

TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 152 Reg. Gen. 2023

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

– Creditore procedente –

[REDACTED]

- Creditore intervenuto -

CONTRO:

[REDACTED]

G.E.: Dott. Giuseppe AMOROSO

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO – PRIVA DI DATI

SENSIBILI

PREMESSA**RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.**

1) AVVISO AL DEBITORE PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Pag.	5-10
------	------

2) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE NE HANNO DETERMINATO I PASSAGGI DI PROPRIETA'

Pag.	11-12
------	-------

3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Pag.	13-14
------	-------

4) INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Pag.	15-20
------	-------

5) VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

Pag.	21-22
------	-------

6) ESECUZIONE DI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Pag.	23
------	----

7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Pag.	24
------	----

Pag.	25
------	----

8) VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Pag. 26-29

9) VENDITA IN LOTTI

Pag. 30

10) VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

Pag. 31

11) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI RAPPORTI DI LOCAZIONE

Pag. 32

12) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Pag. 33

13) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Pag. 34

14) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Pag. 35-36

15) DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI DI VENDITA

Pag. 37-40

16) VERIFICA DEL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO PER DOMANDA DI VOLTURA CATASTALE

Pag. 41

17) VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO LETTERE a, b, c DEL D.LGS 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART.1 DLGS 26/11/2006 LETTERE d, e, f.

Pag. 42

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

che all'udienza del **19 Febbraio 2025** la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, nata a Novara il 30/11/1972 – C.F. CMG RRT 72S70F952V con studio in Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II, 207 – iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Cuneo al n. 1006, veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione in epigrafe indicata;

- che dopo il giuramento di rito veniva posto al CTU il seguente mandato:

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

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'articolo 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;

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.);

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;

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

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 immobiliare non regolarmente accatastate;

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

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.

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;

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;

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;

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

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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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. 4311965 (pubblicata su B.U.R., 4°supplemento al n.31 - 07/08/2009) allegato A n.52;

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali, e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, 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 seguente legge 09/12/98 nr.431;

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

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del **08/07/2025** data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

e) **depositi** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. **Deposit** inoltre, **sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 25/02/08;**

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

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

h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominata al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

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

17. AVVISO AL DEBITORE PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Premesso che all'udienza del **19 Febbraio 2025** la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, avente studio professionale nel Comune di Bra (CN), Via Vittorio Emanuele II n. 207, prestava giuramento presso il Tribunale di Asti assumendo così l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) per la Procedura Esecutiva in testata indicata, dopo aver verificato la completezza della documentazione contenuta nel fascicolo procedurale, in data 4 Marzo 2025, in accordo con i referenti dell'Istituto Vendite Giudiziarie, provvedeva ad inviare lettera raccomandata al soggetto esecutato, **(allegato n. 1)** nella persona del Sig. [REDACTED], - del quale è stato rinvenuto nel fascicolo procedurale, Certificato di Residenza **(allegato n. 2)**, in qualità di Legale Rappresentante della [REDACTED] di [REDACTED]

Analogamente, il C.T.U. si adoperava per inviare copia della stessa lettera raccomandata anche al Sig. [REDACTED], per il quale richiedeva al Comune di [REDACTED] copia del certificato di residenza, in quanto quello in atti risultava scaduto, ma lo stesso non giungeva in tempo utile. Inoltre, copia della stessa lettera di convocazione sopralluogo **(allegato n. 3)** veniva inoltrata presso l'indirizzo in cui ha sede la Società [REDACTED] come indicata nella visura camerale del 10/10/2024 **(allegato n. 4)**, indirizzo corrispondente a quello dell'immobile oggetto di Procedura Esecutiva, sito nel Comune di Asti, Corso Casale n. 113.

La prima lettera raccomandata, ovvero quella inviata al Sig. [REDACTED] veniva ritirata, senza però sortire alcun effetto, e pertanto il soggetto esecutato non prendeva alcun contatto con il C.T.U. al fine di confermare la propria disponibilità al sopralluogo; la seconda lettera raccomandata invece faceva ritorno presso lo studio del C.T.U. in data 06/03/2025 **(allegato n. 3)**.

Successivamente il C.T.U. contattava l'amministratore del Condominio "Primavera" – creditore intervenuto – nella persona del Geom. [REDACTED], il quale trasmetteva al C.T.U. i riferimenti telefonici dei Sig.ri [REDACTED], i quali contattati direttamente dal Geom. [REDACTED], referente dell'Istituto Vendite Giudiziarie, si rifiutavano di presenziare al sopralluogo.

Così, in data 07/03/2025, l'Istituto Vendite Giudiziarie depositava presso il Tribunale di Asti, richiesta di accesso forzoso all'immobile **(allegato n. 5)**, per la quale in data 11/03/2025 l'Ill.mo G.E. rilasciava autorizzazione a procedere **(allegato n. 6)**.

Così, dopo consultazione telefonica tra lo scrivente C.T.U. ed il referente dell'Istituto Vendite Giudiziarie, si concordava di effettuare accesso forzoso all'immobile in data 21 Marzo 2025 alle ore 11,00

L'Amministratore del Condominio "Primavera", il [REDACTED] che s'era detto disponibile a presenziare a detto sopralluogo, causa impegno improvviso non si è presentato all'appuntamento.

Così, nel giorno e nell'ora stabilita, il C.T.U. accompagnato dal [REDACTED] – referente dell'Istituto Vendite Giudiziarie, alla presenza del fabbro, procedevano ad effettuare accesso forzoso all'immobile.

Come si evince dal verbale di sopralluogo (allegato n. 7), l'immobile risultava libero e privo di qualsiasi arredo.

Lo scrivente C.T.U. provvedeva ad effettuare una prima ricognizione visiva dell'unità immobiliare, successivamente redigeva rilievo fotografico di tutti i locali che compongono l'unità residenziale, e delle parti comuni del Condominio "Primavera", e proseguiva poi con la misurazione di tutti gli ambienti e la rilevazione di tutti i dati necessari all'elaborazione e stesura di Attestato di Prestazione Energetica.

Si precisa che in fase di sopralluogo non è stato possibile individuare la cantina di pertinenza, posta a piano interrato, in quanto la planimetria catastale non indica la posizione delle scale condominiali e pertanto non si ha alcun riferimento.

In data 31 Marzo 2025, tramite mail (allegato n. 8), il C.T.U. scriveva all'Amministratore del Condominio "Primavera" al fine di poter acquisire copia del libretto della caldaia condominiale, unitamente all'indicazione aggiornata, alla data odierna delle spese condominiali insolute.

In merito alla documentazione inerente alla centrale termica, il C.T.U. riceveva in data 14 Aprile 2025 – tramite mail, copia del rapporto di controllo di efficienza energetica (allegato n. 9), e con mail del 15/04/2025 copia del prospetto aggiornato delle spese condominiali insolute (allegato n. 10)

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. – ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE NE HANNO DETERMINATO I PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il C.T.U. ha prodotto nota separata in merito al deposito dei documenti richiesti dall'art. 567 2° comma c.p.c. da parte del creditore procedente.

ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

I beni sottoindicati risultano di proprietà della [REDACTED], con sede in Asti (AT) – [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/1 - **Soggetto Esecutato**

Comune di Asti (AT)

Foglio 82 – Particella 388 – Sub. 60- Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza: 3 vani – rendita €. 232,41 – Zona Censuaria 1 – Piano S1-4 – Corso Casale n. 113

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA':

TRASCRIZIONE A FAVORE:

✓ A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile ASTI sezione Urbana AT Foglio 82 Particella 388 Sub.13 è pervenuta per atto di compravendita del 2/09/2008 Numero di repertorio 137914/14082 Notaio BAGNASCO PIERO sede Asti trascritto il 19/09/2008 nn. 9520/6670 da potere di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a TORINO codice fiscale [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO:

✓ ISCRIZIONE NN.9521/1681 del 19/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 12/09/2008 Numero di repertorio 137915/14083 Notaio

BAGNASCO Piero Sede ASTI.

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI Codice fiscale 00060550050 (Domicilio ipotecario eletto ASTI PIAZZA LIBERTA' 23) contro [REDACTED]

[REDACTED] Sede ASTI Codice fiscale [REDACTED] capitale €. 100.000,00 Totale €. 200.000,00 Durata 20 anni

Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 82 Particella 388 Su. 13

N.B. a margine risultano:

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 431 DEL 14/04/2009 derivante da erogazione a saldo
- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 6787/813 DEL 16/07/2009 derivante da restgrizione di beni del 12/06/2009 [REDACTED] Sede ASTI Numero di repertorio 138773/14575 Sezione Urbana AT Foglio 82 Particella 388 Subalterno 59

TRASCRIZIONE CONTRO:

- ✓ TRASCRIZIONE del 06/06/2013 – Registro Particolare 3329 – Registro Generale 4154 [REDACTED] – Repertorio n. 28811/15699 del 30/05/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ✓ TRASCRIZIONE NN.7856/6251 del 29/08/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/08/2023 Numero di repertorio 2779 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA Sede ASTI Codice fiscale 00060550050 (Richiedente: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA CODICE FISCALE 000 605 50050 ASTI PIAZZA LIBERTA' 23). Contro [REDACTED] Sede ASTI Codice fiscale [REDACTED] Grava su Asti sezione Urbana AT foglio 82 particella 388 sub 60 con unità precedente identificata da Foglio 82 Particella 388 Subalterno 13

Il tutto come si evince dall'Elenco delle Formalità – Reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 06/03/2025 (**allegato n. 11**), e dalla Certificazione Notarile allegata al Fascicolo di Procedura (**allegato n. 12**).

Titolo di proprietà (allegato n. 13)

3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTI DI PIGNORAMENTO

L'immobile, oggetto della presente relazione di stima redatta a supporto della Procedura Esecutiva n. 152/2023, come attestato dalle visure catastali del 17/02/2025 (**allegato n. 14**), risulta distinto al nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), così come di seguito riportato:

Comune di Asti (AT)

Foglio 82 – Particella 388 – Sub. 60- Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza: 3 vani – rendita €. 232,41
– Zona Censuaria 1 – Piano S1-4 – Corso Casale n. 113

Intestato a:

██████████, con sede in Asti (AT) – ██████████ – C.F.

██████████ – Proprietà 1/1 - **Soggetto Esecutato**

Descrizione dell'immobile:





Unità residenziale posta a piano 4° (5° fuori terra – lato corso Casale), all'interno di un grande fabbricato residenziale costituito in condominio, denominato Condominio "Primavera", composto da n. 28 unità residenziali comprensive di pertinenza – cantina – suddivise su due scale con accesso dal civico 115 e 113, n. 1 unità commerciale, e n. 20 autorimesse ubicate al piano terreno del fabbricato stesso – lato cortile – accessibile tramite passo carraio chiuso da cancellata in ferro, e n. 4 magazzini, locali di deposito.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta risulta essere ubicato in "Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione" indicata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale vigente nel territorio della Città di Asti (AT), con la sigla B12.1 (allegato n. 15), facente riferimento all'Art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato n. 16). L'accesso al fabbricato avviene direttamente da Corso Casale tramite ingresso pedonale con porta in alluminio e vetro che consente l'accesso ad uno dei vani scala condominiali.

Il fabbricato risulta dotato di un piccolo ascensore; il vano scala si presenta in buon ordine, con alzate e pedate in marmo rosato e corrimano in ferro tinteggiato. Su ogni pianerottolo affacciano tre porte di accesso alle singole unità.

L'unità in oggetto è posta al 4° piano ed affaccia solamente su Corso Casale, è frutto della divisione di unità residenziale più ampia, successivamente frazionata, dalla quale hanno avuto origine due unità più piccole, e ciò risulta attestato dal fatto che a 4° piano risultano ubicate, sul pianerottolo, tre porte di ingresso, ma dietro ad una di queste si apre un piccolo disimpegno sul quale si affacciano altre due porte che danno accesso a due distinte unità.

L'unità in trattazione, molto piccola, è un bilocale composto da ingresso su disimpegno, cucina, camera e bagno.

Cucina e camera si aprono su un ampio balcone, chiuso da una veranda in alluminio e vetro, che affaccia su Corso Casale, mentre il bagno, privo di ventilazione diretta, prende luce da un "inserto" di vetro posizionato nella comunicante parete della camera da letto.

La pavimentazione degli ambienti, ad esclusione del bagno, risulta essere in doghe di finto legno molto probabilmente poggiati sulla preesistente pavimentazione.

Il bagno risulta dotato di lavabo, vaso bidet e box doccia; presenta pavimentazione e rivestimento in ceramica di colore azzurro.

Le porte interne sono in legno chiaro – simil ciliegio.

L'altezza della cucina e della camera da letto risulta pari a circa cm. 298, mentre quella del bagno è

pari a circa cm. 289; tale differenza nasce dal fatto che per accedere al bagno occorre superare un piccolo gradino.

I serramenti esterni, molto vecchi, sono in ferro a vetro singolo; la porta di ingresso all'unità è blindata, mentre quella sul pianerottolo, che da accesso al disimpegno in comune con altra unità residenziale, è una semplice porta in legno a due battenti.

L'impianto di riscaldamento è condominiale – centralizzato e fornisce anche acqua calda sanitaria; i radiatori sono in acciaio con contacalorie e valvola termostatica.

L'unità risulta dotata di cantina, che in fase di sopralluogo, non essendo presente né la proprietà, né l'amministratore di condominio, non è stato possibile individuare (ricordiamo che è stato effettuato un accesso forzoso).

Esternamente il fabbricato appare abbastanza disordinato, e possiamo affermare che dimostra chiaramente la sua vetustà; certamente necessiterebbe di un intervento di pulizia e manutenzione; la facciata principale, su strada, ad esclusione degli sfondati dei balconi, intonacati e tinteggiati, e del piano terreno rivestito in pietra, presenta un rivestimento in mattoni.

L'unità risulta priva di autorimessa e posto auto.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio Storico del Comune di Asti, e presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Asti, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Pratica Edilizia n. 87/1963-1964 – Autorizzazione Edilizia n. 1364 del 13/12/1963, intestata a: Geom. ██████████ in rappresentanza del Condominio "Primavera" – avente ad oggetto: "Nuova costruzione fabbricato di civile abitazione".

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

(allegato n. 17)

- Pratica Edilizia n. 82 del 13/07/1964 – Autorizzazione n. 794 del 10/08/1964 – intestata a: ██████████ – Condominio "Primavera" – avente ad oggetto: "Nuova costruzione n. 6 autorimesse".

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

(allegato n. 18)

- Pratica Edilizia n. 49 del 13/05/1965 – intestata a: [REDACTED] – rappresentante Condominio “Primavera” – avente ad oggetto: “Variante costruzione fabbricato di civile abitazione”

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

(allegato n. 19)

- Pratica Edilizia n. 2318/1992 – Autorizzazione n. 49 del 28/01/1993 – per Intervento di manutenzione straordinaria, intestata a Geom. [REDACTED], in qualità di Amministratore pro-tempore Condominio “Primavera” – avente ad oggetto: “Opere di manutenzione straordinaria alle facciate del condominio”.

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

(allegato n. 20)

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 1580/2008 del 11/10/2008 intestata a: [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto: “Manutenzione straordinaria – redistribuzione della tramezzatura interna, formazione di un wc e realizzazione di due unità immobiliari”.

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

(allegato n. 21)

- Denuncia di Inizio Attività n. 225/2009 del 11/03/2009 – Variante a D.I.A. n. 1580/2008 – intestata a. [REDACTED] in qualità di legali rappresentanti della ditta [REDACTED]

– P.IVA [REDACTED]

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: 15 Aprile 2009

(allegato n. 22)

- Pratica Edilizia n. 104079/2016 – Ministero dell’Interno – Dipartimento dei vigili del Fuoco – intestata a: Geom. [REDACTED] in qualità di Amministratore pro-tempore Condominio “Primavera” – avente ad oggetto: “Rilascio del verbale di visita tecnica con esito positivo relativo a impianto di produzione calore con potenzialità superiore a 116 KW (fino a 350KW)”.

- Pratica Edilizia n. 22/2018 del 23/02/2018 – Protocollo n. 20419 – intestata a: Geom. ██████████
██████████ in qualità di amministratore pro-tempore Condominio “Primavera” – avente ad oggetto: “Manomissione di suolo pubblico – scavo per sostituzione condotto fognario”.
Inizio lavori: immediato – a carattere di urgenza.
Fine lavori: tre giorni dopo l’inizio.

(allegato n. 24)

La superficie utile calpestabile dell’edificio risulta essere così quantificata:

Abitazione	Mq. 36,59
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 5,54
Cantina	Mq. 2,88
Totale	Mq. 45,01

La superficie commerciale dell’immobile risulta essere così quantificata:

Abitazione	Mq. 41,84
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 5,54/2 = Mq. 2,77
Cantina	Mq. 2,88/4 = Mq. 0,72
Vano scala	Mq. 15,50/2 = Mq. 7,75
TOTALE SUP. COMMERCIALE	Mq. 53,08

4. INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il C.T.U. può specificare quanto segue:

nel Diritto Commerciale Italiano, la Società in nome collettivo non ha personalità giuridica ed è caratterizzata dalla responsabilità illimitata e solidale dei soci per le obbligazioni sociali.

A differenza che nella società semplice, non è possibile per i soci fare un patto per escludere la responsabilità personale di uno o più soci nei confronti dei terzi.

È possibile escludere la responsabilità di uno o più soci solo con effetto tra i soci stessi, in questo caso dunque i creditori possono chiedere ugualmente a ciascun socio il pagamento del debito intero.

Nel caso esista un patto apposito nel contratto per escludere la responsabilità di un socio, e proprio questo ha pagato il creditore, allora quest'ultimo potrà chiedere agli altri soci di rimborsargli integralmente il pagamento da lui effettuato.

In ogni caso il creditore della società non può chiedere il pagamento del debito della società direttamente al socio, ma deve prima escutere il patrimonio della società.

La società in nome collettivo **è soggetta al fallimento che comporta il fallimento di tutti i soci.**

Nello specifico la " [REDACTED] . - con sede in Asti (AT), [REDACTED] – C.F. e N. iscrizione al registro delle Imprese: [REDACTED]

Data atto di costituzione: 18/01/2007

Socio Amministratore: [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – residente in [REDACTED]

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] - residente [REDACTED]

N. Soci = 2

Il tutto come si evince dalla copia della visura Camerale allegata **(allegato n. 25)**

Si precisa però che da una verifica effettuata presso l'Ufficio Anagrafe e Stato civile del Comune di

Villa San Secondo (AT), risulta quanto segue:

██████████, nato il ██████████ in ██████████ – C.F. ██████████ – risulta
iscritto all'indirizzo di ██████████ – ██████████

E risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

██████████, nata il ██████████ in ██████████ – C.F. ██████████

██████████, nata il ██████████ in Asti (AT) – C.F. ██████████

E ancora:

██████████, nato il ██████████ in ██████████ – C.F. ██████████ – risulta
iscritto all'indirizzo di ██████████ – ██████████

Iscritto nella famiglia anagrafica, da lui solo composta.

Il tutto come si evince dal Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia (allegato n. 26)

5. VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

Il C.T.U., previo sopralluogo in loco e presso gli Uffici competenti (Agenzia del Territorio di Asti, Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Asti, Ufficio Edilizia Privata del Comune di Asti), può affermare che la descrizione del bene contenuta nel pignoramento risulta in tutto conforme allo stato dei luoghi.



Comune di Asti (AT)

Foglio 82 – Particella 388 – Sub. 68 - Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza: 3,5 vani – rendita €. 271,11 – Piano 4 – Corso Casale, 113

Foglio 82 – Particella 388 – Sub. 69 - Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 3,0 – rendita €. 5,42 – Piano S1 – Corso Casale, 113

Il bene sopra indicato, facente parte del complesso residenziale denominato Condominio “Primavera”, sito nel Comune di Asti (AT), Corso Casale n. 113, risulta individuato sulla cartografia del vigente Piano Regolatore Generale Comunale **(allegato n. 15)**, come ubicato in “Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione” B.12.1, facenti riferimento all’Art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione **(allegato n. 16)**.

Vincoli:

- Aree residenziali di trasformazione – T2 – Art. 19, **(allegato n. 28)**

Il tutto come si evince dalla Scheda Informazioni Urbanistiche acquisita dal Geo Portale del Comune di Asti (AT), **(allegato n. 29)**

8. VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In seguito a regolare presentazione di richiesta di accesso a documenti amministrativi protocollata sia alla Ripartizione Urbanistica del Comune di Asti che all'Archivio Storico della Città di Asti, in data 10/03/2025, **(allegato n. 30)** è stato possibile acquisire le seguenti informazioni relative alle autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione dell'immobile oggetto della presente relazione:

- Pratica Edilizia n. 87/1963-1964 – Autorizzazione Edilizia n. 1364 del 13/12/1963, intestata a: Geom. ██████████ in rappresentanza del Condominio “Primavera” – avente ad oggetto: “Nuova costruzione fabbricato di civile abitazione”.

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

(allegato n. 17)

- Pratica Edilizia n. 82 del 13/07/1964 – Autorizzazione n. 794 del 10/08/1964 – intestata a: ██████████ – Condominio “Primavera” – avente ad oggetto: “Nuova costruzione n. 6 autorimesse”.

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

(allegato n. 18)

- Pratica Edilizia n. 49 del 13/05/1965 – intestata a: ██████████ – rappresentante Condominio “Primavera” – avente ad oggetto: “Variante costruzione fabbricato di civile abitazione”

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

(allegato n. 19)

- Pratica Edilizia n. 2318/1992 – Autorizzazione n. 49 del 28/01/1993 – per Intervento di manutenzione straordinaria, intestata a Geom. ██████████, in qualità di Amministratore pro-tempore Condominio “Primavera” – avente ad oggetto: “Opere di manutenzione straordinaria alle

facciate del condominio”.

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

(allegato n. 20)

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. 1580/2008 del 11/10/2008 intestata a: [REDACTED], avente ad oggetto: “Manutenzione straordinaria – redistribuzione della tramezzatura interna, formazione di un wc e realizzazione di due unità immobiliari”.

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

(allegato n. 21)

Denuncia di Inizio Attività n. 225/2009 del 11/03/2009 – Variante a D.I.A. n. 1580/2008 – intestata a. [REDACTED] in qualità di legali rappresentanti della ditta [REDACTED] – P.IVA [REDACTED]

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: 15 Aprile 2009

(allegato n. 22)

- Pratica Edilizia n. 104079/2016 – Ministero dell’Interno – Dipartimento dei vigili del Fuoco – intestata a: Geom. [REDACTED] in qualità di Amministratore pro-tempore Condominio “Primavera” – avente ad oggetto: “Rilascio del verbale di visita tecnica con esito positivo relativo a impianto di produzione calore con potenzialità superiore a 116 KW (fino a 350KW).

(allegato n. 23)

- Pratica Edilizia n. 22/2018 del 23/02/2018 – Protocollo n. 20419 – intestata a: Geom. [REDACTED] in qualità di amministratore pro-tempore Condominio “Primavera” – avente ad oggetto: “Manomissione di suolo pubblico – scavo per sostituzione condotto fognario”.

Inizio lavori: immediato – a carattere di urgenza.

Fine lavori: tre giorni dopo l’inizio.

(allegato n. 24)

Stante quanto sopra elencato, occorre comunque evidenziare che sussistono ancora alcune

difformità edilizie ed alcuni errori di rappresentazione grafica, che di seguito andremo ad indicare, e che possono essere sanati con la redazione e presentazione di S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in Sanatoria.

Difformità:

- Lieve difformità nella dimensione degli ambienti;
- mancata rappresentazione di una “risega” di circa 15 cm. di profondità, posta nel corridoio di ingresso;
- diversa sagoma e dimensionamento del bagno;
- omessa rappresentazione di un pilastro nel locale indicato in planimetria come cucina;
- errata indicazione della destinazione d’uso dei locali; il primo rispetto all’ingresso risulta adibito a cucina, il secondo – confinante con il bagno risulta adibito a camera da letto.

Quantificazione indicativa del costo della pratica edilizia di cui sopra, e dell’intervento di realizzazione della nuova scala interna

1- Diritti di Segreteria Comune di Asti = **€. 200,00**

2- Sanzione pecuniaria relativa a tutte le difformità rilevate e sopra elencate = **€. 1.032,00**

3- Dichiarazione di Abitabilità S.C.A. – completa di dichiarazioni di conformità impianti; nel caso specifico idrico -sanitario, quantificate in €. 250,00 cad. + IVA (22%) per un totale pari ad **€. 500,00 + IVA (22%)**

4- Parcella professionale relativa a redazione di pratica edilizia in sanatoria, avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto e tavola comparativa; redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva ed ogni altro documento necessario = **€. 2.000,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

Totale = €. 3.732,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

Totale Generale = €. 3.732,00 (diconsi euro tre-mila-settecento-trenta-due/00) + IVA (22%) + quota parte Contributo Inarcassa (4%)

Si precisa che il C.T.U. ha preso in esame la sola unità residenziale oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di Procedure Esecutiva, senza porre alcuna attenzione allo stato di legittimità edilizio/urbanistica riguardante l'intero Condominio "Primavera"

N.B.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10. VERIFICA DELLA DIVISIBILTA' DEL BENE PIGNORATO

A seguito di reperimento di visura presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Asti, e della lettura dell'Ispezione Ipotecaria contenente l'elenco delle Formalità, lo scrivente C.T.U. può attestare che l'immobile, oggetto della presente Procedura Esecutiva, ubicato nel Comune di Asti (AT), e così classificato:

LOTTO UNICO:**Comune di Asti (AT) :**

Foglio 82 – Particella 388 – Sub. 68 - Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza: 3,5 vani – rendita €. 271,11 – Piano 4 – Corso Casale, 113

Foglio 82 – Particella 388 – Sub. 69 - Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 3,0 – rendita €. 5,42 – Piano S1 – Corso Casale, 113

Intestato a:

████████████████████ – siglabile ██████████. – con sede in Asti (AT) – ██████████ – C.F. e n. iscrizione Registro Imprese: ██████████ – **Soggetto**

esecutato -

non risulta divisibile, e pertanto costituisce un unico lotto.

11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI RAPPORTI DI LOCAZIONE

Il C.T.U. dopo essersi recato presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare le dovute verifiche richieste può attestare quanto segue:

LOTTO UNICO:**Comune di Asti (AT):**

Foglio 82 – Particella 388 – Sub. 68 - Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza: 3,5 vani – rendita €. 271,11 – Piano 4 – Corso Casale, 113

Foglio 82 – Particella 388 – Sub. 69 - Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 3,0 – rendita €. 5,42 – Piano S1 – Corso Casale, 113

Intestato a:

██ – siglabile ████████████████████. – con sede in Asti (AT) – ████████████████████ – C.F. e n. iscrizione Registro Imprese: ████████████████████ – **Soggetto**

esecutato -

non risultano rapporti di locazione in essere, come attestato dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti - in data 14/03/2025 (**allegato n. 31**)

12. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

In merito all'assegnazione della casa coniugale, il C.T.U. dopo aver visionato l'intera documentazione può attestare che il caso non sussiste in quanto il bene non appartiene ad un soggetto privato, ma bensì ad una società.

13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva non risulta soggetto a vincoli di natura artistica, storica, turistico-ricettiva di inalienabilità o di indivisibilità.

È doveroso però segnalare che tale bene risulta interessato dai vincoli urbanistici previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale Vigente sul territorio di Asti.

Tali vincoli sono:

- Aree residenziali di trasformazione – T2 – facente riferimento all'Art. 19 delle N.T.A. **(allegato n. 28)**

Il tutto come si evince dalla Scheda informazioni Urbanistiche acquista dal Geo Portale del Comune di Asti (AT) **(allegato n.29)**

14. SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva risulta gravato dalle sottoelencate spese fisse di gestione, che sono emerse da una verifica tributaria effettuata presso l'ufficio Tributi del Comune di Asti (AT), inerente l'IMU – Imposta Municipale Unica, oltre a ciò, lo scrivente C.T.U., ha contattato l'Amministratore pro-tempore – Geom. Salvatore Mancuso - del Condominio “Primavera” – stabile in cui risulta ubicata l'unità residenziale in oggetto, ed è emersa la seguente situazione:

Posizione debitoria IMU – Comune di Asti (AT)

Anno 2020: €. 547,00 al 27.02.2025 = insoluto

Anno 2021: €. 587,00 al 27.02.2025 = insoluto

Anno 2022: €. 584,00 al 27.02.2025 = insoluto

Anno 2023: €. 567,00 al 27.02.2025 = insoluto

Anno 2024: €. 544,00 al 27.02.2025 = insoluto

Stando a quanto sopra riportato, il debito complessivo ammonta ad **€. 2.829,00** (diconsi euro due-mila-ottocento-venti-nove/00), il tutto come da documentazione allegata alla mail del 27/02/2025

(allegato n. 32)

Precisiamo inoltre che risultano insolute anche le quote relative agli anni 2015-2016-2017-2018-2019, e gli atti, già notificati, risultano scaduti e rientranti nelle procedure di riscossione in corso

Per quanto riguarda invece la TARI – Tassa Rifiuti – dall'interrogazione, non risultano debiti.

Posizione debitoria Condominio “Primavera” – gestione spese condominiali:

Anno 2020: €. 531,41 al 15.04.2025 = insoluto

Anno 2021: €. 623,13 al 15.04.2025 = insoluto

Anno 2022: €. 732,08 al 15.04.2025 = insoluto

Anno 2023: €. 1.475,57 al 15.04.2025 = insoluto

Anno 2024: €. 2.098,00 al 15.04.2025 = insoluto

Anno 2025: €. 823,12 al 15.04.2025 = insoluto (la quota relativa al 2025 risulta calcolata sulla base del preventivo di spesa 2024/2025)

Stando a quanto sopra riportato, il debito complessivo ammonta ad €. **6.283,31** (diconsi euro sei-mila-duecento-ottanta-tre/31), il tutto come da prospetto allegato alla mail del 27/02/2025

(allegato n. 33)

TOTALE GENERALE SPESE INSOLUTE = €. 2.829,00 + €. 6.283,31 = €. 9.112,31 (diconsi euro novemila-cento-dodici/31)

15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI DI VENDITA

A seguito di indagine effettuata in loco, e di indagine conoscitiva del mercato immobiliare delle varie zone, anche facendo riferimento alle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (2° Semestre 2024) riferite al Comune di Asti (AT), pubblicate dall’Agenzia del Territorio; considerata l’ubicazione dell’immobile, viste le caratteristiche costruttive sopra descritte e lo stato di conservazione dello stesso, si precisa quanto segue:

LOTTO UNICO:

Proprietà sita nel Comune di Asti (AT) – Corso Casale n. 113 – facente parte del fabbricato residenziale denominato Condominio “Primavera”.

Nello specifico trattasi di unità residenziale posta a piano quarto, comprensiva di cantina posta a piano seminterrato.

L’unità affaccia esclusivamente su Corso Casale.

Il bene sopra indicato risulta individuato sulla cartografia del Vigente Piano Regolatore Generale Comunale (allegato n. 15) come ubicato in “Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione” B.12.1, facenti riferimento all’Art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato

n. 16).

Vincoli:

- Aree residenziali di trasformazione – T2 – Art. 19 N.T.A. (allegato n. 28)

Il tutto come si evince dalla Scheda Informazioni Urbanistiche acquisita dal Geo Portale del Comune di Asti (AT), (allegato n. 29)

A fronte di quanto sopra esposto il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima: tenendo conto di quanto espresso al precedente punto 8 relativo alla mancata conformità degli immobili all’autorizzazione o concessioni amministrative.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Semicentrale/CORSO CASALE - VALGERA

Codice di zona: C4 – Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. X mese		Sup.L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	660	980	L	3,5	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	820	L	2,6	3,8	L
Box	NORMALE	590	810	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L	3	4,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/Mq. riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

LOTTO UNICO

Foglio 82 – Particella 388 – Sub. 68 - Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza: 3,5 vani – rendita €. 271,11 – Piano 4 – Corso Casale, 113

Foglio 82 – Particella 388 – Sub. 69 - Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza: Mq. 3,0 – rendita €. 5,42 – Piano S1 – Corso Casale, 113

Porzione di unità residenziale comprensiva di pertinenza-cantina Mq. 53,08

Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Porzione di fabbricato residenziale comprensiva di pertinenza-cantina	Mq. 53,08	€. 820,00 Valore medio	€. 43.525,60

Occorre ulteriormente specificare che dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale occorre dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A.), necessaria al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo risulta essere stimato in circa €. **€. 3.732,00 (diconsi euro tre-mila-settecento-trenta-due/00) + IVA (22%) + quota parte Contributo Inarcassa (4%)** come indicato al precedente punto 8, e ulteriormente detrarre l'importo di **€. 9.112,31 (diconsi euro nove-mila-cento-dodici/31)** quale posizione debitoria riguardante le spese fisse di gestione e manutenzione come indicato al precedente punto 14.

TOTALE GENERALE	€. 43.525,60
<i>QUOTA IN DEDUZIONE come indicata al precedente PUNTO 8</i>	<i>€. 3.732,00</i>
<i>QUOTA IN DEDUZIONE come indicata al precedente PUNTO 14</i>	<i>€. 9.112,31</i>
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA	€. 30.681,29
Deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	- €. 3.068,13
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA	€. 27.613,16
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA ARROTONDATO = €. 27.600,00 (diconsi euro venti-sette-mila-seicento/00)	

Di cui:

1/1 quota di proprietà della [REDACTED] – siglabile
[REDACTED]. – con sede in Asti (AT) – [REDACTED] – C.F. e n. iscrizione Registro Imprese:
[REDACTED] – **Soggetto esecutato = €. 27.600,00 (diconsi euro venti-sette-mila-seicento/00)**
- tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo PUNTO 15-

16. VERIFICA DEL REGIME FISCALE DEL BENE PIGNORATO

In considerazione del fatto che la Procedura Esecutiva riguarda beni appartenenti ad una Società, il C.T.U. può attestare che il decreto di trasferimento degli immobili sarà gravato da Iva, oltre a imposta di registro sia ipotecaria che catastale, come sancito dall'Art. 26 del D.L. 12 Settembre 2013 n. 104, le cui disposizioni hanno valore con decorrenza dal 1° Gennaio 2014.

17. VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO – LETTERE a, b, c, DEL D. Lgs 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART. 1 del D.Lgs 26/11/2006 – LETTERE d, e, f,

Il C.T.U. può attestare che l'immobile oggetto di trattazione della presente Procedura Esecutiva, **non** rientra nelle categorie di cui all'Art. 3 – comma terzo – lettere a,b,c, del D.Lgs 192/2005 come modificato dall'Art. 1 del D. Lgs 26/11/2006 lettere d,e,f, e pertanto è soggetto alla redazione e presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici che è stato redatto dall'Arch. Roberta Comoglio, avente studio in Bra (CN), Via Vittorio Emanuele II n. 207 – iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte al n. 104547.

Comune di Asti (AT)

Foglio 82 – Particella 388 – Sub. 68 - Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza: 3,5 vani – rendita €. 271,11 – Piano 4 – Corso Casale, 113

LOTTO UNICO

Attestato di prestazione energetica degli Edifici –

Codice Identificativo 2025 – 104547 – 0002

Valido fino al 06/06/2035

(allegato n. 34)

In merito all'incarico affidato dall'Ill.mo G.E. al Tecnico Incaricato, lo stesso, ha provveduto a redigere la presente relazione di perizia, rispondendo ad ogni punto del quesito, così come demandato dall'Ill.mo G.E., per il quale si rimane a disposizione per ogni eventuale precisazione e chiarimento.

Bra, 21 Maggio 2025

Lo scrivente C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Comoglio

