

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 250/2015+251/2015

Promossa da

CREDITORE PROCEDENTE:
INTESA SAN PAOLO SPA
(avv. FILIPPO TESTA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE:
CASSA DI RISPARMIO DI ASTI
(avv. RICCARDO MARINETTI
E FRANCESCA MARINETTI)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro

DEBITORI:
XXXXX XXXXX
XXXXX XXXXX
XXXXX XXXXX
XXXXX XXXXX XXXXX
(avv. ALBERTO AVIDANO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: dott. P. PERFETTI
C.T.U.: arch. P. A. SCARAMOZZINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Pasquale Antonio SCARAMOZZINO, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. P. PERFETTI, in data 28/05/2016 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata; comparso innanzi al Giudice per il giuramento di rito durante l'udienza del 19/07/2016, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze

ASTE
GIUDIZIARIE.it

di cui ai seguenti quesiti:

- 1) **provveda**, ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 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, sentenza 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 dove 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'identificazione 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 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 Provinciale del Territorio) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 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 invisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del mercato, al calcolo della superficie

dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

17) **accerti** il Perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 :

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'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 multipiani, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili,

purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431);

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

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva, inoltre, che l'esperto:

- ✓ **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ✓ **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'**udienza fissata in data 10/01/2017 (data posticipata al 31/03/2017)** per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- ✓ **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- ✓ nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse ed **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;

- ✓ **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. Depositi 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 previsti 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 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008;
- ✓ **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);
- ✓ **alleghi** 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 somXXXXX resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- ✓ **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- ✓ **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.

Il giorno 13 dicembre 2016 il giudice ha disposto la riunione delle esecuzioni immobiliari 250/2015 e 251/2015 come richiesto dal procedente con atto depositato presso la Cancelleria in data 06/10/2015. Il giudice disponeva come data per il deposito della stima degli ulteriori beni

pignorati il 31 marzo 2017.

La Cassa di Risparmio di Asti, con atto degli avv. Marinetti dichiara di intervenire all'esecuzione immobiliare nei confronti dei debitori esegutati il proprio credito.



QUESITO 1.

Avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Dopo aver avvertito i proprietari pignorati del sopralluogo, tramite l'invio di raccomandata a/r, lo Scrivente C.T.U., in data 03/10/2016, alle ore 15.30, si è recato presso l'immobile pignorato, in Asti, Via Trilussa 22 e alla presenza dei sigg. XXXXX XXXXX - XXXXX XXXXX – XXXXX XXXXX XXXXX ha iniziato le operazioni tecnico - peritali, redigendo il Verbale di sopralluogo (in Allegato). Lo scrivente C.T.U. dopo aver avuto ulteriore incarico dal giudice, che in data 13/12/2016 ha riunito le esecuzioni immobiliari 250 e 215 si è recato per nuovo sopralluogo in data 20 febbraio 2017 alla presenza del sig. XXXXX XXXXX

QUESITO 2.

Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

Dall'esame del fascicolo della procedura depositato agli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Asti lo scrivente ha consultato la documentazione; ha verificato quanto indicato nei certificati delle iscrizioni e trascrizioni ed accertato la corrispondenza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. comma 2° relativa agli immobili pignorati (esecuzione 250/2015+251/2015)

Documenti acquisiti o prodotti dallo Scrivente C.T.U. ed allegati alla presente relazione di perizia: documentazione ipocatastale:

- certificato catastale di visura al N.C.E.U. per unità immobiliare in data 27/09/2016 (relativo all'unità immobiliare sez. AT Fg. 105 mapp. 187 sub 4 ubicata nel Comune di Asti);
- certificato catastale di visura al N.C.E.U. per unità immobiliare in data 27/09/2016 (relativo all'unità immobiliare sez. AT Fg. 105 mapp. 187 sub 5 ubicata nel Comune di Asti);
- certificato catastale di visura al N.C.E.U. per unità immobiliare in data 27/09/2016 (relativo all'unità immobiliare sez. AT Fg. 105 mapp. 187 sub 6 ubicata nel Comune di Asti);
- certificato catastale di visura al N.C.E.U. per unità immobiliare in data 21/02/2017 (relativo all'unità immobiliare sez. AT Fg. 105 mapp. 187 sub 3 ubicata nel Comune di Asti);
- certificato catastale di visura storico al N.C.E.U. per unità immobiliare in data 27/09/2016 (relativo all'unità immobiliare sez. AT Fg. 105 mapp. 187 sub 4 ubicata nel Comune di Asti);



- certificato catastale di visura storico al N.C.E.U. per unità immobiliare in data 27/09/2016 (relativo all'unità immobiliare sez. AT Fg. 105 mapp. 187 sub 5 ubicata nel Comune di Asti);
- certificato catastale di visura storico al N.C.E.U. per unità immobiliare in data 27/09/2016 (relativo all'unità immobiliare sez. AT Fg. 105 mapp. 187 sub 6 ubicata nel Comune di Asti);
- certificato catastale di visura storico al N.C.E.U. per unità immobiliare in data 21/02/2017 (relativo all'unità immobiliare sez. AT Fg. 105 mapp. 187 sub 3 ubicata nel Comune di Asti);
- estratto di mappa del N.C.T. in data 27/09/2016 (relativo al F.105 mapp. 187 nel Comune di Asti/Sez. Asti);
- Elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni (relativo al F.105 mapp. 187) rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 27/09/2016;
- planimetria catastale dell'unità immobiliare Fg. AT/105 mapp. 187 sub 4 rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 27/09/2016;
- planimetria catastale dell'unità immobiliare Fg. AT/105 mapp. 187 sub 5 rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 27/09/2016;
- planimetria catastale dell'unità immobiliare Fg. AT/105 mapp. 187 sub 6 rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 27/09/2016;
- planimetria catastale dell'unità immobiliare Fg. AT/105 mapp. 187 sub 3 rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 21/02/2017;
- verbale di accesso in data 03/10/2016;
- verbale di accesso in data 20/02/2017;
- servizio fotografico;
- Attestato di Certificazione Energetica (F. 105 mapp. 187 sub 4 - sub 5 - sub 3)

Verifica della completezza della documentazione e predisposizione dell'elenco ventennale delle trascrizioni pregiudizievoli relative alle unità immobiliari pignorate: unità immobiliari individuate al N.C.E.U. del Comune di Asti al F. 105 mapp. 187 sub 4-5-6

Si riportano di seguito le Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli dell'ultimo ventennio:

Trascrizione a favore del 10/06/2006 – Registro Particolare 4374 Registro Generale 6430 presso l'Ufficio del Registro Repertorio 14/1943 del 21/04/2006 – Atto per causa di morte – Certificato di denunciata di successione – immobili in Asti

Trascrizione a favore del 31/10/2006 – Registro Particolare 7820 Registro Generale 12019 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti dell'atto di compravendita in data 19/10/2006 rogito Notaio Bagnasco Piero Rep. 135706/12690 del 19/10/2006 – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA-

Trascrizione a favore e contro del 31/10/2006 – Registro Particolare 7821 Registro Generale 12020 presso l'Ufficio del Registro Repertorio 135706/12690 del 19/10/2006 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

– immobili in Asti

Trascrizione a favore del 31/10/2006 – Registro Particolare 7822 Registro Generale 12021 Pubblico ufficiale Bagnasco Piero Repertorio 135706/12690 del 19/10/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' –Immobili in Asti

Iscrizione contro del 17/05/2007 Registro Particolare 1423 Registro Generale 6332 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti dell' Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito Notaio Bagnasco Piero Repertorio 136391/13140 del 08/05/2007 – Immobili siti in Asti Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5, A/7 abitazione in villini n. 15,5 vani sito in Via Trilussa 22 (ex 6) , in Asti Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6, magazzini e locali di deposito 179 mq Soggetto a favore CASSA DI RISPARMIO con sede in Asti -Soggetti debitori XXXXX XXXXX (imm Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5 USUFRUTTO per la quota di 12/18); XXXXX XXXXX XXXXX (imm Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5 PROPRIETARIA per la quota di 6/18; NUDA PROPRIETA' per 12/18 e Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 PROPRIETA' 1/3)- , XXXXX XXXXX, (Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 PROPRIETA' 1/3) XXXXX XXXXX (Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 PROPRIETA' 1/3). Capitale € 150.000,00 per un totale di € 300.000,00

Iscrizione contro del 23/11/2007 – Registro Particolare 2992 Registro Generale 14327 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti dell'Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito Notaio Bagnasco Piero Repertorio 136986/13547 del 19/11/2007 - Immobili siti in Asti Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 3, fabbricato in corso di costruzione sito in Via Trilussa 22 , Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5 abitazione in villini di n. 15,5 vani sito in Via Trilussa 22 (ex 6) , in Asti Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6, magazzini e locali di deposito 179 mq - Soggetto a favore INTESA SANPAOLO S.P.A., soggetti debitori XXXXX XXXXX (Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 3 PROPRIETA' 1/1, Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 PROPRIETA' 1/3) XXXXX XXXXX, (Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 PROPRIETA' 1/3), XXXXX XXXXX XXXXX (imm Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5 PROPRIETARIA per la quota di 6/18 NUDA PROPRIETA' per 12/18 e Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 PROPRIETA' 1/3); XXXXX XXXXX (imm Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5 USUFRUTTO per la quota di 12/18); - Capitale € 200.000,00 per un totale di € 400.000,00 – Annotazione a iscrizione – Erogazione saldo – Atto Notarile rogito Notaio Bagnasco Piero Repertorio 137652/13942 del 29/05/2008 – Registro generale 6044 Registro particolare 768

Iscrizione contro del 23/11/2007 – registro Particolare 2993 Registro Generale 14328 Pubblico ufficiale Bagnasco Piero Repertorio 136987/13548 del 19/11/2007 dell'Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito Notaio Bagnasco Piero Repertorio 136986/13548 del 19/11/2007 - Immobili siti in Asti Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 4, fabbricato in corso di costruzione sito in Via Trilussa 22, Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5 abitazione in villini di n. 15,5 vani sito in Via Trilussa 22 (ex 6)- in Asti Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6, magazzini e locali di deposito 179 mq Soggetto a favore INTESA SANPAOLO S.P.A., soggetti debitori XXXXX XXXXX, (Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 4 PROPRIETA' 1/1 Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 PROPRIETA' 1/3), XXXXX XXXXX (Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 PROPRIETA' 1/3); XXXXX XXXXX XXXXX (imm Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5 PROPRIETARIA per la quota di 6/18 NUDA PROPRIETA' per 12/18 e Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 PROPRIETA' 1/3); XXXXX XXXXX (imm Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5 USUFRUTTO per la quota di 12/18) Capitale € 200.000,00 per un totale di € 400.000,00 – Annotazione a iscrizione – Erogazione saldo – Atto Notarile rogito Notaio Bagnasco Piero Repertorio 137653/13943 del 29/05/2008

Iscrizione contro del 30/01/2014 – registro Particolare 65 Registro Generale 761 Pubblico Ufficiale Tribunale di Asti Repertorio 554 del 15/01/2014 – Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Immobili siti in Asti Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 3 abitazione in villini di n. 6,5



vani sito in Via Trilussa 22 - Asti Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 4 abitazione in villini di n. 6,5 vani sito in Via Trilussa 22 - Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5 abitazione in villini di n. 15,5 vani sito in Via Trilussa 22 Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6, magazzini e locali di deposito 179 mq Soggetto a favore CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA con sede in Asti - Soggetti debitori XXXXX XXXXX (Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 3 PROPRIETA' 1/1 Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 proprieta' 1/3) XXXXX XXXXX, (Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 4 PROPRIETA' 1/1 Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 PROPRIETA' 1/3), XXXXX XXXXX XXXXX (imm Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5 PROPRIETARIA per la quota di 6/18 NUDA PROPRIETA' per 12/18 e Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 PROPRIETA' 1/3) XXXXX XXXXX (imm Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5 USUFRUTTO per la quota di 12/18) Capitale € 20.182,85 per un totale di € 32.000,00

Trascrizione contro del 24/09/2015 – Registro Particolare 5316 Registro Generale 7011 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 3734/2015 del 29/07/2015 – Atto esecutivo e cautelare – Verbale di pignoramento immobili - immobili siti in Asti Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 4 abitazione in villini di n. 6,5 vani sito in Via Trilussa 22- Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5 abitazione in villini di n. 15,5 vani sito in Via Trilussa 22- Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 magazzini e locali di deposito 179 mq Soggetto a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. - soggetti debitori XXXXX XXXXX, (Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 4 PROPRIETA' 1/1 Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 PROPRIETA' 1/3) XXXXX XXXXX XXXXX (imm Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5 PROPRIETARIA per la quota di 6/18 NUDA PROPRIETA' per 12/18 e Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 PROPRIETA' 1/3) XXXXX XXXXX (imm Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5 USUFRUTTO per la quota di 12/18) XXXXX XXXXX (Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 PROPRIETA' 1/3)

Trascrizione contro del 24/09/2015 – Registro Particolare 5317 Registro generale 7012 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 3735/2015 del 29/07/2015 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili – immobili siti in Asti Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 3 abitazione in villini di n. 6,5 vani sito in Via Trilussa 22- Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5 abitazione in villini di n. 15,5 vani sito in Via Trilussa 22- Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 magazzini e locali di deposito 179 mq Soggetto a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. XXXXX XXXXX (Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 3 PROPRIETA' 1/1 Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 proprieta' 1/3) XXXXX XXXXX XXXXX (imm Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5 PROPRIETARIA per la quota di 6/18 NUDA PROPRIETA' per 12/18 e Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 PROPRIETA' 1/3) XXXXX XXXXX (imm Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 5 USUFRUTTO per la quota di 12/18 XXXXX XXXXX, (Sez. AT fg 105 mappale 187 sub 6 PROPRIETA' 1/3)

QUESITO 3.

Descrizione catastale attuale.

L'intestazione e l'esatta descrizione catastale attuale delle unità immobiliari pignorate è la seguente:

XXXXX XXXXX

N.C.E.U.

Comune di ASTI:

Sez. Urbana AT fg. 105 part. 187 sub 4 Via Tril ussa n. 22, piano T-1, Zona Censuaria 2 Cat. A/7,



cl. 1, vani 6,5 sup. catastale totale 156 mq Totale escluse aree scoperte 152 mq R.C. = € 258,49

ooOoo

XXXXX XXXXX

XXXXX XXXXX XXXXX

XXXXX XXXXX XXXXX



N.C.E.U.

Comune di ASTI:

Sez. Urbana AT fg. 105 part. 187 sub 5 Via Trilussa n. 22, piano S1-T-1, Zona Censuaria 2 Cat. A/7, cl. 7, vani 15,5 sup. catastale totale 454 mq Totale escluse aree scoperte 439 mq R.C. = € 1.641,04

ooOoo

XXXXX XXXXX

XXXXX XXXXX

XXXXX XXXXX

XXXXX XXXXX XXXXX

N.C.E.U.

Comune di ASTI:

Sez. Urbana AT fg. 105 part. 187 sub 6 Via Trilussa n. 22, piano S1, Zona Censuaria 2 Cat. C/2, cl.1, consistenza mq 179, sup. catastale totale 200 mq R.C. = € 184.89

ooOoo

XXXXX XXXXX

N.C.E.U.

Comune di ASTI:

Sez. Urbana AT fg. 105 part. 187 sub 3 Via Trilussa n. 22, piano T-1, Zona Censuaria 2 Cat. A/7, cl. 1, vani 6,5 sup. catastale totale 155 mq Totale escluse aree scoperte 151 mq R.C. = € 258,49

Descrizione degli immobili pignorati

Ubicazione delle unità immobiliari pignorate

Le unità immobiliare pignorate, identificate al N.C.E.U. del Comune di Asti Sez. AT Fg.105 part. 187 sub 4 – 5 – 6 – 3, sono costituite da tre unità immobiliari destinate ad abitazioni e da un magazzino all'interno di un immobile isolato composto da due piani fuori terra, un piano interrato e ampia area



pertinenziale destinata a giardino, il tutto ubicato in Asti Via Trilussa 22.

Trattasi di unità immobiliari site in Asti Via Trilussa 22, zona semi-periferica rispetto al centro cittadino di Asti.

La zona in oggetto è un'area a destinazione prevalentemente residenziale con fabbricati isolati di recente costruzione.

I fabbricati pignorati sono raggiungibili da Corso Alessandria (Uscita Asti Est) percorrendo Via Palestro e successivamente attraversando il sottopasso della ferrovia imboccando Via Ticino e successivamente transitando in Via Po si può raggiungere l'immobile in oggetto. Arrivando da Corso Savona (zona ovest) è possibile raggiungere l'immobile da Via Torchio, percorrendo Via Tagliamento, Via Ticino, Via Po raggiungendo così immobile in oggetto.

Asti - fg. 105 part. 187 sub 4

Immobile realizzato nei primi anni 2000

L'immobile pignorato è costituito da n. 2 piani fuori terra, la facciata principale è orientata a Sud e affaccia sul cortile comune al sub 4 e al sub 3.

Il fabbricato è accessibile da cancello carrabile con ingresso da Via Trilussa.

In sintesi il fabbricato è adiacente in parte all'unità immobiliare denominata sub 5 e contiguo al sub 3, (anch'essi oggetto di perizia), costituisce un complesso immobiliare apprezzabile commercialmente sia per la posizione, sia per le sue caratteristiche esterne che interne.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- Strutture portante in c.a. e muratura di tamponamento
- Solai costituiti da solai piani in latero-cemento
- Manto di copertura in coppi con struttura portante in c.a.
- Muri divisorii interni in muratura, intonacati e tinteggiati
- Facciate esterne solo intonacate
- Serramenti esterni in legno con vetri doppi e persiane in legno
- Scala interna per il collegamento al piano primo in c.a. rivestita in legno
- Portoncino di ingresso in legno;

Gli impianti tecnologici comprendono:

- l'impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a metano, con elementi scaldanti con radiatori;
- l'impianto di acqua potabile;
- l'impianto elettrico e di illuminazione;
- rete di scarico delle acque nere collegata con la fognatura comunale;

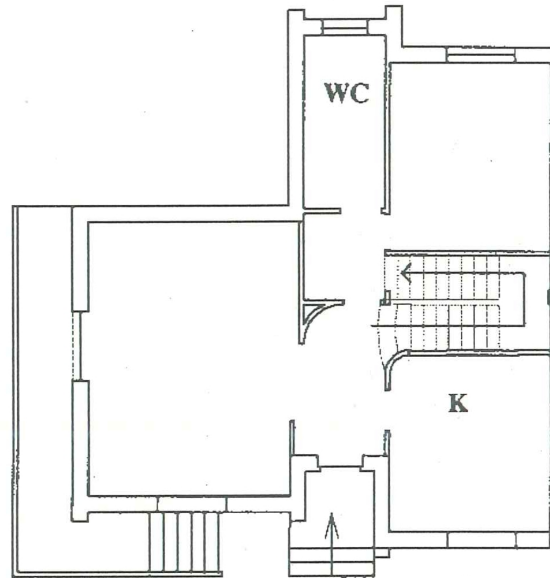
La distribuzione interna dei locali residenziali dell'unità immobiliare identificata al fg. 105 mapp. 187 sub 4, è la seguente:



al piano terreno: ingresso (superficie calpestabile mq 6,40), cucina (superficie calpestabile mq 13.50), soggiorno (superficie calpestabile mq 27.35), disimpegno (superficie calpestabile mq 3.20), w.c. (superficie calpestabile mq 6.70), camera (superficie calpestabile mq 14.50), ripostiglio (superficie calpestabile mq 1.10), balcone (superficie calpestabile mq 13.60) porticato/ingresso esterno (superficie calpestabile mq 2.80).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO RIALZATO h=3,00



al piano primo: camera (superficie calpestabile mq 14.00) disimpegno (superficie calpestabile mq 9.70), w.c (superficie calpestabile mq 6.20 mq), camera (superficie calpestabile mq 14.00), balcone (superficie calpestabile mq 7.70), balcone (superficie calpestabile mq 1.90)

La superficie utile (o calpestabile) residenziale complessiva dell'unità immobiliare fg. 105 part. 187 sub 4

Superficie utile piano terra circa mq 73.00

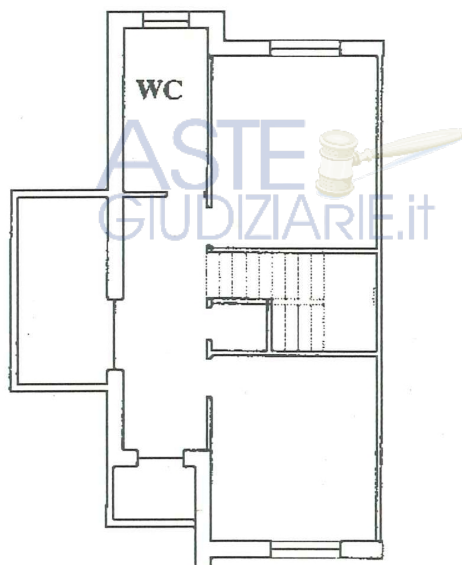
Superficie utile piano primo circa mq 60.00

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ 152

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO PRIMO h=3,00



In sintesi l'unità immobiliare in esame dispone di buone caratteristiche di finitura esterna e di ottime finiture interne.

Asti - fg. 105 part. 187 sub 5

L'immobile pignorato è costituito da n. 2 piani fuori terra e un piano interrato, la facciata principale è orientata a Ovest e affaccia sul giardino pertinenza del fabbricato.

Il fabbricato è accessibile da cancello pedonale a piano terra fronte strada mentre l'ingresso carrabile è posto a lato dell'abitazione e tramite rampa collega il piano interrato al piano stradale.

In sintesi il fabbricato è contiguo in minima parte all'unità immobiliare denominata sub 4 (anch'essa oggetto di perizia), quindi libero su tre lati; costituisce un complesso immobiliare apprezzabile commercialmente sia per la posizione, sia per le sue caratteristiche di "villetta", inoltre l'immobile non necessita di interventi di sistemazione essendo una costruzione di recente realizzazione.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- Strutture portante in c.a. e muratura di tamponamento, struttura in c.a. per il piano interrato
- Solai costituiti da solai piani in latero-cemento
- Manto di copertura in coppi con struttura portante in c.a.
- Muri divisorii interni in muratura, intonacati e tinteggiati
- Facciate esterne intonacate e tinteggiate al civile, in ottimo stato di manutenzione
- Serramenti esterni in legno con vetri doppi e persiane in legno
- Scala interna per il collegamento da piano interrato a piano primo in c.a. rivestita in legno
- Portoncino di ingresso in legno;

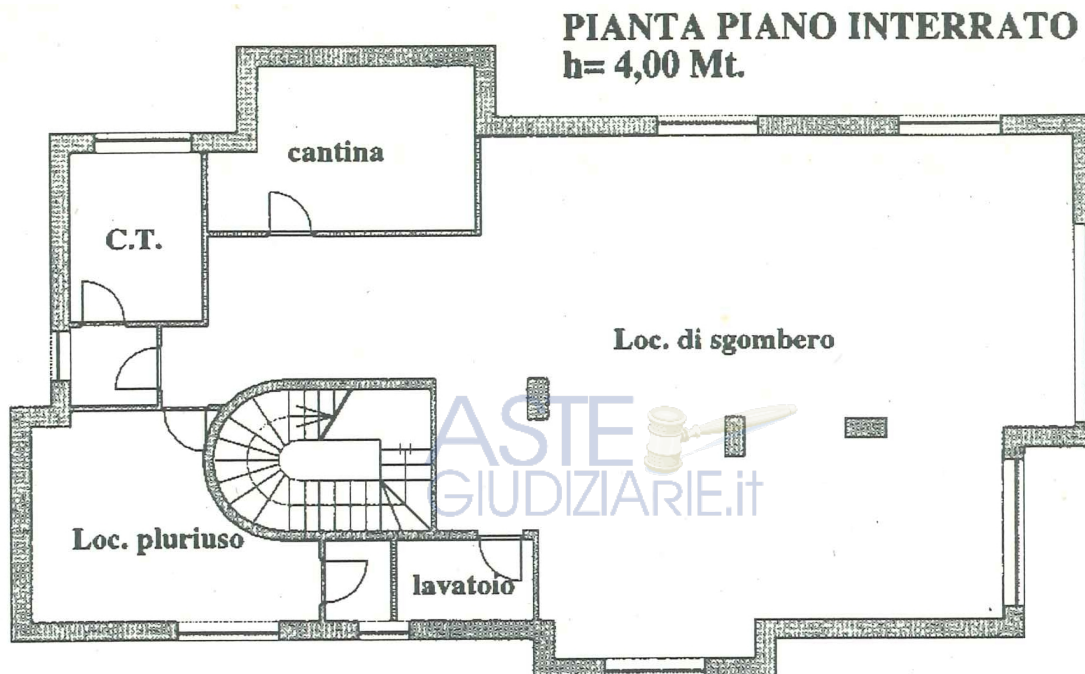


Gli impianti tecnologici comprendono:

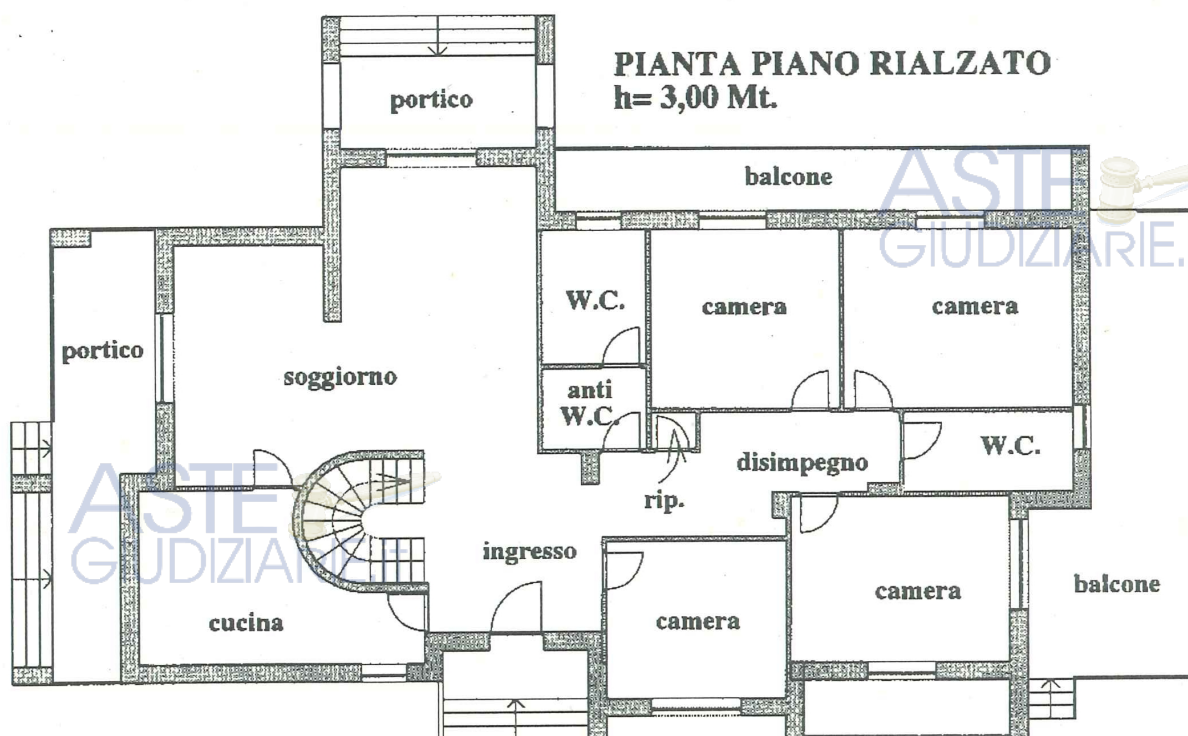
- l'impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gasolio, con elementi scaldanti con radiatori in ghisa;
- l'impianto di acqua potabile;
- l'impianto elettrico e di illuminazione;
- rete di scarico delle acque nere collegata con la fognatura comunale;

La distribuzione interna dei locali residenziali dell'unità immobiliare identificata al fg. 105 mapp. 187 sub 5, è la seguente:

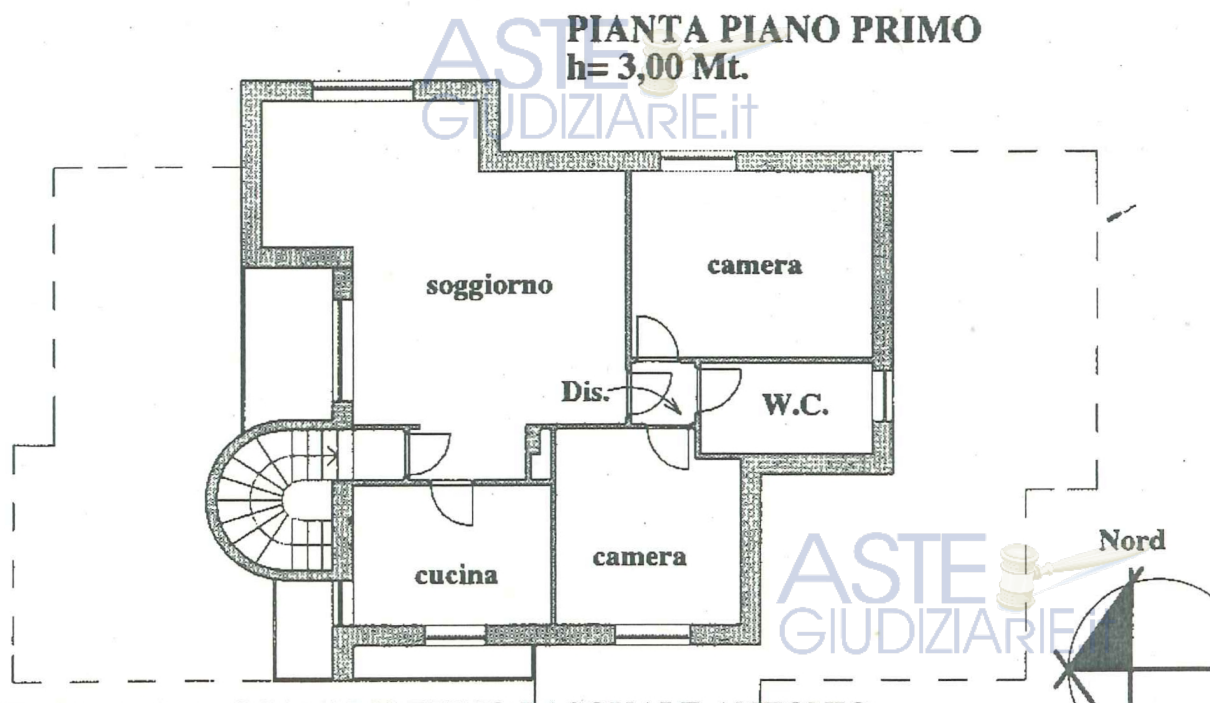
al piano interrato: locale di sgombero (superficie calpestabile mq 138), cantina (superficie calpestabile mq 17), centrale termica (superficie calpestabile mq 9.40), ripostiglio (superficie calpestabile mq 2.85), locale pluriuso (superficie calpestabile mq 20.10), lavatoio (superficie calpestabile mq 7.10).



al piano terreno: ingresso (superficie calpestabile mq 15.90), cucina (superficie calpestabile mq 19.70), soggiorno (superficie calpestabile mq 49.50), anti-wc (superficie calpestabile mq 4.00), wc. (superficie calpestabile mq 6.90), camera (superficie calpestabile mq 17.64), camera (superficie calpestabile mq 18.40), w.c. (superficie calpestabile mq 6.30), disimpegno (superficie calpestabile mq 14.30), ripostiglio (superficie calpestabile mq 0.80), camera (superficie calpestabile mq 18.40), camera (superficie calpestabile mq 15.20), portico coperto Nord (superficie calpestabile mq 20.30), portico coperto Est (superficie calpestabile mq 9.70) portico Ovest (superficie calpestabile mq 3.60), balcone Est (superficie calpestabile mq 17.20), balcone sud (superficie calpestabile mq 32.00),



al piano primo: soggiorno (superficie calpestabile mq 41.40), camera (superficie calpestabile mq 19.00), disimpegno (superficie calpestabile mq 1.70), w.c (superficie calpestabile mq 6.50), Camera (superficie calpestabile mq 14.90), e cucina (superficie calpestabile mq 11.80),



La superficie utile (o calpestabile) residenziale complessiva dell'unità immobiliare F. 105 n.187 sub 5

Superficie utile piano interrato mq 194.45

Superficie utile piano terra mq 187.00

Superficie utile piano primo mq 95.30

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ 439

In sintesi l'unità immobiliare in esame dispone di buone caratteristiche di finitura esterna e ed interna.

Asti - fg. 105 part. 187 sub 6

L'immobile pignorato è costituito da un piano interrato.

Al fabbricato si accede tramite rampa carrabile che collega il piano stradale e l'ingresso del magazzino

In sintesi il fabbricato è interrato su tre lati.

L'immobile non necessita di interventi di sistemazione essendo una costruzione di recente realizzazione.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- Strutture portante in c.a.
- Copertura con solai piano in latero-cemento e soprastante giardino
- Facciata esterne intonacata
- Serramenti esterni in metallo

Gli impianti tecnologici comprendono:

- l'impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gas, con generatore ad aria calda;
- l'impianto di acqua potabile;
- l'impianto elettrico e di illuminazione;
- rete di scarico delle acque nere collegata con la fognatura comunale;

La distribuzione interna dei locali ad uso magazzino dell'unità immobiliare identificata al fg. 105 mapp. 187 sub 6, è la seguente:

al piano interrato: locale magazzino (superficie calpestabile mq 177), cella frigo (superficie calpestabile mq 37) – (cella frigorifera attualmente si suppone non utilizzabile in quanto non si sono reperite le autorizzazioni per l'utilizzo) e cantina (superficie calpestabile mq 11)

La superficie utile (o calpestabile) complessiva dell'unità immobiliare F. 105 n.187 sub 6

Superficie utile piano interrato mq 225

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ 200

CELLA FRIGORIFERA

Piano seminterrato
H = 3,50 Mt.



CANTINA

Asti - fg. 105 part. 187 sub 3

Immobile realizzato nei primi anni 2000

L'immobile pignorato è costituito da n. 2 piani fuori terra, la facciata principale è orientata a Sud e affaccia sul cortile comune al sub 4 e al sub 3.

Il fabbricato è accessibile da cancello carrabile con ingresso da Via Trilussa.

In sintesi il fabbricato è contiguo al sub 4 (anch'esso oggetto di perizia); costituisce un complesso immobiliare apprezzabile commercialmente sia per la posizione, sia per le sue caratteristiche esterne che interne.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- Strutture portante in c.a. e muratura di tamponamento
- Solai costituiti da solai piani in latero-cemento
- Manto di copertura in coppi con struttura portante in c.a.
- Muri divisorii interni in muratura, intonacati e tinteggiati
- Facciate esterne solo intonacate

- Serramenti esterni in legno con vetri doppi e persiane in legno
- Scala interna per il collegamento al piano primo in c.a. rivestita in legno
- Portoncino di ingresso in legno;

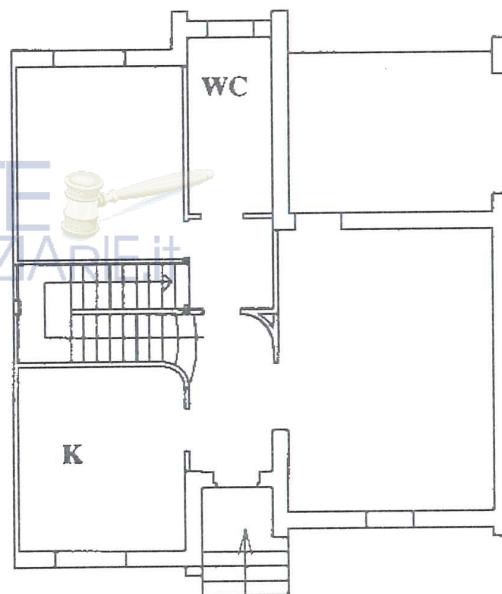
Gli impianti tecnologici comprendono:

- l'impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a metano, con elementi scaldanti con radiatori;
- l'impianto di acqua potabile;
- l'impianto elettrico e di illuminazione;
- rete di scarico delle acque nere collegata con la fognatura comunale;

La distribuzione interna dei locali residenziali dell'unità immobiliare identificata al fg. 105 mapp. 187 sub 4, è la seguente:

al piano terreno: ingresso (superficie calpestabile mq 6,40), cucina (superficie calpestabile mq 13.50), soggiorno (superficie calpestabile mq 27.35), disimpegno (superficie calpestabile mq 3.20), w.c. (superficie calpestabile mq 6.70), camera (superficie calpestabile mq 14.50), ripostiglio (superficie calpestabile mq 1.10), balcone (superficie calpestabile mq 13.60) porticato/ingresso esterno (superficie calpestabile mq 2.80).

PIANO RIALZATO h 3,00



al piano primo: camera (superficie calpestabile mq 14.00) disimpegno (superficie calpestabile mq 9.70), w.c (superficie calpestabile mq 6.20 mq), camera (superficie calpestabile mq 14.00), balcone (superficie calpestabile mq 7.70), balcone (superficie calpestabile mq 1.90)

La superficie utile (o calpestabile) residenziale complessiva dell'unità immobiliare fg. 105 part. 187

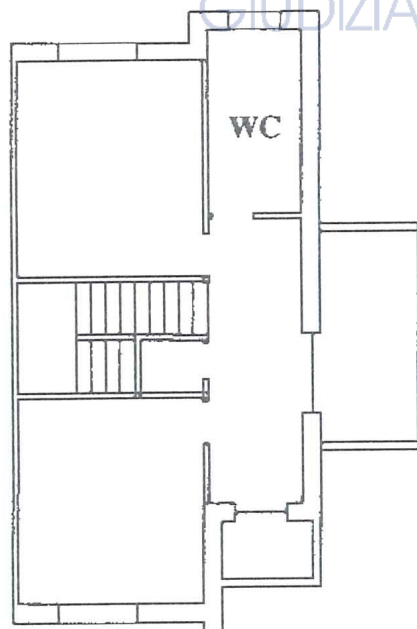
sub 3

Superficie utile piano terra circa mq 73.00

Superficie utile piano primo circa mq 60.00

SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ 151

PIANO PRIMO h 3,00



Coerenze

Le unità immobiliare, individuate al N.C.E.U. al **F. 10 n. 187 sub 4-5- 6 – 3**, a destinazione residenziale e deposito, ubicate nel Comune di Asti, in Trilussa 22, considerandole come un corpo unico hanno le seguente coerenze:

- Via Trilussa
- Mappale 188 – altra proprietà;
- Mappale 192 – altra proprietà;
- Via Mincio
- Mappale 213 – altra proprietà;
- Mappale 505 – altra proprietà;
- Mappale 218 – altra proprietà;
- Mappale 483 – altra proprietà;

QUESITO 4

Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato

Dalla documentazione allegata, nonché dalle ricerche esperite presso gli Uffici del Comune di Asti Settore Servizio Demografico i regimi patrimoniali dei debitori risultano così determinati: XXXXX XXXXX è di stato libero (precedentemente sposato ma con Sentenza del Tribunale di Asti n. 119 in data 24/11/1993 trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Asti anno 1994 Parte II Serie C n. 16 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio); XXXXX XXXXX risulta vedova e risulta non aver contratto matrimonio dalla data del decesso del coniuge, XXXXX XXXXX risulta vedova e risulta non aver contratto matrimonio dalla data del decesso del coniuge e XXXXX XXXXX risulta vedovo e di non aver contratto matrimonio dalla data del decesso del coniuge, inoltre dai certificati di matrimonio risulta che XXXXX XXXXX, XXXXX E XXXXX XXXXX avevano scelto il regime della separazione dei beni.

Lo scrivente C.T.U. precisa che dalla documentazione in possesso si evince che i beni pignorati sono pervenuti a XXXXX XXXXX con atto di compravendita, con il coniuge, del terreno dove negli anni successivi è stato costruito il fabbricato, successivamente i beni sono stati trasferiti con atto di successione e in un secondo tempo con atto di donazione e divisione ai figli XXXXX e alla sig. ra XXXXX; si deduce quindi che si tratta di beni personali.

QUESITO 5

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

Lo Scrivente C.T.U. precisa che non sono intervenute modifiche negli identificativi catastali e nei dati censuari delle unità immobiliari pignorate dal momento del pignoramento all'attualità.

QUESITO 6

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dall'esame della documentazione esaminata e dai sopralluoghi effettuati in data 03/10/2016 e 20/02/2017 presso le unità immobiliari pignorate, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato alcune divergenze fra le planimetrie depositate in Catasto e lo stato di fatto riscontrato nei luoghi e più precisamente:

sub 4: a piano terra è stato ricavato nel sottoscala un piccolo ripostiglio

sub 5: a piano interrato non è stata graficamente riportata l'apertura nella tramezza a divisione del locale di sgombero con la scala di collegamento con il piano terra, il lavatoio è stato ampliato realizzando una doccia nel piccolo locale che dalla planimetria risulta collegato all'ambiente pluriuso mentre sul posto la

porta di collegamento risulta tamponata.

A piano terra non è stata rappresentata la portafinestra nella cucina e nella zona notte la tramezza di divisione tra le camere e il bagno ha subito un piccolo spostamento di circa 15-20 cm.

Al piano primo non sono state riscontrate variazioni sostanziali.

Sub 6: a piano interrato non è stato rappresentato un pilastro nel locale magazzino, inoltre sul lato Nord è stato realizzato un locale anch'esso interrato ad uso cella frigorifera, mentre sul lato Sud è stata costruita una piccola cantina.

sub 3: a piano terra è stato ricavato nel sottoscala un piccolo ripostiglio

Lo scrivente, dopo un' attenta valutazione, ha ritenuto di non procedere alla presentazione delle nuove planimetrie catastali per quanto riguarda i subalterni 4-5-3, in quanto le variazioni non andrebbero a modificare né la consistenza dell'immobile e né tanto meno la rendita.

Diversa è stata la valutazione per il subalterno 6, dove le differenze rispetto alla planimetria depositata sono evidenti, visto la creazione di due piccoli locali interrati; dovendo comunque presentare domanda di sanatoria presso il Comune di Asti, lo scrivente C.T.U. ritiene di non procedere alla stesura della nuova planimetria che sarà a carico dell'intestatario dell'immobile dopo avere sanato i due locali interrati.

Provenienza catastale degli immobili pignorati

L'unità immobiliari sita in Asti Via Trilussa 22, identificata attualmente al N.C.E.U. al F.105 part. 187

sub 4:

alla data del 28/01/1993 la ditta presente in atti risultava essere a Catasto Urbano, XXXXX XXXXX e XXXXX per la quota di ½ ciascuno individuato come fabbricato urbano censito al fg 105 mapp 187 (intero) come abitazione di tipo villino e consistenza pari a 15 vani; pervenivano in data 27/10/2005 in capo a XXXXX XXXXX proprietaria per 12/18, XXXXX XXXXX nato il 18/05/1965 proprietario per 2/18, XXXXX XXXXX proprietario per 2/18, XXXXX XXXXX XXXXX proprietaria per 2/18 in forza della Denuncia di successione apertasi in data 27/10/2005 in morte di XXXXX registrata all'Ufficio del Registro di Asti in data 21/04/2006 al n. 14 volume 1943 e trascritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Asti in data 10/06/2006 ai n.ri 6430/4374.

In data 19/10/2006 con rogito di donazione notaio Bagnasco Piero repertorio n. 135706 Raccolta 12690 Registrato in Asti il 30 ottobre 2006 la ditta presente in atti era XXXXX XXXXX proprietario per 333/1000 in regime di separazione dei beni, XXXXX XXXXX proprietaria per 2/18, XXXXX XXXXX proprietaria per 4/18 in regime dei separazione dei beni, XXXXX XXXXX XXXXX proprietaria per

333/1000; con lo stesso atto si procedeva alla divisione dei beni e dalla stessa data del 19/10/2006 il bene era in capo a XXXXX XXXXX proprietario per 1/1, in separazione dei beni. Il mappale 187 risultava intero in banca dati fino al 12/04/2006, veniva diviso in subalterni alla data del 10/08/2009, veniva quindi costituito il sub 4 con categoria F/4 "fabbricato in corso di costruzione", in data 11/12/2009 il sub 4 veniva accatastato come A/7 di 6.5 vani

L'unità immobiliari sita in Asti Via Trilussa 22, identificata attualmente al N.C.E.U. al F.105 part. 187 sub 5:

alla data 28/01/1993 la ditta presente in atti era a Catasto Urbano, XXXXX XXXXX nata a Loria il 16/03/1935 e XXXXX per la quota di ½ ciascuno individuato come fabbricato urbano censito al fg 105 mapp 187 (intero) come abitazione di tipo villino e consistenza pari a 15 vani; pervenivano in data 27/10/2005 in capo a XXXXX XXXXX nata a proprietaria per 12/18, XXXXX XXXXX nato il proprietario per 2/18, XXXXX XXXXX nato a proprietario per 2/18. XXXXX XXXXX XXXXX nata a proprietaria per 2/18 in forza della Denuncia di successione apertasi in data 27/10/2005 in morte di XXXXX registrata all'Ufficio del Registro di Asti in data 21/04/2006 al n. 14 volume 1943 e trascritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Asti in data 10/06/2006 ai n.ri 6430/4374.

In data 19/10/2006 con rogito di donazione notaio Bagnasco Piero repertorio n. 135706 Raccolta 12690 Registrato in Asti il 30 ottobre 2006 la ditta presente in atti era XXXXX XXXXX nata a usufrutto per 12/18, XXXXX XXXXX nato il nudo proprietario per 4/18 in separazione dei beni, XXXXX XXXXX nato il proprietà 2/18 in separazione dei beni, XXXXX XXXXX nato a nudo proprietario per 4/18 in separazione dei beni, XXXXX XXXXX nato a proprietà per 2/18 in separazione dei beni , XXXXX XXXXX XXXXX nata a nuda proprietaria per 4/18, XXXXX XXXXX XXXXX nata a Chivasso il 05/03/1960 proprietaria per 2/18; con lo stesso atto si procedeva alla divisione di beni e dalla stessa data del 19/10/2006 il bene era in capo a XXXXX XXXXX nata usufrutto per 12/18, XXXXX XXXXX XXXXX nata nuda proprietaria per 12/18, XXXXX XXXXX XXXXX nata a proprietaria per 6/18.

Il mappale 187 risultava intero in banca dati fino al 12/04/2006, veniva quindi costituito il sub 5 con categoria A/2 "Abitazione ad uso civile", in data 01/12/2006 veniva effettuata la variazione del classamento da "A/2" ad "A/7" da parte dell'Ufficio catastale.

L'unità immobiliari sita in Asti Via Trilussa 22, identificata attualmente al N.C.E.U. al F.105 part. 187 sub 6:

alla data 28/01/1993 la ditta presente in atti era a Catasto Urbano, XXXXX XXXXX nata a e XXXXX per la quota di ½ ciascuno individuato come fabbricato urbano censito al fg 105 mapp 187 (intero) come abitazione di tipo villino e consistenza pari a 15 vani; pervenivano in data 27/10/2005 in capo a XXXXX XXXXX nata a proprietaria per 12/18, XXXXX XXXXX nato il proprietario per 2/18, XXXXX XXXXX nato a proprietario per 2/18, XXXXX XXXXX XXXXX nata a proprietaria per 2/18 in forza della Denuncia di successione apertasi in data 27/10/2005 in morte di XXXXX Giovanni registrata all'Ufficio del Registro di Asti in data 21/04/2006 al n. 14 volume 1943 e trascritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Asti in data 10/06/2006 ai n.ri 6430/4374.

In data 19/10/2006 con rogito di donazione notaio Bagnasco Piero repertorio n. 135706 Raccolta 12690 Registrato in Asti il 30 ottobre 2006 la ditta presente in atti era XXXXX XXXXX nato il proprietario per 333/1000 in regime di separazione dei beni, XXXXX XXXXX nato a proprietario per 2/18, XXXXX XXXXX nato a proprietario per 4/18 in regime dei separazione dei beni, XXXXX XXXXX XXXXX nata a proprietaria per 333/1000.

Il mappale 187 risultava intero in banca dati fino al 12/04/2006, dopodiché è stato costituito il sub 6.

L'unità immobiliari sita in Asti Via Trilussa 22, identificata attualmente al N.C.E.U. al F.105 part. 187 sub 3:

alla data del 28/01/1993 la ditta presente in atti risultava essere a Catasto Urbano, XXXXX XXXXX nata a Loria il 16/03/1935 e XXXXX nato a per la quota di ½ ciascuno individuato come fabbricato urbano censito al fg 105 mapp 187 (intero) come abitazione di tipo villino e

consistenza pari a 15 vani; pervenivano in data 27/10/2005 in capo a XXXXX XXXXX nata a proprietaria per 12/18, XXXXX XXXXX nato il proprietario per 2/18, XXXXX XXXXX nato a proprietario per 2/18 XXXXX XXXXX XXXXX nata a proprietaria per 2/18 in forza della Denuncia di successione apertasi in data 27/10/2005 in morte di XXXXX Giovanni registrata all'Ufficio del Registro di Asti in data 21/04/2006 al n. 14 volume 1943 e trascritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Asti in data 10/06/2006 ai n.ri 6430/4374.

In data 19/10/2006 con rogito di donazione notaio Bagnasco Piero repertorio n. 135706 Raccolta 12690 Registrato in Asti il 30 ottobre 2006 la ditta presente in atti era XXXXX XXXXX nato il proprietario per 333/1000 in regime di separazione dei beni, XXXXX XXXXX nato a proprietaria per 2/18, XXXXX XXXXX nato a proprietaria per 4/18 in regime di separazione dei beni, XXXXX XXXXX XXXXX nata a proprietaria per 333/1000; con lo stesso atto si procedeva alla divisione dei beni e dalla stessa data del 19/10/2006 il bene era in capo a XXXXX XXXXX nato a proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni. Il mappale 187 risultava intero in banca dati fino al 12/04/2006, veniva diviso in subalterni alla data del 10/08/2009, veniva quindi costituito il sub 3 con categoria F/4 "fabbricato in corso di costruzione", in data 11/12/2009 il sub 3 veniva accatastato come A/7 di 6.5 vani

QUESITO 7

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

A seguito dei riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asti, consistenti nell'esame della documentazione del vigente P.R.G.C., lo Scrivente C.T.U. è in grado di riferire quanto segue: Gli immobili identificati al mapp. 187 fg. 105 sono compresi nell'area **B5.2 - Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione** del Piano regolatore Generale approvato con Approvato con D.G. R. n°30-71 del 24/05/2000 e successive varianti (Variante parziale n. 33).

QUESITO 8

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Archivio – Settore Urbanistica del Comune di Asti, è

stato riscontrato quanto segue:

L'immobile pignorato, individuato al fg. 105 mapp 187 sub 4, sito in Asti Via Trilussa 22, è stato realizzato con Concessione Edilizia Convenzionata n. 181 del 09/08/2001 con oggetto ampliamento di fabbricato ad uso residenziale in esecuzione al PECLI già approvato con deliberazione N.43 del 10/10/1994 dove venivano eseguite n. 2 abitazioni composte da due piani fuori terra, identificati al N.C.E.U con i sub 3-4. Da indagini presso l'ufficio agibilità del Comune di Asti non è stato possibile reperire l'agibilità del fabbricato e neanche la Legge 10/91 sul risparmio energetico.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni degli impianti (ex Legge 46/90 – D.M. 38/08)

Lo Scrivente, nel corso del sopralluogo effettuato in data 03/10/2016, ha potuto verificare che non vi sono difformità tra gli elaborati depositati presso gli uffici comunali e lo stato di fatto riscontrato sul posto.

L'immobile pignorato, individuato al fg. 105 mapp 187 sub 5, sito in Asti Via Trilussa 22, il fabbricato ad uso civile abitazione è stato costruito con Concessione n. 60 del 27 marzo 1979, composto da due piani fuori terra e un piano interrato. Non è stato reperito il certificato di agibilità. Per lo stesso immobile è stata richiesta domanda di condono; il Comune di Asti rilasciava in data 06/03/1991 n. 1391 rilasciava atto autorizzativo dove venivano sanate modifiche di distribuzione interna e diversa sistemazione della rampa d'accesso al piano interrato, veniva condonato la diversa destinazione da cantina in locale pluriuso (cucina).

Lo Scrivente, nel corso del sopralluogo effettuato in data 03/10/2016, ha potuto verificare alcune difformità tra gli elaborati grafici depositati presso gli uffici comunali e lo stato di fatto riscontrato sul posto.

Per la regolarizzazione dell'appartamento occorrerà presentare una S.C.I.A (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria "per diversa distribuzione interna", che comporta una sanzione all'attualità indicativa compresa fra € 516,00 e € 5.160,00. Lo scrivente ritiene pertanto che il costo totale per la suddetta regolarizzazione in sanatoria dell'unità immobiliare e variazione catastale potrà ammontare a circa € 3.500 (€ 1.500,00 per sanzione amministrativa e € 1.500,00 per parcella del tecnico abilitato, bolli e diritti di segreteria), importo che sarà debitamente scorporato dal valore commerciale dell'immobile.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni degli impianti (ex Legge 46/90 – D.M. 38/08)

L'immobile pignorato, individuato al fg. 105 mapp 187 sub 6 sito in Asti Via Trilussa 22, la costruzione di locale seminterrato veniva autorizzato con Autorizzazione n. 431 del 16/05/1989.

Lo Scrivente, nel corso del sopralluogo effettuato in data 03/10/2016, ha potuto verificare alcune difformità tra i documenti depositati presso gli uffici comunali e lo stato di fatto riscontrato sul posto e più precisamente negli anni sono stati realizzati due piccoli locali contigui al fabbricato esistenti, uno utilizzato come cella frigorifera e l'altro come cantina. Dai colloqui con i tecnici comunali, dopo una attenta disamina dell'intervento realizzato, si è condiviso che l'abuso è sanabile, ma occorrerà procedere con una pratica edilizia affrontando le diverse problematiche, tra cui l'utilizzo del manufatto, se come pertinenza dell'immobile o come locale ad uso produttivo. Per le ragioni di cui sopra, non è possibile all'attualità quantificare l'onere della sanzione di competenza.

Attualmente nei vani descritti si sono rilevati impianti tecnologici che al momento vengono utilizzati per l'attività degli esecutari ma necessiterebbero di autorizzazioni che allo stato attuale non sono rilasciabili.

Per gli immobili di cui sopra non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti; si consiglia comunque di sottoporre, da parte di tecnico abilitato le relative revisioni dei medesimi impianti per i rilasci delle dichiarazioni di conformità, previo eventuali adeguamenti. Non è stato possibile reperire le dichiarazioni degli impianti (ex Legge 46/90 – D.M. 38/08)

L'immobile pignorato, individuato al fg. 105 mapp 187 sub 3, sito in Asti Via Trilussa 22, è stato realizzato con Concessione Edilizia Convenzionata n. 181 del 09/08/2001 con oggetto ampliamento di fabbricato ad uso residenziale in esecuzione al PECLI già approvato con deliberazione N.43 del 10/10/1994 dove venivano realizzate n. 2 abitazioni composte da due piani fuori terra, identificati al N.C.E.U con i sub 3-4. Da indagini presso l'ufficio agibilità del Comune di Asti non è stato possibile reperire l'agibilità del fabbricato e neanche la Legge 10/91 sul risparmio energetico.

Lo Scrivente, nel corso del sopralluogo effettuato in data 03/10/2016, ha potuto verificare che non vi sono difformità tra gli elaborati depositati presso gli uffici comunali e lo stato di fatto riscontrato sul posto.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni degli impianti (ex Legge 46/90 – D.M. 38/08)

QUESITO 9

Costituzione dei lotti per la vendita.

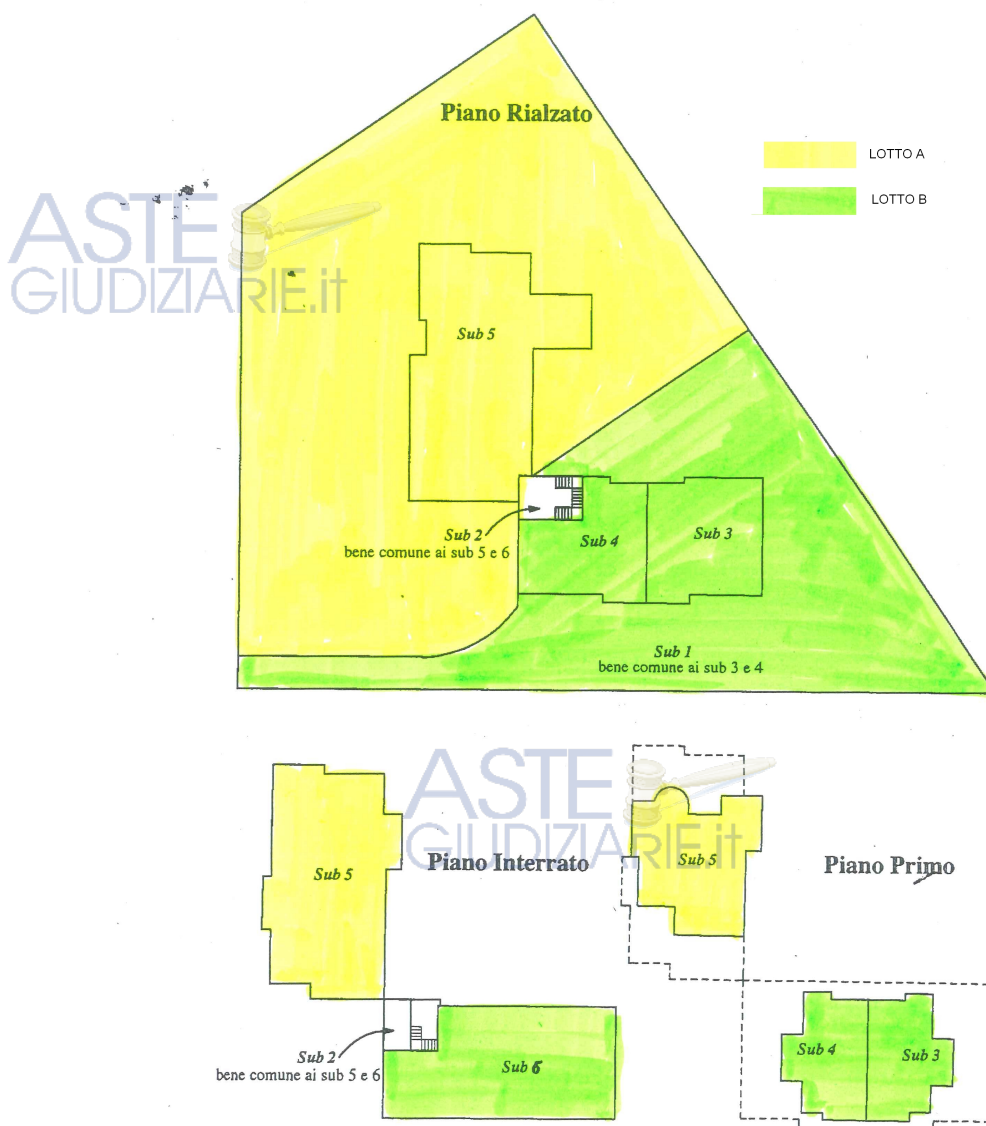
Lo Scrivente C.T.U. precisa quanto segue:

- in considerazione dell'entità e della natura degli immobili pignorati, costituiti da numero quattro unità immobiliari;
- tenendo conto, che attualmente dello stato di fatto degli immobili, e della loro disposizione, lo

Scrivente C.T.U. ritiene di formare, per la vendita all'asta, **DUE LOTTI**, suddivisi nel seguente modo:

- **LOTTO A : SUB 5**
- **LOTTO B : SUB 4-6-3**

PLANIMETRIA SUDDIVISIONE LOTTI



QUESITO 10

Immobili pignorati pro quota.

Per l'immobile identificato con il sub 4 in capo a XXXXX XXXXX per la quota di 1/1.

Per l'immobile identificato con il sub 5 in capo a XXXXX XXXXX XXXXX proprietaria 2/18, nuda proprietaria per 12/18 e a XXXXX XXXXX usufruttuaria per 12/18.

Per l'immobile identificato con il sub 6 in capo a XXXXX XXXXX per 1/3, XXXXX XXXXX XXXXX proprietaria 1/3 e XXXXX XXXXX per 1/3.

Per l'immobile identificato con il sub 3 in capo a XXXXX XXXXX per la quota di 1/1.

QUESITO 11

Titolo legittimante il possesso e verifica di eventuali vincoli locativi.

Dai sopralluoghi effettuati dal C.T.U. in data 03/10/2016 e 20/02/2017, lo Scrivente C.T.U. ha potuto riscontrare che nelle unità immobiliari oggetto della perizia non sono presenti vincoli locativi, gli immobili sono abitati dagli esecutati.

QUESITO 12

Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

QUESITO 13

Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc..

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sul bene pignorato di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 14

Spese fisse di gestione, spese condominiale non pagate

Non presente

QUESITO 15

Determinazione del valore per la vendita.

Il mercato immobiliare a livello nazionale ed al livello provinciale ha evidenziato negli ultimi anni un leggera progressione nel numero delle transazioni rispetto agli anni precedenti.

Le analisi disponibili sul sito dell'Agenzia dell'Entrate, indicano che nell'anno 2016 le compravendite immobiliari tornano ad aumentare dopo alcuni anni di flessione, sempre mantenendo però una maggior offerta rispetto la richiesta.

Le considerazioni sopra esposte mettono in evidenza la complessità del mercato immobiliare, che sta manifestato una leggera ripresa dalla fase di stagnazione dei semestri precedenti.

Lo Scrivente C.T.U., dopo le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare, procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato, da mettere a base d'asta, mediante il metodo di stima con il procedimento sintetico – comparativo, col criterio della ricerca del valore di mercato, analizzando l'incontro fra la domanda e l'offerta di beni analoghi posti sul mercato. Premessa fondamentale per pervenire al valore è pertanto quella di possedere una serie di dati reperiti sul mercato su cui si inserisce il bene da stimare e confrontarli con le caratteristiche possedute dal bene in questione. Quanto più numerosi ed attendibili sono questi dati riguardanti sia le caratteristiche dei beni economici, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legata a due fattori: alla conoscenza del mercato e all'affidabilità delle fonti che forniscono i dati.

Per reperire i prezzi di mercato è necessario non solo conoscere le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni economici, ma determinare in quale tipo di mercato si inserisce la trattativa ed individuare la connotazione dei soggetti interessati a quella tipologia di immobile immesso nel mercato.

Alla luce di quanto esposto, in considerazione, della tipologia delle unità immobiliari da stimare, lo Scrivente Perito, nel determinare i valori da mettere a base d'asta, cioè il più probabile prezzo realizzabile in una libera contrattazione, farà riferimento, per quanto possibile, a valori di unità analoghe, ma anche a quelle aventi caratteristiche diverse sia per ubicazione che per dimensione e vetustà. Con un'operazione di confronto che tenga conto delle differenziazioni degli immobili considerati presi a confronto, verrà determinato il valore venale delle unità immobiliari oggetto della presente C.T.U..

Negli ultimi anni, il mercato immobiliare della provincia di Asti è stato caratterizzato dalla prevalenza dell'offerta sulla domanda per immobili ordinari o di mediocre pregio sia per posizione, sia per rifiniture, mentre ha mostrato un particolare interesse per quei fabbricati o compendi immobiliari di elevato pregio, sia per caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, comodità di accesso, ecc.), sia per caratteristiche intrinseche (rifiniture, dotazione di impianti tecnologici, vetustà, ecc.).

Indagini di mercato

Al fine di ottenere i valori di mercato delle unità immobiliari in esame, a destinazione residenziale ubicati in Asti Via Trilussa 22, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore di unità immobiliari, ubicate in prossimità della zona interessata o in zone limitrofe in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento in particolare ai dati desunti dalle pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale che nazionale, nonché ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari o da transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

Le fonti di reperimento dei dati alle quali si è fatto ricorso sono alcune banche dati (i risultati delle loro ricerche sono pubblicati periodicamente su riviste specializzate): l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Asti per il 1° semestre del 2016, il Borsino Immobiliare della Città di Asti (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari). Va comunque precisato che i valori delle sopra citate banche dati costituiscono valori medi di zona, che pertanto non tengono conto, nè delle particolari caratteristiche intrinseche (rifiniture, esposizione, distribuzione degli spazi interni, ampiezza dei locali, ecc.), nè delle particolari caratteristiche estrinseche (ubicazione, posizionamento nell'ambito della zona, accessibilità, ecc.) del fabbricato oggetto di stima. Pertanto, sarà compito del Perito estimatore, in relazione alla sua consolidata conoscenza del mercato immobiliare e dei fenomeni macro e microeconomici che lo attraversano, estrinsecare, da tutta una serie di dati reperiti da fonti diverse, in relazione alle loro caratteristiche specifiche, il valore commerciale delle unità immobiliari in esame.

Si ha precisamente:

OSSERVATORIO IMMOBILIARE (1° trimestre 2016)

Provincia di Asti – Comune di Asti

Residenziale

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA SUD-EST

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1150	L	3,4	5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1550	L	3,4	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	910	L	2,4	3,5	L
Box	NORMALE	540	800	L	2,5	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	850	1250	L	3,2	4	L

Magazzini



Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA SUD-EST

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	280	415	L	1	1,6	L
Negozi	NORMALE	700	1050	L	3	4,5	L



BORSINO IMMOBILIARE 2014 - Associazione Mediatori Agenti Immobiliari

Provincia di Asti - **Comune di Asti** - Via Trilussa

Nuovo (max 10 anni) € 1.300- 1.500

Seminuovo (max 25 anni) € 1.000-1.200

Usato (25/40 anni) € 800-1.000

Lo Scrivente, prima di indicare il valore unitario delle unità immobiliari pignorate, ritiene opportuno elencare tutti gli aspetti positivi e negativi che formano il prezzo di mercato dei beni da stimare:

- l'ubicazione e la posizione del fabbricato in Asti, in quanto si trova in una zona semi-periferica rispetto al centro cittadino, ma ben servita da servizi pubblici
- tipologia del fabbricato, di recente costruzione, con buone caratteristiche di finitura esterna e con ottime finiture interne;
- ottimo stato di conservazione,
- finiture interne in ottimo stato di conservazione;
- immobili alienabili in lotti

Alla luce di quanto su esposto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare valori commerciali unitari diversi per le abitazioni identificate con il mappale 187 sub 4, 5 e 6 :

- **1.500 €/mq** per l'unità immobiliare a destinazione residenziale mappale 187 sub 4-3;
- **1.350 €/mq** per l'unità immobiliare a destinazione residenziale mappale 187 sub 5;
- **400 €/mq. per l'unità immobiliare a destinazione residenziale mappale 187 sub 6** (il valore al metro quadrato del fabbricato tiene conto delle spese che dovrà effettuare l'acquirente per sanare il magazzino – vedere punto 8, importo spese non quantificabili attualmente)



I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelli usuali del mercato immobiliare locale che prevedono l'utilizzo della superficie commerciale per ottenere il valore di un bene

Si riporta la descrizione dell "superficie commerciale" tratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate:

"La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Le consistenze, verificate a campione in sopralluogo, sono desumibili dalle planimetrie catastali allegate

➤ Superficie dell'unità immobiliare F. 105 n. 187 sub 4 (abitazione):

mq. 152,00

➤ Superficie dell'unità immobiliare F. 105 n. 187 sub 5 (abitazione):

mq. 439,00

➤ Superficie dell'unità immobiliare F. 105 n. 187 sub 6 (magazzino):

mq. 200,00

➤ Superficie dell'unità immobiliare F. 105 n. 187 sub 4 (abitazione):

mq. 151,00

Pertanto alla luce delle considerazioni sopra esposte il valore commerciale dell'unità immobiliare, in relazione alla superficie commerciale determinata è:

LOTTO A – SUB 5

Valore dell'unità immobiliare = mq. 439,00 x 1.300,00 €/mq. = € 570.700,00

Dai valori sopra descritti, si dovrà considerare quanto esposto al quesito 8 relativamente alla situazione edilizio-urbanistica e precisamente

€ **570.700,00 - € 3.500,00 =** € **566.500,00**

diconsi (euro cinquecentosessantaseimilacinquecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO B –

SUB 4

Valore dell'unità immobiliare = mq. 152 x 1.500,00 €/mq. = € 228.000,00

diconsi (euro duecentototomila/00)

SUB 6

Valore dell'unità immobiliare = mq. 200,00 x 400,00 €/mq. = € 80.000,00

diconsi (euro ottantamila/00)

SUB 3

Valore dell'unità immobiliare = mq. 151 x 1.500,00 €/mq. = € 226.500,00

diconsi (euro duecentoventiseimilacinquecento/00)

Valore lotto B € **534.500,00**

RIEPILOGO

LOTTO A - N.C.E.U F. 105 n. 187 Sub 5 per la quota per 1/1

=

€ **566.500,00**

LOTTO B - N.C.E.U F. 105 n. 187 Sub 4 - 6 – 3 per la quota per 1/1

=

€ **534.500,00**

QUESITO 15

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa, che dalle informazioni assunte, il regime fiscale dell'immobile pignorato prevede che la vendita sia soggetta ad imposta di registro.

QUESITO 16

Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di qualificazione energetica.

Le unità immobiliare in oggetto identificato con il mappale 187 sub 4- 5 - 3 sono provvisti di Attestato di Prestazione Energetica allegati alla presente perizia.

Per quanto riguarda l'immobile individuato con il mappale 187 sub 6 con destinazione magazzino, pur essendo dotato di generatore di calore ad aria calda, non è stato redatto l'attestato di Prestazione

Energetica come indicato dalla Faq Regionale del Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) 3.2 del 08/10/2015 che riporta *“Ai sensi del decreto legislativo 192/2005, la certificazione energetica si applica agli edifici delle categorie definite in base alla destinazione d'uso dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, indipendentemente dalla presenza di impianti tecnologici esplicitamente o evidentemente destinati a uno dei servizi energetici di cui e' previsto il calcolo delle prestazioni. A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono esclusi dalla applicazione delle presenti Linee guida, a meno delle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici a questi equiparabili in cui non e' necessario garantire un confort abitativo.”*

Si precisa inoltre che l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile identificato con il sub 5 avrà validità fino al 31/12/2018 anziché 10 anni come da **Art. 6 comma 5 D.Lgs 192/05**. (La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica).

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, febbraio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Pasquale Antonio Scaramozzino

INDICE -

Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.ed iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	Pag. 8
Descrizione degli immobili pignorati	Pag. 13
Conformità tra le descrizioni attuale e contenuta nel pignoramento	Pag. 22
Variazioni per l'aggiornamento del catasto	Pag. 22
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	Pag. 26
Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza della dichiarazione di agibilità	Pag. 27
Vendita dei beni pignorati in lotti	Pag. 28-29
Immobile pignorato pro quota	Pag. 30
Immobile libero o occupato	Pag. 30
Immobile occupato dal coniuge separato o dall'ex. coniuge	Pag. 30
Esistenza sui beni pignorati di vincoli, oneri, diritti, usi, ecc.	Pag. 30

- ALLEGATI:**
- 1) rilievo planimetrico;**
 - 2) documentazione fotografica;**
 - 3) documentazione ipocatastale, estratti di mappa e planimetrie;**
 - 4) verbali di accesso**
 - 5) attestati di prestazione energetica**

ALLEGATI:

- certificato catastale di visura al N.C.E.U. per unità immobiliare in data 27/09/2016 (relativo all'unità immobiliare sez. AT Fg. 105 mapp. 187 sub 4 ubicata nel Comune di Asti);
- certificato catastale di visura al N.C.E.U. per unità immobiliare in data 27/09/2016 (relativo all'unità immobiliare sez. AT Fg. 105 mapp. 187 sub 5 ubicata nel Comune di Asti);

- certificato catastale di visura al N.C.E.U. per unità immobiliare in data 27/09/2016 (relativo all'unità immobiliare sez. AT Fg. 105 mapp. 187 sub 6 ubicata nel Comune di Asti);
- certificato catastale di visura al N.C.E.U. per unità immobiliare in data 21/02/2017 (relativo all'unità immobiliare sez. AT Fg. 105 mapp. 187 sub 3 ubicata nel Comune di Asti);
- certificato catastale di visura storico al N.C.E.U. per unità immobiliare in data 27/09/2016 (relativo all'unità immobiliare sez. AT Fg. 105 mapp. 187 sub 4 ubicata nel Comune di Asti);
- certificato catastale di visura storico al N.C.E.U. per unità immobiliare in data 27/09/2016 (relativo all'unità immobiliare sez. AT Fg. 105 mapp. 187 sub 5 ubicata nel Comune di Asti);
- certificato catastale di visura storico al N.C.E.U. per unità immobiliare in data 27/09/2016 (relativo all'unità immobiliare sez. AT Fg. 105 mapp. 187 sub 6 ubicata nel Comune di Asti);
- certificato catastale di visura storico al N.C.E.U. per unità immobiliare in data 21/07/2017 (relativo all'unità immobiliare sez. AT Fg. 105 mapp. 187 sub 3 ubicata nel Comune di Asti);
- estratto di mappa del N.C.T. in data 27/09/2016 (relativo al F.105 mapp. 187 nel Comune di Asti/Sez. Asti);
- Elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni (relativo al F.105 mapp. 187) rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 27/09/2016;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare Fg. AT/105 mapp. 187 sub 4 rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 27/09/2016;
- planimetria catastale dell'unità immobiliare Fg. AT/105 mapp. 187 sub 5 rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 27/09/2016;
- planimetria catastale dell'unità immobiliare Fg. AT/105 mapp. 187 sub 6 rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 27/09/2016;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare Fg. AT/105 mapp. 187 sub 3 rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 21/07/2017;
- Estratti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Asti – Settore Urbanistica
- verbale di accesso in data 10/06/2015 e 20/02/2017;
- servizio fotografico;
- Attestato di Certificazione Energetica (F. 105 mapp. 187 sub 5)
- Attestato di Certificazione Energetica (F. 105 mapp. 187 sub 4)
- Attestato di Certificazione Energetica (F. 105 mapp. 187 sub 3)