
TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. PASQUALE PERFETTI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. MARIO MAGNONE nell'Ese-
cuzione Immobiliare 183/2013 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

nella qualità di mandatario di

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

Creditore intervenuto

**** **Omissis** ****

Creditore iscritto non intervenuto

**** **Omissis** ****

Comproprietaria

**** **Omissis** ****



Consulente Tecnico d'Ufficio

ING. MARIO MAGNONE

Codice fiscale: MGNMRA46M15D051Q

Partita IVA: 00151930054

Residente in via A.Diaz, n.10 – 14020 Cortanze (AT)

Studio in via Chivasso, n. 2 – fraz. Gallareto – 14026 Piovà Massaia (AT)

TEL: 3388503840 - FAX: 0141996138

PEC: mario.magnone@ingpec.eu

Iscritto all'Albo degli Ingegneri di Asti al n.A129

Gallareto, 30 novembre 2016

ing. Mario Magnone



SOMMARIO

Incarico.....	5
Accesso	6
Immobili pignorati.....	7
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	9
Lotto 1	10
Titolarità e Stato di occupazione.....	10
Confini	10
Consistenza	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato conservativo.....	11
Parti comuni - Vincoli od oneri condominiali	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica e Regolarità edilizia.....	15
Formazione e stima del lotto 1	16
Lotto 2	18
Titolarità e Stato di occupazione.....	18
Confini	18
Consistenza	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato conservativo.....	19
Parti comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica e Regolarità edilizia.....	23
Formazione e stima del lotto 2	24
Lotto 3	26
Titolarità e Stato di occupazione.....	26



Confini	26
Consistenza	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato conservativo.....	27
Parti comuni	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica e Regolarità edilizia.....	30
Formazione e stima del lotto 3	31
Elenco allegati.....	32



INCARICO

In data 04/11/2014 il sottoscritto ing. Mario Magnone, con studio in via Chivasso n.2, frazione Gallareto - 14026 - Piovà Massaia (AT), iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Asti al n.A129, Tel: 3388503840, Fax: 0141996138, email: mario.magnone@inwind.it, PEC: mario.magnone@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. All'udienza del 10/02/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

L'incarico affidato al sottoscritto era il seguente:

- 1) **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante dagli 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
- 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 immobiliari 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 Legge 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 dominaniale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **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 opponibili 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);
- 15) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o iva). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
- 16) **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. 1058 del 10/7/2009) 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 deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U. R. 4° supplemento al n. 31 - 7/8/2009) allegato A n. 5.2:

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo 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 numero 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 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 9/12/98 n. 431).

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

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 teletrasmissi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni, prima del 29/09/2015 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine 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. **Depositare 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) **Alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) **allegghi** 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 nominato 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.

La procedura esecutiva, instaurata in data 13/08/2013, veniva sospesa, su richiesta del procedente, ai sensi dell'art.624 bis c.p.c., il 12/05/2015 e ripresa, dietro richiesta dei creditori, il 19/04/2016. Successivamente il Perito Estimatore ha rivolto istanza di proroga dei termini di deposito della perizia, che il Giudice ha accolto fissando il termine per il deposito al 30/11/2016 e conseguente rinvio dell'udienza al 17/01/2017.

ACCESSO

Per accedere agli immobili pignorati, il sottoscritto ha avvisato i proprietari/custodi e concordato le date delle visite, anche con l'ausilio della dott. **** **Omissis** ****, che ha cooperato, in qualità di consulente della debitrice **** **Omissis** ****, ad agevolare le operazioni peritali (presenziando in data 8 giugno 2016 alla visita in via San Francesco) ed ancora, avendo a suo tempo ricevuto delega (depositata in atti il 19/02/2015) dal debitore **** **Omissis** **** (ora deceduto) per ricevere le comunicazioni di causa, ha contribuito a rendere possibile la visita peritale in data 2 agosto 2016 presso la casa di San Marzanotto, alla presenza della vedova, nonché comproprietaria, **** **Omissis** ****, ancora molto provata per la perdita del marito. Sono allegati i due verbali dei sopralluoghi.

risposta al quesito 1

IMMOBILI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - via San Francesco, n.5, piano 1
Condominio "ASTI-SUD" - mappa: Comune di Asti/A F.77/part.784/sub22
Proprietà: **** **Omissis** ****100%
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Asti (AT) - frazione San Marzanotto, n.276/F
mappa: Comune di Asti/C F.6/part.377/sub2
Proprietà: **** **Omissis** ****1/2 **** **Omissis** ****1/2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Asti (AT) - frazione San Marzanotto, n.276
mappa: Comune di Asti/C F.6/part.377/sub7
Proprietà: **** **Omissis** ****1/2 **** **Omissis** ****1/2

risposta al quesito 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI - VIA SAN FRANCESCO, N.5, PIANO 1

Appartamento di civile abitazione, sito nel Comune di Asti, in via San Francesco n. 5, al piano primo (con piccola cantina al piano seminterrato) di un fabbricato condominiale a sette piani fuori terra. Tale complesso è un organismo edilizio ad una manica, con caratteri costruttivi ed architettonici semplici e lineari, tipici della fine degli anni '60: struttura in cemento armato, pareti perimetrali in muratura, facciata intonacata e tinteggiata, portefinestre ampie, avvolgibili in plastica, balconi lunghi, riscaldamento centralizzato (a gas naturale). Si presenta in accettabili condizioni di conservazione e manutenzione.

Il condominio è prossimo al centro della città, nel rione San Rocco, a breve distanza dalla Piazza del Palio e dalla Stazione Ferroviaria; è circondato da altre abitazioni, in area residenziale; è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria: sono infatti presenti opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica e fognaria, sistema di distribuzione dell'energia elettrica, impianti di pubblica illuminazione, reti e canalizzazioni di gas e telefono.

È ubicato in una zona di passaggio ed agevole ai servizi: vi sono negozi di vario genere, dall'alimentare al terziario (opere di urbanizzazione secondaria), parcheggi in superficie, impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e reti di comunicazioni telematiche (opere di urbanizzazione indotta).

Non presenta particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici o di interesse storico-artistico e non si trova in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare); neppure tuttavia risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali per esempio, l'ubicazione in prossimità di attività industriali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

L'accesso pedonale da via San Francesco n. 5 immette in una scalinata esterna, che conduce al portoncino di entrata nell'androne comune ed alla scala interna, che porta ai vari piani.

L'alloggio periziando è ubicato al primo piano; vi si accede mediante portoncino di sicurezza; si compone di: corridoio di ingresso, soggiorno, camera da letto, tinello con cucinino, bagno, ripostiglio, balconi sui lati est ed ovest (doppia aria).

Lo stato di conservazione dell'alloggio è buono; gli ambienti interni sono puliti, decorosi, arredati in modo sobrio e ben illuminati; le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono costituiti da pia-



strelle in graniglia (ceramica nel bagno) ed i serramenti sono in legno con vetri doppi; tutti i vani sono riscaldati con elementi radianti verticali.

L'altezza interna utile è di 3 metri, la superficie netta calpestabile è di circa 58 mq, oltre a 14 mq di balconi; le murature esterne, a cassa vuota, sono spesse 45 cm.

La cantina di pertinenza è ubicata nel piano seminterrato, nei pressi del vano scale; ha muri in mattoni forati non intonacati, porta di ingresso (numero 41) in legno, altezza interna di 3,90 m e superficie di circa 6 mq.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ASTI (AT) - FRAZIONE SAN MARZANOTTO, N.276/F

Fabbricato di abitazione unifamiliare a due piani fuori terra (terreno e primo) oltre a interrato e sottotetto. La villetta è inserita in un piccolo lotto di proprietà esclusiva di forma rettangolare abbastanza regolare, costituito da terreno a verde con alberi da giardino, con marciapiede a due lati e cortile pavimentato in pietra sul retro di casa.

Vi si accede attraverso un percorso pedonale pubblico pavimentato con autobloccanti in cemento ed un ingresso costituito da una pensilina di proprietà, sorretta da pilastri in cemento, con cancello metallico.

La proprietà è recintata su tre lati da un muretto in cemento con sovrastante cancellata in ferro a disegno semplice ed una fitta siepe di Lauroceraso; il quarto lato corre in adiacenza con la confinante villetta "a schiera".

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato in colore tenue; i serramenti sono in legno con vetri doppi, persiane alla piemontese e inferriate scorrevoli di sicurezza. La struttura della copertura è in legno con sovrastante manto in tegole alla Portoghese; i canali di gronda e tubi di discesa sono in rame.

Il piano interrato ha accesso da scala interna, ha altezza interna di 2,60 m, comprende locali attualmente destinati a taverna-cucina e sgombero-lavanderia, tutti con aerazione diretta attraverso bocche di lupo e serramenti metallici.

Il piano terreno, con ingresso dall'esterno attraverso una veranda, comprende un grande ambiente destinato al soggiorno da cui si diparte la scala interna in cemento armato di comunicazione con gli altri piani. Al piano terra è anche presente un piccolo bagno, dotato di porta-finestra verso il cortile.

Il piano primo, di altezza circa 2,70 m come il piano terreno, è composto da n.3 camere, bagno, disimpegno, balcone e scala in legno che porta al piano sottotetto. Questo, con altezza variabile tra 1,08 e 2,13 m, comprende un ampio spazio mansardato illuminato e aerato con finestre in falda tipo velux, oltre a due locali accessori destinati a doccia-w.c. e sgombero.

Il riscaldamento avviene mediante termosifoni in ghisa, presenti in tutti i piani e tutti i locali, alimentati da una caldaia murale, ubicata nel piano interrato ed alimentata a gas metano, che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Sono altresì presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario.

La struttura portante (pilastri e solai) è in cemento armato, con tamponamento in muratura di laterizio a cassa vuota dello spessore di 30 cm; la muratura perimetrale del piano interrato è completamente in cemento armato, dello spessore di 30 cm, più rivestimento interno di 12 cm in laterizio isolante. Anche il solaio sotto-tegola a copertura della mansarda è in latero-cemento.

Le finiture interne sono di alta qualità: intonaci e tinteggiatura di tutti i locali, pavimentazioni in ceramica al piano interrato e mansardato, come in tutti i bagni, anche rivestiti in piastrelle; piano terreno pavimentato in cotto, primo piano in parquet di legno, balcone e veranda in monocottura.

Il fabbricato è ubicato a San Marzanotto Piana e dista dal centro della città di Asti circa 6 chilometri; è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria: sono infatti presenti la strada comunale asfaltata, le reti e gli impianti di pubblica illuminazione, il collegamento con la rete di distribuzione idrica (acquedotto e fognatura), con il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, con gas e telefono.



Autorimessa ad un posto auto, ricompresa entro un semplice fabbricato a piano terra, con pareti in muratura, in corpo unico comprendente sette autorimesse gemelle, ubicato su un lato esterno del cortile comune, area di manovra da cui ciascuna unità ha il proprio accesso. Misura 2,47 m in larghezza per 4,78 m netti in lunghezza. L'altezza utile interna varia da un minimo di 2,20 m ad un massimo di 2,60 m.

La struttura portante è in cemento armato, come in latero-cemento armato è la soletta di copertura, in pendenza ad unica falda con sovrastante manto in tegole alla Portoghese. Internamente i muri sono intonacati "a civile" e la pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura di colore rosso. Il portone di accesso è in lamiera stampata zincata e privo di motorizzazione. E' altresì presente l'impianto elettrico.

La descrizione attuale dei tre beni e quella contenuta nel pignoramento sono conformi.

risposta al quesito 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta sostituita da un certificato del notaio Benvenuto GAMBA di Torino, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

NOTA AGGIUNTIVA

Risultano depositati agli atti, forniti dell'attestazione dell'avvenuta regolare notifica agli interessati, gli avvisi di cui all'art.498 C.P.C. (Avviso al creditore iscritto **** **Omissis** ****) ed all'art.599 C.P.C. (Avviso alla comproprietaria **** **Omissis** ****).

risposta al quesito 2



LOTTO 1

Il lotto è formato dal **Bene N° 1**: Appartamento ubicato a Asti (AT) - via San Francesco, n.5, piano 1.

TITOLARITÀ E STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta destinato a residenza anagrafica ed occupato dalla proprietaria esecutata ****
Omissis ****, la quale è priva di vincoli matrimoniali e convenzioni patrimoniali.

risposta ai quesiti 4.11.12

**** **Omissis** ****

(Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Proprietà dell'intero di **** **Omissis** ****.

CONFINI

L'appartamento (F.77/n.784 sub.22) fa parte di un complesso condominiale, all'interno del quale confina, su un lato, con il vano scale comuni ed un altro appartamento al piano, sul lato opposto con un corrispondente appartamento, accessibile dalle scale del civico 3, mentre gli altri due lati affacciano sul cortile condominiale verso via San Francesco a Est e via Vincenzo Omedè a Ovest.

La cantina di pertinenza (numero 41) ubicata nel piano seminterrato confina con il corridoio comune, con altra cantina, con il sottosuolo del cortile e con altra cantina.

Il fabbricato condominiale, censito al Catasto Fabbricati al F.77/nn.784 e 8132, confina ad Est con via San Francesco, ad Ovest con via Vincenzo Omedè, a Sud con il mappale F.77/n.6419 (Catasto Fabbricati), a Nord con il mappale F.77/n.8131 (Catasto Fabbricati).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Calpestabile	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,15 mq	74,09 mq	1,00	74,09 mq	3,01 m	1
Balcone scoperto	13,82 mq	13,82 mq	0,25	3,46 mq	0,00 m	1
Cantina	6,15 mq	7,27 mq	0,20	1,45 mq	3,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				79,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,00 mq		

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura e finiture dell'edificio:

L'edificio ha una struttura portante di tipo a telaio, pilastri e travi in cemento armato e solai in latero-cemento. La copertura è in struttura in legno con manto in tegole tipo marsigliesi. I muri perimetrali



sono in laterizio con rivestimento in intonaco imbiancato, spessi 45 cm "a cassa vuota"; il pavimento dei camminamenti esterni è in battuto di cemento, i passaggi carrai sono asfaltati, e i serramenti esterni sono in legno con vetri doppi ed avvolgibili in plastica. Gli androni comuni al piano terra e la scala sono pavimentati in gres porcellanato, mentre scala e corridoi della cantina al seminterrato sono al rustico. Il fabbricato dispone di ampi spazi a cortile, su solaio in cemento armato a copertura di garages e cantine seminterrate. Al servizio dei sette piani di alloggi si sono quattro vani scale e quattro ascensori condominiali. Il riscaldamento è centralizzato. Gli impianti, ancorché datati, godono di perfetta manutenzione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

Al primo piano, con doppia esposizione a Est e Ovest.

Portoncino di ingresso di sicurezza. Serramenti interni sono in legno scuro con vetro centrale "all'inglesina". Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro; i soffitti sono piani, intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco; i pavimenti sono costituiti da piastrelle in graniglia; i balconi, che occupano completamente i due lati sull'esterno dell'appartamento, sono pavimentati in battuto cementizio;

il bagno presenta piastrelle di ceramica sia per pavimentazione che per il rivestimento; è dotato di n. 4 apparecchi sanitari: vaso a sedile, lavabo, vasca, bidet; tutto in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Tutti gli ambienti sono completamente arredati e riscaldati con elementi radianti metallici, alimentati da una caldaia condominiale centralizzata alimentata a gas naturale.

L'impianto elettrico sotto traccia è stato adeguato ai sensi della legge 46/90, avendolo dotato di interruttore differenziale di sicurezza.

La piccola cantina al seminterrato è delimitata da muri di mattoni forati "da una testa" finiti al rustico.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in NORMALE stato di conservazione in relazione alla vetustà dell'immobile. La valutazione è stata fatta osservando le condizioni di pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto idrico e servizi igienici, impianto di riscaldamento ed impianto elettrico.

PARTI COMUNI - VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento fa parte del condominio denominato ASTI-SUD, via Brofferio 122-124 e via San Francesco 1-3-5-7, amministrato da Pronto Casa di Asti, comprendente 66 unità abitative servite con impianto centralizzato di riscaldamento.

L'unità immobiliare pignorata, appartamento e cantina, non dispone di altre pertinenze, mentre usufruisce, nel contesto condominiale, per una quota di 15/1000, delle parti di uso comune, sopportandone i relativi oneri, e di servizi specifici (ascensore, riscaldamento centralizzato, acqua potabile).

Nella seguente tabella sono riportati i dati, forniti dall'Amministrazione del Condominio, delle spese a carico dell'appartamento di proprietà dell'esecutata **** *Omissis* ****, riferite ai due ultimi esercizi, e le previsioni per l'esercizio in corso (agosto 2016 – luglio 2017).

SPESE generali proprietà	SPESE straordinarie	SPESE scala	SPESE ordinarie comuni	Consumo acqua mc	SPESA acqua	SPESE ascensore	SPESE riscaldamento	TOTALE	PERIODO	Debito da anni precedenti	ACCONTI versati	SALDO A DEBITO FINALE
299,17	2.155,94	19,24	192,99	36,00	54,95	34,85	1.001,78	3.758,91	agosto '14 -luglio '15	- 82,81	3.670,72	- 171,00
194,33	44,53	8,56	192,88	37,00	123,69	30,67	1.122,40	1.717,07	agosto '15 -luglio '16	- 171,00	687,00	-1.201,07
195,00		28,04	195,00		105,94	30,77	1.150,00	1.704,75	Previsione 2016-2017			



Dalla tabella si evince il debito complessivo a carico dell'esecutata, residuo al 31/07/2016, pari a € 1.201,07.

Tale debito può rientrare nella fattispecie di legge secondo cui *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*. Peraltro tale debito è oggetto di un piano rateale di rimborso già in esecuzione.

La tabella dà anche conto dell'assenza, ad oggi, di previsioni di spese straordinarie future.

risposta al quesito 13

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e neppure di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici gravanti sul bene pignorato.

risposta al quesito 2

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 77, Part. 6895, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano 1
Dal 01/01/1992 al 04/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 77, Part. 6895, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano 1
Dal 04/06/1998 al 27/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 77, Part. 6895, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano 1
Dal 27/10/2000 al 01/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 77, Part. 6895, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano 1
Dal 01/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 77, Part. 784, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 01/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 77, Part. 784, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 348,61 Piano 1

I titolari storici indicati in catasto corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
AT	77	784	22	2	A2	2	4,5 vani	74 mq	348,61	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
77	784				Ente Urbano		00 06 20			

Corrispondenza catastale: la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando piena conformità, consentono la sua univoca identificazione. Non necessita nessun aggiornamento del catasto; la planimetria del bene è depositata in Catasto dal 22/01/1960 al prot.7249 e rappresenta correttamente lo stato attuale.

risposta al quesito 6

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1979	**** Omissis ****	Provenienza antecedente			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 26/04/1984	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto per causa di morte - denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/04/1984		
Dal 04/06/1998	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Asti - Servizio di Pubblicità Immobiliare	17/01/1985	473	400
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Asti	02/11/1984	17	1299
Dal 27/10/2000	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/06/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Asti - Servizio di Pubblicità Immobiliare	17/01/2001	548	445
Dal 27/10/2000	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Asti	17/11/1998	48	1699
		Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pinca Sergio di Asti	27/10/2000	103861	
Dal 27/10/2000	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria registri immobiliari Asti	16/11/2000	9680	6928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Corrispondenza: sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Asti aggiornate al 08/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Asti il 18/01/2012
Reg. gen. 611 - Reg. part. 72
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 84.692,65
Rogante: Tribunale Civile di Ravenna
Data: 04/01/2012
N° repertorio: 12
N° raccolta: 2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Asti il 18/09/2012
Reg. gen. 7477 - Reg. part. 963
Importo: € 32.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.384,51
Spese: € 4.764,76
Interessi: € 7.850,73
Percentuale interessi: 13,50 %
Rogante: Tribunale di Alba -sezione staccata di Bra
Data: 11/09/2012
N° repertorio: 1948
N° raccolta: 2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Asti il 18/09/2012
Reg. gen. 7476 - Reg. part. 962
Importo: € 34.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.243,09
Spese: € 4.925,94
Interessi: € 3.830,97
Percentuale interessi: 6,15 %
Rogante: Tribunale di Alba - sezione staccata di Bra
Data: 11/09/2012
N° repertorio: 1948
N° raccolta: 2012

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Asti il 12/09/2013
Reg. gen. 7476 - Reg. part. 5515
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Esistono altre iscrizioni, non più pregiudizievoli, in quanto seguite da CANCELLAZIONE TOTALE:

- iscrizione del 18/05/1997 n.4026/463 per ipoteca volontaria, cancellata con annotazione n.18



- del 11/01/2006;
- iscrizione del 16/11/2000 n.9681/1691 per ipoteca volontaria, cancellata per estinzione il 03/01/2011;
- iscrizione del 11/02/2002 n.1267/194 per ipoteca volontaria, cancellata con annotazione n.19 del 11/01/2006.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato individuato al F. 77 n. 784 del Catasto Fabbricati sez. AT del Comune di Asti risulta in zona classificata, nel vigente P.R.G.C., "B1.3 = area residenziale di consolidamento".

In data 14/11/2016 sono state compiute, dal sottoscritto con l'ausilio del collaboratore tecnico geom. Giovanni Ballario, approfondite ricerche presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, Settore Archivio, del Comune di Asti, rinvenendo (ed esaminando tutti i documenti disponibili) le seguenti pratiche edilizie: Permesso di costruire n. 233 del 31/03/1958 (e successiva variante in corso d'opera) relativo alla costruzione del Condominio Asti Sud a nome del **** Omissis ****, socio della Soc. C.A.S.E. s.n.c. società costruttrice dell'edificio. Il documento è allegato. Al termine dei lavori è stato rilasciato il Permesso di abitazione n. 1213 prot. 1960 n. 11 del 01/02/1960 a nome del **** Omissis ****, socio della Soc. C.A.S.E. s.n.c. relativo a due case di nuova costruzione (integrato e completato dal Permesso di abitazione n. 1293 prot. 1960 n. 91 del 01/09/1960 relativo a due alloggi all'ultimo piano della scala F completati in ritardo). I permessi di abitazione sono allegati.

La costruzione del fabbricato è dunque avvenuta in forza di regolari titoli abilitativi, come confermato dalla certificata agibilità dell'immobile.

Successivamente è stata ottenuta la Concessione edilizia a sanatoria n.6163 del 13/06/1991 per realizzazione locale centrale termica e ampliamento del vano sala. Documento allegato.

L'appartamento pignorato non ha subito al suo interno alcuna modifica edilizia nel corso degli anni, come prova la planimetria catastale depositata in Catasto dal 22/01/1960 al prot.7249 e che rappresenta esattamente lo stato attuale.

Per quanto riguarda l'intero condominio si segnalano una serie di regolari pratiche manutentive:

- Permesso n.229 del 15/03/1966 per riparazione pavimenti balconi e rappezzi intonaco;
- Permesso n.782 del 20/10/1969 per riparazione pavimenti terrazzo;
- Autorizzazione Edilizia n.58 del 11/02/1997 per rifacimento tramezze al piano interrato;
- Richiesta manutenzione ordinaria (pulizia zoccolo) n.2293 del 21/12/1999;
- Denuncia Inizio Attività n.688 del 08/09/2006 per adeguamento centrale termica;
- Denuncia Inizio Attività n.1475 del 24/08/2007 per rifacimento struttura tetto;
- Denuncia Inizio Attività n.229 del 02/03/2010 (variante in corso d'opera alla DIA 1475);
- Attività di Edilizia Libera n.1508 del 24/09/2010 per manutenzione ordinaria;
- Attività di Edilizia Libera n.1026 del 19/06/2013 per rifacimento guaina e ripristino tinta;
- S.C.I.A. n. 249 del 14/11/2014 per opere di manutenzione straordinaria.

Conformità urbanistica:

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

L'immobile risulta pienamente regolare ai sensi di legge. L'immobile risulta agibile.

risposta ai quesiti 7,8

Certificazione energetica:

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato regolarmente rilasciato dall'arch. CONTERI Carlo Maria, piazza Marconi 15, Villanova d'Asti, iscritto negli elenchi dei Certificatori della Regione Piemonte al n. 105532.

L'attestato, depositato in data 21/11/2016 al n. 2016 105532 0023, classifica l'immobile in classe F.

Copia del documento è allegata alla presente perizia.

risposta al quesito 16



FORMAZIONE E STIMA DEL LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - via San Francesco, n.5, piano 1.
Condominio "ASTI-SUD" - catasto Fabbricati: Sez.AT, F.77, part.784, Sub.22, Categoria A2.

Appartamento di civile abitazione, sito nel Comune di Asti, in via San Francesco n. 5, al piano primo (con piccola cantina al piano seminterrato) di un fabbricato condominiale a sette piani fuori terra. Tale complesso è un organismo edilizio ad una manica, con caratteri costruttivi ed architettonici semplici e lineari, tipici della fine degli anni '60: struttura in cemento armato, pareti perimetrali in muratura, facciata intonacata e tinteggiata, portefinestre ampie, avvolgibili in plastica, balconi lunghi, riscaldamento centralizzato (a gas naturale). Si presenta in accettabili condizioni di conservazione e manutenzione.

Il condominio è prossimo al centro della città, nel rione San Rocco, a breve distanza dalla Piazza del Palio e dalla Stazione Ferroviaria; è circondato da altre abitazioni, in area residenziale; è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria: sono infatti presenti opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica e fognaria, sistema di distribuzione dell'energia elettrica, impianti di pubblica illuminazione, reti e canalizzazioni di gas e telefono.

È ubicato in una zona di passaggio ed agevole ai servizi: vi sono negozi di vario genere, dall'alimentare al terziario (opere di urbanizzazione secondaria), parcheggi in superficie, impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e reti di comunicazioni telematiche (opere di urbanizzazione indotta).

Non presenta particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici o di interesse storico-artistico e non si trova in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare); neppure tuttavia risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali per esempio, l'ubicazione in prossimità di attività industriali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

L'accesso pedonale da via San Francesco n. 5 immette in una scalinata esterna, che conduce al portoncino di entrata nell'androne comune ed alla scala interna, che porta ai vari piani.

L'alloggio periziando è ubicato al primo piano; vi si accede mediante portoncino di sicurezza; si compone di: corridoio di ingresso, soggiorno, camera da letto, tinello con cucinino, bagno, ripostiglio, balconi sui lati est ed ovest (doppia aria).

Lo stato di conservazione dell'alloggio è buono; gli ambienti interni sono puliti, decorosi, arredati in modo sobrio e ben illuminati; le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono costituiti da piastrelle in graniglia (ceramica nel bagno) ed i serramenti sono in legno con vetri doppi; tutti i vani sono riscaldati con elementi radianti verticali.

L'altezza interna utile è di 3 metri, la superficie netta calpestabile è di circa 58 mq, oltre a 14 mq di balconi; le murature esterne, a cassa vuota, sono spesse 45 cm.

La cantina di pertinenza è ubicata nel piano seminterrato, nei pressi del vano scale; ha muri in mattoni forati non intonacati, porta di ingresso (numero 41) in legno, altezza interna di 3,90 m e superficie di circa 6 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà dell'intero (1/1).

La stima è stata effettuata, previo approfondimento con analisi di vari testi in materia di estimo di uso corrente, attraverso il procedimento sintetico mediante stima comparativa, ossia per confronto diretto con altri fabbricati, simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, in funzione di parametri fisici ordinari (superficie espressa in metri quadrati). Per Abitazioni civili site in Comune di Asti, zona Semi-centrale SAN ROCCO, in normale stato conservativo, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Entrate indica un valore da 900 a 1300 €/mq. Pertanto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche riscontrate dalla visione d'insieme della proprietà e dalla documentazione disponibile, della vetustà e dello stato di manutenzione e conservazione, dei prezzi medi di mercato della zona, influenzati dalla perdurante crisi del mercato immobiliare, il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire, come più probabile valore di compravendita, all'immobile oggetto un valore unitario inferiore alla media delle quotazioni e pari a 1000 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Asti (AT) - via San Francesco, n.5, piano 1	79,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 79.000,00	100 %	€ 79.000,00
Valore di stima:					€ 79.000,00

- **Valore finale di stima del lotto 1: € 79.000,00**

risposta al quesito 14

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

risposta al quesito 15



LOTTO 2

Il lotto è formato dal **Bene N° 2**: Villetta a schiera in Asti (AT) – frazione San Marzanotto, n. 276/F.

TITOLARITÀ E STATO DI OCCUPAZIONE

- **** Omissis ****

esecutato - proprietario per ½ - deceduto il 4 gennaio 2016

- **** Omissis ****

NON eseguita - comproprietaria per ½

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Proprietà di ½ di **** Omissis ****.

NOTA BENE:

La villetta risulta destinata a residenza anagrafica ed occupata da **** Omissis ****, comproprietaria dell'immobile, nonché vedova del debitore esecutato **** Omissis **** deceduto ad Asti il 04/01/2016. Al momento né gli eredi legittimi (la vedova già convivente **** Omissis **** e due figli) né altri hanno presentato denuncia di successione.

risposta ai quesiti 4,11,12

CONFINI

L'immobile confina a due lati, Ovest e Nord, con la stradina comunale di accesso individuata come mappale n.376 del Foglio 6 della mappa Catasto Terreni del Comune di Asti, ad Est con i mappali n.552 e n.553 del Foglio 6, a Sud in aderenza ad altra porzione del fabbricato "a schiera" (Foglio 6, n.377 sub.3, civico 276/G) di proprietà di altra Ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Calpestabile	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Taverna	40,26 mq	52,49 mq	0,50	26,25 mq	2,60 m	S1
Abitazione	47,04 mq	56,56 mq	1,00	56,56 mq	2,70 m	T
Veranda	6,63 mq	6,63 mq	0,40	2,65 mq	2,70 m	T
Cortile	191,42 mq	191,42 mq	0,15	28,71 mq	0,00 m	T
Abitazione	42,61 mq	51,69 mq	1,00	51,69 mq	2,73 m	1
Balcone	6,63 mq	6,63 mq	0,40	2,65 mq	3,00 m	1
Mansarda	27,57 mq	32,72 mq	0,33	10,80 mq	1,60 m	2
Totale superficie convenzionale:				179,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				179,31 mq		

La superficie coperta calpestabile, data dalla somma delle superfici nette, risulta pari a 170,73 mq.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in profondità, nastriformi sotto le murature portanti in cemento armato del piano interrato e pilastratura interna.

Esposizione: principale ad Est e Ovest, secondaria a Nord, in aderenza a Sud.

Altezza utile interna: piano interrato 2,60 m; piano terreno 2,70 m; piano primo 2,73 m; al piano sottotetto l'altezza utile varia da un minimo ai lati di 1,08 m ad un massimo al centro di 2,13 m.

La struttura portante è in cemento armato con tamponamento in muratura di laterizio a cassa vuota dello spessore di cm 30. La muratura perimetrale del piano interrato è completamente in cemento armato dello spessore di cm 30, più rivestimento interno di 12 cm in laterizio isolante. I solai portanti piani sono in laterocemento. La scala interna in cemento armato; in legno all'ultimo piano.

La struttura della copertura è listellata in legno su solaio in latero-cemento, con sovrastante manto in tegole alla Portoghese. I canali di gronda e tubi di discesa sono in rame.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato, i serramenti sono in legno con vetri doppi, persiane alla piemontese e inferriate scorrevoli di sicurezza.

Le finiture interne sono di alta qualità: intonaci e tinteggiatura di tutti i locali, pavimentazioni in ceramica al piano interrato e sottotetto, come in tutti i bagni, anche rivestiti in piastrelle; piano terreno pavimentato in cotto, primo piano in parquet di legno, balcone in monocottura.

Il riscaldamento di tutti i locali avviene mediante termosifoni in ghisa collegati ad una caldaia murale, ubicata nel piano interrato ed alimentata a gas metano che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Sono altresì presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario.

Terreno esclusivo: la villetta è inserita in un piccolo lotto di proprietà esclusiva, completamente recintato con muretto e cancellata in ferro, comprendente terreno a verde, con marciapiede a due lati e cortile pavimentato in pietra.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di abitazione è di recente costruzione (fine anni 80) e fa parte di un gruppo di tre villette a schiera, entro un più ampio complesso residenziale.

La manutenzione è stata regolarmente curata dal proprietario, che ha provveduto nel tempo ad effettuare anche tutte quelle piccole riparazioni del caso.

Per quanto è stato osservato e scandagliato nel corso della visita, con riferimento allo stato dei principali elementi costitutivi dell'unità immobiliare (prospetti e infissi esterni, copertura, pensilina di ingresso, pavimenti interni, pareti e soffitti, impianto idrico sanitario e servizi igienici, impianto elettrico, impianto di riscaldamento etc.) dei quali tutti si è potuta verificare la uniforme, buona manutenzione, si può attestare che nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione in relazione alla propria vetustà.

PARTI COMUNI

La villetta non risulta essere inserita in contesto condominiale né avere parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e neppure di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici gravanti sul bene pignorato.

risposta al quesito 2



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1989 al 20/12/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SA, Fg. 6, Part. 377, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Piano S1-T-1
Dal 20/12/1989 al 08/03/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SA, Fg. 6, Part. 377, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Piano S1-T-1
Dal 08/03/1990 al 06/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SA, Fg. 6, Part. 377, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Piano S1-T-1
Dal 06/06/1995 al 14/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SA, Fg. 6, Part. 377, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 10 vani Rendita € 593,93 Piano S1-T-1-2
Dal 14/01/2014 al 04/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SA, Fg. 6, Part. 377, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 10 vani Superficie catastale 201 mq Rendita € 593,93 Piano S1-T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali fino al 4/1/2016, data del decesso di **** Omissis ****. Attualmente non è stata ancora formalizzata denuncia di successione con aggiornamento catastale, per cui non risulta registrazione degli eredi di **** Omissis **** per la relativa quota di comproprietà di ½.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf-fato
SA	6	377	2	2	A2	7	10 vani	201 mq	593,93	S1-T-1-2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	377				Ente Urbano		00 10 00			

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

risposta al quesito 6

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1989	**** Omissis ****	Atto notarile - assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco Camusso di Asti	20/12/1989	24314	10070
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria registri immo-	19/01/1990	576	478

		biliari Asti			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/1990	**** Omissis ****	Atto notarile - convenzione matrimoniale di separazione dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco Camusso di Asti	08/03/1990	24532	1791
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria registri immobiliari Asti	15/03/1990	2344	1791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione ANCORA NON PRESENTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Corrispondenza: sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà risulta ora variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Asti aggiornate al 27/09/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Asti il 09/11/2005
 Reg. gen. 11547 - Reg. part. 2643
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Percentuale interessi: 4,25 %
 Rogante: Notaio Marco Camusso
 Data: 28/10/2005
 N° repertorio: 40327
 N° raccolta: 19108
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Asti il 18/01/2012
 Reg. gen. 611 - Reg. part. 72
 Importo: € 110.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 84.692,65
 Rogante: Tribunale Civile di Ravenna
 Data: 04/01/2012
 N° repertorio: 12
 N° raccolta: 2012



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Asti il 18/09/2012
Reg. gen. 7477 - Reg. part. 963
Importo: € 32.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.384,51
Spese: € 4.764,76
Interessi: € 7.850,73
Percentuale interessi: 13,50 %
Rogante: Tribunale di Alba -sezione staccata di Bra
Data: 11/09/2012
N° repertorio: 1948
N° raccolta: 2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Asti il 18/09/2012
Reg. gen. 7476 - Reg. part. 962
Importo: € 34.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.243,09
Spese: € 4.925,94
Percentuale interessi: 6,15 %
Rogante: Tribunale di Alba - sezione staccata di Bra
Data: 11/09/2012
N° repertorio: 1948
N° raccolta: 2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Asti il 23/11/2012
Reg. gen. 9340 - Reg. part. 1201
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.925,24
Spese: € 3.391,16
Interessi: € 5.683,60
Percentuale interessi: 11,00 %
Rogante: Tribunale di Alba - Sezione staccata di Bra
Data: 20/11/2012
N° repertorio: 2096
N° raccolta: 2012

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Asti il 12/09/2013
Reg. gen. 7476 - Reg. part. 5515
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Esistono altre iscrizioni, non più pregiudizievoli, in quanto seguite da CANCELLAZIONE TOTALE:



- iscrizione del 28/02/1990 n.1777/227 per ipoteca volontaria, cancellata con annotazione n.1981 del 01/12/2005;
- iscrizione del 03/10/1990 n.7347/1791 per ipoteca volontaria, cancellata con annotazione n.1979 del 01/12/2005;
- iscrizione del 19/05/1997 n.4026/463 per ipoteca volontaria, cancellata con annotazione n.18 del 11/01/2006;
- iscrizione del 11/02/2002 n.1267/194 per ipoteca volontaria, cancellata con annotazione n.19 del 11/01/2006.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile individuato al F. 6 n. 377/sub2 del Catasto Fabbricati sez. SA del Comune di Asti risulta in zona classificata, nel vigente P.R.G.C., "B9.1 = area residenziale di consolidamento".

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, Settore Archivio, del Comune di Asti, in data 14/11/2016, sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n. 96 del 02/06/1988 rilasciata a "Consorzio Provinciale Edilizia Abitativa Asti - CO.P.E.A. SOC. COOP. a r.l." società costruttrice, relativa alla nuova costruzione di numero 11 unità abitative, su due piani, a schiere, in Asti, frazione San Marzanotto Piana, tra le quali è ricompresa la villetta (nonché la relativa autorimessa) oggetto delle presente esecuzione.
- 2) successiva Concessione Edilizia n. 17 del 31/01/1990 per opere in variante alla concessione 92/88.
- 3) conseguente Autorizzazione alla Abitabilità n. 3533/1992/50, rilasciata in data 16/09/1992 a nome della CO.P.E.A. SOC. COOP. a r.l., relativa ai fabbricati residenziali composto da n.11 unità residenziali a schiera (2 piani f.t. e 1 piano interrato) e n.11 autorimesse (1 piano f.t.), censiti al N.C.E.U. al Foglio 6 particelle n.n. 82, 349, 375, 377.
- 4) Concessione Edilizia a Sanatoria n. 532 rilasciata in data 30/07/1997 a **** Omissis ****, relativa a Condono Edilizio per realizzazione di mansarda abitativa.
- 5) Concessione Edilizia a Sanatoria n. 665 rilasciata in data 16/12/1997 a **** Omissis ****, relativa a Condono Edilizio per trasformazione di locale seminterrato in locale residenziale.

L'immobile risulta regolarmente condonato ai sensi di legge. L'immobile risulta agibile.

risposta ai quesiti 7,8

Conformità urbanistica:

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, ad esclusione di una minima difformità, rispetto alle risultanze documentali, consistente nella chiusura a veranda della facciata del pronao (già chiuso su tre lati) antistante il portoncino di ingresso e sottostante al balcone. La chiusura è realizzata con pannelli metallici vetrati. La piena regolarizzazione potrebbe avvenire attraverso una pratica di "accertamento di conformità" soggetta a sanzione, oppure più semplicemente ed economicamente rimuovendo i pannelli vetrati sul fronte Ovest della veranda.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Le conformità degli impianti risulta certificata all'atto del rilascio dell'abitabilità.

L'**Attestato di Prestazione Energetica** è stato regolarmente rilasciato dall'arch. CONTERI Carlo Maria, piazza Marconi 15, Villanova d'Asti, iscritto negli elenchi dei Certificatori della Regione Piemonte al n. 105532.

L'attestato, depositato in data 21/11/2016 al n. 2016 105532 0022, classifica l'immobile in classe F. Copia del documento è allegata alla presente perizia.

risposta al quesito 16



FORMAZIONE E STIMA DEL LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Asti (AT) - frazione San Marzanotto, n.276/F.
Identificato al catasto Fabbricati: Sez.SA, Fg. 6, Part. 377, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2.

Fabbricato di abitazione unifamiliare a due piani fuori terra (terreno e primo) oltre a interrato e sotto-tetto. La villetta è inserita in un piccolo lotto di proprietà esclusiva di forma rettangolare abbastanza regolare, costituito da terreno a verde con alberi da giardino, con marciapiede a due lati e cortile pavimentato in pietra sul retro di casa. Vi si accede attraverso un percorso pedonale pubblico pavimentato con autobloccanti in cemento ed un ingresso costituito da una pensilina di proprietà, sorretta da pilastri in cemento, con cancello metallico. La proprietà è recintata su tre lati da un muretto in cemento con sovrastante cancellata in ferro a disegno semplice ed una fitta siepe di Lauroceraso; il quarto lato corre in adiacenza con la confinante villetta "a schiera". Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato in colore tenue; i serramenti sono in legno con vetri doppi, persiane alla piemontese e inferriate scorrevoli di sicurezza. La struttura della copertura è in legno con sovrastante manto in tegole alla Portoghese; i canali di gronda e tubi di discesa sono in rame. Il piano interrato ha accesso da scala interna, ha altezza interna di 2,60 m, comprende locali attualmente destinati a taverna-cucina e sgombero-lavanderia, tutti con aerazione diretta attraverso bocche di lupo e serramenti metallici. Il piano terreno, con ingresso dall'esterno attraverso una veranda, comprende un grande ambiente destinato al soggiorno da cui si diparte la scala interna in cemento armato di comunicazione con gli altri piani. Al piano terra è anche presente un piccolo bagno, dotato di porta-finestra verso il cortile. Il piano primo, di altezza circa 2,70 m come il piano terreno, è composto da n.3 camere, bagno, disimpegno, balcone e scala in legno che porta al piano sottotetto. Questo, con altezza variabile tra 1,08 e 2,13 m, comprende un ampio spazio mansardato illuminato e aerato con finestre in falda tipo velux, oltre a due locali accessori destinati a doccia-w.c. e sgombero. Il riscaldamento avviene mediante termosifoni in ghisa, presenti in tutti i piani e tutti i locali, alimentati da una caldaia murale, ubicata nel piano interrato ed alimentata a gas metano, che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Sono altresì presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario. La struttura portante (pilastri e solai) è in cemento armato, con tamponamento in muratura di laterizio a cassa vuota dello spessore di 30 cm; la muratura perimetrale del piano interrato è completamente in cemento armato, dello spessore di 30 cm, più rivestimento interno di 12 cm in laterizio isolante. Anche il solaio sotto-tegola a copertura della mansarda è in latero-cemento. Le finiture interne sono di alta qualità: intonaci e tinteggiatura di tutti i locali, pavimentazioni in ceramica al piano interrato e mansardato, come in tutti i bagni, anche rivestiti in piastrelle; piano terreno pavimentato in cotto, primo piano in parquet di legno, balcone e veranda in monocottura. Il fabbricato è ubicato a San Marzanotto Piana e dista dal centro della città di Asti circa 6 chilometri; è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria: sono infatti presenti la strada comunale asfaltata, le reti e gli impianti di pubblica illuminazione, il collegamento con la rete di distribuzione idrica (acquedotto e fognatura), con il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, con gas e telefono.

L'esecuzione colpisce l'immobile in oggetto per la quota di proprietà di ½. La restante quota di ½ appartiene alla moglie convivente, ora vedova, dell'esecutato. Ad essa è stato notificato, ai sensi dell'art.599 c.p.c., avviso del pignoramento. L'immobile non è divisibile in natura: la presenza di una sola cucina e di una sola scala rende tecnicamente pressoché impossibile (e comunque eseguibile solo con interventi molto complessi, antieconomici e difficilmente assentibili urbanisticamente) la trasformazione in due unità immobiliari indipendenti. Il Giudice potrà disporre, ai sensi dell'art.600 c.p.c, la divisione a norma del codice civile oppure la vendita della quota indivisa. In tal caso si tenga presente che l'immobile è ovviamente occupato dalla vedova, ivi residente, per cui il valore della quota pignorata si riduce al VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ, quantificabile nell'85% del valore totale, tenuto conto dell'età di 88 anni dell'usufruttuaria:

risposta ai quesiti 9,10



La stima è stata effettuata, previo approfondimento con analisi di vari testi in materia di estimo di uso corrente, attraverso il procedimento sintetico mediante stima comparativa, ossia per confronto diretto con altri fabbricati, simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, in funzione di parametri fisici ordinari (superficie espressa in metri quadrati). Premesso che per Ville e villini siti in Comune di Asti, zona suburbana, frazione San Marzanotto, in normale stato conservativo, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Entrate indica, per il primo semestre 2016, valori oscillanti da 1100 a 1650 €/mq; Viste le risultanze di indagini di mercato che confermano anche nel secondo semestre 2016 un momento economico negativo nel settore immobiliare, con speciale riguardo all'andamento dei prezzi di compra-vendita di ville a schiera nel comune di Asti; con riguardo alle condizioni intrinseche ed estrinseche riscontrate nel corso del sopralluogo al fabbricato, di recente costruzione ed in più che buono stato di conservazione e manutenzione, considerato anche un costo prevedibile per sanare un minimo vizio urbanistico (smontare le ante fisse della veranda), osservati l'orientamento non ottimale (in testata Nord della schiera) e la posizione nella Piana bassa della frazione San Marzanotto; il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire, come più probabile valore di mercato, all'immobile in oggetto una quotazione unitaria prossima al valore inferiore della fascia di oscillazione della Banca dati sopra citata, pari in conclusione a 1150 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Asti (AT) - frazione San Marzanotto, n.276/F	179,31 mq	1.150,00 €/mq	€ 206.206,50	50 %	€ 103.103,25
Valore di stima:					€ 103.103,25

Valore calcolato di stima della quota pignorata: € 103.103,25.

Riduzione del valore della quota pignorata per tener conto dello stato di occupazione: - 15%.

- **Valore finale di stima del lotto 2: € 87.637,76**

risposta al quesito 14

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

risposta al quesito 15



LOTTO 3

Il lotto è formato dal **Bene N° 3**: Autorimessa in Asti (AT) – frazione San Marzanotto n.276.

TITOLARITÀ E STATO DI OCCUPAZIONE

- **** Omissis ****

esecutato - proprietario per ½ - deceduto il 4 gennaio 2016

- **** Omissis ****

NON eseguita - comproprietaria per ½

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Proprietà di ½ di **** Omissis ****.

NOTA BENE: L'immobile risulta tenuto a disposizione dei familiari del debitore (deceduto ad Asti il 04/01/2016) e non esistono cessioni in affitto. Al momento né gli eredi legittimi (la moglie e due figli) né altri hanno presentato denuncia di successione.

risposta ai quesiti 4,11,12

CONFINI

L'autorimessa pignorata è ricompresa entro un fabbricato in corpo unico comprendente sette autorimesse gemelle. In specifico è la terza da sinistra del corpo fabbrica, vista dallo spazio esterno fronte portoni. Confina a Est in aderenza con la rimessa n.2, a Ovest in aderenza con la rimessa n.4, a Nord con lo spazio comune di manovra sul mappale n. 376 del Foglio 6 della mappa Catasto terreni del Comune di Asti, infine a Sud, sul retro del fabbricato, con il mappale n. 464 del Foglio 6.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Calpestabile	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	11,81 mq	14,36 mq	1,00	14,36 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,36 mq		

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: nastriformi sotto le murature perimetrali ed i pilastri portanti

Esposizione: ingresso dell'autorimessa esposto a Nord.

Altezza utile interna: varia da un minimo di 2,20 m ad un massimo di 2,60 m.



La struttura della copertura è listellata in legno su solaio in latero-cemento, con sovrastante manto in tegole alla Portoghese. I canali di gronda e tubi di discesa sono in rame.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato. Il portone di accesso è in lamiera stampata zinca-
ta e privo di motorizzazione. Internamente i muri sono intonacati "a civile" e tinteggiati; la pavimenta-
zione è costituita da piastrelle in monocottura di colore rosso.

E' altresì presente l'impianto elettrico.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato delle autorimesse è di recente costruzione (fine anni 80) e per quanto è stato osservato e scandagliato nel corso della visita, con riferimento allo stato dei principali elementi costitutivi (prospetti, copertura e portoni metallici) si presenta in buono stato di conservazione in relazione alla propria vetustà. Anche all'interno del garage n.3, oggetto della perizia, si riscontra un buono stato manutentivo degli elementi costitutivi (pavimento piastrellato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati).

PARTI COMUNI

Di fronte al corpo fabbrica delle autorimesse si trova uno spazio di manovra, da cui ciascuna unità ha il proprio accesso. L'area è asfaltata, estesa circa 140 mq, di proprietà comune. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area comune resta a carico di tutti i proprietari delle sette autorimesse.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e neppure di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici gravanti sul bene pignorato.

risposta al quesito 2

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1989 al 20/12/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SA, Fg. 6, Part. 377, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Piano T
Dal 20/12/1989 al 08/03/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SA, Fg. 6, Part. 377, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Rendita € 21,07 Piano T
Dal 08/03/1990 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SA, Fg. 6, Part. 377, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Rendita € 21,07 Piano T
Dal 09/11/2015 al 04/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SA, Fg. 6, Part. 377, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 21,07 Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali fino al 4/1/2016, data del decesso di **** Omissis ****. Attualmente non è stata ancora formalizzata denuncia di successione con aggiornamento catastale, per cui non risulta registrazione degli eredi di **** Omissis **** per la relativa quota di comproprietà di ½.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SA	6	377	7	2	C6	4	12 mq	13 mq	21,07	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	377				Ente Urbano		00 10 00				

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

risposta al quesito 6

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1989	**** Omissis ****	Atto notarile - assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco Camusso di Asti	20/12/1989	24314	10070
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria registri immobiliari Asti	19/01/1990	576	478
		Registrazione			
Dal 08/03/1990	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto notarile - convenzione matrimoniale di separazione dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco Camusso di Asti	08/03/1990	24532	1791
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 04/01/2016	**** Omissis ****	Conservatoria registri immobiliari Asti	15/03/1990	2344	1791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione ANCORA NON PRESENTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Corrispondenza: sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà risulta ora variata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Asti aggiornate al 27/09/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Asti il 09/11/2005
Reg. gen. 11547 - Reg. part. 2643
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %
Rogante: Notaio Marco Camusso
Data: 28/10/2005
N° repertorio: 40327
N° raccolta: 19108
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Asti il 18/01/2012
Reg. gen. 611 - Reg. part. 72
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 84.692,65
Rogante: Tribunale Civile di Ravenna
Data: 04/01/2012
N° repertorio: 12
N° raccolta: 2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Asti il 18/09/2012
Reg. gen. 7477 - Reg. part. 963
Importo: € 32.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.384,51
Spese: € 4.764,76
Interessi: € 7.850,73
Percentuale interessi: 13,50 %
Rogante: Tribunale di Alba -sezione staccata di Bra
Data: 11/09/2012
N° repertorio: 1948
N° raccolta: 2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Asti il 18/09/2012
Reg. gen. 7476 - Reg. part. 962
Importo: € 34.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.243,09
Spese: € 4.925,94



Percentuale interessi: 6,15 %
Rogante: Tribunale di Alba - sezione staccata di Bra
Data: 11/09/2012
N° repertorio: 1948
N° raccolta: 2012

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Asti il 23/11/2012
Reg. gen. 9340 - Reg. part. 1201
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.925,24
Spese: € 3.391,16
Interessi: € 5.683,60
Percentuale interessi: 11,00 %
Rogante: Tribunale di Alba - Sezione staccata di Bra
Data: 20/11/2012
N° repertorio: 2096
N° raccolta: 2012

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Asti il 12/09/2013
Reg. gen. 7476 - Reg. part. 5515
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Esistono altre iscrizioni, non più pregiudizievoli, in quanto seguite da CANCELLAZIONE TOTALE:

- iscrizione del 28/02/1990 n.1777/227 per ipoteca volontaria, cancellata con annotazione n.1981 del 01/12/2005;
- iscrizione del 03/10/1990 n.7347/1791 per ipoteca volontaria, cancellata con annotazione n.1979 del 01/12/2005;
- iscrizione del 19/05/1997 n.4026/463 per ipoteca volontaria, cancellata con annotazione n.18 del 11/01/2006;
- iscrizione del 11/02/2002 n.1267/194 per ipoteca volontaria, cancellata con annotazione n.19 del 11/01/2006.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile individuato al F. 6 n. 377/sub7 del Catasto Fabbricati sez. SA del Comune di Asti risulta in zona classificata, nel vigente P.R.G.C., "B9.1 = area residenziale di consolidamento".

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, Settore Archivio, del Comune di Asti, in data 14/11/2016, sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione Edilizia n. 96 del 02/06/1988 e successiva Concessione Edilizia n. 17 del 31/01/1990 rilasciate alla **** Omissis **** società costruttrice, relativa alla costruzione d un complesso di fabbricati residenziali (ex P.E.E.P. con 11 unità residenziali e 11 autorimesse) in Asti, frazione San Marzanotto Piana, censiti al Foglio 6 particelle n.n. 82,349,375,377, tra i quali sono ricomprese sia la villetta che l'autorimessa oggetto di esecuzione.

2) Autorizzazione alla Abitabilità n. 3533/1992/50 rilasciata in data 16/09/1992 a nome della **** Omissis ****



L'immobile risulta pienamente regolare ai sensi di legge. L'immobile risulta agibile.

risposta ai quesiti 7,8

Conformità urbanistica:

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Le conformità degli impianti risulta certificata all'atto del rilascio dell'abitabilità. L'APE non risulta necessario, trattandosi di locale fabbricato non riscaldato destinato ad autorimesse.

risposta al quesito 16

FORMAZIONE E STIMA DEL LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Asti (AT) - frazione San Marzanotto, n.276.
Identificato al catasto Fabbricati: Sez.SA, F.6,part.377,sub7, Zc.2, Categoria C6.

Autorimessa ad un posto auto, ricompresa entro un semplice fabbricato a piano terra, con pareti in muratura, in corpo unico comprendente sette autorimesse gemelle, ubicato su un lato esterno del cortile comune, area di manovra da cui ciascuna unità ha il proprio accesso. Misura 2,47 m in larghezza per 4,78 m netti in lunghezza. L'altezza utile interna varia dal minimo di 2,20 m al massimo di 2,60 m. La struttura portante è in cemento armato, come in latero-cemento armato è la soletta di copertura, in pendenza ad unica falda con sovrastante manto in tegole alla Portoghese. Internamente i muri sono intonacati "a civile" e la pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura di colore rosso. Il portone di accesso è in lamiera stampata zincata e privo di motorizzazione. E' altresì presente l'impianto elettrico.

L'esecuzione colpisce l'immobile in oggetto per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$. La restante quota di $\frac{1}{2}$ appartiene alla moglie convivente, ora vedova, dell'esecutato. Ad essa è stato notificato, ai sensi dell'art. 599 c.p.c., avviso del pignoramento. L'immobile, essendo di dimensioni limitate, non è separabile in due unità. **Potrebbe comunque utilmente essere posto in vendita indiviso e così recuperare (in piccola parte) valore dal lotto n.2.**

risposta ai quesiti 9,10

La stima è stata effettuata attraverso il procedimento sintetico mediante stima comparativa, ossia per confronto diretto con altri fabbricati, simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, in funzione di parametri fisici ordinari (superficie espressa in metri quadrati). Premesso che per autorimesse site in Comune di Asti, zona periferica, in normale stato conservativo, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Entrate indica, per il primo semestre 2016, valori oscillanti da 540 a 810 €/mq; viste le risultanze di indagini di mercato che confermano anche nel secondo semestre 2016 un momento economico negativo nel settore immobiliare, pur con qualche ripresa della domanda di box; con riguardo alle condizioni intrinseche ed estrinseche riscontrate nel corso del sopralluogo al fabbricato, di recente costruzione ed in buono stato di conservazione e manutenzione, considerata la posizione prossima alla strada provinciale e l'accesso comodo e indipendente, in una zona con scarsa offerta di box; il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire, come più probabile valore di mercato, all'immobile in oggetto una quotazione unitaria prossima al più alto dei valori della Banca dati sopra citata, cioè 750 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Asti (AT) - frazione San Marzanotto, n.276	14,36 mq	750,00 €/mq	€ 10.770,00	50 %	€ 5.385,00
Valore di stima:					€ 5.385,00

- **Valore finale di stima del lotto 3: € 5.385,00**

risposta al quesito 14

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

risposta al quesito 15



ELENCO ALLEGATI

file	numero pagine	documenti contenuti	note
183fotografieASTI.pdf	7	* N° 12 fotografie	
183fotografieSANMARZANOTTO.pdf	13	* N° 26 fotografie	
183planimetrieASTI.pdf	4	* Estratti catastali * Estratto PRGC * Planimetria immobile	
183planimetrieSANMARZANOTTO.pdf	8	* Estratti catastali * Estratto PRGC * Planimetrie fabbricati	
183ispezioniipocatastali.pdf	19	* Ispezioni ipotecarie (N° 2) * Visure catastali (N° 5)	Omissis
183diversi.pdf	4	* Stati matrimoniali eseguiti (N° 2) * Verbali sopralluoghi immobili (N° 2)	Omissis
183APE.pdf	12	* N° 2 Attestazioni di Prestazione Energetica	
183permessiedilizi.pdf	30	* Documenti edificio Asti (N° 3) * Documenti San Marzanotto (N° 5)	Omissis
Totale pagine	97		

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Piovà Massaia, li 30/11/2016

l'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mario Magnone

