

ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2018

PROMOSSA DA :

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONTRO :

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CREDITORI ISCRITTI INTERVENUTI :

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CREDITORI ISCRITTI NON  
INTERVENUTI :

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE :

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perito estimatore: Ing. Allegretti Marco

Data: 14.05.2019

ASTE  
GIUDIZIARIE®

1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data 03/05/2018, il sottoscritto Allegretti Ing. Marco nato ad Asti il 08/04/1980 con studio in Asti Viale Partigiani, 17, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Asti al numero di posizione A614, veniva nominato perito estimatore (ALLEGATO 1) per l'Esecuzione Immobiliare n. 30/2018 promossa CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA, corrente in Asti, Piazza Libertà n. 23, c.f. 00060550050 rappresentata e difesa dall'Avv. Soffientino Corrado (c.f. SFFCRD64E02A479J) contro:

All'udienza del 26/06/2018, innanzi al Giudice dell'Esecuzione Dott. Pasquale PERFETTI, previo giuramento di rito, allo scrivente veniva affidato l'incarico descritto nel verbale di accettazione (ALLEGATO 2).

Di seguito puntualmente si descriverà lo svolgimento di ciascuna delle attività affidate dal Giudice al perito stimatore.

***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; provvede ad avvisare il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;***

In data 27/08/2018, il sottoscritto perito stimatore ha provveduto ad inviare comunicazione mediante raccomandata A.R., presso la residenza di sita in Via Alfredo Catalani, 45 - 14100 Asti AT (ALLEGATO 3 - 27/08/2018), invitando il debitore a

consentire l'accesso agli immobili.

La raccomandata ha raggiunto il debitore in data 10/09/2018 (ALLEGATO 4).

In data 17/09/2018, il sottoscritto si recava presso il primo immobile oggetto di pignoramento sito in Via Alfredo Catalani, Asti (AT) alle h 9.00, come da specifica indicazione riportata su raccomandata A/R, e trovava la ed il figlio. Hanno permesso l'accesso ai locali e pertanto il perito estimatore ha potuto procedere con l'avvio delle operazioni peritali. Pertanto, il sottoscritto era in grado di eseguire il rilievo fotografico e planimetrico dettagliato nei paragrafi successivi.

***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 seria continua di trascrizioni ex art 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;***

Al fascicolo di causa del creditore, risulta allegata la seguente documentazione:

- 21/02/2018 - Istanza di vendita Cassa di Risparmio di Asti s.p.a. (Avv. Corrado Soffientino);
- 04/04/2018 - Notifica di deposito documentazione ipotecaria e catastale (Avv. Corrado Soffientino);

- 02/05/2018 - Ricorso per intervento fondato su titolo esecutivo (Avv. Felicità Fenaroli);
- 10/05/2018 - Nota di deposito documentazione creditori non intervenuti (Avv. Corrado Soffientino);
- 21/05/2018 - Atto di intervento in via privilegiata UNICREDIT s.p.a. (Avv. Giuseppe Ferraris);
- 09/07/2018 – Decreto di fissazione d'udienza ex. art. 569 c.p.c. al creditore INTESA SANPAOLO S.P.A. (Avv. Corrado Soffientino);
- 10/05/2019 - Nota di deposito creditori interventi (Avv. Flavia Del Boca per conto della società )

La documentazione di cui al secondo comma art. 567 c.p.c. può pertanto essere considerata completa (certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), anche in funzione delle singole ricerche effettuate dal sottoscritto perito estimatore.

In aggiunta, il sottoscritto perito estimatore, ha effettuato ulteriori accertamenti utilizzando i seguenti criteri di ricerca:

**SOGGETTO:**

**IMMOBILI:**

Immobile 1: Sito in Via Alfredo Catalani – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 5

Immobile 2: Sito in Via Bruno Buozzi n. 25 – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 19

Immobile 3: Sito in Via Bruno Buozzi – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 2099 Sub. 25

Di seguito si riporta elenco dei documenti riscontrati:

- Planimetrie catastali (ALLEGATO 5):
- Estratti di mappa catastale (ALLEGATO 6)
- Visure storiche per immobile (ALLEGATO 7)
- Visure per soggetto (ALLEGATO 8)
- Ispezione ipotecaria per soggetto (ALLEGATO 9)
- Ispezioni ipotecarie per immobile (ALLEGATO 10)

Si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli rilevate dalla documentazione agli atti:

#### **ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PER SOGGETTO – MARRA**

##### **ELISABETTA:**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2001 - Registro Particolare 417 Registro Generale 2701 - Pubblico ufficiale GIRINO GIOVANNI Repertorio 78134 del 26/03/2001 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in ASTI(AT) - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
2. ANNOTAZIONE CONTRO del 14/05/2001 - Registro Particolare 437 Registro Generale 4031 - Pubblico ufficiale GIRINO GIOVANNI Repertorio 77977 del 22/03/2001 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE
3. ANNOTAZIONE CONTRO del 14/05/2001 - Registro Particolare 438 Registro Generale 4032 - Pubblico ufficiale GIRINO GIOVANNI Repertorio 77977 del





22/03/2001 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE



4. ISCRIZIONE CONTRO del 07/01/2015 - Registro Particolare 9 Registro Generale 72 - Pubblico ufficiale CAVANNA MAURIZIO Repertorio 1170/886 del 30/12/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in ASTI(AT) - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA



5. ISCRIZIONE CONTRO del 28/03/2017 - Registro Particolare 377 Registro Generale 2940 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9737 del 24/01/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in ASTI(AT) - SOGGETTO DEBITORE



6. ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/2017 - Registro Particolare 571 Registro Generale 4367 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 920 del 15/06/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in ASTI(AT) - SOGGETTO DEBITORE



7. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2018 - Registro Particolare 1162 Registro Generale 1394 - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 189 del 24/01/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ASTI(AT)



1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2001 - Registro Particolare 417 Registro Generale 2701 - Pubblico ufficiale GIRINO GIOVANNI Repertorio 78134 del 26/03/2001 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in ASTI(AT) - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA



2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/04/2001 - Registro Particolare 2273 Registro Generale 3083 - Pubblico ufficiale GIRINO GIOVANNI Repertorio 78133 del 26/03/2001 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in ASTI(AT)
3. ANNOTAZIONE CONTRO del 14/05/2001 - Registro Particolare 437 Registro Generale 4031 - Pubblico ufficiale GIRINO GIOVANNI Repertorio 77977 del 22/03/2001 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE
4. ANNOTAZIONE CONTRO del 14/05/2001 - Registro Particolare 438 Registro Generale 4032 - Pubblico ufficiale GIRINO GIOVANNI Repertorio 77977 del 22/03/2001 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE
5. ISCRIZIONE CONTRO del 07/01/2015 - Registro Particolare 9 Registro Generale 72 - Pubblico ufficiale CAVANNA MAURIZIO Repertorio 1170/886 del 30/12/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in ASTI(AT) - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
6. ISCRIZIONE CONTRO del 28/03/2017 - Registro Particolare 377 Registro Generale 2940 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9737 del 24/01/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in ASTI(AT) - SOGGETTO DEBITORE
7. ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/2017 - Registro Particolare 571 Registro Generale 4367 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 920 del 15/06/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in ASTI(AT) - SOGGETTO DEBITORE
8. ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2017 - Registro Particolare 897 Registro Generale 6784 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 920/1 del 15/06/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in

ASTI(AT) - SOGGETTO DEBITORE

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2018 - Registro Particolare 1162 Registro Generale 1394 - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 189 del 24/01/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ASTI(AT)

#### ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PER IMMOBILE

**Immobile 1: Sito in Via Alfredo Catalani – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 5**

1. ISCRIZIONE del 07/01/2015 - Registro Particolare 9 Registro Generale 72 - Pubblico ufficiale CAVANNA MAURIZIO Repertorio 1170/886 del 30/12/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 28/03/2017 - Registro Particolare 377 Registro Generale 2940 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9737 del 24/01/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE del 11/05/2017 - Registro Particolare 571 Registro Generale 4367 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 920 del 15/06/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 21/07/2017 - Registro Particolare 897 Registro Generale 6784 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 920/1 del 15/06/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. TRASCRIZIONE del 08/02/2018 - Registro Particolare 1162 Registro Generale 1394 - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 189 del 24/01/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**Immobile 2: Sito in Via Bruno Buozzi n. 25 – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 19**

1. ISCRIZIONE del 07/01/2015 - Registro Particolare 9 Registro Generale 72 - Pubblico ufficiale CAVANNA MAURIZIO Repertorio 1170/886 del 30/12/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 28/03/2017 - Registro Particolare 377 Registro Generale 2940 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9737 del 24/01/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE del 11/05/2017 - Registro Particolare 571 Registro Generale 4367 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 920 del 15/06/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 21/07/2017 - Registro Particolare 897 Registro Generale 6784 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 920/1 del 15/06/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. TRASCRIZIONE del 08/02/2018 - Registro Particolare 1162 Registro Generale 1394 - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 189 del 24/01/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Immobile 3: Sito in Via Bruno Buozzi – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 2099 Sub. 25**

1. ISCRIZIONE del 07/01/2015 - Registro Particolare 9 Registro Generale 72 - Pubblico ufficiale CAVANNA MAURIZIO Repertorio 1170/886 del 30/12/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2. ISCRIZIONE del 28/03/2017 - Registro Particolare 377 Registro Generale 2940 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9737 del 24/01/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 11/05/2017 - Registro Particolare 571 Registro Generale 4367 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 920 del 15/06/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 08/02/2018 - Registro Particolare 1162 Registro Generale 1394 - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 189 del 24/01/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sugli immobili grava quindi il pignoramento eseguito in data 24/01/2018 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1000/1000. Come richiesto, si ricostruisce altresì di seguito la provenienza ultraventennale dei beni pignorati, risultante dalla documentazione in atti:

Per quanto attiene il fabbricato in Via Alfredo Catalani – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 5 (ALLEGATO 7):

**CATASTO FABBRICATI**

1) **SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 03/04/1981** - Istrumento (atto pubblico) del 03/04/1981 - Voltura in atti dal 05/06/1991 Repertorio n. 1709 Rogante Dott.

Prima A. - Compravendita - (fino alla data attuale 26/04/2019);

2) **SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 03/04/1981**

Per quanto attiene il Fabbricato sito in Via Bruno Buozzi n. 25 – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 19 (ALLEGATO 7):

CATASTO FABBRICATI

- 1) **SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 03/04/1981** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/04/1981 Voltura in atti dal 05/06/1991 Repertorio n.: 1709  
Rogante: DOTT. PRIMA A. Sede: ROCCA D'ARAZZO Registrazione: UR Sede:  
ASTI n: 2709 del 14/04/1981 COMPRAVENDITA (n. 932.1/1981) -  
26/04/2019);

- 2) **SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 03/04/1981** Proprietà 1/1

Per quanto attiene il Fabbricato sito in Via Bruno Buozzi – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 2099 Sub. 25 (ALLEGATO 7):

CATASTO FABBRICATI

- 1) **SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 26/03/2001** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/03/2001 Trascrizione in atti dal 11/04/2001 Repertorio n.: 78133  
Rogante: GIRINO GIOVANNI Sede: ASTI Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2273.1/2001) - (fino alla data attuale  
26/04/2019);

- 2) **SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 03/02/1998 AL 26/03/2001** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/02/1998 protocollo n. 126270 Voltura in atti dal 06/09/2000 Repertorio n.: 97130 Rogante: NOTAIO BAGNASCO Sede:

MONTECHIARO D'ASTI Registrazione: UR Sede: ASTI n: 481 del 17/02/1998  
COMPRAVENDITA (n. 981.2/1998) - ;

### 3) SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 29/10/1997 AL 03/02/1998

COSTITUZIONE del 29/10/1997 in atti dal 29/10/1997 Registrazione: (n. E00065.1/1997) - ;

A supporto di ciò è stata reperita la visura storica per soggetto testimoniante la proprietà degli immobili sopra citati (ALLEGATO 7).

Sono inoltre state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio gli elaborati planimetrici censuari degli immobili ovvero le Planimetrie catastali (ALLEGATO 5) e gli estratti di mappa (ALLEGATO 6) come richiesto dal quesito.

*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.);*

**Immobile 1: Sito in Via Alfredo Catalani – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 5**

Il primo bene immobile oggetto del pignoramento è situato in ASTI, Via Alfredo Catalani ed è costituito da un alloggio al piano secondo, con relativa mansarda al piano terzo, e relativa cantina al piano seminterrato limitrofo al vano scala.

Il presente fabbricato insiste sulla particella 359 avente confini comuni con le particelle: 1361, 2074, 148, 899, 901, 1330 individuabile all'interno del foglio 52 come da estratto di mappa catastale allegato alla presente perizia (ALLEGATO 6).

L'accesso ai locali avviene attraverso specifica scala accessibile direttamente dall'esterno lungo Via Alfredo Catalani 45.

Il fabbricato si trova in una zona semi-centrale della città di Asti, vicino ad altri fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale. Il fabbricato è in buono stato conservativo.

Sono state rilevate difformità catastali nel piano terzo mansardato rispetto alla planimetria depositata al catasto (ALLEGATO 5), per cui si è proceduto al deposito di relativa procedura DOCFA 11.

Il fabbricato è stato rilevato nel dettaglio e la distribuzione interna è documentata nelle planimetrie di cui all'ALLEGATO 12 di contro la documentazione fotografica è reperibile nell'ALLEGATO 13.

Il piano secondo risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno, mentre piano terzo mansardato soggiorno e lavanderia (Conforme alla domanda in sanatoria n. 012289903 del 07.03.1986). Immobile dotato di relativa cantina al piano seminterrato (Denominata "c").

L'immobile ha la superficie calpestabile di 150 mq. (per la valutazione si è fatto riferimento al rilievo puntuale esperito durante il sopralluogo e al nuovo deposito di procedura DOCFA).

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avvengono mediante apposito impianto autonomo. Per ulteriori dettagli si faccia riferimento all'Attestato di Certificazione Energetica di cui all'ALLEGATO 14, fornito dal debitore ed attualmente in corso di validità.

**Immobile 2: Sito in Via Bruno Buozzi n. 25 – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 19**

Il secondo bene immobile oggetto del pignoramento è situato in ASTI, Via Bruno Buozzi, 25 ed è costituito da locale destinato a deposito/laboratorio, con separazione dei locali destinati a WC e cella frigorifera posti al piano seminterrato S1.



Il presente fabbricato insiste sulla particella 359 avente confini comuni con le particelle: 1361, 2074, 148, 899, 901, 1330 individuabile all'interno del foglio 52 come da estratto di mappa catastale allegato alla presente perizia (ALLEGATO 6).

Il fabbricato si trova in una zona semi-centrale della città di Asti, vicino ad altri fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale. Il fabbricato è in buono stato conservativo.

Non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria depositata al catasto (ALLEGATO 5).

Il fabbricato è stato rilevato nel dettaglio e la distribuzione interna è documentata nelle planimetrie catastali in ALLEGATO 12 e di contro la documentazione fotografica è reperibile nell'ALLEGATO 13.

L'immobile ha la superficie calpestabile di 175 mq. (per la valutazione si è fatto riferimento al rilievo puntuale esperito durante il sopralluogo e alla visura catastale riportata in allegato 7).

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avvengono mediante apposito impianto autonomo. Per quanto attiene l'impianto di produzione, nel locale caldaia è presente una caldaia RIELLO RESIDENCE.

Per ulteriori dettagli si faccia riferimento all'Attestato di Certificazione Energetica di cui all'ALLEGATO 14, fornito dal debitore ed attualmente in corso di validità.

**Immobile 3: Sito in Via Bruno Buozzi – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 2099 Sub. 25**

Il terzo bene immobile oggetto del pignoramento è situato in ASTI, Via Bruno Buozzi 65 ed è costituito da un garage al secondo piano seminterrato.

Il presente fabbricato insiste sulla particella 2099 avente confini comuni con le particelle: 1334, 1335, 1345, 917 individuabile all'interno del foglio 52 come da estratto di mappa catastale allegato alla presente perizia (ALLEGATO 6).

Il fabbricato è costituito da un'autorimessa posto al primo piano seminterrato.

L'accesso al piano interrato è possibile attraverso l'area di manovra.

Il fabbricato si trova in una zona semi-centrale della città di Asti, vicino ad altri fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale. Il fabbricato è in buono stato conservativo.

Non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria depositata al catasto (ALLEGATO 5).

Il fabbricato è stato rilevato nel dettaglio e la distribuzione interna è documentata nelle planimetrie catastali ALLEGATO 12 e di contro la documentazione fotografica è reperibile nell'ALLEGATO 13.

L'immobile ha la superficie calpestabile di 25 mq. (per la valutazione si è fatto riferimento al rilievo puntuale esperito durante il sopralluogo e alla visura catastale riportata in allegato 7).

***4. indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;***

Gli esecutati risultano coniugati in regime di comunione dei beni per gli immobili n. 1 (Sito in Via Alfredo Catalani – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 5) e n. 2 (Sito in Via Bruno Buozzi n. 25 – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 19).

***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;*

I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca identificazione degli immobili:

Indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini sono coerenti.

Tutti gli immobili presentano planimetrie catastali coerenti con gli elaborati depositati al Catasto, oltre a quelli depositati presso il Comune di Asti.

*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;*

Come sopra specificato, le planimetrie catastali e la tavola progettuali riportate presso il Comune di Asti sono coerenti con lo stato di fatto degli immobili in quanto non risultano variate né le destinazioni d'uso, né la distribuzione interna dei locali.

Pertanto in ALLEGATO 16 si riporta elenco delle pratiche edilizie raccolte ed utilizzate per confronto con quanto ottenuto da rilievo in campo, relative a ciascuno dei tre immobili oggetto di pignoramento:

**Immobile 1: Sito in Via Alfredo Catalani – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 5**

- Concessione edilizia n. 376 del 19/09/1978;
- Concessione edilizia n. 547 del 28/12/1978;
- Concessione edilizia n. 412/1981;

- Variante in sanatoria n. 42 del 22/12/1981;
- Autorizzazione edilizia n. 610 del 03/02/1989;
- Comunicazione n. 94/2011 del 17/07/2012;
- Relazione integrativa n. 14/2012 del 11/10/2012;
- Comunicazione di avvio procedimento risanamento abuso n. 93420 del 27/11/2012;
- Attività di edilizia libera AC 1252/2013;
- Agibilità assente;

**Immobile 2: Sito in Via Bruno Buozzi n. 25 – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 19**

- Permesso n. 701 del 27/09/1973;
- Cessione prot. 5546 del 25/02/1975;
- Concessione edilizia n. 376 del 19/09/1978;
- Concessione edilizia n. 547 del 28/12/1978;
- Variante in sanatoria n. 412 del 22/12/1981;
- Autorizzazione edilizia n. 108 del 03/07/1989;
- DIA AC n. 2268 del 29/11/2000;
- Collaudo statico n. 1472 del 09/11/1976;
- Comunicazione n. 94/2011 del 17/07/2012;
- Agibilità assente;

**Immobile 3: Sito in Via Bruno Buozzi – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 2099 Sub. 25**

- Concessione edilizia n. 16 del 11/01/1994;
- Voltura alla concessione n. 03/10/1995;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 22 del 30/01/1998;
- Comunicazione di ultimazione lavori n. 30/03/1998;

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

Il vigente P.R.G.C. classifica le aree su cui insistono gli immobili come:

**Immobile 1: Sito in Via Alfredo Catalani – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 5**

**Immobile 2: Sito in Via Bruno Buozzi n. 25 – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 19**

- Cod. zona B1.1 - Aree residenziali di consolidamento - Art. 18 NTA;

**Immobile 3: Sito in Via Bruno Buozzi – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 2099 Sub. 25**

- Cod. zona B1.1 - Aree residenziali di consolidamento - Art. 18 NTA;

In ALLEGATO 17 alla presente vengono riportati gli estratti di PRGC per ciascun immobile in scala 1:250.

**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;**



I fabbricati di cui all'elenco precedente sono stati edificati in conformità con le norme vigenti; rimane comunque l'assenza dell'Agibilità per gli immobili 1-2 censiti al Foglio 52 Mappale 359 Sub. 5-19. In ALLEGATO 16 vengono riportati gli atti autorizzativi che sono stati rilasciati dal Comune di Asti

***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;***

I beni pignorati sono suddivisibili in n. 3 lotti, uno per ciascun immobile, come di seguito indicato:

- Lotto 1 - Immobile 1: Sito in Via Alfredo Catalani – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 5
- Lotto 2 - Immobile 2: Sito in Via Bruno Buozzi n. 25 – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 19
- Lotto 3 - Immobile 3: Sito in Via Bruno Buozzi – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 2099 Sub. 25

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

Gli immobili oggetto della presente perizia sono interamente pignorati, come si evince dagli ALLEGATI 9-10 (Ispezioni ipotecarie). E' ammissibile realizzare la formazione di n. 3 lotti come già indicato nel precedente paragrafo, ovvero:

- Lotto 1 - Immobile 1: Sito in Via Alfredo Catalani – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 5
- Lotto 2 - Immobile 2: Sito in Via Bruno Buozzi n. 25 – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 19
- Lotto 3 - Immobile 3: Sito in Via Bruno Buozzi – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 2099 Sub. 25

Il valore di ciascuno dei due lotti sarà determinato al prossimo punto 15.

***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;***

Come da richiesta all'Agenzia delle Entrate sono riportati i contratti di locazione in essere al 14.05.2019:

- nei confronti dell'immobile n. 2 sito in Via Bruno Buozzi n. 25 – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359 Sub. 19 risulta in essere un contratto di locazione stipulato in data 01/02/2016 e registrato e presentato in data 01/03/2016 con durata dal 01/02/2016 al 31/01/2022 registrato con la società I

ASTE GIUDIZIARIE®  
(riportato in  
ALLEGATO 18).

Gli altri immobili risultano liberi.

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

Vedere punto 4: non risulta applicabile coniugi non separati.

**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;**

Non risultano vincoli particolari, né oneri di natura condominiale.

**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;**

I beni prevedono spese fisse annue di gestione o di manutenzione come da accordi condominiali.

**15. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni**

*sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

*proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tale 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.*

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile è quello basato sulla procedura diretta comparativa mono - parametrica. La stima del valore di mercato attraverso il procedimento sintetico diretto comparativo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile attraverso un confronto diretto con beni immobili simili a quello oggetto di stima per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dal valore di mercato noto; nel caso specifico è effettuato sulla base di una sola caratteristica differenziale, quella ritenuta più rappresentativa del valore, ovvero la superficie. L'assunzione di base è che il valore del bene da stimare coincida con il prezzo al quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima. Tale procedimento si articola in tre fasi, ovvero l'indagine campionaria, la scelta del parametro di stima e l'elaborazione del modello di stima.

La fase dell'indagine campionaria consiste in una raccolta di dati relativi a prezzi formati sul mercato per beni assimilabili a quello oggetto di valutazione con i quali s'intende effettuare la comparazione. E' bene tenere presente che i fattori che influenzano in modo determinante il valore di mercato sono individuabili nella localizzazione e nell'epoca di costruzione dell'immobile. Inoltre generalmente vengono operate opportune decurtazioni sul prezzo di stima attraverso coefficienti di differenziazione in rapporto allo stato di conservazione ed alla tipologia dell'edificio, ecc.

La fonte di reperimento dati alla quale si è fatto ricorso è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio. I dati relativi alle quotazioni immobiliari sono altresì incrociati con quelli di alcune Agenzie operanti sull'intero territorio e sono stati ritenuti congrui.

Si riportano nel seguito i valori unitari delle quotazioni immobiliari indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il II semestre del 2018 per zona Semicentrale/ZONA LAVERDINA CORSO TORINO, valido per tutti e tre gli immobili con distinzione in funzione della destinazione: Residenziale - Immobili 1-3 - e Commerciale - Immobile 2 (ALLEGATO 19).

A) Provincia: **ASTI** - Comune: **ASTI** - Zona: **Semicentrale/ZONA LAVERDINA CORSO TORINO** Codice di zona: **C6** - Microzona catastale n.: **0** - Tipologia prevalente: **Abitazioni civili** Destinazione: **Residenziale**

Abitazioni civili 800,00€/mq a 1.200,00€/mq.

Autorimesse 540,00€/mq a 810,00€/mq.

A) Provincia: **ASTI** - Comune: **ASTI** - Zona: **Semicentrale/ZONA LAVERDINA CORSO**





**TORINO** Codice di zona: **C6** - Microzona catastale n.: **0** - Tipologia prevalente: **Abitazioni civili-**  
 Destinazione: **Commerciale**

Magazzini

380,00€/mq a 570,00€/mq.

Si procede pertanto ad una valutazione dei valori unitari di riferimento in funzione delle caratteristiche di ciascun immobile:

– **Lotto 1 - Immobile 1: Sito in Via Alfredo Catalani – Asti - Censito al Catasto**

**Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359**

**Sub. 5**

Destinazione d'uso: Abitazione civile

Condizione di conservazione: Normale

Note aggiuntive: L'immobile si trova al piano secondo (con mansarda collegata internamente tramite scala) con apposito accesso mediante vano scala/ascensore direttamente collegato al medesimo e si affaccia sui lati SUD ed EST su cortile interno di proprietà e sul lato NORD su Via Catalani. Valore unitario di riferimento: Essendo il posto discretamente mantenuto, con un livello di qualità nella media, si provvederà a prendere quale riferimento la media dei valori unitari riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari relativi a posti abitazioni civili:

$$[(800+1200)/2] = 1000,00 \text{ euro/mq}$$

Al fine di adattare il valore unitario di riferimento per l'immobile alle effettive condizioni attuali del mercato, si procede con la verifica degli immobili in vendita presenti nella medesima area dell'immobile e a selezionare 3 immobili quale riferimento delle condizioni attuali di mercato.

Ad oggi sono in vendita 3 immobili nella medesima area dell'immobile oggetto di pignoramento il cui valore di vendita al mq risulta pari a (ALLEGATO 20):

- nel primo caso è pari a 1000,00€/mq per un alloggio di 110 mq posto al piano secondo di Via Bruno Buozzi;

- nel secondo caso è pari a 1487,00€/mq per un alloggio di 195 mq posto al piano rialzato di Via Bruno Buozzi 24-26;

- nel terzo caso è pari a 1407,00€/mq per un alloggio di 135 mq posto al piano secondo di Via Bruno Buozzi 21.

Il valore unitario medio ricavato dagli annunci immobiliari sarà pari a:

$$[(1000,00+1487,00+1407,00)/3]= 1.298,00 \text{ euro/mq}$$

Pertanto, essendo il fabbricato in buono stato di conservazione ed essendo tali prezzi le richieste dei proprietari e non gli effettivi prezzi di vendita realizzati, ma comunque vicini ai prezzi riportati dall'osservatorio immobiliare per le abitazioni civili in stato di conservazione normale si ridefinisce il prezzo di riferimento:

$$[(1.000,00+1.298,00)/2]= 1.149,00 \text{ euro} \approx 1.150,00 \text{ euro/mq}$$

- **Lotto 2 - Immobile 2: Sito in Via Bruno Buozzi n. 25 – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359**

#### **Sub. 19**

Destinazione: Magazzino/Laboratorio

Condizione di conservazione: Normale

Note aggiuntive: L'immobile si trova al piano primo interrato con apposito accesso all'esterno da area di manovra direttamente collegata all'esterno. Tutti gli affacci risultano verso cortile interno. L'immobile è dotato di cella frigorifera ed appositi locali destinati a laboratorio ed ufficio.

Valore unitario di riferimento: Essendo il posto discretamente mantenuto, con un livello di qualità nella media, si provvederà a prendere quale riferimento la media dei valori unitari riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari relativi a immobili commerciali:

$$[(380+570)/2] = 475,00 \text{ euro/mq}$$

Al fine di adattare il valore unitario di riferimento per l'immobile alle effettive condizioni

attuali del mercato, si procede con la verifica degli immobili in vendita presenti nella medesima area dell'immobile e a selezionare 2 immobili quale riferimento delle condizioni attuali di mercato.

Ad oggi sono in vendita 2 immobili nella medesima area dell'immobile oggetto di pignoramento il cui valore di vendita al mq risulta pari a (ALLEGATO 20):

- nel primo caso è pari a 500,00€/mq per un magazzino/laboratorio di 240 mq posto al piano terra di Via Alfredo Catalani 40;
- nel secondo caso è pari a 818,00€/mq per un magazzino di 55 mq posto al piano terra di Corso Torino;

Il valore unitario medio ricavato dagli annunci immobiliari sarà pari a:

$$[(500,00+818,00)/2]= 659,00 \text{ euro/mq}$$

Pertanto, essendo il fabbricato in buono stato di conservazione ed essendo tali prezzi le richieste dei proprietari e non gli effettivi prezzi di vendita realizzati, ma comunque vicini ai prezzi riportati dall'osservatorio immobiliare per le abitazioni civili in stato di conservazione normale si ridefinisce il prezzo di riferimento:

$$[(475,00+659,00)/2]= 567,00 \text{ euro} \approx 550,00 \text{ euro/mq}$$

– **Lotto 3 - Immobile 3: Sito in Via Bruno Buozzi – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 2099**

**Sub. 25**

Destinazione d'uso: Autorimessa

Condizione di conservazione: Normale

Note aggiuntive: L'immobile si trova al piano terra con apposito accesso mediante area di manovra direttamente collegato al medesimo, accessibile su cortile di altra proprietà.

Valore unitario di riferimento: Essendo il posto discretamente mantenuto, con un livello di qualità nella media, e trovandosi vicino ad un area semicentrale con posti auto in parte liberi, si

provvederà a prendere quale riferimento la media dei valori unitari riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari relativi a autorimesse:

$$[(540+810)/2] = 675,00 \text{ euro/mq}$$

Al fine di adattare il valore unitario di riferimento per l'immobile alle effettive condizioni attuali del mercato, si procede con la verifica degli immobili in vendita presenti nella medesima area dell'immobile e a selezionare 2 immobili quale riferimento delle condizioni attuali di mercato.

Ad oggi sono in vendita 2 immobili nella medesima area dell'immobile oggetto di pignoramento il cui valore di vendita al mq risulta pari a (ALLEGATO 20):

- nel primo caso è pari a 1142,00€/mq per un garage di 14 mq posto al piano terra di Via Filippo Corridoni;
- nel secondo caso è pari a 600,00€/mq per un garage di 20 mq posto al piano terra di Corso XXV Aprile, 15;

Il valore unitario medio ricavato dagli annunci immobiliari sarà pari a:

$$[(1142,00+600,00)/2] = 871,00 \text{ euro/mq}$$

Pertanto, essendo il fabbricato in buono stato di conservazione ed essendo tali prezzi le richieste dei proprietari e non gli effettivi prezzi di vendita realizzati, ma comunque vicini ai prezzi riportati dall'osservatorio immobiliare per le abitazioni civili in stato di conservazione normale si ridefinisce il prezzo di riferimento:

$$[(675,00+871,00)/2] = 773,00 \text{ euro} \approx 770,00 \text{ euro/mq}$$

La stima del valore di mercato attraverso il procedimento sintetico diretto comparativo si conclude con la moltiplicazione del più probabile valore di mercato unitario del bene oggetto di stima, sinteticamente determinato attraverso una media ponderata (dati i prezzi e le superfici commerciali di immobili aventi analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche ed eliminati i

casi ritenuti anomali), per la superficie commerciale del bene stesso, stimata aggiungendo alla:

- superficie utile netta calpestabile (100%) compresa la superficie delle tramezze (100%) e la superficie delle murature perimetrali (100% in quanto inferiori a 50 cm);
- la superficie dei locali accessori (35%);
- la superficie dei balconi e lastricati solari (25% fino a 25 mq, l'eccedenza viene calcolata al 10%);
- la superficie delle mansarde (75%);
- terrazzi e portici (35% fino a 25 mq, l'eccedenza viene calcolata al 10%);
- giardini e aree di pertinenza (10% fino a 25 mq, eccedenza viene calcolata al 2%).

Di seguito la determinazione delle superfici di riferimento per il calcolo per ciascun immobile oggetto di pignoramento.

- **Lotto 1 - Immobile 1: Sito in Via Alfredo Catalani – Asti - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359**

#### Sub. 5

#### PIANO S1-2-3

ZONA	AREA mq	INCIDENZA	AREA mq
Piano Secondo (Cucina e ripostiglio, soggiorno, bagno, due camere e disimpegno)	91	100%	91
Piano Secondo (Balconi)	16	25%	4
Piano Terzo (Mansarda)	65	75%	49
Piano Seminterrato (Cantina - Locale Accessorio)	2,5	35%	0,9
TOTALE	174,5	-	144,9



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (arrontondata)

145,00 mq

- **Lotto 2 - Immobile 2:** Sito in Via Bruno Buozzi n. 25 – Asti - Censito al Catasto

**Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359**

**Sub. 19**

**PIANO SEMINTERRATO**

ZONA	AREA mq	INCIDENZA	AREA mq
Piano Seminterrato (Laboratorio, Celle Frigoridere, Ripostiglio, Antibagno e Bagno)	205	100%	205
Area di manovra (Area di pertinenza)	100	10%	10
TOTALE	315	-	215

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

215,00 mq

- **Lotto 3 - Immobile 3:** Sito in Via Bruno Buozzi – Asti - Censito al Catasto

**Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 2099**

**Sub. 25**

**PIANO SEMINTERRATO**

ZONA	AREA mq	INCIDENZA	AREA mq
Piano Seminterrato (Autorimessa)	25	100%	25
Area di manovra (Area di pertinenza)	50	10%	5

TOTALE	75,00	-	30
--------	-------	---	----

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 30,0 mq

A queato si procede alla determinazione del valore di stima riferito a ciascun lotto ed alla stima del valore globale degli immobili pignorati:

- **Lotto 1 - Immobile 1: Sito in Via Alfredo Catalani – Asti - Censito al Catasto**  
**Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359**  
**Sub. 5**

Valore di stima Lotto 1 =  $1150,00 * 145,00 = 166.750,00$  euro

Arrontondato a:

166.000,00 euro

- **Lotto 2 - Immobile 2: Sito in Via Bruno Buozzi n. 25 – Asti - Censito al Catasto**  
**Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359**  
**Sub. 19**

Valore di stima Lotto 2 =  $550,00 * 215,00 = 118.250,00$  euro

Arrontondato a:

118.000,00 euro

- **Lotto 3 - Immobile 3: Sito in Via Bruno Buozzi – Asti - Censito al Catasto**  
**Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 2099**  
**Sub. 25**

Valore di stima Lotto 3 =  $770,00 * 30,00 = 23.100,00$  euro

Arrontondato a:

23.000,00 euro

Il valore di stima globale pertanto, verrà suddiviso oltre che per lotto anche in funzione del soggetto che detiene la proprietà; semplificando:

- **Lotto 1 - Immobile 1: Sito in Via Alfredo Catalani – Asti - Censito al Catasto**

**Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359**

**Sub. 5**

Proprietà:

1000/1000

Regime di comunione dei beni

– **Lotto 2 - Immobile 2: Sito in Via Bruno Buozzi n. 25 – Asti - Censito al Catasto**

**Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 359**

**Sub. 19**

Proprietà:

1000/1000

Regime di comunione dei beni

– **Lotto 3 - Immobile 3: Sito in Via Bruno Buozzi – Asti - Censito al Catasto**

**Fabbricati del Comune di Asti (AT) – Sez. Urbana AT – Foglio 52 Particella 2099**

**Sub. 25**

Proprietà:

1000/1000

Regime di separazione dei beni

Il montare complessivo dei 3 Lotti risulta pertanto pari a:

$166.000,00 + 118.000,00 + 23.000,00 = 307.000,00$  euro, approssimabile a 305.000,00 euro

Pertanto, il valore globale risulta pari a

**305.000,00 euro**

**(diconsi euro trecentocinquemila/00)**

Valore che si ritiene il più probabile alla luce della prudente valorizzazione al mq effettuata.

*Bibliografia essenziale:*

- *Brischetto, Pavan, Albertalli, Boato, Giuliani, C.T.U. banca dati del consulente tecnico, R.S.M., Maggioli, 2008.*
- *Carnevali, L., Curatolo, M., Palladino, L., Stima degli immobili – Metodologia e pratica, Roma, Buffetti, 1999.*
- *Grillenzoni, M., Grittani, G., Estimo – Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi, Bologna, Calderini, 1994.*
- *Panecaldo, V., Come si valutano fabbricati e terreni edificatori, Roma, Buffetti, 2004.*
- *Banca dati reperita su [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it).*

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

La vendita dei fabbricati non risulta soggetta ad IVA.

**16. accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo 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 10/07/2009) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4° supplemento al n.31 del 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 precisazioni implicherebbe una alterazione inaccertabile 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 mq.;*

*d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture Stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, 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 28/3/95 n.46 e art.1 e seguenti legge 9/12/98 n.431).*

*Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte*

Gli Attestati di Prestazione Energetica (necessario esclusivamente per la vendita degli immobili di cui ai Lotti 1-2) sono riportati in ALLEGATO 14.



La presente relazione si compone di n. 34 pagine e n. 20 allegati.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto; si rimane a disposizione dell'Ill.mo

Giudice dell'Esecuzione per qualsivoglia chiarimento o integrazione.

Asti li, 14/05/2019

Il Perito Stimatore

Ing. Marco Allegretti