

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N°28/2023**

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**DEBITORE:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**CREDITORE PRECEDENTE:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI:**

Dott. Giuseppe AMAROSO

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:**

Geom. Saul BOFFA Agliano T. Via Alla Stazione 19

IMMOBILI AD ASTI (AT) - LOTTO 1, LOTTO 2 E LOTTO 3



IMMOBILI A MOMBERCELLI (AT) – LOTTO 4 E LOTTO 5



Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti **Dott. Giuseppe AMOROSO** con decreto di convocazione del 29/06/2024, la S.V.I. nominava il sottoscritto Geom. Saul BOFFA, con studio in Agliano Terme Via Alla Stazione 19, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n°1256 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti al n°355, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n°28/2023, invitandolo a comparire all'udienza del 12/09/2024 per il giuramento di rito e conferimento del mandato peritale.

## PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto, Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, accettato l'incarico, prestato il giuramento di rito e visionato il fascicolo, esperiva vari accertamenti e rilievi in loco, procedendo all'esatta individuazione degli immobili oggetto della procedura esecutiva, alla constatazione dello stato manutentivo e conservativo, all'esame della documentazione fornita, effettuava le necessarie ricerche presso gli uffici competenti, ponendosi così in grado di riferire in merito ai singoli quesiti che si vanno di seguito ad elencare.

La presente perizia è stata suddivisa in cinque lotti, in quanto vendibili separatamente.

Alla presente relazione sono allegate copie di documenti, tavole esplicative e documentazione fotografica alle quali lo scrivente farà riferimento.

## OGGETTO DI PIGNORAMENTO

### Elenco immobili oggetto di pignoramento e relative quote catastali.

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprieta' per 1/1	ASTI (AT) VIA VINCENZO BELLINI n. 15/B Piano S1	AT/52	245	5	Zona 1 Cat.C/6	02	14 m <sup>2</sup>	Euro: 49,17		
F	Proprieta' per 1/1	ASTI (AT) VIA VINCENZO BELLINI n. 15/C Piano 2	AT/52	245	23	Zona 1 Cat.A/2	03	5.5 vani	Euro: 511,29	22645	
F	Proprieta' per 1/1	ASTI (AT) CORSO DON GIOVANNI MINZONI n. 179 Piano 4	AT/77	2963	27	Zona 1 Cat.A/2	02	4.5 vani	Euro: 348,61	7882	
F	Proprieta' per 1/1	MOMBERCELLI (AT) VIA BROFFERIO n. 1 Piano T - 1	12	147	1	Cat.C/1	04	27 m <sup>2</sup>	Euro: 295,62	260	
F	Proprieta' per 1/1	MOMBERCELLI (AT) VIA BROFFERIO n. 1 Piano S1-T - 1	12	413		Cat.A/3	U	9.5 vani	Euro: 348,35		Graffiti vedi sotto

### Elenco Immobili Graffiti

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
12	147	2	VIA BROFFERIO n. 1 Piano S1-T - 1			U		Euro: 348,35	
12	413								

## RISPOSTA AI QUESITI DI CONSULENZA TECNICA

### PRIMO PUNTO

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

Il sottoscritto CTU in data 06/11/2024 avvisava con PEC le parti dell'incarico conferito e dava inizio alle operazioni peritali.

Lo scrivente CTU veniva tempestivamente contattato telefonicamente dall'Avvocato della parte DEBITRICE per spostare i sopralluoghi programmati.

Il 21/11/2024 ore 9.30 in presenza dell'esecutato si procedeva al 1° sopralluogo ad Asti in via Bellini 15/C, si effettuavano le seguenti operazioni: misurazione interne ed esterne del fabbricato e si procedeva a redigere le fotografie interne, esterne e dei particolari del compendio.

Il 30/11/2024 ore 14.30 ad Asti in Corso Don Minzoni 179 si svolgeva il secondo sopralluogo, le operazioni terminavano alle ore 16.00

Il 24/02/2025 ore 9.30 a Mombercelli in via Brofferio 1 si svolgeva il terzo sopralluogo, alla presenza degli affittuari, le operazioni terminavano alle ore 12.30

Si allega la lettera inviata alle parti le relative ricevute (allegato 1/a) e i verbali redatti al termine delle operazioni peritali (allegato 1/b).

### SECONDO PUNTO

- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c. ; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omissa denuncia di successione o simili) e di relativi costi;

Recepiti ed esaminati i documenti di rito, di cui si verificava ai sensi dell'art.567 2° c. c.p.c., effettuate le opportune verifiche di corrispondenza delle Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie e dei certificati storico-

ventennali (come da certificato notarile allegato al procedimento) per l'intestatari degli immobili oggetto di pignoramento ed integrata la suddetta documentazione con nuova ispezione ipotecaria e visure normali e storiche al fine di aggiornare i dati presenti in atti e accertato che non sono presenti nuove Trascrizioni rispetto a quelle presenti.

Si predispone l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni sulla base dei documenti in atti e reperiti dallo scrivente, relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

### **ELENCO SINTETICO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**1. ISCRIZIONE CONTRO** del 16/10/2012 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 8224  
Pubblico ufficiale CAGNACCI MASSIMO Repertorio 24221/9781 del 02/10/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in MOMBERCELLI(AT)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

**2. ISCRIZIONE CONTRO** del 18/09/2013 - Registro Particolare 932 Registro Generale 7579  
Pubblico ufficiale CAGNACCI MASSIMO Repertorio 24951/10247 del 12/09/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in ASTI(AT)  
SOGGETTO DEBITORE

**3. TRASCRIZIONE CONTRO** del 22/02/2023 - Registro Particolare 1315 Registro Generale 1607  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 153/2023 del 28/01/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in ASTI (AT), MOMBERCELLI (AT)

Con la richiesta di aggiornamento prodotta dallo scrivente CTU di Ispezione Ipotecaria all'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di ASTI – Servizio Ispezione n. T30952 del 09/03/2025 (allegato 2/a), si è verificata così la serie continua delle trascrizioni, si allegano le note delle trascrizioni dell'accettazione dell'eredità (allegato 2/a).

Per scrupolosità si è reperita la mappa censuaria e le relative visure storiche aggiornate (allegato 2/b).

**VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, RISULTA PRESENTE IL CERTIFICATO NOTARILE DEL NOTAIO GIULIA BARBAGALLO DI ALDO**

**ELENCO PROVENIENZA IMMOBILI AD ASTI VIA BELLINI 15/C SEZ.AT FG.52 MAP.245 SUB.5 E SUB.23 LOTTO 1 e LOTTO 2**

- 1- Alla Signora XXXXXXXXXXXX quota 3/6 atto di compravendita del 17/05/1991 rep.18712 Notaio Ratti Luciano con sede in Asti, trascritto il 03/06/1991 nn.4218/3175

- 2- Alla Signora XXXXXXXX quota 2/6 è pervenuta per successione legittima in morte XXXXXXXXXXXX presentata il 27/04/2021 Volume 88888 Numero 201783 Anno 2021 – Trascritta ai nn 4383/3443 il 10/05/2021. Risultata trascritta in data 20/12/2021 ai nn 11984/9362 l'accettazione tacita dell'eredità da atto Notaio Girola Alberto sede Asti del 26/11/2021 in morte di XXXXXXXXXXXX. Risultata trascritta in data 14/02/2019 ai nn 1446/1177 l'accettazione tacita dell'eredità con beneficio di inventario del 25/01/2019 rep. 51688/26690 da atto Notaio Gili Giorgio sede Asti in morte di XXXXXXXXXXXX.
- 3- Alla XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX quota 1/6 è pervenuta per successione XXXXXXXXXXXX presentata il 18/06/2021 registrata il 12/07/2021 Volume 88888 Numero 290538 Anno 2021 – Trascritta ai nn 6976/5477 il 20/07/2021 devoluta per testamento. Risultata trascritta in data 20/12/2021 ai nn 11985/9363 l'accettazione tacita dell'eredità da atto Notaio Girola Alberto sede Asti del 26/11/2021 in morte di XXXXXXXXXXXX
- 4- Alla Signora XXXXXXXX 1/6 è pervenuta dalla successione legittima in morte XXXXXXXXXXXX presentata il 27/04/2021 registrata 07/05/2021 Volume 88888 Numero 201783 Anno 2021 – Trascritta ai nn 4383/3443 il 10/05/2021. Da verifiche Notaio Girola in Asti è emerso che l'accettazione dell'eredità è avvenuta con nota di trascrizione registro generale 11984 registro particolare 9362 del 20/12/2021.
- 5- Alla Signor XXXXXXXXXXXX quota 3/6 di proprietà atto di compravendita del 17/05/1991 rep.18712 Notaio Ratti Luciano con sede in Asti, trascritto il 03/06/1991 nn.4218/3175
- 6- Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 26/04/1994 repertorio 24750 Notaio Ratti Luciano trascritto il 03/05/1994 ai nn.3154/2312 a favore del comune di Asti relativo ai terreni siti in Asti in Via Bellini foglio 52 particella 245. Nell'archivio notarile di Asti l'atto non è presente in quanto rilasciato alle sole parti, esiste solo la nota di trascrizione. Atto per svincolo di aree in Asti via Bellini a parcheggio per mq 178.45 e a verde per mq 240.29 relativo al fabbricato al foglio 52 mappale 245; vincolo a favore del comune di Asti di aree a parcheggio per mq 179.88 e a aree verde per mq 243.88.

**ELENCO PROVENIENZA IMMOBILI AD ASTI CORSO DON MINZONI 179 SEZ.AT FG.77 MAP.2963 SUB.27**

**LOTTO 3**

- 1- Alla Signora XXXXXXXXXXXX quota intera proprietà è pervenuta per successione XXXXXXXXXXXX presentata il 18/06/2021 registrata il 12/07/2021 Volume 88888 Numero 290538 Anno 2021 – Trascritta ai nn 6976/5477 il 20/07/2021 devoluta per testamento. Risultata trascritta in data 20/12/2021 ai nn 11985/9363 l'accettazione tacita dell'eredità da atto Notaio Girola Alberto sede Asti del 26/11/2021 in morte di XXXXXXXXXXXX

2- Alla Signora XXXXXXXXXXXX quota intera proprietà è pervenuta per successione legittima in morte XXXXXXXXXXXXXXXX presentata il 03/11/2000 Volume 1775 Numero 4 Anno 2000 – Trascritta ai nn 12432/9463 il 16/11/2002. **Risulta trascritta in data 16/10/2012 ai nn 8222/6161 l'accettazione tacita dell'eredità da atto Notaio Cagnacci Massimo sede Casale Monferrato del 02/10/2012 in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX**

**3- Alla Signor XXXXXXXXXX quota intera proprietà è pervenuta atto notarile Krieg Carlo con sede in Asti repertorio 37642/14906 del 12/03/1964.**

#### **ELENCO PROVENIENZA IMMOBILI IN MOMBERCELLI VIA BROFFERIO 1 FG.12 MAP.147 SUB.1**

#### **E FG.12 MAP.147 SUB.2 GRAFFATO MAP.413**

#### **LOTTO 4 E LOTTO 5**

1- Alla Signora XXXXXXXXXXXX quota intera proprietà è pervenuta per successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX presentata il 20/06/2011 Volume 9990 Numero 939 Anno 2011 – Trascritta ai nn 8329/5756 il 23/08/2011. **Risulta trascritta in data 16/10/2012 ai nn 8223/6162 l'accettazione tacita dell'eredità da atto Notaio Cagnacci Massimo sede Casale Monferrato del 02/10/2012 in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX**

**2- Alla Signori XXXXXXXXXXXXXXXX quota intera proprietà è pervenuta atto notarile Notaio Corrado Gianni repertorio 15/61 n°382 del 21/11/1954.**

Si allegano atti di provenienza e successioni (allegato 2/c).

Si afferma inoltre di non dover sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

**TERZO PUNTO**

- 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.);**

**LOTTO 1 immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 23**

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà' per 1/1	ASTI (AT) VIA VINCENZO BELLINI n. 15/C Piano 2	AT/52	245	23	Zona 1 Cat.A/2	03	5.5 vani	Euro: 511,29

**Coerenze del fabbricato abitazione ad Asti al Sez. AT fg. 52 map.52 subalterno 23, partendo da Nord e procedendo in senso orario: a nord, a est e ovest affaccio su corte comune subalterno 1, a ovest in aderenza con vano scala subalterno 3 e appartamento subalterno 24. La cantina confina a nord con corridoio comune subalterno 3, a est cantina sub.22, a sud corsia autorimesse sub. 2 e a ovest con cantina sub.20.**

**DESCRIZIONE FABBRICATO "RESIDENZA GREEN HOUSE"**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato in area semicentrale urbana, nel comune di Asti in Via Bellini 15/C, collegata alla via pubblica tramite strada pubblica asfaltata, dista circa 10 minuti a piedi dal centro cittadino ed è ben servito dai servizi pubblici, i fabbricati limitrofi in parte sono di recente costruzione e parte risultano essere stati realizzati inizi novecento ma ristrutturati di recente.

Il palazzo ove si trova l'appartamento oggetto di perizia è stato costruito nel 1994, di cinque piani fuori terra e uno entro terra, nei piani fuori terra si trovano le abitazioni e nel piano interrato le cantine e le autorimesse. Le facciate sono in mattoni paramano, i frontalini dei balconi sono intonacati, il portoncino di accesso al vano scala è in alluminio e vetro, le ringhiere sono in tubolare di ferro verticali e tinteggiate di colore bianco.

L'accesso all'appartamento avviene sia da passaggio pedonale che da passaggio carraio, accedendo al cortile privato si trova la scala comune condominiale con ascensore.

L'appartamento è posto al secondo piano servito da ascensore, libero su tre lati e sono presenti due ampi balconi. Internamente la zona giorno è composta da un'ampia cucina ed un ampio soggiorno con

esposizione a sud, mentre, nella zona notte troviamo due camere da letto, un bagno principale, un secondo bagno/lavanderia e il disimpegno.

Internamente si presenta in uno stato manutentivo buono, si rilevano finiture di livello medio con pavimentazioni in piastrelle di gres, porte interne sono in legno tamburato con vetri, gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e tapparelle in PVC, la porta di ingresso è blindata. L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni in ghisa, la caldaia si trova nella cucina. Nell'appartamento in un secondo tempo è stato montata l'impianto di aria condizionata, non risulta presente il libretto dell'impianto. L'abitazione risulta occupata dall'esecutato. A corredo risulta presente al piano interrato una piccola cantina con porta di ingresso in ferro, le pareti sono in mattoni di calcestruzzo e il pavimento è in battuto di cemento.

Fanno parte delle parti comuni il cortile, il giardino, il vano scala, l'ascensore, i corridoi che portano alle cantine, la corsia di accesso al piano interrato e le aree di manovra delle autorimesse.

Risulta presente il regolamento condominiale (allegato 2/c) sul quale è presente la tabella dei millesimi di proprietà, l'appartamento con cantina ha 83.06/1000.

#### Subalterno 23 - superficie utile calpestabile

##### PIANO SECONDO

- 1 SOGGIORNO 22.01 mq
  - 2 CUCINA 14.04 mq
  - 3 CAMERA 10.84 mq
  - 4 BAGNO/LAVANDERIA 3.15 mq
  - 5 CAMERA 15.66 mq
  - 6 BAGNO 6.82 mq
  - 7 DISIMPEGNO 6.61 mq
  - 8 BALCONE 15.25 mq
  - 9 BALCONE 11.57 mq
- PIANO INTERRATO
- 10 CANTINA 3.33mq

**SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE 96.9mq**

**SUPERFICIE LORDA ACCESSORI BALCONI 26.82mq**

**SUPERFICIE LORDA ACCESSORI CANTINA 3.94mq**

#### LOTTO 2 immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 5

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà' per 1/1	ASTI (AT) VIA VINCENZO BELLINI n. 15/B Piano S1	AT/52	245	5	Zona 1 Cat.C/6	02	14 m <sup>2</sup>	Euro: 49,17

**Coerenze del fabbricato autorimessa ad Asti al Sez. AT fg. 52 map.52 subalterno 5, partendo da Nord e procedendo in senso orario: a nord corsia autorimesse sub. 2, a est autorimessa sub.6, a sud contro terra e a ovest con autorimessa sub.4.**

#### **DESCRIZIONE FABBRICATO "RESIDENZA GREEN HOUSE"**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato in area semicentrale urbana, nel comune di Asti in Via Bellini 15/C, collegata alla via pubblica tramite strada pubblica asfaltata, dista circa 10 minuti a piedi dal centro cittadino ed è ben servito dai servizi pubblici, i fabbricati limitrofi in parte sono di recente costruzione e parte risultano essere stati realizzati inizi novecento ma ristrutturati di recente.

Il palazzo ove si trova l'autorimessa oggetto di perizia è stato costruito nel 1994, di cinque piani fuori terra e uno entro terra, nei piani fuori terra si trovano le abitazioni e nel piano interrato le cantine e le autorimesse. Le facciate sono in mattoni paramano, i frontalini dei balconi sono intonacati, il portoncino di accesso al vano scala è in alluminio e vetro, le ringhiere sono in tubolare di ferro verticali e tinteggiate di colore bianco.

L'accesso all'autorimessa può avvenire sia da passaggio pedonale tramite scala condominiale che da passaggio carraio.

L'autorimessa di modesta metratura è posta al piano interrato in mezzo ad altre autorimesse ed ha una parete contro terra, la porta di ingresso basculante è in ferro zincato, le pareti sono in mattoni di calcestruzzo e il pavimento è in battuto di cemento. Risulta presente l'impianto di illuminazione collegato alla rete condominiale. L'autorimessa risulta occupata dall'esecutato.

Fanno parte delle parti comuni il cortile, il giardino, il vano scala, l'ascensore, i corridoi che portano alle cantine, la corsia di accesso al piano interrato e le aree di manovra delle autorimesse.

Risulta presente il regolamento condominiale (allegato 2/c) sul quale è presente la tabella dei millesimi di proprietà, l'autorimessa ha 7.27/1000.

#### **Subalterno 5 - superficie utile calpestabile**

##### **PIANO INTERRATO**

**1 AUTORIMESSA 13.28 mq**

**SUPERFICIE LORDA AUTORIMESSA 14.69mq**

**LOTTO 3 immobile in Asti Corso Don Minzoni a catasto fabbricati Sez. AT fg. 77 map.2963 subalterno 27**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà' per 1/1	ASTI (AT) CORSO DON GIOVANNI MINZONI n. 179 Piano 4	AT/77	2963	27	Zona 1 Cat.A/2	02	4.5 vani	Euro: 348,61

**Coerenze del fabbricato abitazione ad Asti al Sez. AT fg. 77 map.2963 subalterno 27, partendo da Nord e procedendo in senso orario: a nord, in aderenza con appartamento, a est affaccio su cortile interno, a sud in aderenza con scala comune e altra unità abitativa e ovest affaccio su Corso Don Minzoni.**

**La cantina confina a nord con altra cantina, a est corridoio comune condominiale, a sud con altra cantina e a ovest contro terra su Corso Don Minzoni.**

**DESCRIZIONE FABBRICATO "CONDOMINIO PIAZZA TORINO"**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato in area semicentrale urbana, nel comune di Asti in Via Don Minzoni 179, collegata alla via pubblica tramite strada pubblica asfaltata, dista circa 10 minuti a piedi dal centro cittadino ed è ben servito dai servizi pubblici, i fabbricati limitrofi in parte sono del periodo del medesimo stabile e parte risultano essere di remota costruzione ma ristrutturati di recente.

Il palazzo ove si trova l'appartamento oggetto di perizia è stato costruito nel 1964, di sette piani fuori terra e uno entro terra, nei piani fuori terra al piano terreno si trovano i negozi, i restanti sei piani fuori terra si trovano le abitazioni e al piano interrato le cantine.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di color crema e inserti in piastrelle color marrone, i frontalini dei balconi sono intonacati di colore grigio, il portoncino di accesso al vano scala è in alluminio e vetro, le ringhiere sono in tubolare di ferro e tinteggiate di colore marrone.

L'accesso all'appartamento avviene da scala condominiale con ascensore direttamente dalla via pubblica.

L'appartamento è sempre stato utilizzato come ufficio privato, è posto al quarto piano ed servito da ascensore, libero su due lati e sono presenti due balconi. Internamente è composta da un soggiorno con cucinino, due camere, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno.

Internamente si presenta in uno stato manutentivo normale (originale), si rilevano finiture di livello basso con pavimentazioni in moquette e di piastrelle per il bagno e i balconi. Le porte interne sono in legno

tamburato con vetri, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in PVC, la porta di ingresso è blindata. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termosifoni in ghisa, l'acqua calda è fornita da boiler elettrico autonomo dislocato nel bagno. Nell'appartamento in un secondo tempo è stato montata l'impianto di aria condizionata, non risulta presente il libretto dell'impianto. L'abitazione risulta libera. A corredo risulta presente al piano interrato una piccola cantina con porta di ingresso in legno, le pareti in mattoni non intonacate e il pavimento è in battuto di cemento.

Fanno parte delle parti comuni il cortile, il vano scala, l'ascensore, i corridoi che portano alle cantine, e le aree di manovra delle autorimesse.

Non risulta presente uno specifico regolamento condominiale, nelle tabella dei millesimi di proprietà l'appartamento con cantina ha 12.99/1000.

### Subalterno 27 - superficie utile calpestabile

#### PIANO QUARTO

1 SOGGIORNO 14.11 mq

2 CUCINA 2.30 mq

3 BAGNO 6.98 mq

4 RIPOSTIGLIO 1.44 mq

5 CAMERA 13.27 mq

6 CAMERA 18.21 mq

7 DISIMPEGNO 8.98 mq

8 BALCONE 3.83 mq

9 BALCONE 3.28 mq

#### PIANO INTERRATO

10 CANTINA 5 mq

**SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE 76.37mq**

**SUPERFICIE LORDA ACCESSORI BALCONI 7.11mq**

**SUPERFICIE LORDA ACCESSORI CANTINA 5.66mq**

### LOTTO 4 immobile in Mombercelli Via Brofferio 1 a catasto fabbricati fg. 12 map.147 subalterno 1

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà' per 1/1	MOMBERCELLI (AT) VIA BROFFERIO n. 1 Piano T - 1	12	147	1	Cat.C/1	04	27 m <sup>2</sup>	Euro: 295,62

**Coerenze del fabbricato negozio a Mombercelli fg. 12 map.147 subalterno 1, partendo da Nord e procedendo in senso orario: a nord, in aderenza con fabbricato al foglio 12 mappale**

**145, a est affaccio su cortile mappale 146, a sud in aderenza con abitazione al foglio 12  
mappale 147 sub.2 ovest affaccio su Via Brofferio.**

### DESCRIZIONE FABBRICATO

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato in area centrale urbana, nel comune di Mombercelli in Via Brofferio 1, collegata alla via pubblica tramite strada pubblica asfaltata è a ridosso centro cittadino ed è ben servito dai servizi pubblici, i fabbricati limitrofi in parte sono del periodo del medesimo stabile ovvero di remota costruzione ma ristrutturati di recente.

Lo stabile dove si trova il negozio oggetto di perizia è stato costruito nei primi del novecento, col tempo ha subito svariati adeguamenti edilizi e manutenzioni importanti, queste non di recente realizzazione.

Il negozio al piano terreno è inserito in uno stabile di due piani fuori terra e uno seminterrato, le facciate sono intonacate, gli infissi in parte in legno e parte in alluminio con tapparelle, il tetto è in coppi e risulta da sistemare.

Nel 1988 è stato costruito sul retro del negozio il servizio igienico, nel 1994 è stato oggetto di una ristrutturazione con adeguamento interno e costruzione di una bussola di accesso interna.

Il negozio internamente si presenta in uno stato manutentivo normale, si rilevano finiture di livello normale, al suo interno vi è una contro soffittatura in cartongesso con faretti illuminanti e pavimentazione in PVC simile legno, mentre il bagno e il retro sono in piastrelle, la vetrina è in alluminio con vetro antisfondamento ed è presente il riscaldamento fornito da climatizzatore. Il negozio risulta locato, vedere il punto 11 della presente perizia.

Non risulta presente uno regolamento condominiale per tanto non risultano specificatamente indicati i millesimi di proprietà e nemmeno le eventuali parti in comunione, le quali verranno stabilite dai futuri aggiudicatari.

#### **Subalterno 1 - superficie utile calpestabile**

##### **PIANO TERRENO**

- 1 NEGOZIO 25 mq**
- 2 WC 1 mq**
- 3 DISIMPEGNO 5 mq**

##### **SUPERFICIE LORDA NEGOZIO 41.5mq**

**LOTTO 5 immobile in Mombercelli Via Brofferio 1 a catasto fabbricati fg. 12 map.147 subalterno 2 graffato con il map.413**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà' per 1/1	MOMBERCELLI (AT) VIA BROFFERIO n. 1 Piano S1-T - 1	12	413		Cat.A/3	U	9.5 vani	Euro: 348,35

#### Elenco Immobili Graffati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
12	147	2	VIA BROFFERIO n. 1 Piano S1-T - 1			U		Euro: 348,35
12	413							

**Coerenze del fabbricato abitazione a Mombercelli fg. 12 map.147 subalterno 2 (graffato con il fg.12 map.413), partendo da Nord e procedendo in senso orario: a nord in aderenza con fabbricato al foglio 12 mappale 147 sub.1, a est con mappale 1014 e 143, a sud con mappali 148 e 149, a ovest con Via Brofferio.**

#### DESCRIZIONE FABBRICATO

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato in area centrale urbana, nel comune di Mombercelli in Via Brofferio 1, collegata alla via pubblica tramite strada pubblica asfaltata è a ridosso centro cittadino ed è ben servito dai servizi pubblici, i fabbricati limitrofi in parte sono del periodo del medesimo stabile ovvero di remota costruzione ma ristrutturati di recente.

Lo stabile dove si trova il abitazione oggetto di perizia è stato costruito nei primi del novecento, col tempo ha subito svariati adeguamenti edilizi e manutenzioni importanti, queste non di recente realizzazione.

L'abitazione è inserita in uno stabile di due piani fuori terra e uno seminterrato, le facciate sono intonacate, gli infissi in parte in legno e parte in alluminio con tapparelle, il tetto è in coppi e risulta da sistemare.

Nel 1959 lo sola abitazione è stata oggetto di una ristrutturazione con adeguamento delle solette interne, da allora non risultano ulteriori interventi di ristrutturazione interna ma solo di sistemazione delle facciate e ripassatura del manto di copertura. A corredo dell'abitazione risulta presente una cantina al piano seminterrato con relativo infernotto ricavato nel tufo. Inoltre nel cortile interno vi è anche la vecchia stalla con sovrastante ex fienile, la quale, risulta in pessimo stato conservativo con parti pericolanti e alcune

solette in voltini di mattoni in parte crollate e il tetto presenta delle travi lignee rotte. Da ricostruzione con l'esecutato nel cortile interno risulta presente un diritto di passaggio da parte della proprietà confinante.

L'abitazione al piano terreno è composta da una cucina, un soggiorno, un vano scala di collegamento con sottostante wc; al piano primo si trovano tre camere un bagno e un balcone. Nel fabbricato adiacente all'abitazione al piano terreno vi sono quattro locali di sgombero (ex stalla e portico) e al piano primo vi sono tre locali di sgombero e un terrazzo (ex fienile).

I pavimenti dell'abitazione risultano in graniglia, è presente il servizio idrico, risulta presente l'impianto dei termosifoni ma il riscaldamento attualmente avviene con stufa a legna. Gli infissi sono del tipo vecchio in legno a vetro singolo.

Al vari piani risultano presenti tracce di umidità di risalita e igienicamente l'immobile versa in condizioni critiche, a tal proposito lo scrivente CTU ha provveduto sommariamente alla misurazione interna dell'immobile, questo è anche accaduto per il fabbricato adiacente il quale invece presenta dissesti strutturali e parti già crollate. Attualmente l'immobile risulta locato vedere il punto 11 della presente perizia.

Non risulta presente uno regolamento condominiale per tanto non risultano specificatamente indicati i millesimi di proprietà e nemmeno le eventuali parti in comunione, le quali verranno stabilite dai futuri aggiudicatari.

#### **Subalterno 2 - superficie utile calpestabile**

- 1 CANTINA 65 mq
- 2 LOCALE DI SGOMBERO 30 mq
- 3 LOCALE DI SGOMBERO 92 mq
- 4 LOCALE DI SGOMBERO 9 mq
- 5 SOGGIORNO 22 mq
- 6 DISIMPEGNO 11 mq
- 7 CUCINA 12 mq
- 8 WC 2mq
- 9 TERRAZZO 36 mq
- 10 LOCALE DI SGOMBERO 21 mq
- 11 LOCALE DI SGOMBERO 56 mq
- 12 LOCALE DI SGOMBERO 30 mq
- 13 CAMERA 17 mq
- 14 CAMERA 21 mq
- 15 CAMERA 20 mq
- 16 BAGNO 5 mq
- 17 DISIMPEGNO 5 mq
- 18 BALCONE 16 mq

**SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE 162mq**

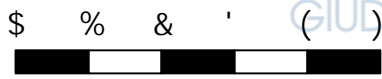
**SUPERFICIE LORDA ACCESSORI CANTINA/LOCALI DI SGOMBERO 382mq**

**SUPERFICIE LORDA ACCESSORI BALCONI/TERRAZZO 52mq**

D-5BH5 D-5BC G97CB8C !GI 6"&'

<1&', \*a

GI D9F: =7-9@CF 85'D"G97CB8C  
56+5N€CB9 - \*"- a e  
65@7CB= &"', &a e



7CAI B9'8=

5GH=

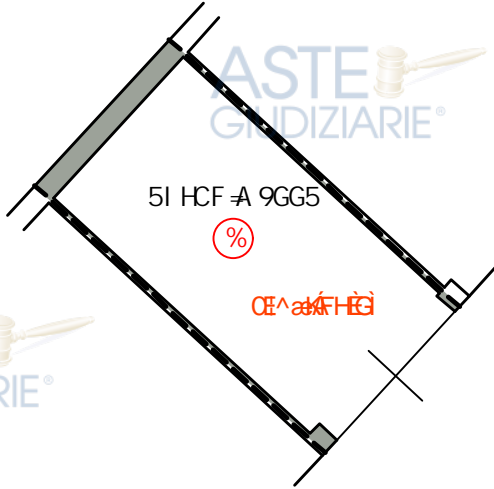
@C HHC '%  
H5J '%

G7 < 9A 5 '8 -A CGHF 5H=J C 'GI D9F: =7 -9' I H=@9  
9'GI D9F: =7 -9' @CF 85  
gh X]c'X]'dfc[ YhUn]cbY  
; Yca "GJi "6cZU

Gi X]c: J J U 5 "U GHU]cbY % !%( % [ ]Ubc H'fa Y '5H  
FYgXYbrU. J J U '6c [ ]c'c %&'! %\$( + A ca VYfWY "5H  
7Y " (, \*\$( )-, +! 6: G5 + A &%5 (+ 'B 'D'5 '\$&% % \$%)

@C HHC ' &

D=5BH5'D=5BC' BH9FF 5HC!'GI 6")  
<1&"+\$a

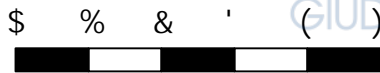
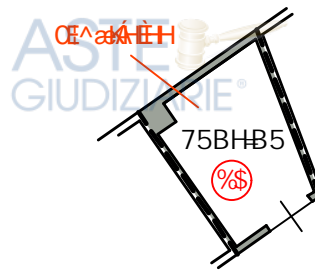


GI D9F: =7-9'@CF 85'D"-BH9FF 5HC  
5I HCF A 9GG5 % - a e

@C HHC '%

D=5BH5'D=5BC' BH9FF 5HC!'GI 6"&  
<1&"+\$a

GI D9F: =7-9'@CF 85'D"-BH9FF 5HC  
75BHB5 ' "- ( a e



7CAI B9'8=

5GH=

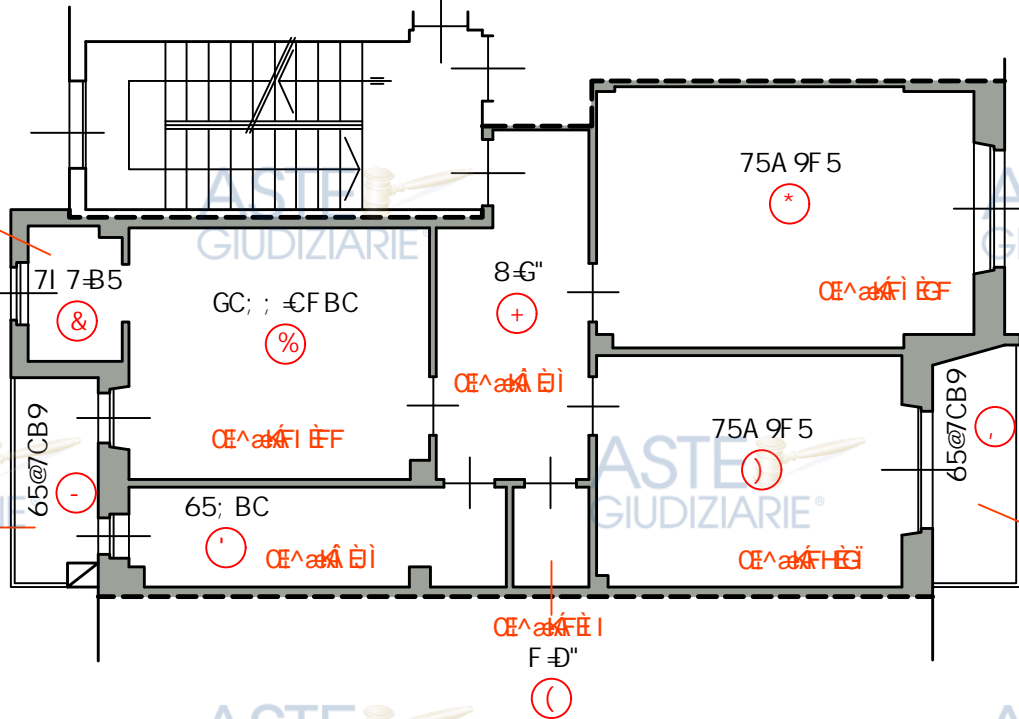
@C HHC '%&  
H5J '&



G7 < 9A 5'8=A CGHF 5H=C' GI D9F: =7-9'I H=@9  
9'GI D9F: =7-9'@CF 85  
gh X]c'X]'dfc[ YhUn]cbY  
; Yca "GJi "6cZU  
Gi X]c: J J U 5"U GHU]cbY % !%(\$% [ ]Ubc H'fa Y'5H  
FYgXYbrU: J J U '6c[ ]c'c %&!%\$(+ A ca VYfWY" ]5H  
7Y" (, \*\$( )-, +! 6:: G65 '+ A &%5(+ B 'D"= 5 '\$%% % \$%)



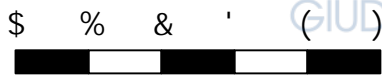
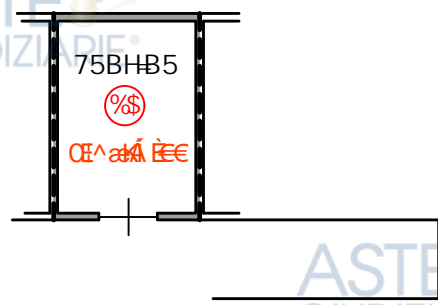
D-5BH5'D-5BC'EI 5F HC !'GI 6"&+  
<1' "\$\$a



GI D9F: =7-9@CF 85'D''EI 5F HC  
 56#5N#CB9 +\*'' + a e  
 65@7CB= +'%%a e

D-5BH5'D-5BC' BH9F F 5HC  
 GI 6"&+  
 <1&' +a

GI D9F: =7-9@CF 85'D''BH9F F 5HC  
 75BH#B5 )''\* \* a e



7CAI B9'8=  
 5GH=

@C HHC ''  
 H5J ''

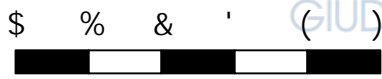
G7 < 9A 5'8-A CGHF 5H=C' GI D9F: =7-9'I H=@9  
 9'GI D9F: =7-9@CF 85  
 ghi X]c'X]'dfc[ YhUn]cbY  
 ; Yca "GJ "'6cZU  
 Gi X]c: J J U 5'U GHU]cbY % !%( %\$ [ ]Ubc HYfa Y'5H  
 FYgXYbrU. J J U '6c [ ]c'c %&! %\$( + A ca VYfWY' ]5H  
 7Y'' (, \*\$( )-, +! 6:: G65 + A &%5 (+ B 'D'≡ 5 '\$%% % \$%)

D-5BH5 'H9F F 9BC 'GHF 585



J-5'6FC : : 9F €

GI D9F : =7-9'@CF 85  
 B9, CN€ ( %) a e



7CAI B9'8=

ACA 69F 79@@=f5Hk



@C HHC ' ( H5J ' (

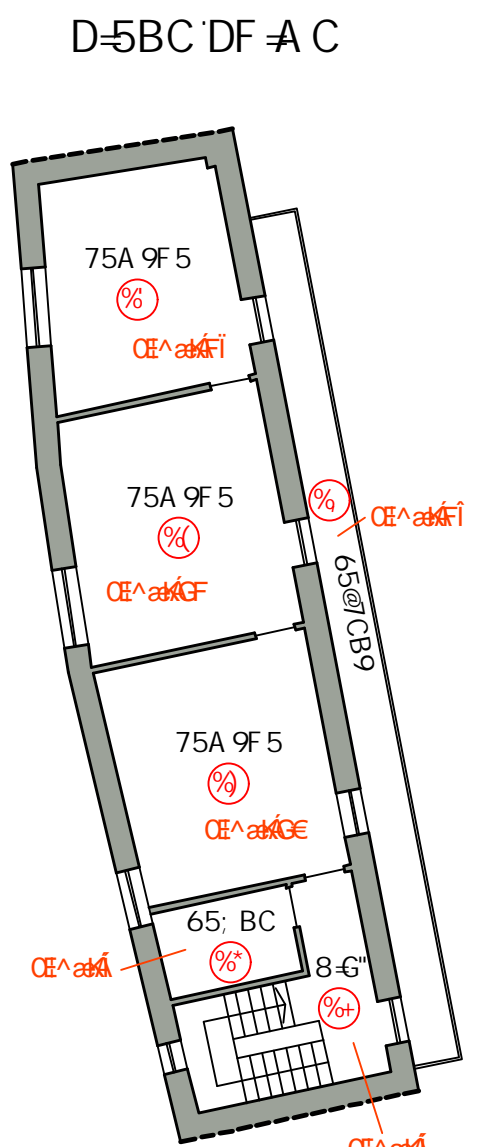
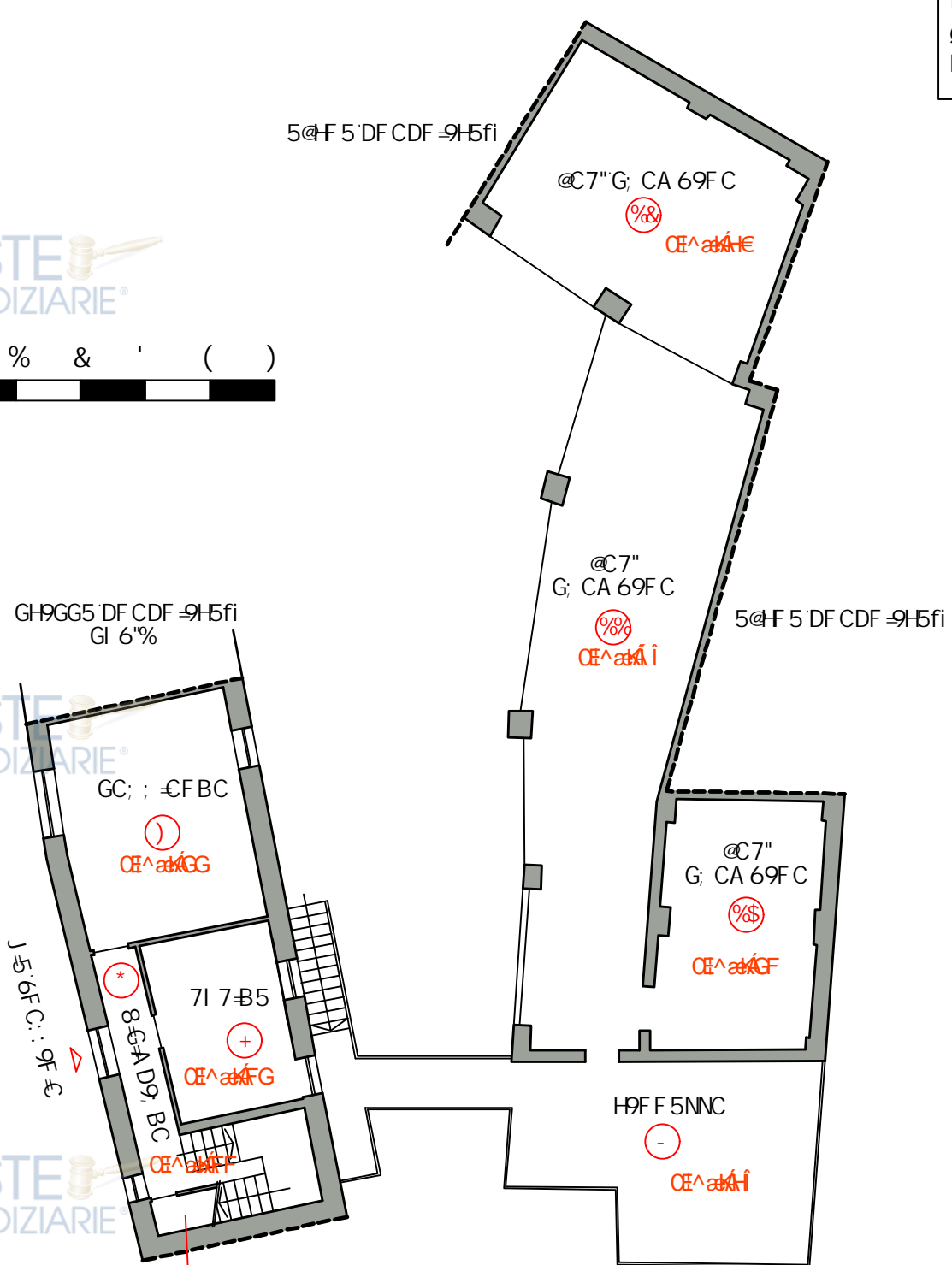
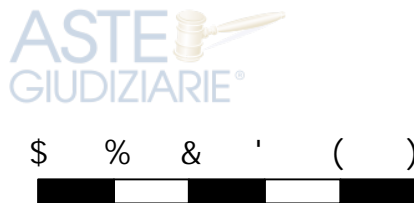
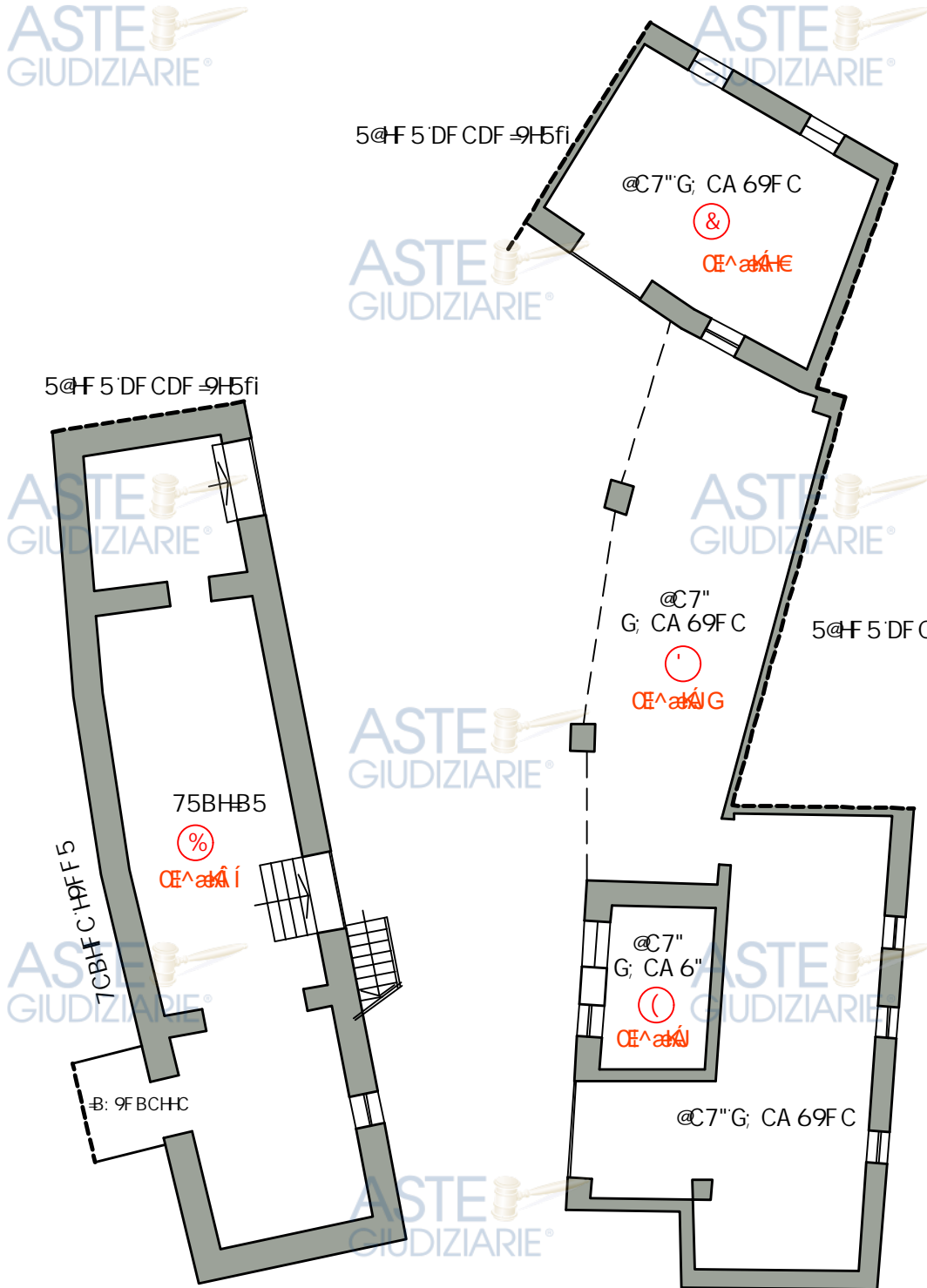
G7 < 9A 5 '8 =A CGHF 5H=J C 'GI D9F : =7-9' I H=@9  
 9'GI D9F : =7-9'@CF 85  
 gh X]c'X]'dfc[ YhUn]cbY  
 ; Yca "GJi "6cZU  
 Gi X]c: J J U 5 "U GHU]cbY % !%( %5 [ ]Ubc Hf fa Y '5H  
 FYgXYbrU: J J U '6c [ ]c'c %&! %\$( + A ca VYfWY" ]5H  
 7Y" ( , \*\$( )- , +! 6: : G5 + ' A &%5 (+ ' B 'D'5 '\$&% % \$%)



D-5BC 'H9F F 9BC 'G9A -BH9F F 5HC 'f7CF H@9L

D-5BC 'H9F F 9BC 'DF -A C 'fD-5BC 'GHF 585L

T OMIUOA PA UCEVVA UOCEVVA OESO  
UOPOOA OCEVVA PA UWVUA S  
ZEOUOEUVA UMVVA UOUUSCEVVA U  
PUPAOOUUOOS



7CAI B9'8=  
A CA 69F 7 9@@='f5H

@C HHC )  
H5J )

G7 < 9A 5 '8 -A CGHF 5H=J C 'GI D9F: =7 -9'1 H=@9  
 9'GI D9F: =7 -9'@CF 85  
 ghi X]c'X]d'fc[ YHUn]cbY  
 ; Yca "GUi "6cZU  
 Gi X]c.UJU 5'U'GUn]cby % 1%(\$%5[ ]Ubc HYfa Y 5H  
 FYgXYbrU.UJU 6c[ ]c'c %&!%\$(+A ca VYFW" ]5H  
 7Y" (,\*\$( )-, +! 6: G5 '+ A &%5 (+- B 'D'9 5 \$%&% % \$%)

GI D9F: =7-9'@CF 85  
 56+5N-CB9 %\* &a e  
 5779GGCF = ', &a e  
 65@7CB-#H9F F 5NN= )&a e

## QUARTO PUNTO

- 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;

Da verifiche presso il Comune Mombercelli (AT) è emerso che l'esecutato risulta sposata, il xxxxxxxx si univa in matrimonio con XXXXXXXXXXXX. Da annotazione risulta che "gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni". La sig.ra XXXXXXXXXXXX dal xxxxxxxxxxxx risulta vedova.

Si allega estratto riassuntivo di atto di matrimonio e certificato di morte (allegato 4/a)).

## QUINTO PUNTO

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

Lo scrivente CTU precisa che gli elementi descrittivi degli immobili e quelli identificativi catastali delle unità immobiliari indicati nell'atto di pignoramento immobiliare depositato risultano conformi e individuano perfettamente l'oggetto dell'esecuzione.

Di seguito si indicano i dati catastali aggiornati e si allegano le visure catastali (allegato 2/b).

### Elenco immobili oggetto di pignoramento e relative quote catastali.

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprieta' per 1/1	ASTI (AT) VIA VINCENZO BELLINI n. 15/B Piano S1	AT/52	245	5	Zona 1 Cat.C/6	02	14 m <sup>2</sup>	Euro: 49,17		
F	Proprieta' per 1/1	ASTI (AT) VIA VINCENZO BELLINI n. 15/C Piano 2	AT/52	245	23	Zona 1 Cat.A/2	03	5.5 vani	Euro: 511,29	22645	
F	Proprieta' per 1/1	ASTI (AT) CORSO DON GIOVANNI MINZONI n. 179 Piano 4	AT/77	2963	27	Zona 1 Cat.A/2	02	4.5 vani	Euro: 348,61	7882	
F	Proprieta' per 1/1	MOMBERCELLI (AT) VIA BROFFERIO n. 1 Piano T - 1	12	147	1	Cat.C/1	04	27 m <sup>2</sup>	Euro: 295,62	260	
F	Proprieta' per 1/1	MOMBERCELLI (AT) VIA BROFFERIO n. 1 Piano S1-T - 1	12	413		Cat.A/3	U	9.5 vani	Euro: 348,35		Graffiti vedi sotto

### Elenco Immobili Graffiti

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
--------	------------	-----	-----------	-----------	-----------	--------	-------------	---------	---------

12	147	2	VIA BROFFERIO n. 1 Piano S1-T - 1	U	Euro: 348,35
12	413				

**Coerenze del fabbricato abitazione ad Asti al Sez. AT fg. 52 map.52 subalterno 23, partendo da Nord e procedendo in senso orario: a nord, a est e ovest affaccio su corte comune subalterno 1, a ovest in aderenza con vano scala subalterno 3 e appartamento subalterno 24. La cantina confina a nord con corridoio comune subalterno 3, a est cantina sub.22, a sud corsia autorimesse sub. 2 e a ovest con cantina sub.20.**

**Coerenze del fabbricato autorimessa ad Asti al Sez. AT fg. 52 map.52 subalterno 5, partendo da Nord e procedendo in senso orario: a nord corsia autorimesse sub. 2, a est autorimessa sub.6, a sud contro terra e a ovest con autorimessa sub.4.**

**Coerenze del fabbricato abitazione ad Asti al Sez. AT fg. 77 map.2963 subalterno 27, partendo da Nord e procedendo in senso orario: a nord, in aderenza con appartamento, a est affaccio su cortile interno, a sud in aderenza con scala comune e altra unità abitativa e ovest affaccio su Corso Don Minzoni.**

**La cantina confina a nord con altra cantina, a est corridoio comune condominiale, a sud con altra cantina e a ovest contro terra su Corso Don Minzoni.**

**Coerenze del fabbricato negozio a Mombercelli fg. 12 map.147 subalterno 1, partendo da Nord e procedendo in senso orario: a nord, in aderenza con fabbricato al foglio 12 mappale 145, a est affaccio su cortile mappale 146, a sud in aderenza con abitazione al foglio 12 mappale 147 sub.2 ovest affaccio su Via Brofferio.**

**Coerenze del fabbricato abitazione a Mombercelli fg. 12 map.147 subalterno 2 (graffato con il fg.12 map.413), partendo da Nord e procedendo in senso orario: a nord in aderenza con fabbricato al foglio 12 mappale 147 sub.1, a est con mappale 1014 e 143, a sud con mappali 148 e 149, a ovest con Via Brofferio.**

## **SESTO PUNTO**

- 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;

Lo scrivente CTU nei sopralluoghi effettuati, prendendo visione delle mappe, delle planimetrie dell'immobile e dello stato dei luoghi oggetto di pignoramento, ha riscontrato delle difformità tra stato di fatto e planimetrie catastali come segue:

1. LOTTO 1 immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 23** risulta rappresentato graficamente conforme (eccezione parete tra camera e cucina chiusa provvisoria).
2. LOTTO 2 immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 5** risulta rappresentato graficamente conforme.
3. LOTTO 3 immobile in Asti Corso Don Minzoni a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 77 map.2963 subalterno 27** risulta rappresentato graficamente conforme.
4. LOTTO 4 immobile in Mombercelli Via Brofferio 1 a catasto fabbricati **fg. 12 map.147 subalterno 1** risulta errata la planimetria interna ma tali errori non incidono sulla rendita catastale, pertanto, l'aggiornamento catastale sarà a cura dell'aggiudicatario.
5. LOTTO 5 immobile in Mombercelli Via Brofferio 1 a catasto fabbricati **fg. 12 map.147 subalterno 2 graffato con il map.413** risulta esatta la planimetria catastale ma risulta errata la rappresentazione della mappa a catasto terreni, inoltre non risulta corretto l'allineamento tra numero di mappa a catasto fabbricato con catasto terreni, pertanto, l'aggiornamento catastale sarà a cura dell'aggiudicatario.

## SETTIMO PUNTO

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

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso il comune, dalla cartografia individuante la zonizzazione ed i vincoli, dalle Norme Tecniche di Attuazione è stato accertato che gli immobili ricade all'interno del Piano Regolatore come segue

1. **LOTTO 1** immobile in Via Bellini 15/C a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 23** e **LOTTO 2** immobile in Via Bellini 15/C a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 5**

risultano nel PRGC in:

### **Variante Parziale 39**

#### **Destinazioni Urbanistiche**

Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B1.1 - Art.18

#### **Vincoli**

ASTE GIUDIZIARIE®  
Aree residenziali di trasformazione - T1 - Art.19

### Classi di Sintesi

CLASSE\_2C - Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda - Art.11

### Acustica

ACUSTICA\_3 - Classificazione Acustica: 3

### Centro Abitato

CENTRO ABITATO CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 -  
Centro Urbano

2. **LOTTO 3** immobile in Corso Don Minzoni a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 77 map.2963 subalterno 27**

risulta in

### Variante Parziale 39

#### Destinazioni Urbanistiche

Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B1.1 - Art.18

#### Vincoli

Aree residenziali di trasformazione - T1 - Art.19

### Classi di Sintesi

CLASSE\_2C - Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda - Art.11

### Acustica

ACUSTICA\_3 - Classificazione Acustica: 3

### Centro Abitato

CENTRO ABITATO CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 -  
Centro Urbano

3. **LOTTO 4** immobile a Mombercelli in Via Brofferio 1 a catasto fabbricati **fg. 12 map.147 subalterno 1**

e **LOTTO 5** immobile in Via Brofferio 1 a catasto fabbricati **fg. 12 map.147 subalterno 2 graffato con il map.413** risultano in:

**Area vincolata:** Buffer Zone A UNESCO - NIZZA MONFERRATO e BARBERA - D.G.R. 30-09-2013 n.64-6436 - Art.33 NTA P.P.R.

**Area di PRGC:** Ambito Territoriale CS2

**Area di PRGC:** C.S.-Lotti D

**Area di PRGC - Var.12:** Centro Storico - art.31

**Carta di Sintesi:** Cl. IIa

**Vincolo Variante n.11:** Zona Tampone-Buffer Zone "NIZZA MONFERRATO e BARBERA" - D.G.R. 30-09-2013 n.64-6436 - Art.3 ter NTA

**Vincolo Variante n.12:** Zona Tampone-Buffer Zone "NIZZA MONFERRATO e BARBERA"- D.G.R.30-09-2013 n.64-6436-Art.3ter-Var.12

**Vincolo Variante n.12:** Fascia di Rispetto Sistema dei Crinali Collinari - Art. 3 quater - Art. 70 - Var.12

Si allegano alla presente le norme e i gli estratti del Piano Regolatore Generale (allegati 7/a).

### **OTTAVO PUNTO**

- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico — edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

Da ricerche presso l'ufficio tecnico comunali di Asti in riferimento al **LOTTO 1** e **LOTTO 2** sono emerse le pratiche edilizie che ne autorizzano la costruzione ed è stata rintracciata l'abitabilità (allegato 8/a).

**TITOLI CHE HANNO LEGITTIMATO LA COSTRUZIONE LOTTO 1 e LOTTO 2** immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 23 e subalterno 5**

1. Concessione edilizia 206/89 del 10/10/1989, successivamente concessione di volturata al n°44/90 del 23/03/1990;
2. Autorizzazione edilizia allacciamento acquedotto comunale n°599 LL PP del 25/06/1990
3. Collaudo statico del 13/12/1990 ricevuta n°89/940
4. Concessione di variante n.134 del 17/08/1994 – **ANNULLATA**
5. Permesso di costruire in sanatoria n.407 del 10/12/2004
6. certificato abitabilità-agibilità 4678/2005/44 del 14/04/2005

**TITOLI CHE HANNO LEGITTIMATO LA COSTRUZIONE LOTTO 3** immobile in Asti Corso Don Minzoni a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 77 map.2963 subalterno 27**

1. Permesso 528 del 08/05/1962 per demolizione muro di cinta
2. Permesso 696 del 13/06/1962 per costruzione di fabbricato di civile abitazione
3. Permesso 726 del 22/07/1965 per esecuzione di un foro sul marciapiede per collocare delle vasche e un autoclave in cantina.
4. Certificato permesso di abitazione n.1726 prot.1964 n.2 del 03/01/1964
5. Permesso 858 del 21/11/1973 per ripristino intonaco facciata sud
6. Autorizzazione n. 266/92 Ac 297/1992 per manutenzione straordinaria alle facciate del fabbricato
7. AEL 1635/14 in comma 1 per ripristino intonaci e tinteggiature esterne.

**TITOLI CHE HANNO LEGITTIMATO LA COSTRUZIONE LOTTO 4 e LOTTO 5** immobile a Mombercelli in Via Brofferio 1 a catasto fabbricati **fg. 12 map.147 subalterno 1 e fg. 12 map.147 subalterno 2 graffato con il map.413**

1. Costruzione iniziata ante 1967, già presente sulle mappe di impianto del 1910



2. Concessione di licenza n.2 /1959 del 22/07/1959 – demolizione e ricostruzione dei soffitti e dei pavimenti, costruzione di banchina di radicamento in calcestruzzo, rifacimento intonaco e tinteggiatura facciata
3. Licenza di costruzione n.100/1976 del 01/12/1976 – intonacatura della facciata della casa
4. Autorizzazione 134/1982 del 21/10/1982 – riparazione del tetto del fabbricato
5. Autorizzazione 137/1987 del 05/01/1988 – costruzione servizio igienico a servizio di attività commerciale
6. Autorizzazione edilizia 177/1994 del 12/05/1994 – sostituzione pavimenti realizzazione controsoffittatura posa inferiate alle finestre, adattamento punti luce, realizzazione bussola, realizzazione impianto antifurto, tinteggiatura interna (sub.1) – Autorizzazione alla abitabilità/usabilità del 30/06/1994
7. Autorizzazione edilizia 75/1994 del 27/05/1994 – tinteggiatura facciata e ripassatura tetto
8. Autorizzazione 10/1997 del 15/04/1997 – riparazione del muro pericolante sotto il terrazzo
9. Manutenzione ordinaria 64/2017 del 13/09/2017 – sistemazione coppi
10. AEL n.68/2019 del 04/11/2019 – manutenzione del tetto

**DIFFORMITA' RICONTRATE LOTTO 1** immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 52**  
**map.245 subalterno 23**

Rilevato l'immobile e confrontato con le schede catastali e i progetti depositati sono emerse le seguenti difformità edilizie:

L'abitazione al sub.23 piano secondo risultano essere: un lieve spostamento delle aperture esterne, il ripostiglio risulta invece un bagno lavanderia, il collegamento tra cucina e tinello risulta chiuso con parete mobile; pertanto, da colloquio con il tecnico comunale si valuta per sanare tali difformità la presentazione di pratica edilizia di "SCIA in sanatoria" con relativa pagamento dell'oblazione di 1032,00€ oltre a diritti di segreteria di 200€, oltre a 2.500,00€ per pratiche edilizie e aggiornamenti catastali. Totale costo complessivo della sanatoria stimato in **3.732€**.

In riferimento alla cantina, facente sempre parte del sub.23 posta al piano interrato, risultano delle tolleranze costruttive, rappresentative o grafiche che rientrano nell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e nella legge regionale art. 6-bis della L.R. 19/1999 commi 1, 2 e 3.

**DIFFORMITA' RICONTRATE LOTTO 2** immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 52**  
**map.245 subalterno 5**

Rilevato l'immobile e confrontato con la scheda catastale e i progetti depositati si sono riscontrati dei piccoli spostamenti della muratura e delle aperture interne, che ricadono come tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e della legge regionale art. 6-bis della L.R. 19/1999 commi 1, 2 e 3.

**DIFFORMITA' RICONTRATE LOTTO 3** immobile in Asti Corso Don Minzoni a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 77**  
**map.2963 subalterno 27**

Rilevato l'immobile e confrontato con le schede catastali e i progetti depositati sono emerse le seguenti difformità edilizie:

Il condominio rispetto alla licenza risulta realizzato più alto e con sagoma leggermente modificata, ovvero ai piani abitativi, è stata arretrata la muratura perimetrale per creare dei balconi, tali difformità risultano da sanare ma a livello condominiale e non risulta pertanto di facile quantificazione il costo. A catasto terreni l'intero condominio non risulta graficamente posizionato.

L'appartamento presenta dei piccoli spostamenti delle tramezze interne e delle aperture, presenta un arretramento della muratura perimetrale per formazione di un balcone su corso Don Minzoni. Da colloquio con il tecnico comunale è emerso che la planimetria catastale redatta il 17/01/1964 e quanto rilevato sul posto coincidono, pertanto potrebbe rientrare nella pratica di "SCIA IN SANATORIA" casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo ai sensi dell'art. 34 ter del DPR 380/2001 comma 1,2 e 3, con relativo pagamento dell'oblazione di 1032,00€ oltre a diritti di segreteria di 200€, oltre a 1.800,00€ per pratiche edilizie. Totale costo complessivo della sanatoria stimato in **3.032€**.

In riferimento alla cantina, facente sempre parte del sub.27 posta al piano interrato, risultano delle tolleranze costruttive, rappresentative o grafiche che rientrano nell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e nella legge regionale art. 6-bis della L.R. 19/1999 commi 1, 2 e 3.

**DIFFORMITA' RISCOstrate LOTTO 4** immobile a Mombercelli in Via Brofferio 1 a catasto fabbricati **fg. 12 map.147 subalterno 1**

Rilevato l'immobile e confrontato con le schede catastali e i progetti depositati sono emerse le seguenti difformità edilizie:

La struttura perimetrale del negozio risulta realizzato ante 1967, nel 1988 con autorizzazione pratica edilizia n.137/1987 del 05/01/1988 è stato costruito il servizio igienico a servizio dell'attività commerciale, da rilievi il bagno interno risulta disegnato più grande rispetto a quanto realizzato, l'apertura di collegamento interna tra negozio e antibagno risulta leggermente traslata. Nel 1994 il negozio viene ristrutturato e inserita una bussola interna sull'apertura di ingresso. La scheda catastale non risulta aggiornata ma tali modifiche non influiscono sulla rendita catastale.

Da colloquio con il tecnico del Comune di Mombercelli tali difformità rientrano nell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e nella legge regionale art. 6-bis della L.R. 19/1999 commi 1, 2 e 3, dovranno essere dichiarate da tecnico abilitato nel primo titolo abilitativo.

**DIFFORMITA' RISCOstrate LOTTO 5** immobile a Mombercelli in Via Brofferio 1 a catasto fabbricati **fg. 12 map.147 subalterno 1**

Rilevato l'immobile e confrontato con le schede catastali e i progetti depositati sono emerse le seguenti difformità edilizie:

Il fabbricato risulta realizzato ante 1967, nel 1959 con Concessione di licenza n.2/1959 del 22/07/1959 si andava ad intervenire sulla demolizione dei soffitti, ricostruzione dei pavimenti e sistemazioni varie delle facciate, nella pratica non risultano presenti dei disegni, però risulta una scheda catastale depositata il 02/01/1961.

Pertanto ai sensi dell'articolo 9 bis del DPR 380/2001 gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

Riassumendo il raffronto dello stato legittimo lo si può desumere raffrontando le schede catastali di primo impianto con lo stato attuale. A tal proposito, pur non avendo potuto misurare accuratamente l'immobile in quanto in parte pericolante (vedere le foto dei locali di sgombero e del portico esterno) e parte completamente pieno di mobilio e materiali vari abbandonati con scarsi requisiti igienici, sono emerse delle difformità sanabili che consistono in: al piano terreno nel sotto scala risulta presente un bagno, la scala di collegamento tra i piani è leggermente differente, al piano primo nel corridoio fronte bagno la finestra risulta murata e nella prima stanza la portafinestra attualmente è una finestra. La cantina e i locali adiacenti all'abitazione non era presente sulla scheda catastale di primo impianto in quanto agricoli ma citati nell'atto di acquisto del 21/11/1954 repertorio 1561 raccolta 382.

Da colloquio con il tecnico comunale di Mombercelli le opere e difformità rientrano nella pratica di "SCIA IN SANATORIA" opere realizzate in assenza di titolo abilitativo con relativo pagamento dell'oblazione di 1032,00€ oltre a diritti di segreteria vari di circa 400€, oltre a 4.500,00€ per pratiche edilizie e pratica alla commissione locale del paesaggio. Totale costo complessivo della sanatoria stimato in **5.932€**.

**Per la regolarizzazione in sanatoria, qualora la vendita avvenga trascorsi sei mesi dalla data di presentazione della relazione peritale, lo scrivente CTU consiglia, prima di procedere all'acquisto, una puntuale e dettagliata verifica degli atti e oneri previsti per la regolarizzazione dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villanova d'Asti.**

### **NONO PUNTO**

- 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Lo scrivente CTU, considerata la natura, considerata la tipologia, la consistenza e lo stato di fatto degli immobili in oggetto, ritiene che vi siano le condizioni per trattarne la vendita in più lotti.

La perizia è dunque stata strutturata con l'individuazione di più lotto ovvero

1. **LOTTO 1** immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 23
2. **LOTTO 2** immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 5
3. **LOTTO 3** immobile in Asti Corso Don Minzoni a catasto fabbricati Sez. AT fg. 77 map.2963 subalterno 27.
4. **LOTTO 4** immobile in Mombercelli Via Brofferio 1 a catasto fabbricati fg. 12 map.147 subalterno 1
5. **LOTTO 5** immobile in Mombercelli Via Brofferio 1 a catasto fabbricati fg. 12 map.147 subalterno 2 graffato con il map.413

#### **DECIMO PUNTO**

- 10) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

Gli immobili sono stati pignorati per intero

#### **UNDICESIMO PUNTO**

- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

A seguito di accertamenti, dai sopralluoghi effettuati e dalle dichiarazioni rilasciate dal esecutato, gli immobili in risultano come segue:

1. **LOTTO 1** immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 23, da verifiche presso l'Agenzie delle Entrate l'immobile risulta occupato dall'esecutato.
2. **LOTTO 2** immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 5, da verifiche presso l'Agenzie delle Entrate l'immobile risulta occupato dall'esecutato.
3. **LOTTO 3** immobile in Asti Corso Don Minzoni a catasto fabbricati Sez. AT fg. 77 map.2963 subalterno 27, da verifiche presso l'Agenzie delle Entrate l'immobile risulta libero.
4. **LOTTO 4** immobile in Mombercelli Via Brofferio 1 a catasto fabbricati fg. 12 map.147 subalterno 1 da verifiche presso l'Agenzie delle Entrate l'immobile risulta occupato con regolare contratto d'affitto. Contratto di locazione registrato al n. 4699 serie 3T in data 04.07.2019, durata 6 anni con rinnovo automatico per ulteriori 6 anni, inizio contratto il 09/06/2019 termine il 08/06/2025 con canone di locazione annuo di 2.400,00€ (duemilaquattrocento/00). Il presente contratto di locazione ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, pertanto è opponibile alla procedura.
5. **LOTTO 5** immobile in Mombercelli Via Brofferio 1 a catasto fabbricati fg. 12 map.147 subalterno 2 graffato con il map.413 da verifiche presso l'Agenzie delle Entrate l'immobile risulta occupato con regolare contratto d'affitto. Contratto di locazione registrato al n. 5192 serie 3T in data 03.10.2024, durata 4+2 anni con rinnovo automatico per ulteriori 2 anni, inizio contratto il 01/10/2024 termine il 30/09/2028 con canone di locazione annuo di 2.760,00€ (duemilasettecentosessanta/00). Il presente contratto di locazione ha data certa posteriore alla trascrizione del pignoramento, pertanto NON è opponibile alla procedura.

Lo scrivente CTU allega la PEC ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Asti con relativo contratto di affitto del negozio sito in Mombercelli, inoltre si allega il contratto di affitto fornito dall'esecutato riferito all'abitazione sita in Mombercelli (allegato 11/a).

Per scrupolo si è richiesto al Comune di Mombercelli il certificato di stato di famiglia e residenza del LOTTO 5, in Via Brofferio 1 risultano residenti n°7 persone di cui n°2 minori. Si allega il certificato (allegato 11/b).

## **DODICESIMO PUNTO**

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

Gli immobili non ricadono in questa condizione.

### TREDICESIMO PUNTO

- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sui beni pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri. Da colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Asti non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) né a usi civici, ecc.

In riferimento al LOTTO 1 e LOTTO 2 immobili in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 52 map.245 subb 23 e 5** esiste un atto di costituzione di vincolo di destinazione del 26/04/1994 repertorio 24750 Notaio Ratti Luciano trascritto il 03/05/1994 ai nn.3154/2312 a favore del comune di Asti relativo ai terreni siti in Asti in Via Bellini foglio 52 particella 245. Nell'archivio notarile di Asti l'atto non è presente in quanto rilasciato alle sole parti, esiste solo la nota di trascrizione. Atto per svincolo di aree in Asti via Bellini a parcheggio per mq 178.45 e a verde per mq 240.29 relativo al fabbricato al foglio 52 mappale 245; vincolo a favore del comune di Asti di aree a parcheggio per mq 179.88 e a aree verde per mq 243.88.

### QUATTORDICESIMO PUNTO

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

Lo scrivente CTU in riferimento al **LOTTO 1** immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 23** da indagini svolte presso l'amministratrice condominiale pro-tempore sono emerse che le spese di gestione e manutenzione per l'anno 2023/2024 ammontano a 1.154,44€ annui e quelle per l'anno in corso 2024/2025 ammontano a 1248,10€ annui. Da colloquio con l'amministratore le spese dei precedenti anni risultano pagate e quelle dell'anno in corso risultano in corso di pagamento. Non risultano deliberate delle spese straordinarie.

Lo scrivente CTU in riferimento al **LOTTO 2** immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 5** da indagini svolte presso l'amministratrice condominiale pro-tempore sono emerse che le spese di gestione e manutenzione per l'anno 2023/2024 ammontano a 68,06€ annui e quelle per l'anno in corso 2024/2025 ammontano a 71,98€ annui. Da colloquio con l'amministratore le spese dei

precedenti anni risultano pagate e quelle dell'anno in corso risultano in corso di pagamento. Non risultano deliberate delle spese straordinarie.

Lo scrivente CTU in riferimento al **LOTTO 3** immobile in Asti Corso Don Minzoni a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 77 map.2963 subalterno 27** da indagini svolte presso l'amministratrice condominiale pro-tempore sono emerse che le spese di gestione e manutenzione dal 07/2023 al 07/2024 ammontano a 753€ annui e quelle dal 07/2024 al 07/2025 ammontano a 736€ annui. Da colloquio con l'amministratore le spese dei precedenti anni risultano pagate e quelle dell'anno in corso risultano in corso di pagamento. Risultano deliberate delle spese straordinarie che ammontano a 3.646,68€ per "Ripristino di cornicione", la quota di competenza da pagare è di 83,13€ con scadenza 10/03/2025, già pagata.

Lo scrivente CTU in riferimento al **LOTTO 4** immobile in Mombercelli Via Brofferio 1 a catasto fabbricati **fg. 12 map.147 subalterno 1** da indagini svolte NON risultano far parte di un condominio e per tanto non risultano spese condominiali di gestione.

Lo scrivente CTU in riferimento al **LOTTO 5** immobile in Mombercelli Via Brofferio 1 a catasto fabbricati **fg. 12 map.147 subalterno 2 graffato con il map.413** da indagini svolte NON risultano far parte di un condominio e per tanto non risultano spese condominiali di gestione.

Si allegano i vari bilanci consuntivi e preventivi (allegato 14/a).

### **QUINDICESIMO PUNTO**

- **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, non che per le eventuali spese condominiali insolute;

Lo scopo della stima è quello di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

La scrivente utilizzerà, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il procedimento sintetico-comparativo e analitico, che consisterà nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato, di unità collegate, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Tali prezzi saranno riferiti ad un preciso parametro di riferimento e cioè al mq. di superficie lorda commerciale convenzionalmente determinata.

Dalla scala formata da prezzi noti di beni analoghi, sarà determinato il valore di mercato delle unità immobiliari in esame, attraverso l'inserimento delle stesse nel gradino della scala di valori che presenta maggiori analogie. Premessa fondamentale per pervenire al valore, è pertanto, quella di possedere questi dati storici; quanto più numerosi ed attendibili sono questi dati, riguardanti sia il valore, sia le caratteristiche del bene, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legato a due fattori: alla conoscenza del mercato ed all'affidabilità delle fonti che forniscono tali dati.

Il valore del bene dipenderà quindi dal valore di zona, ove è ubicato l'immobile, e dalle caratteristiche dell'immobile stesso.

I parametri che contribuiscono alla formazione del valore di zona sono: destinazione di piano regolatore, ubicazione della zona, tipologia prevalente, livello di infrastrutture e servizi, fattori socioeconomici della zona, l'età dell'edificio, la tipologia, la posizione della zona, la manutenzione e conservazione dell'edificio, la tecnologia.

La ricerca dei valori di mercato da assumere per il confronto con le unità immobiliari da valutare è indirizzata verso immobili artigianali, aventi per quanto possibile caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe con quelle in esame ed inoltre la ricerca è stata indirizzata in aree omogenee, comparabili a quella in oggetto.

Le indagini sono state svolte presso operatori del settore immobiliare dalle quali è emersa, rafforzata, la convinzione che la zona nella quale ricadono gli immobili da valutare, per la sua posizione sopra specificata nell'ambito del territorio comunale, può essere discretamente appetibile, con una discreta appetibilità che tende di conseguenza a mantenere i valori degli immobili ad un livello medio, anche in un momento di non particolare spigiatezza del mercato immobiliare.

In merito ai criteri di computo delle consistenze vendibili, si precisa che sono quelle usuali del mercato immobiliare locale e prevedono che il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne/perimetrali con altre unità.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 35% sottotetti non abitabili, locali di sgombero, cantine e autorimesse;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 5% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Per la determinazione dei valori degli immobili si è fatto riferimento a letteratura specializzata, di cui si riportano i valori specifici:

### VALORI DI MERCATO APPARTAMENTI E AUTORIMESSA LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3

#### Osservatorio Immobiliare Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze

Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
APPARTAMENTI 1° FASCIA	NORMALE	732	1186
APPARTAMENTI 2° FASCIA	NORMALE	584	969
AUTORIMESSA	NORMALE	493	770

#### Borsino Immobiliare 2024

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
APPARTAMENTI 1° FASCIA	NORMALE	800	1050
APPARTAMENTI 2° FASCIA	NORMALE	540	800
AUTORIMESSA	NORMALE	530	790

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
APPARTAMENTI 1° FASCIA	NORMALE	1200	1400
APPARTAMENTI 2° FASCIA	NORMALE	850	950
AUTORIMESSA	NORMALE	600	800

PER TANTO, DA ESPERIENZA PERSONALE, LO SCRIVENTE, PER DETERMINARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RITIENE PIU' CONSONO UTILIZZARE COME MEDIA MATEMATICA I PREZZI DESUNTI E REPERITI IN LOCO OVVERO:

APPARTAMENTI 1° FASCIA 1.300€/mq

APPARTAMENTI 2° FASCIA 900€/mq

AUTORIMESSA 700€/mq

VA CONSIDERATO CHE IL PREZZO E' RIFERITO A FABBRICATI CON CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE NORMALI E IN BUONO STATO CONSERVATIVO.

**LOTTO 1 immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 23**

LOCALE	PIANO	COEFICIENTE CORRETTIVO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA
ABITAZIONE	2	100,00%	96.9 MQ	96.9 MQ
BALCONI/TERRAZZO	2	25,00%	26.82 MQ	6.7 MQ
CANTINA	S1	35,00%	3.94 MQ	1.38 MQ
TOTALE				105 MQ

**LOTTO 2 immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 5**

LOCALE	PIANO	COEFICIENTE CORRETTIVO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA
AUTORIMESSA	S1	100,00%	14.69 MQ	14.69 MQ
TOTALE				14.69 MQ

**LOTTO 3 immobile in Asti Corso Don Minzoni a catasto fabbricati Sez. AT fg. 77 map.2963 subalterno 27**

LOCALE	PIANO	COEFICIENTE CORRETTIVO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA

ABITAZIONE	4	100,00%	76.37 MQ	76.37 MQ
BALCONI/TERRAZZO	4	25,00%	7.11 MQ	1.78 MQ
CANTINA	S1	35,00%	5.66 MQ	1.98 MQ
<b>TOTALE</b>				<b>80.13 MQ</b>

Dalle considerazioni su esposte, lo scrivente C.T.U., tenuto conto dell'ubicazione dei beni, del loro stato di conservazione e della commerciabilità, valutato altresì il prezzo al metro quadrato delle superfici lorde commerciali, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo, al netto di aggiunte e detrazioni determinate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità trattata, tenuto anche in considerazione lo stato degli immobili.

Dal prezzo di stima verranno anche dedotte le spese tecniche e oneri vari per sistemare le difformità edilizie riscontrate; si applica anche un deprezzamento per la vetustà dell'immobile.

#### SCHEMA VALORE DI MERCATO IMMOBILE

##### LOTTO 1 immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 23

APPARTAMENTO CON CANTINA	105 MQ	1.300 €/mq	€ 136.500
DEPREZZAMENTO PER VETUSTA'	5%	€ 136.500,00	-€ 6.825
A DEDURRE SPESE PRATICA IN SANATORIA, ONERI E QUANT'ALTRO			-€ 3.732
<b>VALORE DI TOTALE</b>			<b>€ 125.943</b>
<b>LOTTO 1 VALORE DI MERCATO ARROTONDATO A</b>			<b>€ 126.000</b>

##### LOTTO 2 immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 5

AUTORIMESSA	14.69MQ	700 €/mq	€ 10.283
<b>LOTTO 2 VALORE DI MERCATO ARROTONDATO A</b>			<b>€ 10.300</b>

##### LOTTO 3 immobile in Asti Corso Don Minzoni a catasto fabbricati Sez. AT fg. 77 map.2963 subalterno 27

APPARTAMENTO CON CANTINA	80.13 MQ	900 €/mq	€ 72.117
DEPREZZAMENTO PER VETUSTA'	5%	€ 72.117	-€ 3.606
A DEDURRE SPESE PRATICA IN SANATORIA, ONERI E QUANT'ALTRO			-€ 3.032
<b>VALORE DI TOTALE</b>			<b>€ 65.479</b>
<b>LOTTO 3 VALORE DI MERCATO ARROTONDATO A</b>			<b>€ 65.500</b>

**VALORI DI MERCATO APPARTAMENTI E AUTORIMESSA LOTTO 4 – LOTTO 5**

Osservatorio Immobiliare Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze

Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: MOBERCELLI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
ABITAZIONE ECONOMICA	NORMALE	380	480
NEGOZIO	NORMALE	475	620

**Borsino Immobiliare 2024**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
ABITAZIONE ECONOMICA	NORMALE	366	438
NEGOZIO	NORMALE	403	563

**Da indagini di mercato esperite in zona**

Anno 2022/2023/2024

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
ABITAZIONE ECONOMICA	NORMALE	350	450
NEGOZIO	NORMALE	500	650

PER TANTO, DA ESPERIENZA PERSONALE, LO SCRIVENTE, PER DETERMINARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RITIENE PIU' CONSONO UTILIZZARE COME MEDIA MATEMATICA I PREZZI DESUNTI E REPERITI IN LOCO OVVERO:

ABITAZIONE ECONOMICA 400€/mq

NEGOZIO 575€/mq

VA CONSIDERATO CHE IL PREZZO E' RIFERITO A FABBRICATI CON CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE NORMALI.

**LOTTO 4 immobile in Mombercelli Via Brofferio 1 a catasto fabbricati fg. 12 map.147 subalterno 1**

LOCALE	PIANO	COEFICIENTE CORRETTIVO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA
NEGOZIO	T	100,00%	41.5 MQ	41.5 MQ
<b>TOTALE</b>				<b>41.5 MQ</b>

**LOTTO 5 immobile in Mombercelli Via Brofferio 1 a catasto fabbricati fg. 12 map.147 subalterno 2 graffato con il map.413**

LOCALE	PIANO	COEFICIENTE CORRETTIVO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA
ABITAZIONE	S1-T-1	100,00%	162 MQ	162 MQ
BALCONI/TERRAZZO	T-1	25,00%	52 MQ	13 MQ
CANTINA/LOC. SGOMBERO	S1	35,00%	382 MQ	133.7 MQ
<b>TOTALE</b>				<b>308.7 MQ</b>

Dalle considerazioni su esposte, lo scrivente C.T.U., tenuto conto dell'ubicazione dei beni, del loro stato di conservazione e della commerciabilità, valutato altresì il prezzo al metro quadrato delle superfici lorde commerciali, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo, al netto di aggiunte e detrazioni determinate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità trattata, tenuto anche in considerazione lo stato degli immobili.

Dal prezzo di stima verranno anche dedotte le spese tecniche e oneri vari per sistemare le difformità edilizie riscontrate; si applica anche un deprezzamento per la vetustà dell'immobile..

**SCHEMA VALORE DI MERCATO IMMOBILE**

**LOTTO 4 immobile in Mombercelli Via Brofferio 1 a catasto fabbricati fg. 12 map.147 subalterno 1**

IMMOBILE	41.5 MQ	575 €/mq	€ 23.862
DEPREZZAMENTO PER VETUSTA'	5%	€ 23.862	-€ 1.193
A DEDURRE SPESE PRATICA IN SANATORIA, ONERI E QUANT'ALTRO			-€ 0
<b>VALORE DI TOTALE</b>			<b>€ 22.669</b>
<b>LOTTO 4 VALORE DI MERCATO ARROTONDATO A</b>			<b>€ 22.650</b>

**LOTTO 5 immobile in Mombercelli Via Brofferio 1 a catasto fabbricati fg. 12 map.147 subalterno 2 graffato con il map.413**

IMMOBILE	308.7 MQ	400 €/mq	€ 123.480
DEPREZZAMENTO PER VETUSTA' E VIZI	30%	€ 123.480	-€ 37.044
A DEDURRE SPESE PRATICA IN SANATORIA, ONERI E QUANT'ALTRO			-€ 5.932
VALORE DI TOTALE			€ 80.504
<b>LOTTO 5 VALORE DI MERCATO ARROTONDATO A</b>			<b>€ 80.500</b>

### CONCLUSIONE

**PERTANTO IL QUADRO DI SINTESI PUO' ESSERE COSI DEFINITO:**

<b>LOTTO 1</b>	
ASTI - Via Bellini 15/C a catasto fabbricati Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 23	
<b>VALORE STIMATO</b>	<b>126.000 € (CENTOVENTISEIMILA/00)</b>

<b>LOTTO 2</b>	
ASTI - Via Bellini 15/C a catasto fabbricati Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 5	
<b>VALORE STIMATO</b>	<b>10.300 € (DIECIMILATRECENTO/00)</b>

<b>LOTTO 3</b>	
ASTI - Corso Don Minzoni a catasto fabbricati Sez. AT fg. 77 map.2963 subalterno 27	
<b>VALORE STIMATO</b>	<b>65.500 € (SESSANTACINQUEMILACINQUECENTO/00)</b>

<b>LOTTO 4</b>	
MOMBERCELLI - Via Brofferio 1 a catasto fabbricati fg. 12 map.147 subalterno 1	
<b>VALORE STIMATO</b>	<b>22.650 € (VENTIDUEMILASEICENTOCINQUANTA/00)</b>

<b>LOTTO 5</b>	
MOMBERCELLI - Via Brofferio 1 a catasto fabbricati fg. 12 map.147 subalterno 2 graffato con il map.413	
<b>VALORE STIMATO</b>	<b>80.500 € (OTTANTAMILACINQUECENTO/00)</b>

### SEDICESIMO PUNTO

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

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano acquistati da persona fisica, pertanto la vendita è soggetta alle sole imposte di registro, pertanto il valore viene calcolato per intero.

### **DICIASSETTESIMO PUNTO**

17) **Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09 Allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione dei giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 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 e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- β) 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;
- χ) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- δ) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite a 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;
- ε) 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);
- φ) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n.431).

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

1. **LOTTO 1** immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 23** è soggetto alla redazione del certificato energetico e pertanto lo scrivente CTU ha provveduto a redigere il certificato energetico al SIPEE Regione Piemonte (allegato 17/a).
2. **LOTTO 2** immobile in Asti Via Bellini 15/C a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 52 map.245 subalterno 5**, essendo un autorimessa non è soggetta alla redazione del certificato energetico
3. **LOTTO 3** immobile in Asti Corso Don Minzoni a catasto fabbricati **Sez. AT fg. 77 map.2963 subalterno 27**, è soggetto alla redazione del certificato energetico e pertanto lo scrivente CTU ha provveduto a rintracciare il certificato energetico al SIPEE Regione Piemonte (allegato 17/a).
4. **LOTTO 4** immobile in Mombercelli Via Brofferio 1 a catasto fabbricati **fg. 12 map.147 subalterno 1** è soggetto alla redazione del certificato energetico e pertanto lo scrivente CTU ha provveduto a redigere il certificato energetico al SIPEE Regione Piemonte (allegato 17/a).

5. **LOTTO 5** immobile in Mombercelli Via Brofferio 1 a catasto fabbricati **fg. 12 map.147 subalterno 2 graffato con il map.413** è soggetto alla redazione del certificato energetico e pertanto lo scrivente CTU ha provveduto a redigere il certificato energetico al SIPEE Regione Piemonte (allegato 17/a).

SI PRECISA CHE LA VALIDITA' MASSIMA DELL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE DI UN EDIFICIO È DI 10 ANNI ED È CONFERMATA SOLO SE SONO STATE RISPETTATE LE PRESCRIZIONI NORMATIVE VIGENTI PER LE OPERAZIONI DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA, COMPRESO LE EVENTUALI CONSEGUENZE DI ADEGUAMENTO, DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ASSERVITI AGLI EDIFICI. NEL CASO DI MANCATO RISPETTO DELLE PREDETTE DISPOSIZIONI L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DECADE IL 31 DIEMBRE DELL'ANNO SUCCESSIVO A QUELLO IN CUI È PREVISTA LA PRIMA SCADENZA NON RISPETTATA PER LE PREDETTE OPERAZIONI DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA.

Agliano Terme lì 14 MARZO 2025

In Fede il CTU  
Geom. Saul Boffa  
(FIRMATO DIGITALMENTE)



















<b>PREMESSA</b>	<i>pag. 2</i>
<b>OGGETTO DI PIGNORAMENTO</b>	<i>pag. 2</i>
1. <b>AVVISO AL DEBITORE</b>	<i>pag. 5</i>
2. <b>VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567 § 2° C.P.C.</b>	<i>pag. 5</i>
3. <b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	<i>pag. 9</i>
4. <b>REGIME PATRIMONIALE</b>	<i>pag. 4</i>
5. <b>VERIFICA DELLA CONFORMITA'</b>	<i>pag. 22</i>
6. <b>EVENTUALI VARIAZIONI</b>	<i>pag. 23</i>
7. <b>UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.C.</b>	<i>pag. 24</i>
8. <b>CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI</b>	<i>pag. 26</i>
9. <b>POSSIBILITA' DI VENDITA IN LOTTI</b>	<i>pag. 29</i>
10. <b>PIGNORAMENTO PRO QUOTA</b>	<i>pag. 30</i>
11. <b>DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE</b>	<i>pag. 30</i>
12. <b>ASSEGNAZIONE AL CONIUGE</b>	<i>pag. 31</i>
13. <b>ESISTENZA DI VINCOLI</b>	<i>pag. 32</i>
14. <b>SPESE FISSE DI GESTIONE CONDOMINIALE</b>	<i>pag. 32</i>
15. <b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<i>pag. 33</i>
16. <b>REGIME FISCALE</b>	<i>pag. 40</i>
17. <b>REDAZIONE CERTIFICATO ENERGETICO</b>	<i>pag. 41</i>

## ALLEGATI

1/a	LETTERA COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
1/b	VERBALI DI SOPRALLUOGO
2/a	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
2/b	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - VISURA CATASTALE AGGIORNATA
2/c	ATTI NOTARILE, ATTO ULTRAVENTENNALE E SUCCESSIONI
3/a	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
4/a	ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO/CERTIFICATO DI MORTE
7/a	ESTRATTO PRG E NORME TECNICHE
8/a	VECCHIE PRATICHE EDILIZIE
11/a	CONTRATTO D'AFFITTO
11/b	STATO DI FAMIGLIA
14/a	SPESE CONDOMINIALI
17/a	CERTIFICATI ENERGETICI