

TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Delfinetti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2023 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

All'udienza del 13/08/2024, il sottoscritto Geom. Delfinetti Marco, con studio in Viale Giambattista Vico, 1 - 12051 - Alba (CN), email geom.delfinetti@gmail.com, PEC marco.delfinetti@geopec.it, Tel. 0173 34852 , Fax 0173 34852 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ad uso civile abitazione ubicata a Castelnuovo Don Bosco (AT) - Via Sebastiano Filippello 12 (Coord. Geografiche: 45.03748710524419, 7.960429237344018)

DESCRIZIONE

Villetta ad uso civile abitazione di recente edificazione libera da quattro lati con area esclusiva di pertinenza completamente recintata composta da ampia autorimessa, locale tecnico, lavanderia, cantina e due locali di sgombero al piano interrato; appartamento di soggiorno-cucina, due camere e bagno al piano terreno e due locali di sgombero non abitabili al piano sottotetto. Immobile edificato in zona residenziale di pregio dotata di aree a parcheggio pubblico, posta a 500 metri in linea d'aria dalla centrale Piazza Don Bosco e da tutti i servizi in generale. Attestato di prestazione energetica APE: Classe B.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il fabbricato dista:
17 km dal casello (Villanova d'Asti) Autostrada A21 Torino Brescia;
27 Km dalla città di Chivasso.
32 km dalla città di Asti (capoluogo di Provincia);
47 Km dall'Aeroporto di Torino Caselle (circa 45 min in automobile);
30 Km dalla stazione ferroviaria di Torino Porta Nuova (circa 50 min in automobile)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Villetta ad uso civile abitazione ubicata a Castelnuovo Don Bosco (AT) - Via Sebastiano Filippello 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il lotto particella 1101 del foglio di mappa 9 confina con la strada comunale Via Sebastiano Filipello, terreni particelle 849, 938, 931, ente urbano particella 1032, particella 1040 ed ente urbano particella 1145.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,90 mq	101,97 mq	1	101,97 mq	2,70 m	Terreno
Autorimessa	62,49 mq	70,37 mq	0,5	35,19 mq	2,70 m	Interrato
Cantina	19,70 mq	25,78 mq	0,20	5,16 mq	2,70 m	Interrato
Locale di deposito	40,57 mq	54,44 mq	0,50	27,22 mq	2,70 m	Interrato
Abitazione	11,68 mq	14,41 mq	1	11,78 mq	2,70 m	Interrato
Locale tecnico	6,43 mq	8,46 mq	0,25	2,12 mq	2,70 m	interrato
Sottotetto non abitabile	75,61 mq	96,50 mq	0,50	33,77 mq	1,87 m	Sottotetto
Porticato esterno	20,35 mq	20,35 mq	0,25	5,09 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				222,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				222,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/2010 al 12/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1101 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.05.20 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 16/06/2010 al 12/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1101, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 153 mq Rendita € 469,98 Piano S1-T-1
Dal 16/06/2010 al 12/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1101, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 72 Superficie catastale 75 mq Rendita € 118,99 Piano S1

Gli esecutati acquistavano, in forza di rogito di compravendita Notaio Luigi Musso di Torino del 28/04/2009 repertorio n. 77118/35500, il lotto di terreno edificabile individuato in mappa del Catasto Terreni al fg.9 particelle 854, 932, 1035, 1038, 1039 per una superficie complessiva di mq.520. Una volta costruito il fabbricato abitativo (villetta) veniva depositato il Tipo Mappale n.75505 del 25/05/2010 a mezzo del quale le particelle venivano fuse e costituito il mappale 1101, Ente urbano di superficie mq.520. Veniva successivamente depositata Dichiarazione di Fabbricato Urbano (Catasto Fabbricati) prot. AT0086547 del 16/06/2010. Gli estremi catastali e la rappresentazione planimetrica sono corretti e coerenti con lo stato di fatto. L'Esperto estimatore ha depositato, per quanto al subalterno 2 (appartamento categoria A7) la variazione catastale DOCFA pratica numero AT0007131 del 12/12/2025 per diversa distribuzione degli spazi interni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezio ne	Fogli o	Par t.	Su b.	Zon a Cen s.	Categor ia	Class e	Consisten za	Superfic ie catastal e	Rendi ta	Pian o	Graffa to
	9	110 1	2		A7	1	6,5	153 mq	469,98 €	S1-T- 1	
	9	110 1	3		C6	2	72	75 mq	118,99 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Fogli o	Part .	Sub .	Porz .	Zona Cens .	Qualit à	Class e	Superfici e ha are ca	Reddito dominical e	Reddit o agrario	Graffat o
9	1101				Ente Urbano		0.05.20 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di cui alla variazione DOCFA sotto indicata nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Gli estremi catastali e la rappresentazione planimetrica sono corretti e coerenti con lo stato di fatto. L'Esperto estimatore ha depositato, per quanto al subalterno 2 (appartamento categoria A7) la variazione catastale DOCFA pratica numero AT0007131 del 12/12/2025 per diversa distribuzione degli spazi interni.

PRECISAZIONI

Il lotto oggetto di stima fa parte di un Piano Esecutivo Convenzionato PEC di libera iniziativa che ha dato origine alla Convenzione Edilizia rogito Notaio Musso Luigi del 02/03/2005 Rep.n.72255/31889 registrato a Torino in data 11/03/2005 al n. 2030 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Asti - Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17/03/2005 ai numeri 2476/1575 e 2477/1576. L'acquirente accetta a suo carico pro quota tutti gli oneri, diritti ed obblighi nessuno escluso indicati nella Convenzione edilizia per la parte eventualmente ancora da completare.

STATO CONSERVATIVO

I lavori di costruzioni della villetta ebbero inizio il 03/06/2009 ed ultimati il 06/07/2011. Il fabbricato risulta quindi di recente edificazione. Lo stato conservativo del piano terreno, piano sottotetto, murature perimetrali fuori terra e tetto sono sicuramente buone come rilevato in sede di sopralluogo peritale.

Il piano interrato presenta superficie maggiore a quella del piano superiore estendendosi sotto il marciapiede perimetrale esterno pavimentato del piano terreno. Al piano interrato sono visibili delle macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua su porzione di soffitto e muri perimetrali della autorimessa e cantina in planimetria individuate nelle aree in proiezione verticale del marciapiede. In corrispondenza della cantina le infiltrazioni sono più evidenti e si rileva un piccolo distacco dell'intonaco a soffitto. Le infiltrazioni d'acqua sono verosimilmente dovute ad una imperfetta esecuzione della impermeabilizzazione del marciapiede perimetrale. Sembra inoltre che i muri contro terra in cemento armato non siano stati adeguatamente impermeabilizzati sul lato esterno. Ai fini della risoluzione del problema potrebbe essere necessario il parziale rifacimento della pavimentazione con contestuale impermeabilizzazione del marciapiede.

Sono inoltre state segnalate piccole infiltrazioni d'acqua dal colmo del tetto verosimilmente a causa dello spostamento delle tegole o imperfetta realizzazione del colmo stesso. Sarà necessaria una manutenzione da parte di ditta specializzata.

Non esistono parti comuni condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto immobiliare non è interessato da servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI:

1)PIANO INTERRATO

1.1)L'autorimessa al piano interrato: di superficie mq.62.49, e altezza cm.270 è adatta al ricovero di due autovetture di media lunghezza o tre autovetture tipo city car con accesso attraverso largo portone basculante motorizzato (largo circa 3,40 metri) dal cortile interno allo stesso piano.

L'autorimessa è pavimentata con piastrelle in ceramica e comunica internamente con il vano scala attraverso porta tagliafuoco. Si segnalano macchie di umidità sulle murature perimetrali in cemento armato e sulle porzioni di solaio in proiezione al marciapiede esterno superiore pavimentato del piano terreno dovute ad infiltrazioni d'acqua avvenute nel corso del tempo.

1.2)Il locale ad uso sgombero al piano interrato di superficie 30,51 mq e altezza mt.2.70 viene al momento utilizzato come tavernetta e presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e due finestre a "bocca di lupo". All'interno della camera sono presenti due radiatori. Inoltre è stato realizzato un pregevole forno per pane e pizze in muratura di dimensioni in pianta di mt. 2.40 x 2.13.

smaltata, è riscaldata a mezzo radiatore e presenta finestra aerazione diretta verso cortile interno. La lavanderia è dotata di piatto doccia, lavello e vaso wc.

1.4) La cantina di mq. 19.70 presenta pavimento in battuto di cemento liscio e pareti intonacate a civile. Essa è aerata direttamente attraverso finestra su bocca di lupo e dispone di radiatore. Si segnalano macchie di umidità sulle murature perimetrali in cemento armato e sulle porzioni di solaio (con parziale distacco intonaco in un punto) in proiezione al marciapiede esterno superiore pavimentato del piano terreno dovute ad infiltrazioni d'acqua avvenute nel corso del tempo ed ancora presenti.

1.5) Il locale di sgombero di mq.16,06 comunica con la autorimessa. E' pavimentato con piastrelle di ceramica e non dispone di finestre.

1.6) Il locale tecnico uso centrale termica comunica con la autorimessa attraverso porta tagliafuoco. E' pavimentato con piastrelle di ceramica e non dispone di finestre.

2)L'ABITAZIONE AL PIANO TERRENO.

2.1)L'ampia zona giorno con accesso diretto dall'esterno a mezzo di porta blindata presenta un ampio e funzionale vano aperto di mq. 41.56 suddiviso in zona cucina e zona soggiorno (si veda la documentazione fotografica). L'illuminazione ed aerazione naturale diretta è garantita da due finestre ed una porta finestra che conduce ad un porticato di dimensioni 6.48 x 1.70 sfruttabile prevalentemente nella stagione estiva. La zona notte è composta da due camere da letto di dimensioni rispettivamente mq. 14.46 - 13.88 e da un bagno di superficie mq. 5.61 dotato di lavabo, vaso sospeso, bidet sospeso e piatto doccia. Per ultimi si rileva la presenza di un disimpegno nella zona notte e della scala centrale interna per il collegamento dei tre piani. Il piano terreno è scaldato da impianto a pavimento radiante e mantenuto in buone condizioni. Le superfici sono pavimentate con piastrelle in ceramica ed il bagno rivestito fino ad una altezza di mt. 1.80 circa. Non si rileva traccia di infiltrazioni d'acqua sulle pareti o soffitti. Presente predisposizione impianto di condizionamento e canna fumaria per stufa a pellet nel soggiorno.

3) IL SOTTOTETTO

3.1) Accessibile dalla scala interna, il sottotetto presenta due vani. Il primo molto ampio di superficie 61.95 mq ed il secondo di 13.66 mq. Tutto il piano è pavimentato con piastrelle di ceramica e destinato a "sottotetto non abitabile uso sgombero". Il tetto a falde è a vista il che rende gli ambienti particolarmente gradevoli. L'illuminazione è garantita da n.4 finestre a tetto tipo velux oltre ad una finestra trapezoidale verticale. I vani dispongono d impianto di riscaldamento a pavimento ed impianto elettrico oltre alla predisposizione per impianto condizionamento. Il locale più piccolo di mq. 13.66 dispone, su una parete di vaso, bidet e lavabo. Le altezze, misurate all'assito o perlinato a vista (sopra la travatura) sono al colmo di circa mt. 3.05 e all'imposta variabile tra 1.04 e 1.20 mt.

4) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

4.1) Gli accessi al lotto: presente accesso pedonale costituito da cancelletto in ferro a piano strada dietro al quale una scala esterna, realizzata nel giardino a gradoni, conduce avanti al porticato del piano terreno. L'accesso carraio avviene da ampio cancello in ferro a due ante dalla strada comunale che porta al cortiletto interno (piano seminterrato) dove presente il portone basculante motorizzato della autorimessa.

4.2) Struttura portante fabbricato: realizzata in cemento armato e collaudata come da apposito Certificato di Collaudo depositato con n.25/09 in data 05/09/2010. Nello specifico la struttura portante in CA si compone da fondazioni continue, muro perimetrale al piano interrato, primo solaio in laterocemento, pilastri, secondo solaio in laterocemento.

Tetto: a 2 falde a vista a copertura del piano sottotetto avente orditura principale e secondaria in legno, perlinato in assito a vista, pacchetto isolamento termico (8 cm) e manto di copertura in tegole color rosso antichizzato. Sul tetto sono presenti n.4 finestre tipo velux. Il tetto del porticato laterale è costituito da orditura principale e secondaria in legno e manto in tegole sul quale sono appoggiati i pannelli solari per riscaldamento acqua sanitaria.

4.3) Murature perimetrali: Piano interrato: muri di cemento armato controterra lasciati a vista nella autorimessa, locale tecnico e locale di sgombero di mq.10.06. I muri contro terra sono intonacati e tinteggiati nei restanti locali e presentano macchie da infiltrazione d'acqua nella autorimessa e cantina. I muri perimetrali fuori terra, secondo apposita relazione depositata insieme ad istanza per costruzione fabbricato, sono costituiti da muratura a cassavuota con interposto pannello in lana minerale da cm.8

4.4) Pareti divisorie: costituite da tavolato in mattoni forati legati con malta di calce ed intonacati.

4.5) Serramenti esterni: marca Finestral in PVC color panna ad ante a taglio termico con doppio vetro verosimilmente 4/15/4, zanzariere a rullo integrate e dotati di persiane ad ante oscuranti alla piemontese in alluminio colore verde scuro.

4.6) Porta di ingresso al piano terreno: blindata ad un battente.

4.7) Serramenti interni: porte in legno tamburato.

4.8) Pavimenti e rivestimenti interni: piastrelle di ceramica

4.9) Area esterna esclusiva di pertinenza: la parte a cortile a livello del piano interrato ed a livello del piano terreno (verso monte) è pavimentata con battuto in cemento liscio.

5) IMPIANTI TECNOLOGICI

5.1) Impianto termico: impianto di riscaldamento a pavimento al piano terreno ed al piano sottotetto alimentato da caldaia Radiant R2KA 28/20 2V posta nel locale tecnico (posizionata da circa 6 anni in sostituzione della preesistente) al piano interrato. L'impianto è regolarmente identificato al Catasto della Regione Piemonte con Codice n.800142. Trattasi di caldaia murale a condensazione a gas metano con microaccumulo completa di kit rilancio e miscelatrice per impianto bassa+alta temperatura e scambiatore sanitario integrato. L'impianto termico (a parte la caldaia murale sostituita) dispone di Dichiarazione di Conformità a firma della ditta installatrice depositata con istanza di agibilità in data 06/07/2011 prot. 5055.

5.2) Acqua calda sanitaria: serbatoio boiler ELCO Italia Spa modello Vistron 200C.EZM di capacità 200 litri contenente due serpentine per il riscaldamento, la prima alimentata dalla caldaietta a gas metano

e la seconda dall'impianto solare termico composto da due pannelli su tetto porticato.

5.3) Impianto addolcitore acqua potabile: impianto addolcitore acqua anticalcare professionale a doppio volume con valvola elettronica posto nel locale tecnico al piano interrato.

5.4) Impianto elettrico: impianto per civile abitazione realizzato a norme CEI. Presente la Dichiarazione di Conformità a firma della ditta installatrice depositata con istanza di agibilità in data 06/07/2011 prot. 5055.

5.5) Impianto antifurto anti intrusione Tecnoalarm: funzionante con sensori volumetrici di movimento per gli interni e rilevatori a barriera posti su tutti i serramenti esterni.

5.6) Impianto videocitofono: sì (al momento non funzionante)

5.7) Impianto aspirazione centralizzata: fissato a parete all'interno della cantina al piano interrato.

Impianto Sistem Air Media TE Soft-Start.

5.8) Impianto antenna TV: sì

5.9) Impianto telefonico: sì

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai sig.ri tra loro coniugati in regime di in qualità di proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli esecutati acquistavano il lotto di terreno edificabile di superficie mq. 520 dai sig.ri *** Omissis *** in forza di rogito di compravendita Notaio *** repertorio n. *** registrato a Torino 1 il *** al n. *** e trascritto all'Ufficio Provinciale di Asti- Servizio Pubblicità immobiliare in data *** ai nn. ***. Quanto venduto pervenne alla parte venditrice in piena proprietà in forza di atto di compravendita Notaio *** del *** repertorio n. *** registrato a Torino 1 in data *** al n. *** trascritto all'Ufficio Provinciale di Asti- Servizio Pubblicità immobiliare in data *** ai nn. ***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Asti aggiornate al 23/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Asti il 27/11/2018
Reg. gen. 10645 - Reg. part. 1419
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 280.000,00
Percentuale interessi: 2,95 %
Rogante: Not. Gallo Marco
Data: 22/11/2018
N° repertorio: 1012
N° raccolta: 858

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Asti il 04/08/2023
Reg. gen. 7404 - Reg. part. 764
Importo: € 8.622,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Asti
Data: 05/08/2020
N° repertorio: 1398
N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Asti il 15/11/2023
Reg. gen. 9965 - Reg. part. 7829
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Asti il 21/11/2023
Reg. gen. 10150 - Reg. part. 7977
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Riferimento: Variante Parziale al P.R.G.I. nr. 3.a sedecies approvata con D.C.C. n. 10 del 20/04/2018.
Il lotto in proprietà è inserito nelle "aree destinate ad uso residenziale urbanizzate e/o urbanizzande".
Il riferimento è all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione "Aree R. - Aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente tipologia residenziale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato unifamiliare a destinazione civile abitazione è stato edificato a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) Denuncia di Inizio Attività n.30/09 prot. 3478 del 29/04/2009 ai sensi art. 22-23 D.P.R.380/2001 per la nuova costruzione di edificio civile unifamiliare in S.U.E. 3PE.a - Lotto F3B.
- 2) Denuncia di Inizio Attività prot. 2531 del 22/03/2010 ai sensi art. 22-23 D.P.R.380/2001 per

Variante in corso d'opera alla DIA n.30/09 prot. 3478 del 29/04/2009 inerente la nuova costruzione di edificio civile unifamiliare.

3)Certificato di Agibilità n. Dia 20/10 del 18/10/2012

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CONFORMITA'

Lo scrivente eseguiva accesso all'immobile in data 19 Novembre 2024 e confrontava le quote rilevate con quelle indicate nella Denuncia di Inizio Attività prot. 2531 del 22/03/2010 ai sensi art. 22-23 D.P.R.380/2001 per Variante in corso d'opera alla DIA n.30/09 prot. 3478 del 29/04/2009 inerente la nuova costruzione di edificio civile unifamiliare.

Sono state rilevate due piccole difformità, realizzate in data successiva all'agibilità, di seguito descritte:
1)Realizzata, al piano terreno, parete di chiusura vano scala con porta tra il locale soggiorno/cucina e il vano scala al fine della riduzione del consumo energetico.

2)Realizzato al piano interrato, all'interno del locale di sgombero di superficie 30,51 mq un forno in muratura di mattoni pieni di dimensioni 2.40 x 2.13 e di altezza tale da non elevarsi fino a soffitto. Non esiste quindi la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione DIA in variante prot. 2531 del 22/03/2010. Le difformità non hanno comportato aumento della superficie coperta, della SUL, del volume. Non hanno comportato modifiche strutturali o cambiato la destinazione d'uso. Lo scrivente ritiene che le difformità sopra indicate possano essere urbanisticamente regolarizzate con una CILA in sanatoria.

CONFORMITA' CATASTALE

Sono state rilevate due piccole difformità, realizzate in data successiva all'agibilità, di seguito descritte:

1)Realizzata, al piano terreno, parete di chiusura vano scala con porta tra il locale soggiorno/cucina e il vano scala al fine della riduzione del consumo energetico.

2)Realizzato al piano interrato, all'interno del locale di sgombero di superficie 30,51 mq un forno in muratura di mattoni pieni di dimensioni 2.40 x 2.13 e di altezza tale da non elevarsi fino a soffitto.

Non esiste quindi la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Gli estremi catastali e la rappresentazione planimetrica sono corretti e coerenti con lo stato di fatto. L'Esperto estimatore ha depositato, per quanto al subalterno 2 (appartamento categoria A7) la variazione catastale DOCFA pratica numero AT0007131 del 12/12/2025 per diversa distribuzione degli spazi interni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nel caso specifico essendo il fabbricato unifamiliare ad uso civile abitazione si è deciso di formare un solo lotto di vendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castelnuovo Don Bosco (AT) - Via Sebastiano Filipello 12 Villetta ad uso civile abitazione di recente edificazione libera da quattro lati con area esclusiva di pertinenza completamente recintata composta da ampia autorimessa, locale tecnico, lavanderia, cantina e due locali di sgombero al piano interrato; appartamento di soggiorno-cucina, due camere e bagno al piano terreno e due locali di sgombero non abitabili al piano sottotetto. Immobile edificato in zona residenziale di pregio dotata di aree a parcheggio pubblico, posta a 500 metri in linea d'aria dalla centrale Piazza Don Bosco e da tutti i servizi in generale. Attestato di prestazione energetica APE: Classe B. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1101, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 9, Part. 1101, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1101, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 300.105,00 Il criterio di stima, utilizzato per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, è quello del valore medio di mercato ricercando scegliendo ed equiparando beni con le stesse caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e temporali presenti sul mercato immobiliare nella stessa zona di interesse, per esempio prendendo a riferimento i più famosi siti del settore quali Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it in cui operano professionisti del settore, il tutto commisurato ai valori riferiti a mq. Lo scrivente ha inoltre valutato i dati della Banca dati quotazioni immobiliari anno 2024 della Agenzia delle Entrate semestre 1 della fascia centrale / centro abitato codice zona B1 avente le abitazioni civili come tipologia prevalente. L'interrogazione al sito porta al valore di mercato massimo di €/mq 930,00 per ville e villini. Tale valore sembra però essere riferito alla tipologia prevalente di ville e villini del paese cioè con edificazione relativa agli anni 70-80. Il villino oggetto di stima fa parte di un complesso di nuova edificazione regolato da PEC i cui valori risultano, a giudizio dello scrivente notevolmente superiori. Al momento della scrittura della relazione risulta infatti in vendita un villino nello stesso complesso (<https://www.immobiliare.it/annunci/103502136/>) avente la stessa tipologia, forma e dimensioni al valore unitario pari a circa € 1.480,00/mq. Tenendo conto delle caratteristiche del fabbricato lo scrivente stima il valore unitario di mercato in € 1350,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Castelnuovo Don Bosco (AT) - Via	222,30 mq	1.350,00 €/mq	€ 300.105,00	100,00%	€ 300.105,00

Sebastiano Filipello 12					
Valore di stima:					€ 300.105,00

Valore di stima: € 300.105,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (misura forfettaria 5%)	14449,50	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia (misura forfettaria 5%)	14449,50	€

Valore finale di stima: € 266.206,00

Il criterio di stima, utilizzato per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, è quello del valore medio di mercato ricercando scegliendo ed equiparando beni con le stesse caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e temporali presenti sul mercato immobiliare nella stessa zona di interesse.

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.

Alba, li 13/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Delfinetti Marco

ELENCO

ALLEGATI:

- ü N° 1 Atto di provenienza
- ü N° 2 Concessione edilizia - DIA di variante Prot.2531 del 22/03/2010
- ü N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità
- ü N° 4 Foto - Documentazione fotografica esterna
- ü N° 5 Foto - Documentazione fotografica interna
- ü N° 6 Visure e schede catastali - Visure e schede catastali aggiornate
- ü N° 7 Altri allegati - Rilievo dello stato di fatto
- ü N° 8 Altri allegati - Collaudo delle opere strutturali

- ü N° 9 Altri allegati - DI.CO. Impianti termico ed elettrico
- ü N° 10 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio con annotazioni
- ü N° 11 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica APE
- ü N° 12 Altri allegati - Ricevuta presentazione APE
- ü N° 13 Altri allegati - Estratto di mappa catastale
- ü N° 14 Altri allegati - Variazione Catastale Docfa 2025.02.12

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castelnuovo Don Bosco (AT) - Via Sebastiano Filippello 12 Villetta ad uso civile abitazione di recente edificazione libera da quattro lati con area esclusiva di pertinenza completamente recintata composta da ampia autorimessa, locale tecnico, lavanderia, cantina e due locali di sgombero al piano interrato; appartamento di soggiorno-cucina, due camere e bagno al piano terreno e due locali di sgombero non abitabili al piano sottotetto. Immobile edificato in zona residenziale di pregio dotata di aree a parcheggio pubblico, posta a 500 metri in linea d'aria dalla centrale Piazza Don Bosco e da tutti i servizi in generale. Attestato di prestazione energetica APE: Classe B. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1101, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 9, Part. 1101, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1101, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Riferimento: Variante Parziale al P.R.G.I. nr. 3.a sedecies approvata con D.C.C. n. 10 del 20/04/2018. Il lotto in proprietà è inserito nelle "aree destinate ad uso residenziale urbanizzate e/o urbanizzande". Il riferimento è all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione "Aree R. - Aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente tipologia residenziale".

Prezzo base d'asta: € 266.206,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 266.206,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Castelnuovo Don Bosco (AT) - Via Sebastiano Filipello 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1101, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 9, Part. 1101, Sub. 3, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1101, Qualità Ente Urbano	Superficie	222,30 mq
Stato conservativo:	I lavori di costruzioni della villetta ebbero inizio il 03/06/2009 ed ultimati il 06/07/2011. Il fabbricato risulta quindi di recente edificazione. Lo stato conservativo del piano terreno, piano sottotetto, murature perimetrali fuori terra e tetto sono sicuramente buone come rilevato in sede di sopralluogo peritale. Il piano interrato presenta superficie maggiore a quella del piano superiore estendendosi sotto il marciapiede perimetrale esterno pavimentato del piano terreno. Al piano interrato sono visibili delle macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua su porzione di soffitto e muri perimetrali della autorimessa e cantina in planimetria individuate nelle aree in proiezione verticale del marciapiede. In corrispondenza della cantina le infiltrazioni sono più evidenti e si rileva un piccolo distacco dell'intonaco a soffitto. Le infiltrazioni d'acqua sono verosimilmente dovute ad una imperfetta esecuzione della impermeabilizzazione del marciapiede perimetrale. Sembra inoltre che i muri contro terra in cemento armato non siano stati adeguatamente impermeabilizzati sul lato esterno. Ai fini della risoluzione del problema potrebbe essere necessario il parziale rifacimento della pavimentazione con contestuale impermeabilizzazione del marciapiede. Sono inoltre state segnalate piccole infiltrazioni d'acqua dal colmo del tetto verosimilmente a causa dello spostamento delle tegole o imperfetta realizzazione del colmo stesso. Sarà necessaria una manutenzione da parte di ditta specializzata.		
Descrizione:	Villetta ad uso civile abitazione di recente edificazione libera da quattro lati con area esclusiva di pertinenza completamente recintata composta da ampia autorimessa, locale tecnico, lavanderia, cantina e due locali di sgombero al piano interrato; appartamento di soggiorno-cucina, due camere e bagno al piano terreno e due locali di sgombero non abitabili al piano sottotetto. Immobile edificato in zona residenziale di pregio dotata di aree a parcheggio pubblico, posta a 500 metri in linea d'aria dalla centrale Piazza Don Bosco e da tutti i servizi in generale. Attestato di prestazione energetica APE: Classe B.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai sig.ri *** Omissis *** tra loro coniugati in regime di separazione legale dei beni, in qualità di proprietari.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile pubblico

Iscritto a Asti il 27/11/2018

Reg. gen. 10645 - Reg. part. 1419

Importo: € 280.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 280.000,00

Percentuale interessi: 2,95 %

Rogante: Not. Gallo Marco

Data: 22/11/2018

N° repertorio: 1012

N° raccolta: 858

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Asti il 04/08/2023

Reg. gen. 7404 - Reg. part. 764

Importo: € 8.622,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Asti

Data: 05/08/2020

N° repertorio: 1398

N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Asti il 15/11/2023

Reg. gen. 9965 - Reg. part. 7829

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Asti il 21/11/2023

Reg. gen. 10150 - Reg. part. 7977

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****