



# TRIBUNALE DI ASTI



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° 4/2023**

**PROMOSSA DA**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

----- (C.F. -----)

**CREDITORE INTERVENUTO**

----- (C.F. -----)

**CONTRO**

**DEBITORI:**

----- (C.F. -----)

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



G.E.: dott. -----

C.T.U.: dott. ing. Christian BALDINI



Il sottoscritto dott. ing. Christian BALDINI, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. -----, in data 27/06/2024 era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata; comparso innanzi al Cancelliere per il giuramento di rito in data 16/07/2024, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

- 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;
- 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. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);



- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L 28 febbraio 1985, n. 47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche

alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio,
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché gli eventuali spese condominiali insolute;

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;

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 per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 Agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata 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 storico artistici;
- b. fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c. fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d. box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quello elencati;
- e. edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f. edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

Predisponga l'attestato di prestazione 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.

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 29/10/2024 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi della DL n.90/2014 e secondo quanto disposto dal DM n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositati inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato peritale redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. a.47 del 25/02/08;
- f) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- g) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## QUESITO 1.

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

Lo scrivente C.T.U. ha avvertito il debitore esecutato tramite l'invio della seguente raccomandata:

- raccomandata 1 con prova di consegna, (n. 05441452253-0-1 del 30/01/2024), avvisando la Società ----- con sede in Via ----- 14100 – ASTI (AT) nella persona dell'Amministratore Unico Sig. -----, di aver fissato nel giorno 18.11.2024 alle ore 15.45, la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati.

Sulla base di quanto sopra il giorno 18.11.2024 alle ore 15.45 lo scrivente CTU ha proceduto ad accedere all'Immobile con l'assistente dall'Ingegnere ----- (cfr. Allegato A).

## QUESITO 2.

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

Lo scrivente ha verificato la documentazione e predisposizione dell'elenco ventennale delle trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati con riferimento alla certificazione notarile integrativa depositata dall'Avv. ----- in data 19/04/2023 relativamente alle unità immobiliari:

- **Immobile n. 1 ore 15:45**
  - o Comune di ASTI (AT)
  - o Catasto: FABBRICATI
  - o Foglio 103, Particella 885, SUB. 19
  - o SEZ. AT CAT. C/6, PIANO T, mq. 16
  - o Via Belbo, 4
- **Immobile n. 2 ore 16:00**
  - o Comune di ASTI (AT)
  - o Catasto: FABBRICATI
  - o Foglio 103, Particella 885, SUB. 20
  - o SEZ. AT CAT. C/6, PIANO T, mq. 15
  - o Via Belbo, 4
- **Immobile n. 3 ore 16:15**
  - o Comune di ASTI (AT)
  - o Catasto: FABBRICATI
  - o Foglio 103, Particella 885, SUB. 36
  - o SEZ. AT CAT. C/1, PIANO T-1, mq. 45
  - o Via Belbo, 4

**Di seguito è riportata la documentazione depositata.**

**Esecuzione immobiliare R.G. n. 4/2023**



promossa da **CREDITORE PROCEDENTE** e **CREDITORE INTERVENUTO** **CONTRO DEBITORI:**

atto di pignoramento immobiliare (depositato in data 30/12/2022 presso il Tribunale di Asti) con la relativa nota di trascrizione del registro generale registro particolare n.;

▪ **Relazione notarile ex art. 567 c.p.c.:**

▪ Certificazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa del 6 Marzo 2023 e successiva integrazione alla relazione Notarile del Notaio Dott.ssa datata 17/03/2023 riportante:

- Certificazione delle provenienze e formalità degli immobili oggetto di pignoramento nel ventennio preso in esame alla data del 03/03/2023;
- Certificazione del censimento presso Uffici Catastali.

▪ **Estratto di mappa.**

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

**Verbale di accesso in data 18/11/2024 (ALLEGATO A).**

**Documentazione ipocatastale (ALLEGATO B):**

- Visure catastali aggiornate rilasciate dall'Ufficio Provinciale di Asti in data 18/11/2024
- planimetrie catastali delle unità immobiliare Foglio 103, Particella 885, SUB. 19-20-36, sita nel Comune di Asti (AT), rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti in data 18/11/2024;
- ispezione ipotecaria presso Agenzia Entrate di Asti effettuata in data 13/02/2025;

**Documentazione fotografica (ALLEGATO C).**

Lo Scrivente C.T.U. precisa che la documentazione prodotta ed allegata all'Esecuzione Immobiliare è completa.

Si riportano di seguito le Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli dell'ultimo ventennio di cui si riportano estratti dell'ispezione effettuata in data 13.02.2025:



**Immobile n. 1**

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 19



**Immobile n. 2**

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 20 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/6, Classe 4,



**Immobile n. 3**

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 36 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/1, Classe 1,



Si rimanda all'allegato B\_Documentazione Ipotecaria





### QUESITO 3.

#### **Descrizione catastale attuale.**

N.C.E.U.

#### **Immobile n. 1**

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 19 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/6, Classe 4, Consistenza

16 mq. Superficie Catastale 18 mq. Rendita 28,10 Euro

Via Belbo, 4 - PIANO T

Intestato a ----- - Proprietà 1000/1000

#### **Immobile n. 2**

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 20 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/6, Classe 4, Consistenza

15 mq. Superficie Catastale 17 mq. Rendita 26,34 Euro

Via Belbo, 4 - PIANO T

Intestato a ----- Proprietà 1000/1000

#### **Immobile n. 3**

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 36 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/1, Classe 1, Consistenza

45 mq. Superficie Catastale 49 mq. Rendita 367,20 Euro

Via Belbo, 4 - PIANO T-1

Intestato a ----- Proprietà 1000/1000

#### **Descrizione degli immobili pignorati**

#### **Ubicazione e descrizione degli immobili pignorati**

Gli immobili pignorati si trovano all'interno dello stesso compendio immobiliare come meglio rappresentato a pagina seguente.





**Immobilie n. 1 – BOX AUTO**

**Immobilie n. 2 – BOX AUTO**

**Immobilie n. 3 – Negozio**

### Immobilie n. 1 – BOX AUTO

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 20 – Zona Censuaria 2 –  
Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq. Superficie Catastale  
17 mq. Rendita 26,34 Euro

Via Belbo, 4 - PIANO T

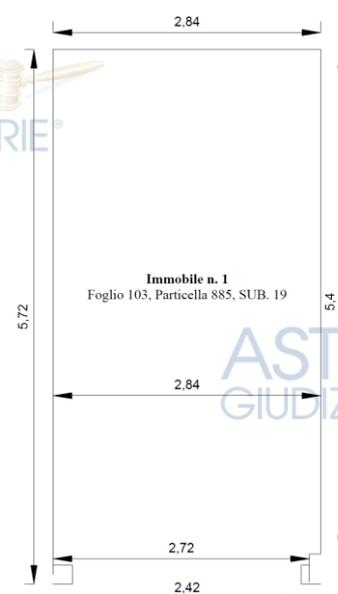
Il box auto pignorato si trova all'interno del compendio immobiliare. Per accedere allo stesso bisogna preliminarmente accedere alla viabilità interna del complesso mediante cancello carraio.

Il box fa parte di un blocco di 5 box auto.

I box risultano realizzati in blocchi di cls. vibrocompressi. Alcune pareti risultano intonacate altre lasciate faccia a vista. La copertura è realizzata con travi in legno e lamiera preverniciata.

L'apertura avviene con portone basculante preverniciato. Pavimento in battuto di cls.

**L'immobile 1 presenta una superficie netta interna pari a 16,14 mq. ed una superficie commerciale di circa 18,0 mq.**



### Immobile n. 2 – BOX AUTO

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 20 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq. Superficie Catastale 17 mq. Rendita 26,34 Euro

Via Belbo, 4 - PIANO T

Il box auto pignorato si trova all'interno del compendio immobiliare. Per accedere allo stesso bisogna preliminarmente accedere alla viabilità interna del complesso mediante cancello carraio.

Il box fa parte di un blocco di 5 box auto.

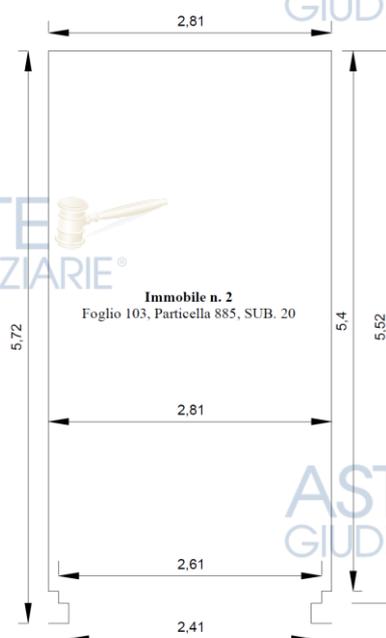
I box risultano realizzati in blocchi di cls. vibrocompressi.

Alcune pareti risultano intonacate altre lasciate faccia a vista. La copertura è realizzata con travi in legno e lamiera preverniciata.

L'apertura avviene con portone basculante preverniciato.

Pavimento in battuto di cls.

**L'immobile 2 presenta una superficie netta interna pari a 15,96 mq. ed una superficie commerciale di circa 17,0 mq.**



### Immobile n. 3 – Negozio

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 36 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 45 mq. Superficie Catastale 49 mq. Rendita 367,20 Euro

Via Belbo, 4 - PIANO T-1

Il locale si trova al piano primo di un fabbricato di recente costruzione (ultimazione anni 2010).

L'immobile è realizzato all'interno di un "cortile condominiale" realizzato in autobloccanti e con aree a verde. Gli spazi comuni risultano curati e mantenuti in ottimo stato. Il fabbricato risulta di buona fattura e non presenta evidenti difetti ad esclusioni di limitate zone in cui sembrerebbero essere presenti al piano terra, sul fronte nord, problemi di risalita di umidità con macchie su intonaco e scrostamenti.

La struttura principale del fabbricato è realizzata in cemento armato e inoltre presente una cassa vuota isolata con cappotto.

Sono inoltre presenti pannelli solari e fotovoltaici condominiali.

Si riportano di seguito alcune caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento:

- Gli infissi risultano essere in legno con doppi vetri e sono inoltre presenti avvolgibili;
- Porta di ingresso blindata;
- pareti intonacati a civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione e manutenzione;
- soffitti intonacati a civile e tinteggiati in buono stato di conservazione e manutenzione;
- pavimenti in grès porcellanato
- infissi interni in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile risulta posto sul fronte nord della palazzina con finestra nel locale bagno e due porte finestre che portano a terrazzo sempre sul fronte nord.

Gli impianti tecnologici comprendono:

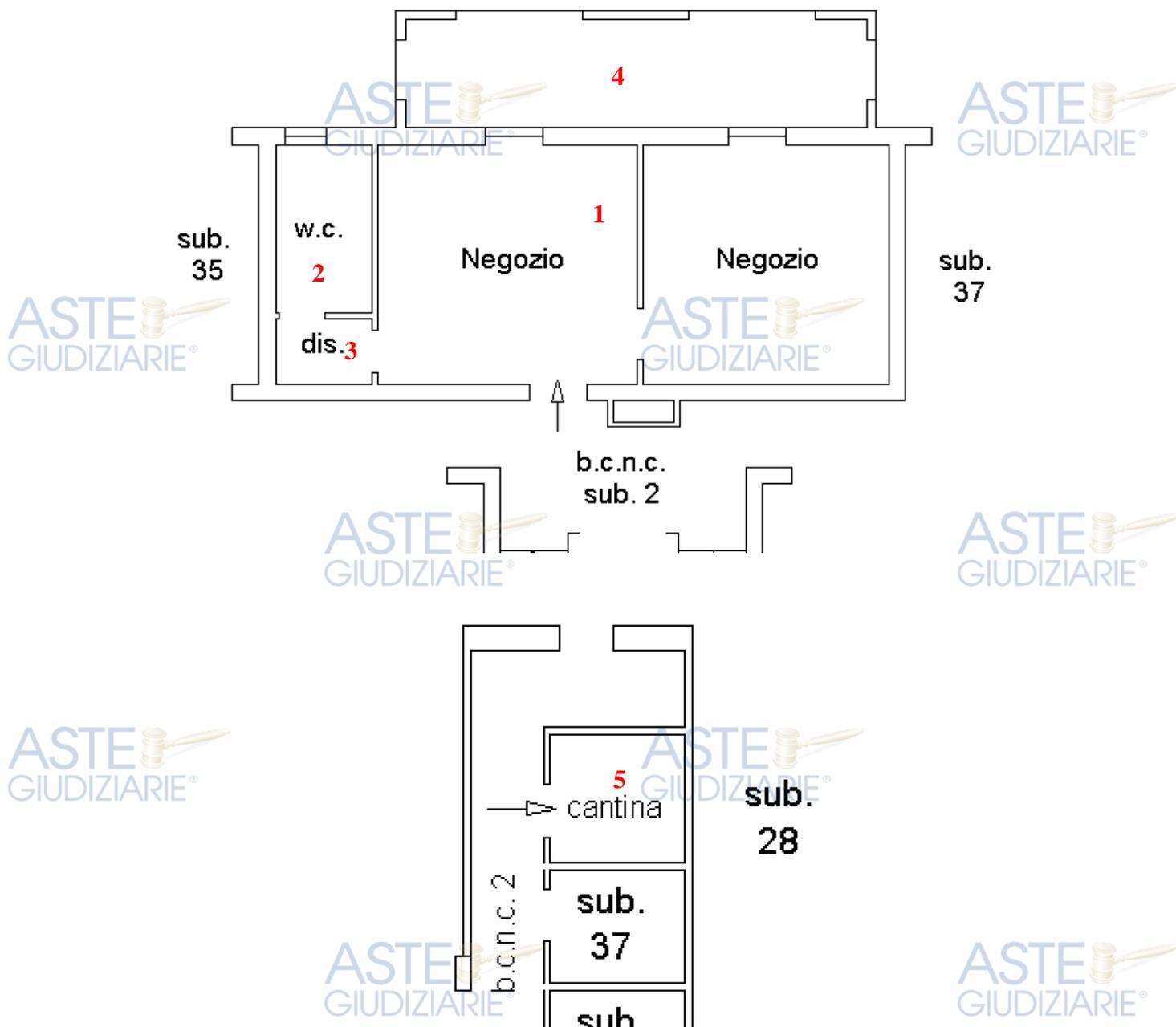
- l'impianto di acqua potabile;
- l'impianto elettrico e di illuminazione;
- rete di scarico delle acque nere;
- antenna TV
- impianto telefonico
- impianto riscaldamento a pavimento;
- videocitofono

La distribuzione interna dei locali è la seguente:

Di seguito si riporta la superficie utile dei locali:

- Locale 1 – Locale unico con bassa tramezzatura (superficie calpestabile circa mq 36,84);
- Locale 2 – Bagno (superficie calpestabile circa mq 4,78);
- Locale 3 – Disimpegno (superficie calpestabile circa mq 2,05);
- Locale 4 – Terrazzo (superficie calpestabile circa mq 12.85);

o Locale 5 – Cantina (superficie calpestabile circa mq 1,86);



La superficie utile (o calpestabile) complessiva dell'unità immobiliare F. 103, Particella 885, SUB. 36, comprensiva di piano cantina, è pari a circa mq 58,38 (comprensivo di cantina e terrazzo).

La superficie commerciale viene incrementata della quota parte delle murature perimetrali al fine di omogenizzare le superfici ai sensi del DPR 138/98.

- A) Superficie commerciale vani principali e accessori diretti = 51,58 mq.



B) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (terrazzo) = 12.85 mq. \* 0,3 (coeff. Omogenizzazione DPR 138/98) = 3.85 mq.

- C) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare non comunicanti (cantina) = 1,86 mq. \* 0,25 (coeff. Omogenizzazione DPR 138/98) = 0.46 mq.

**Da cui risulta una superficie commerciale complessiva pari a:  $51,58+3.85+0.46 = 55,89$  mq. (per la stima vengono considerati 56 mq.)**

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione e presenta un buon livello di appetibilità commerciale.

#### QUESITO 4

**Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato**

Trattasi di società a responsabilità limitata.

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

#### QUESITO 5

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

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati, nonché dalle visure storiche acquisite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti, ha riscontrato che gli identificativi catastali, nonché i dati censuari dei fabbricati, presenti negli archivi informatici catastali attuali, sono quelli indicati negli atti di pignoramento..

#### QUESITO 6

**Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali**

Dall'esame della documentazione esaminata reperita dallo scrivente CTU e dal sopralluogo effettuato in data 18/11/2024 presso gli immobili pignorati, lo Scrivente C.T.U. non ha riscontrato significative divergenze per cui risulterà necessario procedere ad aggiornamento Catastale.

#### QUESITO 7

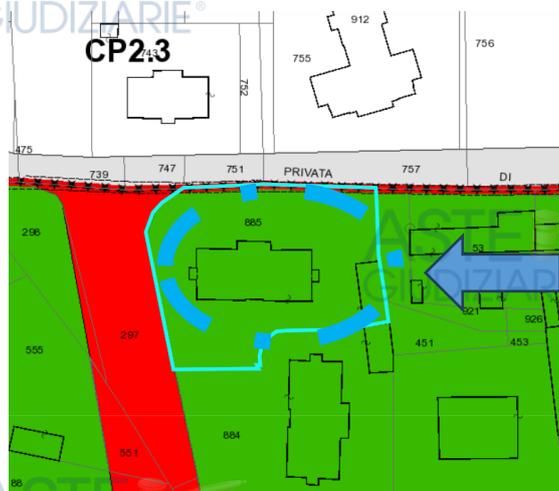
**Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

L'immobile insiste nelle zone definite dal Piano Regolatore Generale Comunale di Asti come:

- **Piano Regolatore Generale Comunale**
  - **Destinazioni Urbanistiche**



- C - Aree residenziali di nuovo impianto e relativa classificazione - C4.1 - Art.21 (cfr. allegato D)
- **Vincoli**
  - FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino - Art.10
- **Classi di Sintesi**
  - CLASSE\_3B1.1 - CLASSE\_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma - Art.11
- **Acustica**
  - ACUSTICA\_2 - Classificazione Acustica: 2
- **Centro Abitato**
  - CENTRO ABITATO\_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 - Centro Urbano



### Legenda

Cartografia catastale (Aggiornamento aprile 2024)

-  Confini di mappa
-  Fabbricati
-  Particelle
-  Strade
-  Acque
- n.** Numeri particelle
-  Termine comunale
-  Termine particellare
-  Graffa di annessione
-  Punto trigonometrico
-  Punto fiduciare
- txt** Segno convenzionale di unione
- txt** Flusso scorrimento acque
- sym** Riporti particelle
- Linee varie

Piano Regolatore - Variante Parziale 38 - Azzonamento

AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

Aree per l'istruzione fino all'obbligo

Aree per attrezzature di interesse comune

Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport

-  Aree per parcheggi pubblici
-  Parcheggi pubblici in sottosuolo
-  Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

-  Aree per l'istruzione superiore all'obbligo
-  Aree per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere
-  Aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali

-  Porzione di parco pubblico urbano e comprensoriale di località Viatosto cui si applicano le disposizioni del comma 5 art.8 delle N.T.A.

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NON RICOMPRESE TRA GLI STANDARD URBANISTICI

-  Aree di pertinenza dell'autostrada Torino Piacenza
-  Aree di pertinenza di linee ferroviarie

-  Aree per attrezzature pubbliche di tipo direzionale, di supporto logistico e tecnologico, aree per attrezzature di tipo direzionale, di società private che svolgono un servizio di interesse generale ed aree cimiteriali

AREE SOTTOPOSTE A PARTICOLARE DISCIPLINA

-  Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n° 42 del 2004 e s.m.e.i. (ex Legge 29/06/1939 n° 1497)

Limite delle aree soggette al vincolo legge 05/08/1985 n.431

AREE INEDIFICABILI





- Aree destinate alla viabilità'
- Aree destinate alla viabilità' in progetto
- Aree destinate alla viabilità' in ampliamento
- Limite delle fasce di rispetto
- Limite delle fasce di rispetto dei cimiteri (art.27 L.R. 05/12/1977 n.56 e S.M. e. I.)
- Limite delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (legge 10/05/1976 n.319)
- Limite delle fasce di rispetto dei pozzi di captazione idrica (D.P.R. 24/05/1988 n.236)
- Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923
- Aree di tutela ambientale
- Aree a verde privato
- Aree a orti urbani
- Individuazione "Oasi del Tanaro" e "Boschi di Valmanera" (D.M. 01/08/1985)
- Riserva Naturale speciale di Valleandona, Val Botto e Val Grande
- Individuazione Strada dei Vini (D. Lgs. 42 del 2004 e s.m.e i.)

#### FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

- Limite tra la fascia A e la fascia B del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino
- Limite tra la fascia B e la fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino
- Area coinvolgibile da fenomeni con pericolosità molto elevata - EeA
- Area coinvolgibile da fenomeni con pericolosità elevata - EbA
- Aree destinate all'ampliamento degli alvei di fiumi e torrenti
- Aree occupate da alvei di fiumi e torrenti di cui si prevede la rettifica
- Aree soggette a particolari prescrizioni relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche

#### TERRITORI URBANIZZATI E URBANIZZANDI

- Perimetro delle aree di intervento
- TDn - perimetro delle aree di intervento di trasformazione sottoposte a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica occupata da impianti produttivi da rilocalizzare e relativa classificazione
- CPn-CPFn - perimetro delle aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici e relativa classificazione
- Perimetro delle aree sottoposte a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata nei nuclei frazionali
- An - aree residenziali di conservazione e relativa classificazione in ambiti di conservazione
- Bn - aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione
- B0n - aree residenziali consolidate
- Classificazione delle aree residenziali di trasformazione rimandate a strumento urbanistico di iniziativa pubblica
- ALn - Ambiti inseriti nel piano delle alienazioni
- Comparti relativi agli immobili ex ASL
- TSn - Aree residenziali di trasformazioni per la creazione di servizi e relativa classificazione
- Cn-CFn - aree residenziali di nuovo impianto e relativa classificazione
- DIn - aree produttive a prevalente destinazione industriale ed artigianale di riordino e completamento di nuovo impianto e relativa classificazione
- DI0n - aree produttive consolidate a prevalente destinazione industriale e artigianale
- GDn - aree a prevalente destinazione commerciale destinate agli insediamenti di grandi e medie strutture di vendita o centri commerciali e relativa classificazione

- CDn - aree a prevalente destinazione commerciale destinata all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita con offerta extraliminare e relativa classificazione
- CD0n - aree consolidate a prevalente destinazione commerciale
- TRn - aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione
- SPn - aree a prevalente destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione
- TR0n-SP0n - aree consolidate a prevalente destinazione turistico sportiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione
- Area agricola
- Impianti produttivi in zona impropria
- Edifici notevoli in area agricola individuati ai sensi dell'art 24 della L.R. 56/77 e S.M. e I.
- Edifici della tradizione rurale astigiana e con valenza storico documentale
- Immobile gravato dalla prescrizioni di cui alla Legge n. 353 del 21.11.2000 "aree percorse da incendi"
- Area oggetto di procedimento di bonifica ex D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152



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

Si riporta in allegato E – ELENCO PRATICHE EDILIZIE.

In particolare si richiama:

- AGIBILITA': N. Prat. 196/2010 - Data dom. n. Prot. 16/12/2010 - 2010/106068 relativa a COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE FACENTE PARTE DEL P.E.C.L.I. DENOMINATO "CORTESE" APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N.33 DEL 29/03/2007 - LOTTO 1- Fabbricati Foglio 103 n.885
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA': N. Prat. 1586/2010 - Data dom. n. Prot. 11/10/2010 - 2010/86997 relativa a VARIANTE RELATIVA ALLA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, MODESTE MODIFICHE DI ESTETICA, AMPLIAMENTO BASSO FABBRICATO AD USO GARAGE LOTTO 1 PEC "CORTESE"

A seguito del sopralluogo effettuato e delle misurazioni effettuate non si sono rilevate significative divergenze tra la documentazione in atti (• DENUNCIA INIZIO ATTIVITA': N. Prat. 1586/2010 - Data dom. n. Prot. 11/10/2010 - 2010/86997 – cfr. allegato E) e quanto rilevato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
QUESITO 9

**Costituzione dei lotti per la vendita.**

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

in considerazione dell'entità e della natura degli immobili, insistenti nel Comune di Asti (AT) ritiene che vi possa essere un'appetibilità degli stessi anche se venduti singolarmente.

Ritiene pertanto di formare, per la vendita all'asta, tre distinti lotti, per l'intera quota di proprietà 1000/1000.



**LOTTO 1**

**Immobile n. 1**

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 19 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/6, Classe 4, Consistenza  
16 mq. Superficie Catastale 18 mq. Rendita 28,10 Euro

Via Belbo, 4 - PIANO T

Intestato a ----- - Proprietà 1000/1000

**LOTTO 2**

**Immobile n. 2**

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 20 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/6, Classe 4, Consistenza  
15 mq. Superficie Catastale 17 mq. Rendita 26,34 Euro

Via Belbo, 4 - PIANO T

Intestato a ----- Proprietà 1000/1000

**LOTTO 3**

**Immobile n. 3**

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 36 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/1, Classe 1, Consistenza  
45 mq. Superficie Catastale 49 mq. Rendita 367,20 Euro

Via Belbo, 4 - PIANO T-1

Intestato a ----- Proprietà 1000/1000

**QUESITO 10**

**Immobili pignorati pro quota.**

Gli immobili sono pignorati nella loro totalità (1000/1000)

**QUESITO 11**

**Titolo legittimante il possesso e verifica di eventuali vincoli locativi.**

Gli immobili censiti al catasto fabbricati Foglio 103, Particella 885, SUB. 19/20/36 sono pervenuti a -----per atti di compravendita del terreno Fg.103 part.442-80 1-439-441-799 su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili insuddetti.

Si riportano di seguito gli atti di compravendita sopra richiamati:

- Particelle 442 e 801 per atto di compravendita del 28/01/2008 Numero di repertorio ----- Notaio ----- Sede ASTI trascritto il 13/02/2008 nn. 1396/938 da potere di -----Nata il 06/09/1939 a REVIGLIASCO D'ASTI (AT) Codice fiscale ----- Nato il 28/03/1965 a ASTI Codice fiscale ----- Nata il 31/08/1944 a ASTI Codice fiscale ----- Nata il 1 3/11/1940 a ASTI Codice fiscale -----;
- Particelle 439 - 441 e 799 per atto di compravendita del 28/01/2008 Numero di repertorio -----Notaio -----Sede ASTI trascritto il 13/02/2008 nn. 1397/939 da potere di -----Nata il 17/03/1934 a ASTI Codice fiscale -----

Dal sopralluogo effettuato dal C.T.U. in data 27/05/2024, lo Scrivente C.T.U. ha potuto constatare che

- Immobile 1 – Foglio 103, Particella 885, SUB. 19
  - Era occupato da autovettura
- Immobile 2 – Foglio 103, Particella 885, SUB. 20
  - Era occupato da materiale vario
- Immobile 3 – Foglio 103, Particella 885, SUB. 36
  - non era goduta dai debitori, risultando libera.

Lo scrivente CTU ha effettuato richiesta presso l'ufficio del registro di verifica di eventuali contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva. L'Agenzia delle Entrate – direzione Provinciale di Asti – Ufficio Territoriale di Asti, ha comunicato che “dai dati presenti nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria – alla data della richiesta non risultano contratti di locazione in corso” (cfr. ALLEGATO F).

## QUESITO 12

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

Trattasi di società a responsabilità limitata.

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

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

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata sono emersi i seguenti vincoli:

- **Vincoli**
  - FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino - Art.10

Non sono presenti: Vincoli artistici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici.

**QUESITO 14**

**Spese di gestione o manutenzione o straordinarie condominiali deliberate.**

Le spese di gestione alla data del 10.02.2025 risultano le seguenti:

- Secondo riparto consuntivo al 31/05/2024
  - Immobile 1 – Foglio 103, Particella 885, SUB. 19 = 72,99 €
  - Immobile 2 – Foglio 103, Particella 885, SUB. 20 = 72,99 €
  - Immobile 3 – Foglio 103, Particella 885, SUB. 36 = 1.342,55 €
- Secondo riparto consuntivo al 31/05/2025
  - Immobile 1 – Foglio 103, Particella 885, SUB. 19 = 109,64 €
  - Immobile 2 – Foglio 103, Particella 885, SUB. 20 = 109,64 €
  - Immobile 3 – Foglio 103, Particella 885, SUB. 36 = 2.199,60€

Si rimanda Allegato G ricevuto da amministratore “-----” – Via Manzoni n. 12/B – 14100 ASTI.

**QUESITO 15**

**Determinazione del valore per la vendita.**

Analisi del mercato immobiliare estratto rapporto immobiliare 2024 – OMI.

*“Nel 2023 l’economia del Paese, fotografata dall’ISTAT a marzo del 2024, mostra un aumento, rispetto all’anno precedente, del PIL dello 0,9% in volume e della domanda interna (+4,7% in volume gli investimenti fissi lordi e +1,2% i consumi finali nazionali).*

*Nella media del 2023, aumenta il numero di occupati di 481 mila unità (+2,1%), si riducono i disoccupati (-81 mila, -4,0%) e gli inattivi tra 15 e 64 anni (-468 mila, 3,6%). Il costo del lavoro per Unità di lavoro equivalente a tempo pieno (Ula) aumenta in termini tendenziali del 3,4% nell’ultima rilevazione del 4° trimestre, quale risultato della crescita delle retribuzioni (+3,3%) e, in misura più sostenuta, degli oneri sociali (+3,6%).*

*A fronte dell'incremento % del PIL, seppure in decelerazione rispetto al 2022 (era +4,0%), negli scambi del settore residenziale il 2023 chiude con un calo di poco inferiore al 10%; i volumi tornano, quindi, a contrarsi dopo un 2022 caratterizzato ancora da un aumento delle compravendite. Nel 2023 il mercato residenziale supera le 709 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), quasi 76 mila unità in meno del 2022.*

*Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2023 rispetto al 2022 (Tabella 1) è evidente che sono tutti in campo negativo, il calo presente fin dal primo trimestre risulta più accentuato nei due trimestri centrali dell'anno, per poi indebolirsi, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel quarto trimestre. I comuni capoluogo mostrano delle flessioni più accentuate rispetto al gruppo dei comuni minori.*

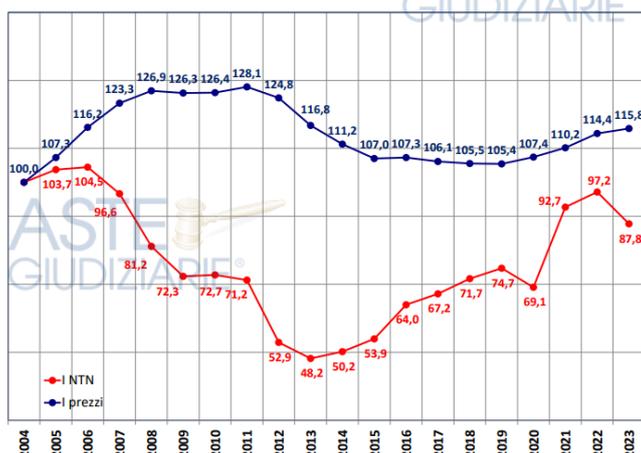
Tabella 1: NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2023 su 2022

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN		Var % NTN		Var % NTN
	I 23 / I 22	II 23 / II 22	III 23 / III 22	IV 23 / IV 22	2023/2022
Nord Ovest	-9,1%	-14,0%	-10,4%	-2,6%	-9,0%
Nord Est	-10,3%	-19,7%	-13,0%	-3,4%	-11,7%
Centro	-11,6%	-20,0%	-12,7%	-7,1%	-13,1%
Sud	-5,2%	-14,9%	-7,5%	-2,1%	-7,6%
Isole	1,0%	-8,2%	-6,4%	0,4%	-3,4%
Capoluoghi	-10,2%	-17,3%	-9,6%	-4,7%	-9,7%
Non Capoluoghi	-7,4%	-15,5%	-10,9%	-2,7%	-9,2%
Italia	-8,3%	-16,1%	-10,5%	-3,3%	-9,7%

*Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite. Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi si riducevano. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014.*

*Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022, quando si approssima al 4%. La crescita si indebolisce nel 2023 rimanendo poco superiore l'1%.”*

Figura 1: Indice dei prezzi<sup>2</sup> e delle compravendite di abitazioni dal 2004



### Analisi del mercato immobiliare del Comune di Asti.

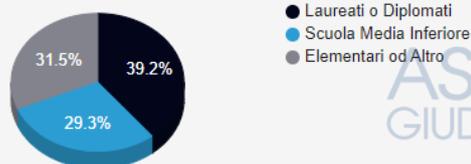
Si riportano inoltre gli indicatori socio economici del Comune di Asti:

Indicatori Principali		
<b>Andamento Demografico (2018-2023)</b>	<b>Livello Redditi (Comune)</b>	<b>Livello disoccupazione (Comune)</b>
Contrazione (-3%)	Medio alto (20.450 €/annui)	Media (9% della popolazione)
<p>❗ L'andamento demografico comporta una variazione della domanda di attività, in particolare di abitazioni. Gli studi in materia indicano che i fattori demografici possono influenzare in misura considerevole le quotazioni immobiliari a lungo termine.</p>	<p>❗ Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente: sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.</p>	<p>❗ Il mercato immobiliare può risentire in modo sensibile del dato occupazionale e della precarietà lavorativa. Questi fattori influiscono sulla propensione all'acquisto e sulla facilità di accesso ad un mutuo.</p>
Dettaglio indicatori		
<b>Numero abitanti Comune</b>	<b>Numero Famiglie</b>	<b>Dimensione nuclei familiari</b>
73.723	35.252	Medi (2,1 componenti)
<b>Livello anzianità</b>	<b>Livello istruzione</b>	<b>Incidenza redditi da pensione</b>
Medio (23,6% oltre 65 anni)	Nella media (39,2% dipl./laur.)	Media (39,8% del totale redditi)
<b>Livello pendolarismo</b>	<b>Prevalenza redditi</b>	
Basso (10,5% della popolazione)	Misti	

Fascie età abitanti nel Comune



Livello istruzione nel Comune



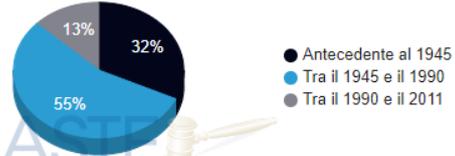
DATI URBANIZZAZIONE ▶ ASTI ▶ CENTRO PRINCIPALE ASTI

Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
7.980	Bassa (4% Inutilizzati)	Altissima (24%)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
31.490 (61% Di Proprietà)	Media (5.54 Abitazioni Per Edificio)	Medio Piccola (92.23mq)
Abitanti per edificio	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2 <sup>a</sup> case
10.81	Medio Basso (0.51 Abitazioni Per Abitante)	Medio Basso (12% Dello Stock Residenziale)

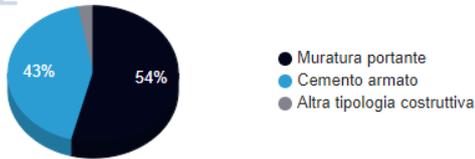
Destinazioni uso edifici centro principale



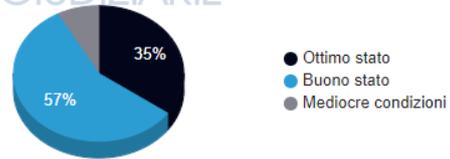
Epoca costruzione edifici centro principale



Tipologia costruttiva edifici centro principale

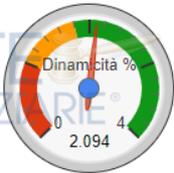


Stato conservazione edifici centro principale



L'analisi macro del mercato immobiliare del Comune di Asti evidenzia inoltre:

DINAMICITÀ MERCATO RESIDENZIALE ▶ ASTI



Media (Vendute il 2,09% di 38.290 abitazioni)

La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock comunale (numero totale di abitazioni presenti nel comune). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale.

ANDAMENTO QUOTAZIONI ▶ ASTI

cod. 240911082860e1388769e1a

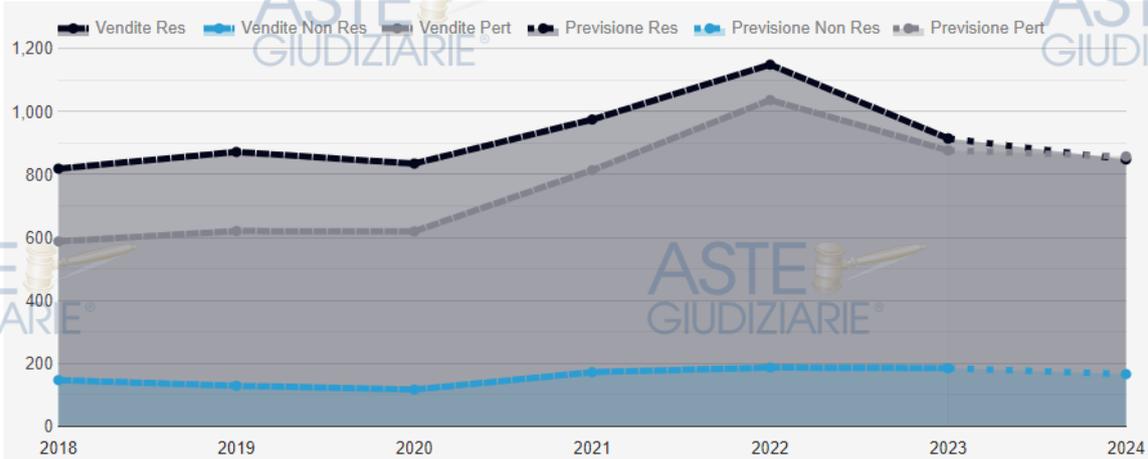
Quotazione media residenziali (abitazioni)	Quotazione media commerciali (negozi)	Quotazione media pertinenziali (box)
-0.36 % annuo	-0.51 % annuo	+1.35 % annuo

GRAFICO ANDAMENTO QUOTAZIONI VENDITA - RESIDENZIALI



ANDAMENTO COMPRAVENDITE ▶ ASTI

Andamento Vendite Residenziali	Andamento Vendite Non Residenziali	Andamento Vendite Pertinenziali
-20,4%	-1,33%	-15%
Provvisorio 2024 -7,26%	Provvisorio 2024 -10,26%	Provvisorio 2024 -2,11%



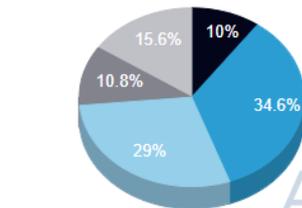
NOTA BENE: per i comuni capoluoghi di provincia, le previsioni si basano sui dati direttamente relativi a ciascun comune. Per tutti gli altri comuni (non capoluoghi), le previsioni sono derivate dalla media dei dati di tutti i comuni all'interno della stessa provincia, mostrando quindi una tendenza provinciale. I dati sono forniti dall'Agenzia delle Entrate e sono aggiornati su base annuale, mentre i "Provvisori", vengono calcolati e aggiornati su base trimestrale.

RIPARTIZIONE COMPRAVENDITE ▶ ASTI

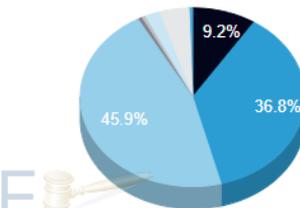
COD. 240911082866E1388769E1A

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinentziali).

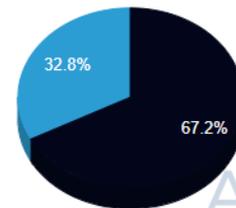
Ripartizione Residenziali	Ripartizione Non Residenziali	Ripartizione Pertinenziali
914 vendite	185 vendite	876 vendite



- fino a 50 mq
- da 50 a 85 mq
- da 85 a 115 mq
- da 115 a 145 mq
- oltre 145 mq



- Uffici
- Negozi Laboratori
- Magazzini Autorimesse
- Alberghi Pensioni
- Istituti di Credito
- Fabbricati Commerciali
- Capannoni Produttivi
- Capannoni Agricoli



- Box & Posti auto
- Cantine & Soffitte



Storico Residenziali						
Anno	0-50 M <sup>2</sup>	da 50 a 85 M <sup>2</sup>	da 85 a 110 M <sup>2</sup>	da 110 a 145 M <sup>2</sup>	Oltre 145 M <sup>2</sup>	Totali
2023	91	316	265	99	143	914
2022	90	377	377	119	186	1.149
2021	61	322	307	114	170	974
2020	77	294	227	99	137	834
2019	69	312	255	101	135	872
2018	63	302	225	95	134	819
Media	75	320	276	104	150	927

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

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

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

Alla luce di quanto esposto, in considerazione della tipologia degli immobili da stimare, lo Scrivente Perito, nel determinare i valori da mettere a base d'asta, cioè il più probabile prezzo realizzabile in una libera contrattazione, farà riferimento, per quanto possibile, a valori di fabbricati analoghi, ma anche a quei fabbricati aventi caratteristiche diverse sia per ubicazione sia per dimensione e vetustà. Con un'operazione di confronto che tenga conto delle differenziazioni degli immobili sarà determinato il valore venale dell'immobile in oggetto.

### Indagini di mercato

Al fine di ottenere i valori di mercato dell'unità immobiliare in esame, ubicata nel Comune di Asti, Via Belbo, 4 sono state eseguite opportune indagini di mercato riguardo al valore di unità immobiliari ubicate in prossimità della zona interessata o in zone limitrofe in cui gli immobili



hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare, ai dati desunti dalle pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale, e ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari o relativi a transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

**STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

**IMMOBILE 1**

**Foglio 103, Particella 885, SUB. 19**

**Agenzia delle entrate**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20PERIFERICA%20SUD-EST

Codice zona: D2

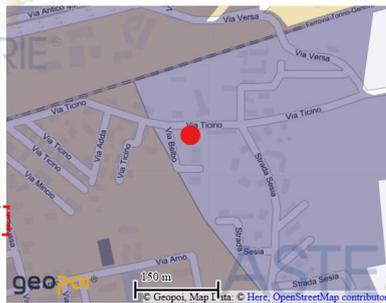
Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1150	L	2,7	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	950	1400	L	2,9	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	610	890	L	2,4	3,4	L
Box	Normale	480	720	L	2,5	3,1	L
Ville e Villini	Normale	830	1200	L	3,1	3,9	L

ANALIZZATA LA TIPOLOGIA RESIDENZIALE IN QUANTO L'INTERROGAZIONE DEL SETTORE TERZIARIO NON PRESENTAVA QUOTAZIONI PER I BOX AUTO



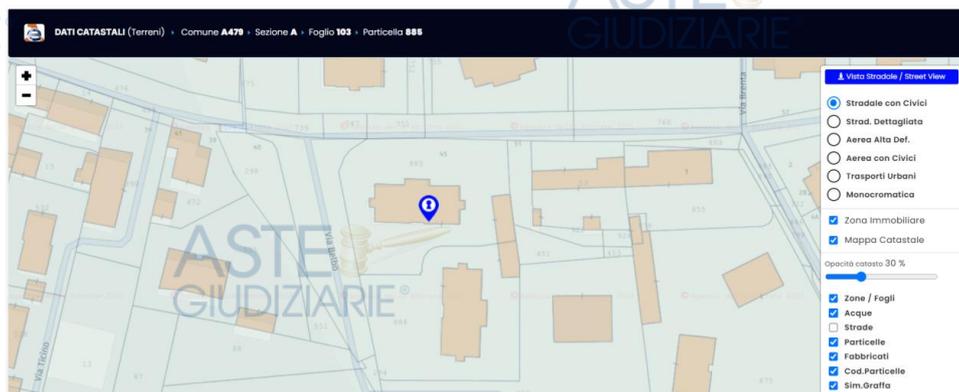
**Ricerca / Indagine di mercato Mediante Servizio Borsino Immobiliare Pro**

**Asti (AT) ▶ Via Belbo, 14100 Asti AT, Italia** Cambio indirizzo

**Zona ▶ Zona Periferica Sud Est**

Posizione Zona	Tipologia Prevalente	Nr. abitazioni in Zona	centro principale
Semiperiferia	Abitazioni civili	8.409 (17.37% dello stock comunale)	<a href="#">Asti</a>
Livello quotazioni Residenziali		Livello quotazioni commerciali (negozi)	
+0.19% (rispetto media comunale)		-20.94% (rispetto media comunale)	
Livello quotazioni Pertinenziali (box)			
		-12.8% (rispetto media comunale)	

Per livello quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale. Il dato è un indicatore del grado di attrattività della zona.



### Quotazioni Immobiliari di Zona

Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M <sup>2</sup>				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M <sup>2</sup> / MESE			
	Box & Autorimesse	Quotazione Minima 451	Quotazione Media 581	Quotazione Massima 711		Valutometro PROFESSIONAL	INTERICO
	Posti Auto Coperti	Quotazione Minima 275	Quotazione Media 334	Quotazione Massima 392		Valutometro PROFESSIONAL	INTERICO
	Posti Auto Scoperti	Quotazione Minima 156	Quotazione Media 206	Quotazione Massima 255		Valutometro PROFESSIONAL	INTERICO

### Caratteristiche:

Superfici coperte			
M <sup>2</sup> coperti	18		
Accessibilità Box Autorimessa			
Piano	Terra	Facilità manovra accesso	Accesso comodo
Dimensione serrande/basculante accesso	Standard	Facilità manovre interne	Normale
Capienza Box - Autorimessa			
Forma geometrica autorimessa	Regolare (normalmente sfruttabile)	Capienza auto in rapporto alla superficie	Normale
Altezza soffitti	Standard – 2,40/4,00 metri		
Posizione			
Tipo ubicazione	Box auto in autorimessa collettiva	Difficoltà parcheggio zona	Nella media di zona

### Metodo di valutazione applicato

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri

oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano.

**Sulla base della caratterizzazione sopra riportata si ottiene la seguente valutazione:**

RISULTATO VALUTAZIONE			
M <sup>2</sup> Commerciali	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
M <sup>2</sup> 18	€ 10.561	€ 11.186	€ 11.812
	Valore al M <sup>2</sup> 586,73	Valore al M <sup>2</sup> 821,49	Valore al M <sup>2</sup> 656,25

**Al fine di meglio definire la stima viene effettuata una ricerca sul venduto dal quale emergono nel periodo dall'anno 2022 all'anno 2024. La ricerca rileva due immobili:**

1<sup>a</sup> Vendita → a 9 Metri  
PERTINENZE • ASTI • VIA BELBO 12 • SCHEDA  
-10.6 % DEL VALORE MEDIO VALUTAZ.  
Venduto a 10.000 €  
Superficie Comm. 16,0 M<sup>2</sup>  
Euro 625 M<sup>2</sup>  
Totale coperti 16 M<sup>2</sup> (1 Unità)  
Aggiungi report

2<sup>a</sup> Vendita → a 9 Metri  
PERTINENZE • ASTI • VIA BELBO • SCHEDA  
-10.6 % DEL VALORE MEDIO VALUTAZ.  
Venduto a 10.000 €  
Superficie Comm. 17,0 M<sup>2</sup>  
Euro 588 M<sup>2</sup>  
Totale coperti 17 M<sup>2</sup> (1 Unità)  
Aggiungi report

Si rileva dall'analisi del venduto come il valore risulti poco influenzato dalla superficie e dalla dimensione rilevando infatti per i due immobili un valore pari a 10.000 €.

**Lo scrivente CTU ritiene pertanto in considerazione del risultato della valutazione sopra esposta e della ricerca del venduto che il più probabile valore di mercato per l'immobile 1 - Foglio 103, Particella 885, SUB. 19 è pari a 11.000 €.**

**VALORE COMMERCIALI LOTTO 1**  
**Foglio 103, Particella 885, SUB. 19 = 11.000 €**

In conclusione, a giudizio dello scrivente, visto lo stato e le condizioni, la sua vetustà, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso e l'ubicazione, il più probabile valore di mercato dell'Immobile pignorato - Foglio 103, Particella 885, SUB. 19 – costituente il Lotto I è pari a **11.000,00 € (diconsi: UNDICIMILA/00 EURO)**.

Si segnalano inoltre spese condominiali con situazione debitoria per € 109,64 (72,99 € [consuntivo 23/24] + 36.65 € [preventivo 24/25]) (cfr. risposta quesito n.14) non considerate nella stima.

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

IMMOBILE 2

Foglio 103, Particella 885, SUB. 20

Agenzia delle entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20PERIFERICA%20SUD-EST

Codice zona: D2

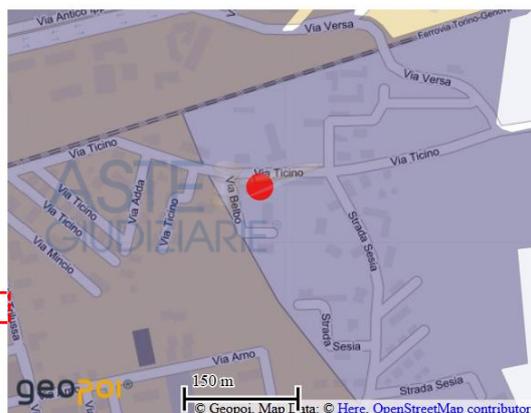
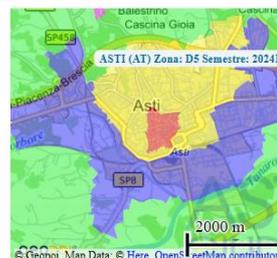
Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1150	L	2,7	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	950	1400	L	2,9	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	610	890	L	2,4	3,4	L
Box	Normale	480	720	L	2,5	3,1	L
Ville e Villini	Normale	830	1200	L	3,1	3,9	L

ANALIZZATA LA TIPOLOGIA RESIDENZIALE IN QUANTO L'INTERROGAZIONE DEL SETTORE TERZIARIO NON PRESENTAVA QUOTAZIONI PER I BOX AUTO



Ricerca / Indagine di mercato Mediante Servizio Borsino Immobiliare Pro

Asti (AT) ▶ Via Belbo, 14100 Asti AT, Italia

Zona ▶ Zona Periferica Sud Est

Posizione Zona	Tipologia Prevalente	Nr. abitazioni in Zona	centro principale
Semiperiferia	Abitazioni civili	8.409 (17,37% dello stock comunale)	● Asti
Livello quotazioni Residenziali	Livello quotazioni commerciali (negozi)	Livello quotazioni Pertinenziali (box)	
+0.19% (rispetto media comunale)	-20.94% (rispetto media comunale)	-12.8% (rispetto media comunale)	

Per livello quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale. Il dato è un indicatore del grado di attrattività della zona.



### Quotazioni Immobiliari di Zona

Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M <sup>2</sup>				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M <sup>2</sup> / MESE			
Box & Autorimesse	Quotazione Minima 451	Quotazione Media 581	Quotazione Massima 711	Valutometro PROFESSIONAL	SINTETICO		
Posti Auto Coperti	Quotazione Minima 275	Quotazione Media 334	Quotazione Massima 392	Valutometro PROFESSIONAL	SINTETICO		
Posti Auto Scoperti	Quotazione Minima 156	Quotazione Media 206	Quotazione Massima 255	Valutometro PROFESSIONAL	SINTETICO		

### Caratteristiche:

<b>Superfici coperte</b>			
M <sup>2</sup> coperti	18		
<b>Accessibilità Box Autorimessa</b>			
Piano	Terra	Facilità manovra accesso	Accesso comodo
Dimensione serrande/basculante accesso	Standard	Facilità manovre interne	Normale
<b>Capienza Box - Autorimessa</b>			
Forma geometrica autorimessa	Regolare (normalmente sfruttabile)	Capienza auto in rapporto alla superficie	Normale
Altezza soffitti	Standard - 2,40/4,00 metri		
<b>Posizione</b>			
Tipo ubicazione	Box auto in autorimessa collettiva	Difficoltà parcheggio zona	Nella media di zona

### Metodo di valutazione applicato

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri

oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano.

**Sulla base della caratterizzazione sopra riportata si ottiene la seguente valutazione:**

RISULTATO VALUTAZIONE			
M <sup>2</sup> Commerciali	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
M <sup>2</sup> 17 <input type="checkbox"/> Modifica	€ 10.077 <input type="checkbox"/> Modifica <small>Valore al M<sup>2</sup> 592,78</small>	€ 10.674 <input type="checkbox"/> Modifica <small>Valore al M<sup>2</sup> 627,90</small>	€ 11.271 <input type="checkbox"/> Modifica <small>Valore al M<sup>2</sup> 663,01</small>

**Al fine di meglio definire la stima viene effettuata una ricerca sul venduto dal quale emergono nel periodo dall'anno 2022 all'anno 2024. La ricerca rileva due immobili:**

1<sup>a</sup> Vendita → a 9 Metri  
PERTINENZE • ASTI • VIA BELBO 12 • SCHEDA  
Zona • Zona Periferica Sud Est  
Immobili Principali (1)  
PER • C06 • Autorim./P.Auto • 16 mq  
Venduto Maggio 2022  
Venduto a 10.000 €  
Superficie Comm. 16,0 M<sup>2</sup>  
Euro 625 M<sup>2</sup>  
Totale coperti 16 M<sup>2</sup> (1 Unità)  
Aggiungi report

2<sup>a</sup> Vendita → a 9 Metri  
PERTINENZE • ASTI • VIA BELBO • SCHEDA  
Zona • Zona Periferica Sud Est  
Immobili Principali (1)  
PER • C06 • Autorim./P.Auto • 17 mq  
Venduto Luglio 2024  
Venduto a 10.000 €  
Superficie Comm. 17,0 M<sup>2</sup>  
Euro 588 M<sup>2</sup>  
Totale coperti 17 M<sup>2</sup> (1 Unità)  
Aggiungi report

Si rileva pertanto come indipendentemente dalla superficie e dalla dimensione il valore venduto è pari a 10.000 €.

**Lo scrivente CTU ritiene pertanto in considerazione del risultato della valutazione sopra esposta e della ricerca del venduto che il più probabile valore di mercato per l'immobile 1 - Foglio 103, Particella 885, SUB. 20 è pari a 10.500 €.**

**VALORE COMMERCIALI LOTTO 2**  
**Foglio 103, Particella 885, SUB. 20 = 10.500 €**

In conclusione, a giudizio dello scrivente, visto lo stato e le condizioni, la sua vetustà, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso e l'ubicazione, il più probabile valore di mercato dell'Immobile pignorato - Foglio 103, Particella 885, SUB. 20 – costituente il Lotto II è pari a **10.500,00 € (diconsi: DIECIMILACINQUECENTO/00 EURO)**.

Si segnalano inoltre spese condominiali con situazione debitoria per € 109,64 (72,99 € [consuntivo 23/24] + 36.65 € [preventivo 24/25]) (cfr. risposta quesito n.14) non considerate nella stima.

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE  
IMMOBILE 3

Foglio 103, Particella 885, SUB. 36

Agenzia delle entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20PERIFERICA%20SUD-EST

Codice zona: D2

Microzona: 4

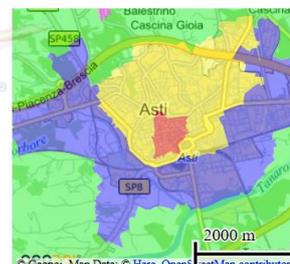
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	710	1100	L	2,9	4,4	L

Legenda

TERZIARIO - SELEZIONATO IN QUANTO URBANISTICAMENTE INDIVIDUATO COME ARTIGIANALE DI SERVIZIO



Ricerca / Indagine di mercato Mediante Servizio Borsino Immobiliare Pro

Provincia: ASTI

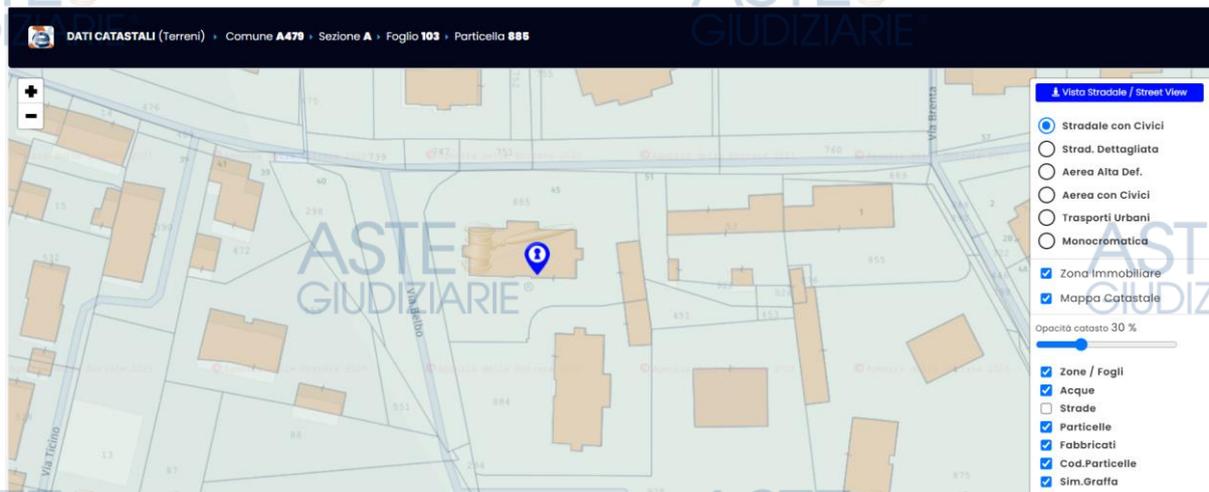
Comune: ASTI

**Asti (AT) ▶ Via Belbo, 14100 Asti AT, Italia** Cambia Indirizzo

**Zona ▶ Zona Periferica Sud Est**

Posizione Zona	Tipologia Prevalente	Nr. abitazioni in Zona	centro principale
Semiperiferia	Abitazioni civili	8.409 (17.37% dello stock comunale)	<a href="#">Asti</a>
Livello quotazioni Residenziali		Livello quotazioni commerciali (negozi)	
+0.19% (rispetto media comunale)		-20.94% (rispetto media comunale)	
Livello quotazioni Pertinenziali (box)		-12.8% (rispetto media comunale)	

Per livello quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale. Il dato è un indicatore del grado di attrattività della zona.



### Quotazioni Immobiliari di Zona

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M <sup>2</sup>		QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M <sup>2</sup> / MESE	
Uffici	Quotazione Minima: 529 Quotazione Media: 706 Quotazione Massima: 882	Quotazione Minima: 515 Quotazione Media: 684 Quotazione Massima: 852	Valutometro PROFESSIONAL
Negozi			Valutometro PROFESSIONAL

La ricerca “comprato-venduto” a partire dall’anno 2020 all’anno 2024 considerato un raggio di 500 mq. evidenzia un unico immobile viene quindi estesa la ricerca ad un raggio di 1 km rilevando 2 compravendite di cui si riporta estratto:

**1<sup>a</sup> Vendita → a 344 Metri** | COMMERCIALE • ASTI • VIA ANTICO IPPODROMO 23 • SCHEDA | +88 % DEL VALORE MEDIO VALUTAZ.

Zona: Zona Periferica Sud Est  
Immobili Principali (1)  
TCO: C01 • **Negozi** • 64 mq

Venduto a **30.000 €**  
Superficie Comm. **64,0 M<sup>2</sup>**  
Euro **488 M<sup>2</sup>**  
Totale coperti **64 M<sup>2</sup>** (1 Unità)  
**Aggiungi report**

---

**2<sup>a</sup> Vendita → a 970 Metri** | COMMERCIALE • ASTI • VIALE PILONE • SCHEDA | -27,2 % DEL VALORE MEDIO VALUTAZ.

Zona: Zona Periferica Sud Est  
Immobili Principali (1)  
TCO: C01 • **Negozi** • 38 mq

Venduto a **13.000 €**  
Superficie Comm. **38,0 M<sup>2</sup>**  
Euro **342 M<sup>2</sup>**  
Totale coperti **38 M<sup>2</sup>** (1 Unità)  
**Aggiungi report**

L’analisi dei dati evidenzia valori a mq. di superficie molto divergenti tra loro ed in particolare con “valori significativamente inferiori” alle quotazioni medie.

Si riporta di seguito la stima dell’immobile considerando la caratterizzazione riportata di seguito:

**SUPERFICI NEGOZIO**

cod. 250210132367a9efcf2317f

<b>Superfici coperte</b>	<b>Superfici scoperte</b>
M² coperti 53	M² verande 13

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

<b>Caratteristiche costruttive</b>	
Piano principale	1 piano
N° livelli (a destinazione commerciale)	Disposto completamente su 1 livello
Collegamento al sottonegozio:	Normale o assente
Altezza soffitti	Standard - 2,70/4,00 metri
Forma geometrica negozio	Regolare (normalmente sfruttabile)
Barriere architettoniche di ingresso	Assenti

**VISIBILITÀ COMMERCIALE**

<b>Visibilità commerciale</b>	
Visibilità	Assente

Il dato indica il grado di attrattività del negozio, determinata dalla posizione strategica ed il passaggio di fronte al locale rispetto alla media dei negozi in zona. La visibilità è il fattore maggiormente determinante il valore di vendita o locazione dei locali a destinazione commerciale.

<b>Vetrine</b>	
N° vetrine	...
Posizione vetrine	Non fronte strada
N° vetrine in rapporto ai M² coperti	Inadeguato
Dimensione vetrine	Standard

<b>RISULTATO VALUTAZIONE</b>			
M² Commerciali	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
M² 60 <input type="checkbox"/> Modifica	€ 10.759 <input type="checkbox"/> Modifica <small>Valore al M² 176,96</small>	€ 11.384 <input type="checkbox"/> Modifica <small>Valore al M² 187,24</small>	€ 12.009 <input type="checkbox"/> Modifica <small>Valore al M² 197,52</small>

Risulta evidente come la totale assenza di visibilità e di vetrine riduca l'appetibilità dello stesso. Si ritiene che per dare una corretta valorizzazione dell'immobile si debba procedere a considerare il possibile valore in un'ottica di trasformazione dello stesso con destinazione residenziale (destinazione compatibile con il condominio) andando a valutare eventuali oneri di trasformazione e costi connessi. Si riporta di seguito analisi delle valutazioni dei fabbricati ad uso residenziale.



Provincia: ASTI  
Comune: ASTI  
Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA SUD-EST  
Codice di zona: D2  
Microzona catastale n.: 4  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1150	L	2,7	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	950	1400	L	2,9	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	890	L	2,4	3,4	L
Box	NORMALE	480	720	L	2,5	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	830	1200	L	3,1	3,9	L

### Ricerca / Indagine di mercato Mediante Servizio Borsino Immobiliare Pro

Provincia: ASTI

Comune: ASTI



**Asti (AT) - Via Belbo, 14100 Asti AT, Italia**

**Zona - Zona Periferica Sud Est**

Posizione Zona	Tipologia Prevalente	Nr. abitazioni in Zona	centro principale
Semiperiferia	Abitazioni civili	8.409 (17.37% dello stock comunale)	Asti
Livello quotazioni Residenziali		Livello quotazioni commerciali (negozi)	
+0.19% (rispetto media comunale)		-20.94% (rispetto media comunale)	
		Livello quotazioni Pertinenziali (box)	
		-12.8% (rispetto media comunale)	



**Quotazioni Immobiliari di Zona**

	QUOTAZIONI VENDITA EURO / MQ			QUOTAZIONI AFFITTO EURO / MQ / MESE		
	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima	Valutometro PROFESSIONAL	INTEGRO	
<b>Abitazioni e Ville</b>						
<b>Uffici e Negozi</b>						
<b>Box e Posti auto</b>						
<b>Locali e Capannoni</b>						
<b>Abitazioni in stabili 1ª Fascia</b> Di qualità SUPERIORE allo standard di zona	682	909	1.136	Valutometro PROFESSIONAL	INTEGRO	
<b>Abitazioni in stabili Fascia Media</b> Di qualità NELLO STANDARD di zona	584	777	969	Valutometro PROFESSIONAL	INTEGRO	
<b>Abitazioni in stabili 2ª Fascia</b> Di qualità INFERIORE allo standard di zona	520	635	750	Valutometro PROFESSIONAL	INTEGRO	
<b>Ville e Villini</b>	641	834	1.027	Valutometro PROFESSIONAL	INTEGRO	



**SUPERFICI E VANI ACCESSORI ABITAZIONE**

cod. 250213074367ad948018558

**Superfici Coperte** **Superfici Scoperte**

M<sup>2</sup> coperti 52 M<sup>2</sup> balconi 13

**Vani pertinenziali**

Cantina Piccola (2 m<sup>2</sup>)

**Box e Posti auto**

Assenti

**Piano immobile**

Piano principale 1 Piano Esposto come Esposto come 1° piano  
Ascensore con\_ascensore

**Esposizione immobile**

Esposizione principale Completamente esterna (su strada o spazi condominiali aperti) Vista principale Normale  
Altezza soffitti Nella media di zona  
N° affacci Principalmente su 1 lato Grado di rumorosità Normale  
Grado di luminosità Normale

**Distribuzione superfici**

N° livelli interni Disposto completamente su 1 livello Distribuzione vani interni Distribuzione poco efficiente  
Rapporto fra M<sup>2</sup>cop. e N° vani interni Inadeguato – pochissimi vani rispetto ai mq coperti Rapporto fra M<sup>2</sup>cop. e N° bagni Adeguato

**Stato di conservazione e Rifiniture**

Stato di conservazione interno Ottimo stato Qualità rifiniture standard

**Riscaldamento & Classe energetica**

Tipo riscaldamento Centralizzato con contabilizzatore Classe energetica A1

**VALUTAZIONE RISULTANTE**

**SUPERFICIE COMMERCIALE RISULTANTE**

56 M<sup>2</sup>

VALORE MINIMO

€ 49.306

(Pari a 880,46 €/m<sup>2</sup>)

VALORE MEDIO

€ 52.593

(Pari a 939,16 €/m<sup>2</sup>)

VALORE MASSIMO

€ 55.880

(Pari a 997,85 €/m<sup>2</sup>)

Sulla base delle ricerche sopra esposte, in conclusione, lo Scrivente C.T.U. ritiene che immobili con le stesse caratteristiche estrinseche di quelle del fabbricato in esame, nella fase attuale del

mercato immobiliare sopra evidenziata, e considerato il relativo stato di manutenzione dell'immobile, possa assumere un **valore medio di mercato pari a 997,85 €/mq.**

I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelli usuali del mercato immobiliare locale che prevedono che la superficie netta interna dell'immobile, comprensiva dei divisori, sia sommata alle superfici derivanti da:

- intera muratura perimetrale;
- 100% dei locali principali + accessori diretti;
- 30% dei balconi, terrazzi e similari fino a 25 mq e 10% per la superficie eccedente;
- 25% delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantina);

Le consistenze, verificate durante il sopralluogo, sono desumibili dalle planimetrie catastali allegate (cfr. Allegato B).

### **SUPERFICI COMMERCIALI DEL LOTTO 3**

La superficie utile (o calpestabile) complessiva dell'unità immobiliare F. 103, Particella 885, SUB. 36, comprensiva di piano cantina, è pari a circa mq 58,38 (comprensivo di cantina e terrazzo).

La superficie commerciale viene incrementata della quota parte delle murature perimetrali al fine di omogenizzare le superfici ai sensi del DPR 138/98.

- A) Superficie commerciale vani principali e accessori diretti = 51,58 mq.
- B) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (terrazzo) = 12.85 mq. \* 0,3 (coeff. Omogenizzazione DPR 138/98) = 3.85 mq.
- C) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare non comunicanti (cantina) = 1,86 mq. \* 0,25 (coeff. Omogenizzazione DPR 138/98) = 0.46 mq.

**Da cui risulta una superficie commerciale complessiva pari a:  $51,58+3,85+0,46 = 55,89$  mq. (per la stima vengono considerati 56 mq.)**

**Totale superficie commerciale ragguagliata: 56,00 mq.**

**Lo scrivente CTU pur senza voler definire compiutamente tutti gli aspetti propri di un progetto di “cambio di destinazione d’uso” da “artigianale di servizio” a “residenziale” ritiene che per lo stesso potrebbe essere necessario affrontare alcuni costi quali il pagamento di oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, lievi interventi interni e eventuali oneri professionali per un totale di circa 6.000,00 €.**

- **Valore dell'unità immobiliare n. 3 - F. 103, Particella 885, SUB. 36**
  - **mq 56,00 x 997,85 €/mq = € 55.879,60**

a dedurre costi di “trasformazione/cambio destinazione d’uso” pari a 6.000,00 €  
da cui risulta un valore pari a  
 $55.879,60 - 6.000,00 = 49.879,60$  €

**VALORE COMMERCIALI LOTTO 3**  
F. 103, Particella 885, SUB. 36 = € 49 879,60 €

In conclusione, a giudizio dello scrivente, visto lo stato e le condizioni del fabbricato, la sua vetustà, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso e l’ubicazione, il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati è pari a **49.879,60 € (diconsi: QUARANTANOVEMILAOTTOCENTOSETTANTANOVE/60 EURO)**.

Si segnalano inoltre spese condominiali con situazione debitoria per € 2.418,88 (1.488,53 € [consuntivo 22/23] + 930,35 € [preventivo 23/24]) (cfr. risposta quesito n.14) non considerate nella stima.

Si riporta di seguito, per facilità di consultazione, sintesi dei valori commerciali dei tre differenti Lotti:

## SINTESI DEI VALORI COMMERCIALI DEI TRE DIFFERENTI LOTTI

**VALORE COMMERCIALI LOTTO 1**  
Foglio 103, Particella 885, SUB. 19 = 11.000 €

Si segnalano inoltre spese condominiali con situazione debitoria per € 109,64 (72,99 € [consuntivo 23/24] + 36,65 € [preventivo 24/25]) (cfr. risposta quesito n.14) non considerate nella stima.

**VALORE COMMERCIALI LOTTO 2**  
Foglio 103, Particella 885, SUB. 20 = 10.500 €

Si segnalano inoltre spese condominiali con situazione debitoria per € 109,64 (72,99 € [consuntivo 23/24] + 36.65 € [preventivo 24/25]) (cfr. risposta quesito n.14) non considerate nella stima.

**VALORE COMMERCIALI LOTTO 3**  
F. 103, Particella 885, SUB. 36 = € 49 879,60

Si segnalano inoltre spese condominiali con situazione debitoria per € 2.418,88 (1.488,53 € [consuntivo 22/23] + 930,35 € [preventivo 23/24]) (cfr. risposta quesito n.14) non considerate nella stima.

## QUESITO 16

### Regime fiscale dell'immobile pignorato.

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

## QUESITO 17

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

### Immobilabile n. 1

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 19 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq. Superficie Catastale 18 mq. Rendita 28,10 Euro

Via Belbo, 4 - PIANO T

Intestato a -----, sede in ASTI (AT) C.F. ----- - Proprietà 1000/1000

L'immobile appartiene alla categoria:

**d. box, cantine, autorimesse, ecc..**

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 per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del

10/07/09) allegato A numero 2 e/o ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 Agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4 supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2..

**Pertanto non necessita di attestato di prestazione energetica.**

### **Immobile n. 2**

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 20 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq. Superficie Catastale 17 mq. Rendita 26,34 Euro  
Via Belbo, 4 - PIANO T

Intestato a ----- Proprietà 1000/1000

L'immobile appartiene alla categoria:

**d. box, cantine, autorimesse, ecc..**

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 per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e/o ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 Agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4 supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2..

**Pertanto non necessita di attestato di prestazione energetica.**

### **Immobile n. 3**

Comune di ASTI (AT) - Catasto: FABBRICATI

Foglio 103, Particella 885, SUB. 36 – Zona Censuaria 2 – Categoria C/1, Classe 1,  
Via Belbo, 4 - PIANO T-1

L'unità immobiliare residenziale in oggetto, che non rientra fra le categorie previste dal Decreto Legislativo vigente, è sprovvista dell'attestato di Certificazione Energetica e pertanto lo scrivente C.T.U., non essendo abilitato, ha incaricato l'Ing. ----- alla redazione dello stesso (cfr. Allegato H)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
**ELENCO ALLEGATI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO A\_ VERBALE DI ACCESSO

ALLEGATO B\_ DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ALLEGATO C\_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO D\_ ART 21 NTA

ALLEGATO E\_ PRATICHE EDILIZIE

ALLEGATO F\_ VERIFICA VINCOLI LOCATIVI

ALLEGATO G\_ SPESE DI GESTIONE O MANUTENZIONE O STRAORDINARIE

CONDOMINIALI

ALLEGATO H\_ APE

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®





**ALLEGATO A\_ VERBALE DI ACCESSO**





# ALLEGATO B\_DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE



Firmato Da: CHRISTIAN BALDINI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31ff11





# ALLEGATO C\_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





**ALLEGATO D\_ART 21 NTA**





**ALLEGATO E\_PRATICHE EDILIZIE**





# ALLEGATO F\_ VERIFICA VINCOLI LOCATIVI





**ALLEGATO**

**G\_**

**SPESE**



**GESTIONE**

**O**

**MANUTENZIONE**

**O**

**STRAORDINARIE**

**CONDOMINIALI**





**ALLEGATO H\_APE**





**ULTIMA PAGINA**

(VUOTA)

