in area di consolidamento contraddistinta dalla sigla B.9.5. L'area in oggetto è normata dall'art. 18 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. che definisce i seguenti parametri:

Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)

- Residenziale;
- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;
- Commerciale per la vendita all'ingrosso;
- Direzionale;
- Produttiva artigianale di servizio;
- Turistica e ricettiva;
- Sportiva e per l'impiego del tempo libero

Parametri (Art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.C.):

- If = 0,25 mc/mq
- Rc = 20%
- Vpl = 50%
- Np = 2
- H = mt. 7,00

- Dc = mt. 5,00

- Df = mt. 10,00

- Ds = mt. 7,00 o disposto comma 4 articolo 12

- Ppl = da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che incrementa il carico urbanistico preesistente: al servizio degli insediamenti ammessi: 1 mq. /10 mc

Per stimare il più probabile valore di mercato dei volumi realizzabili sull'area si è effettuata un'analisi dei dati di mercato disponibili, relativi alla tipologia corrispondente a quella in esame, utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre dell'anno 2024, con riferimento al Comune di Asti. Il Metodo di Stima adottato prende in considerazione il contesto ambientale ed economico-sociale della zona di riferimento Frazione Quarto del Comune di Asti, tenuto conto delle condizioni generali del mercato e dei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano i valori di stima, adottando i valori indicati dall'OMI.

Si sono presi in considerazione i valori relativi a ville/villini in quanto in base alla normativa vigente è consentita l'edificazione di soli edifici con numero di piani ≤ 2 .

Il terreno in perizia, situato in Asti Frazione Quarto, viene classificato dall'Agenzia delle Entrate come Fascia Suburbana/Frazione Quarto, Codice Zona B2, Microzona 0, Tipologia Prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale.

Si analizzano i dati relativi a ville/villini con stato conservativo normale, ottenendo i seguenti valori di mercato a metro quadrato, riferiti alla superficie linda commerciale:

Ville e Villini

- 2° Sem. 2024, Zona: B2, Microzona: 0 - Valore di mercato: Min: €/m² 1.100,00
– Max: €/m² 1.600,00

Per le aree residenziali di consolidamento delle frazioni si sono utilizzati i valori massimi indicati dall'O.M.I. pari a €/m² 1.600,00

CALCOLO DEL VALORE DEL TEORICO EDIFICATO

L'area di 1.770 mq ricade in ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO B9.5 del PRGC di ASTI (Frazioni: Quarto, Vaglierano Stazione) assimilata alla B9.2bis (frazioni). In questa zona di PRGC si applica l'indice territoriale di 0,25 mc/mq, come indicato nei parametri (art. 3 n.t.a.) per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.9.5. pertanto, risultano realizzabili le seguenti volumetrie:

Indice edificabilità = 0,25 m³/m²

Superficie area = 1.770 m²

$$V_p = m^2 1.770 \times 0,25 = 442,5 \text{ m}^3$$

Applicando un'altezza virtuale di 3,50 metri la superficie edificabile risulta:
Massima superficie linda edificabile = 442,5 / 3,50 = 126,42 m²

Applicando il valore di mercato per ville e villini pari a €/m² 1.600,00

Individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile teoricamente edificabile sull'area = 126,42 m² x 1.600,00 €/m² = € 202.272,00

CALCOLO DEL VALORE A METRO QUADRO DELL'AREA EDIFICABILE AL NETTO DI COSTI ED ONERI ACCESSORI

Dal valore teorico dell'edificato si calcola l'incidenza del valore dell'area edificabile nuda, applicando tre indici:

- Incidenza media del valore dell'area edificabile sul valore del teorico edificato che per il residenziale, in questa zona di PRGC, mediamente risulta essere pari a 0,21.
- Indice che tiene conto dei costi ed oneri accessori da sostenere da parte di chi acquista l'area da edificare pari a 0,65 (intesa come percentuale media di abbattimento, che tiene conto di tutti i costi/oneri accessori da sostenersi per l'edificazione quali: oneri professionali, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione, spese di allacciamenti ai servizi e spese generali, spese di commercializzazione per la vendita del bene, oneri finanziari sui costi diretti ed indiretti di trasformazione e utile del promotore).

Coefficiente maggiorativo che considera l'incidenza di valore dei vani accessori sul valore totale edificato che, in questa zona di PRGC, è pari a 1,48 in relazione ad un edificato che prevede un numero di piani uguale o inferiore a 2.

Applicando i coefficienti sopra elencati avremo così:

$$(\text{€ } 202.272,00 \times 0,21 \times 0,65 \times 1,48) / 1.770 \text{ m}^2 = 23,09 \text{ €/m}^2$$

VALORE UNITARIO STIMATO DEL TERRENO: **23,09 €/m²**

STIMA del più probabile valore di mercato 23,09 € /m² x 1.770 m² = € 40.869,03

che si arrotonda a **€ 40.800,00**.

Stima del più probabile valore di mercato del LOTTO 5:

(formato da una Unità Immobiliare: Terreno Fg. 97, Part. 398)

€ 40.800,00 (Euro quarantamilaottocento/00)

CONCLUSIONI DELLA STIMA

TABELLA SINOTTICA

Lotto	Tipologia U.I.	Cat.	Identificazione catastale	Valore della singola unità immobiliare	Valore Lotto
LOTTO 1	Alloggio	A/2	F. 77 Part. 3318 Sub. 10	€ 149.000,00	
				€ 149.000,00	
LOTTO 2	Alloggio	A/2	F. 77 Part. 3318 Sub. 11	€ 41.800,00	
	Cortile	F/1	F. 77 Part. 3318 Sub. 8	€ 6.600,00	
					€ 48.400,00
LOTTO 3	Alloggio	A/2	F. 77 Part. 3318 Sub. 12	€ 62.000,00	
	Autorimessa	C/6	F. 77 Part. 3318 Sub. 14	€ 16.150,00	
					€ 78.150,00
LOTTO 4	Mansarda	A/2	F. 77 Part. 3318 Sub. 13	€ 20.000,00	
	Cortile	F/1	F. 77 Part. 3318 Sub. 9	€ 6.600,00	
					€ 26.600,00
LOTTO 5	Terreno	T	F. 97 - Part. 398	€ 40.800,00	
					€ 40.800,00
Tot.				€ 342.950,00	€ 342.950,00

10. CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Non sono presenti canoni di locazione. Si allega la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Gli immobili non sono pignorati solo per una quota, ma per l'intero. Le unità immobiliari sono state suddivise in 5 Lotti, in una ottica di ottimizzazione della procedura, di massimizzazione del prezzo e delle probabilità di vendita dell'intero compendio.

Asti, li 27.06.2025

Il Perito

ing. Andrea Sodano

