

**TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. P. Perfetti**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 47/2012

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERITO STIMATORE:
FIorenzo DOGLIO
ARCHITETTO

14041 AGLIANO TERME (AT), REGIONE VIANOCE 53
C.F. DGL FNZ 80H09 A479F P. IVA: 01362570051
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI ASTI AL N. 504
TEL: 328/32.86.139
E-MAIL: FIORENZO.DOGLIO@GMAIL.COM
E-MAIL PEC: FIORENZO.DOGLIO@ARCHIWORLDPEC.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI

Pag 3-4

Incarico peritale

Pag. 5

1) **Provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore...
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... **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti,...) ; **acquisisca** l'atto di provenienza ultravventennale dove non risultante dalla documentazione in atti)...

Pag. 9

3) **Identifichi** i beni oggetto del pignoramento...

Pag. 32

4) **Indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato...

Pag. 33

5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene...
6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo...
7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative...

Pag. 34

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...

Pag. 35

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...
11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando...
12) **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguita **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici... **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale... **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali...
14) **determini** il valore dell'immobile con espresso e compiuto indicazione del criterio di stima e analitica descrizione...

Pag. 51

15) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato...
16) **Accerti** il perito se l'edificio appartiene o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005... **Predisponga** l'attestato di certificazione energetica se abilitato.

ALLEGATI:

- 1) Verbale d'udienza del 07/10/2014
- 2) Comunicazioni alla proprietà via PEC
- 3) Visure catastali del 21/01/2015
- 4) Ispesioni ipotecarie del 21/01/2015
- 5) Nota di trascrizione n. 2523/1919 del 27/03/2012
- 6) Estratto di mappa catastale del 21/01/2015
- 7) Estratto di P.R.G.C del 21/01/2015 in scala 1:2.000
- 8) Planimetrie catastali degli immobili del 15/10/2014
- 9) Documentazione fotografica
- 10.1) Permesso di costruire e abitabilità, denuncia cemento armato e certificato di collaudo LOTTO A)
- 10.2) Permesso di costruire e abitabilità, denuncia cemento armato e certificato di collaudo LOTTO B)
- 10.3) Permesso di costruire e abitabilità, denuncia cemento armato e certificato di collaudo LOTTO C)
- 10.4) Permesso di costruire e abitabilità, denuncia cemento armato e certificato di collaudo LOTTO F)
- 11.1) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e ricevuta di invio alla Regione Piemonte LOTTO A)
- 11.2) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e ricevuta di invio alla Regione Piemonte LOTTO B)
- 11.3) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e ricevuta di invio alla Regione Piemonte LOTTO C)
- 11.4) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e ricevuta di invio alla Regione Piemonte LOTTO F)

Il sottoscritto **arch. Firenze DOGLIO**, nato ad Asti il 09/06/1980, libero professionista con studio in AGLIANO TERME (AT), Regione Vianocce n. 53, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n° 504, per nomina del 18/08/2014 dal Giudice dell'Esecuzione Dr. P. Perfetti, dopo aver prestato giuramento di rito all'udienza del 07/10/2014, (di cui all'allegata verbale), presenta la seguente relazione di consulenza tecnico-estimativa, nell'esecuzione immobiliare in oggetto, con il seguente incarico riportato integralmente nel seguito:

- 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; **prelavora**, 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 mancata 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 soffermarsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) e 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 peripezie, 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'occatostamento 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 urbanistica - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinata disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 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 previo autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se essa 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 allo 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 servizi pubblici) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di offrancazione o riscatto;
- 14) **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 la stata di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge oventi 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):

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

16) **Accerti** il perito se l'edificio appartiene o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terza lettera a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione 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 e 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 flussi 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 scorparabili 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 sopravvenuta non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricati diroccati, pericolanti, fatiscenti).

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

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

Dispone, inoltre che l'esperto:

a) **resituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) **Invi**, 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 telematici, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima del 10/03/2015 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** l'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, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word. Depositi inoltre il proprio elaborato peritale su apposito cd rom redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non 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 personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 25/02/08.

f) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

g) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessaria 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 i, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti ed i documenti prodotti ed esperiti gli accertamenti necessari:

- di natura urbanistica-edilizia presso l'Ufficio Lavori Privati del Comune di Canelli (AT) in data 30/10/2014, per verificare l'estratto di P.R.G.C., P.A.L., N.T.A., Regolamento Edilizio e le pratiche edilizie al fine di ottenere i titoli abilitativi a costruire, effettuando copia delle stesse nella stesso dato;

- di natura catastale con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio sistema "Sister";

o seguito del giuramento di rito e dell'accettazione dell'incarico, effettuate le ricerche, i sopralluoghi del caso, anche in riferimento agli elaborati tecnici allegati, così riferisce in merito a ciascuna dei punti evidenziati dell'incarico:

1. In merito al punto 1):

1) **Provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuta, 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.

Lo scrivente ha provveduto ad inviare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e **dell'avvio delle operazioni peritali** previsto per il giorno 22/10/2014, mediante e-mail certificata (P.E.C.) n. opec275.20141018232520.07431.02.1.15@pec.aruba.it del 18/10/2014 all'avv. [REDACTED] legale difensore della società [REDACTED] proprietario degli immobili pignorati.

A seguito di contrattamenti del legale rappresentante della società, si è provveduto ad inviare una seconda comunicazione mediante e-mail certificata (P.E.C.) n. opec275.20141021145349.09488.05.1.18@pec.aruba.it del 21/10/2014 fissando il sopralluogo per il giorno 27/10/2014.

Durante il sopralluogo del 27/10/2014 sono stati visitati gli immobili residenziali censiti ai mappali n. 1114, 1123, 1125, e gli immobili destinati ai posti auto censiti ai mappali n. 1130 e 1131. Il legale rappresentante ha tuttavia ammesso di non avere le chiavi degli immobili censiti al n. 1204 subalterni n. 6, 8 e 9.

Si è quindi convenuta ad un secondo sopralluogo, inviato con una terza comunicazione mediante e-mail certificata (P.E.C.) n. opec275.20141028164649.07477.02.1.15@pec.aruba.it del 28/10/2014 fissando il sopralluogo per il giorno 03/11/2014 con l'ausilio di professionisti/fabbro che potesse garantire l'accesso ai locali.

A seguito di contrattamenti del legale rappresentante della società, si è provveduto ad inviare una quarta comunicazione mediante e-mail certificata (P.E.C.) n. opec275.20141103115021.20486.02.1.15@pec.aruba.it del 03/11/2014 fissando il sopralluogo per il giorno 10/11/2014.

A seguito di ulteriori contrattamenti del legale rappresentante della società, il sopralluogo è avvenuto con l'assenza del legale rappresentante, il quale ha firmato allo scrivente un'autorizzazione (in allegato) che permetteva l'accesso ai locali pignorati con l'ausilio di professionisti/fabbro che sostituisse le serrature dei locali, con spese già saldate a carico della proprietà.

2. In merito al punto 2):

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 inadeguati;

predispongo, 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 detto documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventicennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omesso denuncia di successione o simili) e i relativi costi;

La documentazione prevista dall'art. 567 2° comma c.p.c. risulta completa, in quanto sono già disponibili agli atti: l'estratto del catasto; i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, le visure storiche per immobile, i certificati storici ultraventennali. Tutta la documentazione allegata è datata 2012. Lo scrivente ha comunque ottenuto presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio le visure catastali e le ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della perizia che si allegano alla presente.

DOCUMENTI DEPOSITATI PRESSO LA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI ASTI

- 1) **Atto di pignoramento immobiliare** e pedissequa nota di trascrizione, Tribunale di Asti, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED] del 28/12/11;
- 2) **Estratto di mappa** rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, Catasto Terreni, Foglio 21, Particella 1114, Prot. n. AT0097474/2012;
- 3) **Visura per soggetto** rilasciata il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, elenco Immobili intestati alla soc. [REDACTED] Prot. n. AT0097482/2012;
- 4) **Certificato storico** per immobile rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1114, Prot. n. AT0097488/2012;
- 5) **Certificato storico** per immobile rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1123, Prot. n. AT0097489/2012;
- 6) **Certificato storico** per immobile rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1125, Prot. n. AT0097490/2012;
- 7) **Certificato storico** per immobile rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1130, Subalterno 1, Prot. n. AT0097491/2012;
- 8) **Certificato storico** per immobile rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1130, Subalterno 2, Prot. n. AT0097492/2012;
- 9) **Certificato storico** per immobile rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1130, Subalterno 3, Prot. n. AT0097494/2012;
- 10) **Certificato storico** per immobile rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1130, Subalterno 4, Prot. n. AT0097496/2012;
- 11) **Certificato storico** per immobile rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1130, Subalterno 6, Prot. n. AT0097497/2012;
- 12) **Certificato storico** per immobile rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, Subalterno 1, Prot. n. AT0097498/2012;
- 13) **Certificato storico** per immobile rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, Subalterno 2, Prot. n. AT0097499/2012;
- 14) **Certificato storico** per immobile rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, Subalterno 3, Prot. n. AT0097502/2012;
- 15) **Certificato storico** per immobile rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, Subalterno 4, Prot. n. AT0097503/2012;
- 16) **Certificato storico** per immobile rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, Subalterno 5, Prot. n. AT0097504/2012;

- 17) Certificato storico per immobile rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, Subalterno 6, Prat. n. AT0097506/2012;
- 18) Certificato storico per immobile rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1204, Subalterno 6, Prat. n. AT0097508/2012;
- 19) Certificato storico per immobile rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1204, Subalterno 8, Prat. n. AT0097509/2012;
- 20) Certificato storico per immobile rilasciato il 25/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1204, Subalterno 9, Prat. n. AT0097510/2012;
- 21) **Visura storica** per immobile rilasciato il 05/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Terreni, Foglio n. 21, particella n. 1123, vis. n. T905204;
- 22) **Visura storica** per immobile rilasciato il 05/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Terreni, Foglio n. 21, particella n. 1125, vis. n. T905608;
- 23) **Visura storica** per immobile rilasciato il 05/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Terreni, Foglio n. 21, particella n. 1130, vis. n. T905972;
- 24) **Visura storica** per immobile rilasciato il 05/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Terreni, Foglio n. 21, particella n. 1131, vis. n. T906319;
- 25) **Visura storica** per immobile rilasciato il 05/06/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Terreni, Foglio n. 21, particella n. 1204, vis. n. T906677;
- 26) **Visura storica** per immobile rilasciato il 20/03/2012 dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Comune di Canelli, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Terreni, Foglio n. 21, particella n. 1114, vis. n. T531977;
- 27) **Ispezione ipotecaria** rilasciata dall'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale del Territorio di Asti, in data 08/06/2012; Prat. richiesta n° 4017/1 dell'08/06/12;
- 28) **NOTA DI TRASCRIZIONE** Presentazione n. 9 del 27/03/12; Reg. Port. n. [redacted] anno [redacted] Reg. Gen. n. [redacted] Atto GIUDIZIARIO, Atto ESECUTIVO O CAUTELARE, **a favore** [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] (per il diritto di proprietà per la quota 1/1), **contro** [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] (per il diritto di proprietà per la quota 1/1).

DOCUMENTI ACQUISITI E/O PRODOTTI DALLLO SCRIVENTE C.T.U. ED ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE

- 1) **Visura per immobile** dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003633, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1114;
- 2) **Visura per immobile** dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003635, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1123;
- 3) **Visura per immobile** dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003637, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1125;
- 4) **Visura per immobile** dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003639, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1130, subalterno n. 1;
- 5) **Visura per immobile** dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003642, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1130, subalterno n. 2;
- 6) **Visura per immobile** dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003643, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1130, subalterno n. 3;

- 7) Visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003644, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, porticella n. 1130, subalterno n. 4;
- 8) Visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003646, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1130, subalterna n. 6;
- 9) Visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003647, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, subalterna n. 1;
- 10) Visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003649, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, subalterno n. 2;
- 11) Visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003650, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, subalterno n. 3;
- 12) Visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003651, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, subalterno n. 4;
- 13) Visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003652, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, subalterno n. 5;
- 14) Visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003653, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, subalterna n. 6;
- 15) Visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003655, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1204, subalterno n. 6;
- 16) Visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003656, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1204, subalterno n. 8;
- 17) Visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003658, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1204, subalterna n. 9;
- 18) **Estratto di mappa catastale** dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Asti del 21/01/2015, n. AT0003660, relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1114;
- 19) **Ispezione ipotecaria** rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Asti del 21/01/2015 n. AT2625/3 relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1114;
- 20) **Ispezione ipotecaria** rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Asti del 21/01/2015 n. AT2627/3 relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1123;
- 21) **Ispezione ipotecaria** rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Asti del 21/01/2015 n. AT2628/3 relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1125;
- 22) **Ispezione ipotecaria** rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Asti del 21/01/2015 n. AT2630/3 relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1130, subalterno n. 1;
- 23) **Ispezione ipotecaria** rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Asti del 21/01/2015 n. AT2633/3 relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1130, subalterno n. 2;
- 24) **Ispezione ipotecaria** rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Asti del 21/01/2015 n. AT2634/3 relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1130, subalterna n. 3;
- 25) **Ispezione ipotecaria** rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Asti del 21/01/2015 n. AT2635/3 relativo all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1130, subalterna n. 4;

- 26) Ispezione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Asti del 21/01/2015 n. AT2636/3 relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1130, subalterno n. 6;
- 27) Ispezione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Asti del 21/01/2015 n. AT2637/3 relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, subalterno n. 1;
- 28) Ispezione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Asti del 21/01/2015 n. AT2638/3 relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, subalterno n. 2;
- 29) Ispezione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Asti del 21/01/2015 n. AT2639/3 relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, subalterno n. 3;
- 30) Ispezione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Asti del 21/01/2015 n. AT2640/3 relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, subalterno n. 4;
- 31) Ispezione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Asti del 21/01/2015 n. AT2641/3 relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, subalterno n. 5;
- 32) Ispezione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Asti del 21/01/2015 n. AT2642/3 relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1131, subalterno n. 6;
- 33) Ispezione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Asti del 21/01/2015 n. AT2643/3 relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1204, subalterno n. 6;
- 34) Ispezione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Asti del 21/01/2015 n. AT2644/3 relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1204, subalterno n. 8;
- 35) Ispezione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Servizio Pubblicità immobiliare - ufficio provinciale di Asti del 21/01/2015 n. AT2645/3 relativa all'immobile in Canelli (AT), Catasto Fabbricati, Foglio n. 21, particella n. 1204, subalterno n. 9;

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DEDOTTE DALLE CERTIFICAZIONI RILASCIATE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - SEZIONE TERRITORIO, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE, UFFICIO PROVINCIALE DI ASTI IN DATA 21/01/2015 IN ORDINE DECRESCENTE:

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione peritale riportano come data più recente nelle ispezioni ipotecarie allegate, la seguente trascrizione:

1) **NOTA DI TRASCRIZIONE** Presentazione n. 9 del 27/03/12, Reg. Part. n. [REDACTED] anno [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] Atto GIUDIZIARIO, Atto ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota 1/1), contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota 1/1).

3. In merito al punto 3):

3) Identificati i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descritti, 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);

Catastralmente, i beni immobiliari oggetto della presente stima, possono così essere identificati:

Comune di Canelli

- A) - fg. 21, n. 1114, cat. A/2, classe 4, consist. 9 vani, sup. cat.: 213 mq, rendita €. 859,90 (**casa**)
B) - fg. 21, n. 1123, cat. A/2, classe 4, consist. 9 vani, sup. cat.: 213 mq, rendita €. 859,90 (**casa**)
C) - fg. 21, n. 1125, cat. A/2, classe 4, consist. 9 vani, sup. cat.: 213 mq, rendita €. 859,90 (**casa**)

D.1) - fg. 21, n. 1130, sub. 1, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13
(posto auto)

D.2) - fg. 21, n. 1130, sub. 2, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13
(posto auto)

D.3) - fg. 21, n. 1130, sub. 3, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13
(posto auto)

D.4) - fg. 21, n. 1130, sub. 4, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13
(posto auto)

D.5) - fg. 21, n. 1130, sub. 6, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13
(posto auto)

E.1) - fg. 21, n. 1131, sub. 1, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13
(posto auto)

E.2) - fg. 21, n. 1131, sub. 2, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13
(posto auto)

E.3) - fg. 21, n. 1131, sub. 3, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13
(posto auto)

E.4) - fg. 21, n. 1131, sub. 4, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13
(posto auto)

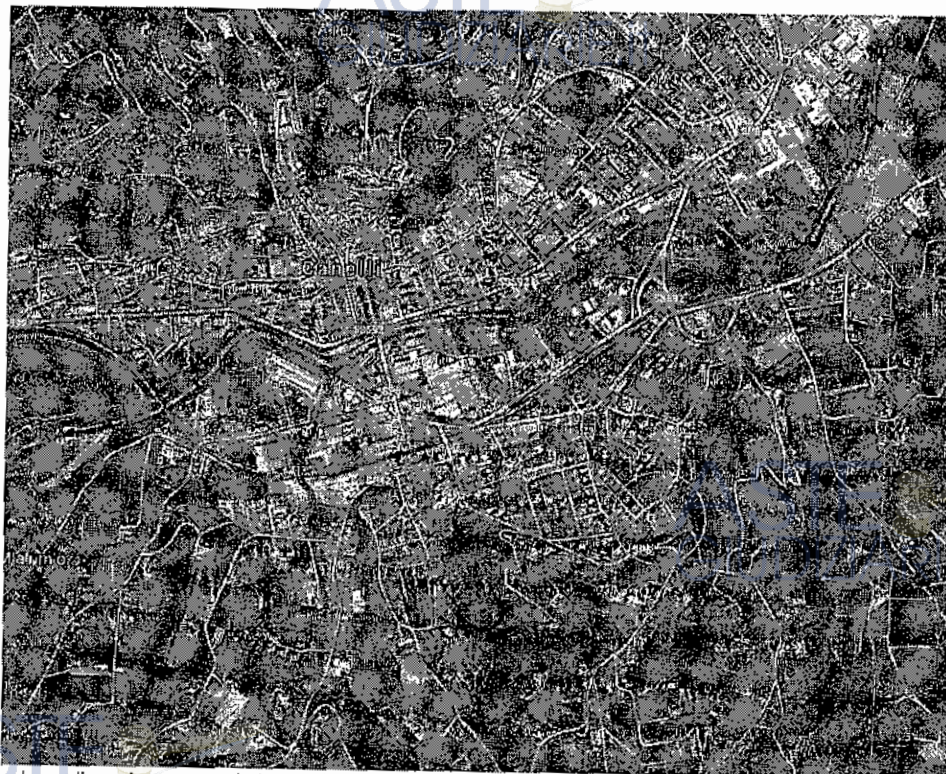
E.5) - fg. 21, n. 1131, sub. 5, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13
(posto auto)

E.6) - fg. 21, n. 1131, sub. 6, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13
(posto auto)

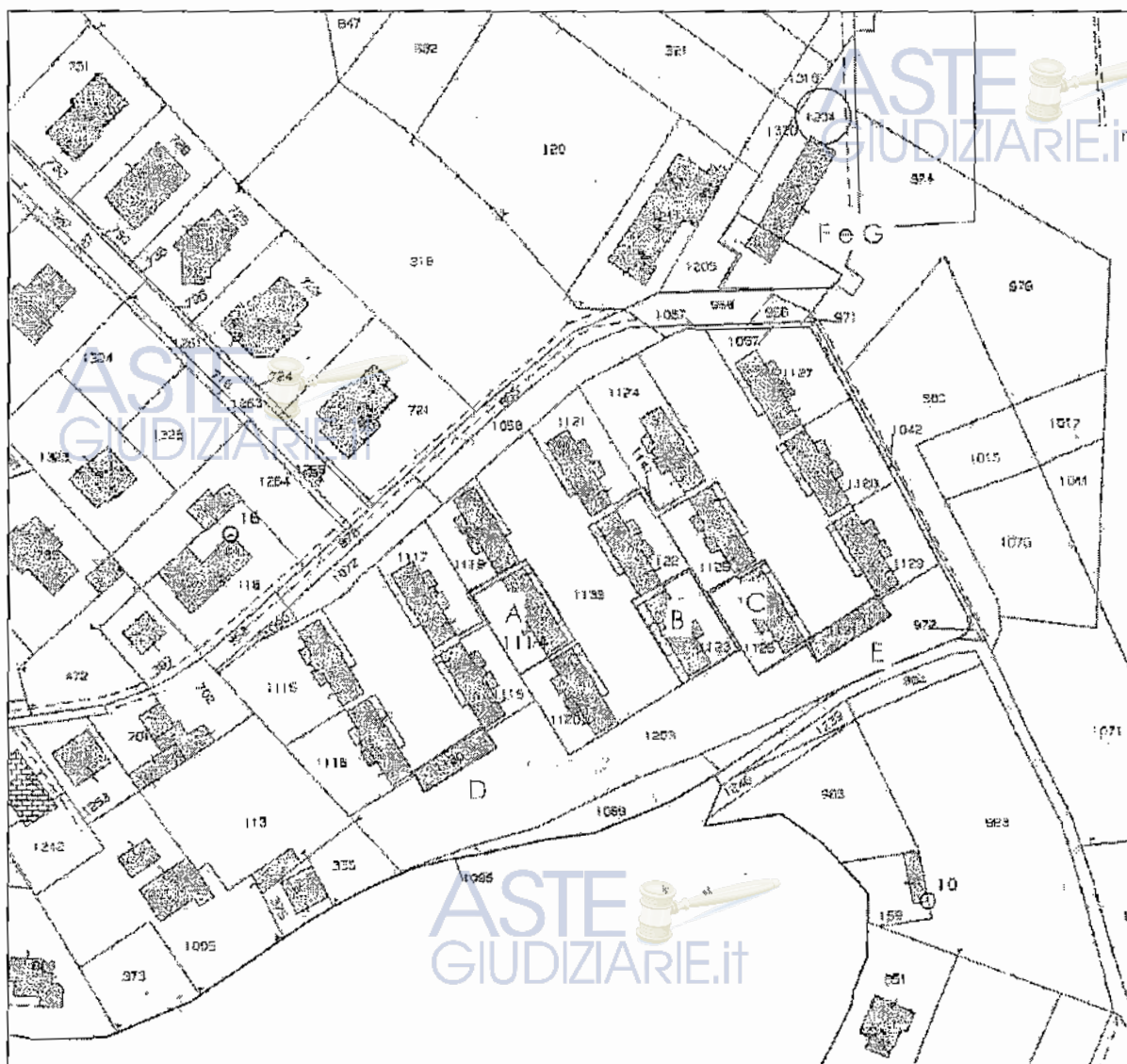
F) - fg. 21, n. 1204, sub. 9, cat. A/2, classe 4, consist. 3 vani, sup. cat.: 51 mq, rendita €. 286,63
(appartamento)

G.1) - fg. 21, n. 1204, sub. 6, cat. C/6, classe 3, consist. 24 mq, sup. cat.: 29 mq, rendita €. 68,17
(garage)

G.2) - fg. 21, n. 1204, sub. 8, cat. C/6, classe 3, consist. 24 mq, sup. cat.: 29 mq, rendita €. 68,17
(garage)



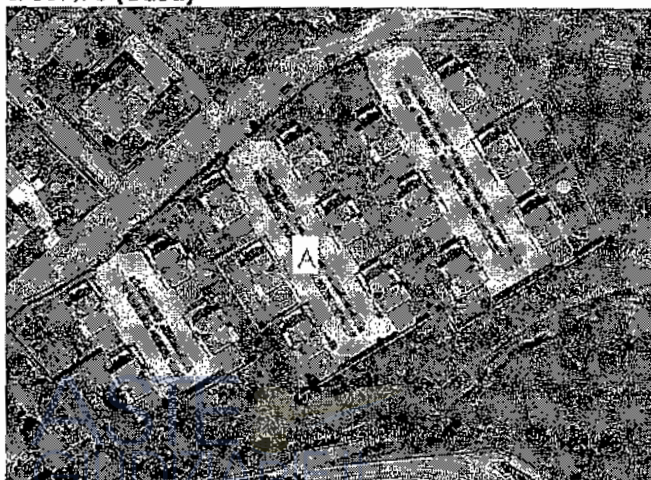
Localizzazione aerofotografica con individuazione degli immobili oggetto di perizia



Estratto di mappa catastale con individuazione degli immobili oggetto di perizia

Caratteristiche esterne ed interne

IMMOBILE LOTTO A) - fg. 21, n. 1114, cat. A/2, classe 4, consist. 9 vani, sup. cat.: 213 mq, rendita € 859,90 (casa)



L'immobile è localizzato in provincia di Asti, nel comune di Canelli, in strada Gherzi, n.24 (pedonale) e n.26 (corrabile). Si accede alla strada Gherzi dalla strada provinciale "SP6 Montegrosso-Bubbio", nel tratta tra i comuni di Canelli e Cassinascio, appena superato il centro abitato di Canelli.

L'immobile fa parte di un complesso edilizio denominato [REDACTED] realizzato nel 2006, da parte di una società a responsabilità limitata denominata [REDACTED] con sede in [REDACTED]

E' accessibile dalla strada pubblica con un passaggio carrabile e pedonale, delimitato da un cancello ad apertura automatica.

La proprietà confina a sud-avest con il mappale n. 1118, a sud-est con il mappale n. 1120, a nord-ovest con il mappale n. 1119 e a nord-est con l'area comune ai 6 immobili fronteggianti (mappale n. 1139).

A seguito del sopralluogo effettuato, delle verifiche comparate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie dell'immobile, allegate alla perizia, e dalle informazioni assunte, le **caratteristiche**



esterne ed interne dell'immobile vengono nel seguito descritte sinteticamente.

La costruzione dell'edificio ricade tra gli anni 2004 e 2007, essendo la presentazione dell'accatastamento avvenuta il 14/06/2007 con prot. n. AT0131079, a fronte dell'ottenimento del permesso di costruire n. 4213/2004 del 23/11/2004, seguito da una denuncia di inizio attività (D.I.A.) in corso d'opera, presentata in data 27/02/2008 prot. n. 3523, per modeste variazioni interne.

Non risulta richiesta e ottenuta l'agibilità dell'edificio.

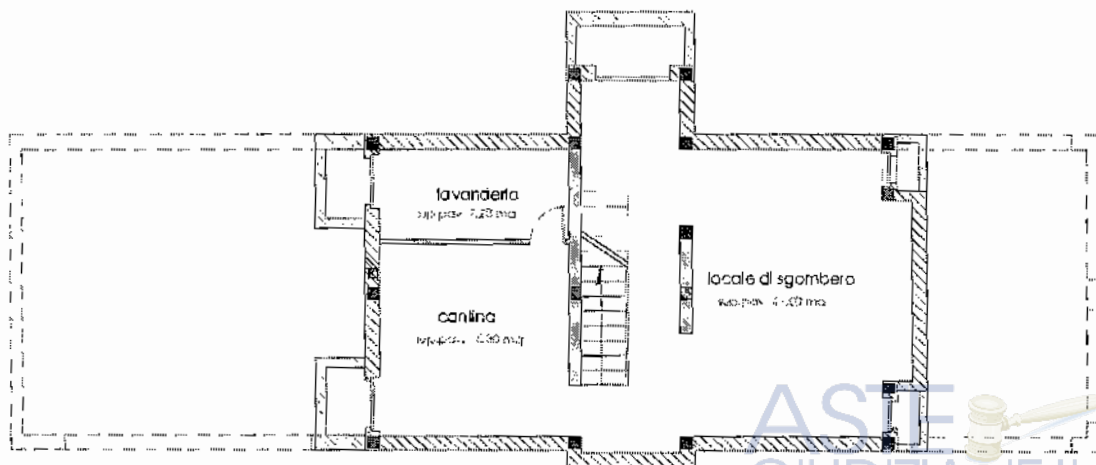
L'immobile presenta una struttura portante in cemento armato con murature perimetrali, intonacate e tinteggiate all'esterno. Le aperture presentano davanzali e cornici in pietra di luserna, gli infissi sono realizzati in legno duro a taglio termico con vetrocamera, come sistema di oscuramento sono state installate le persiane.

La struttura del tetto è in legno con capertura in tegole.

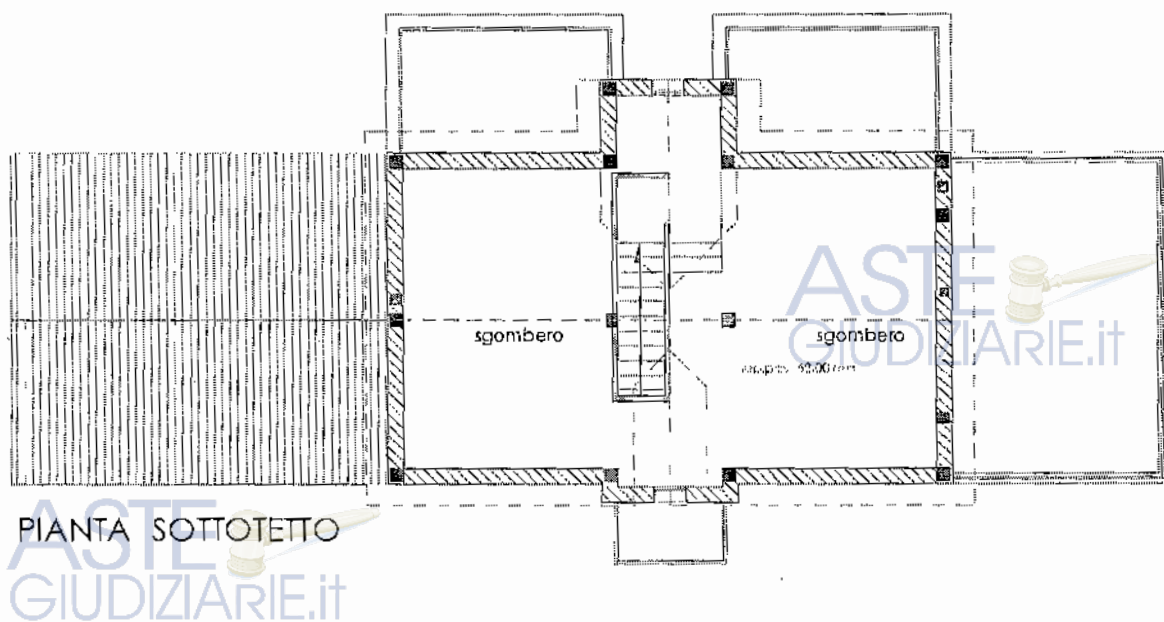
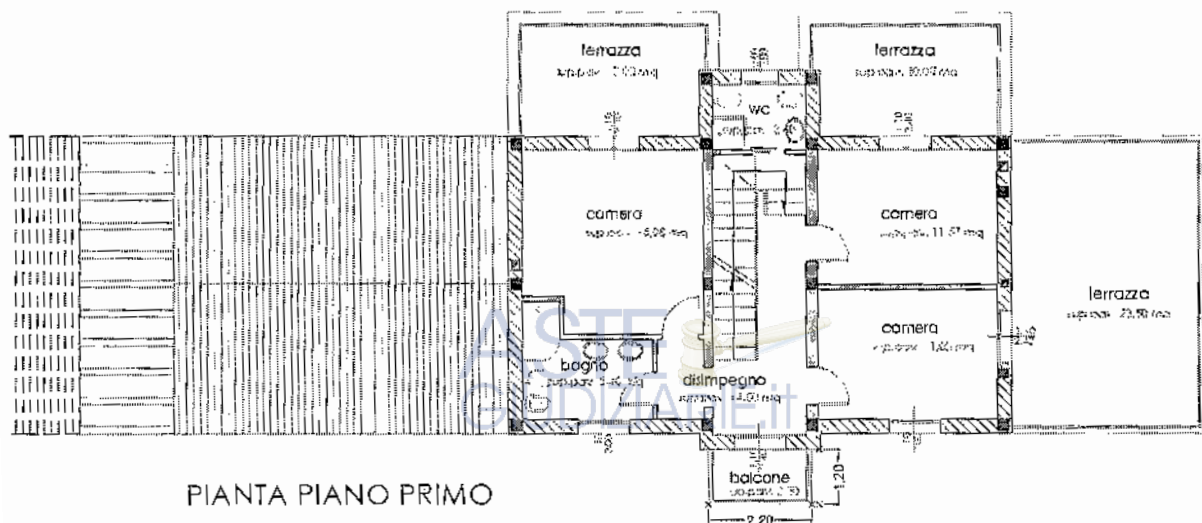
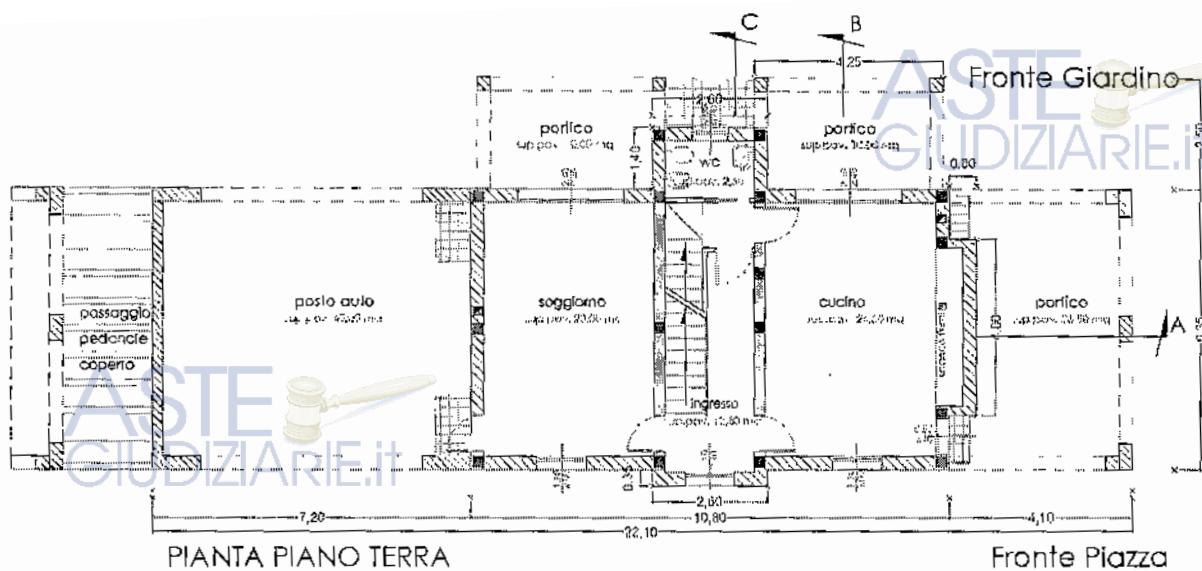
Le condizioni statiche dell'edificio non evidenziano criticità ed in generale lo stato di conservazione appare buono, essendo comunque gli edifici di recente costruzione.

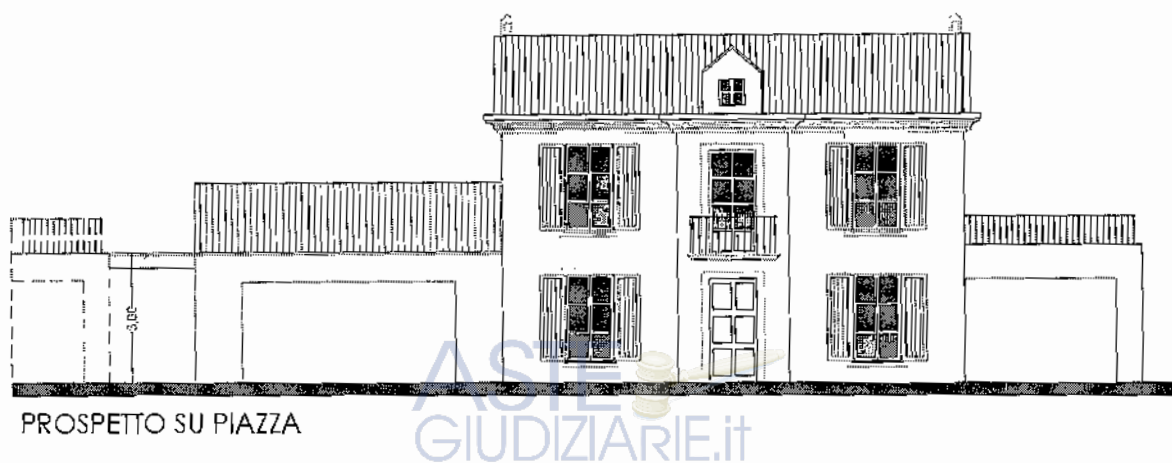
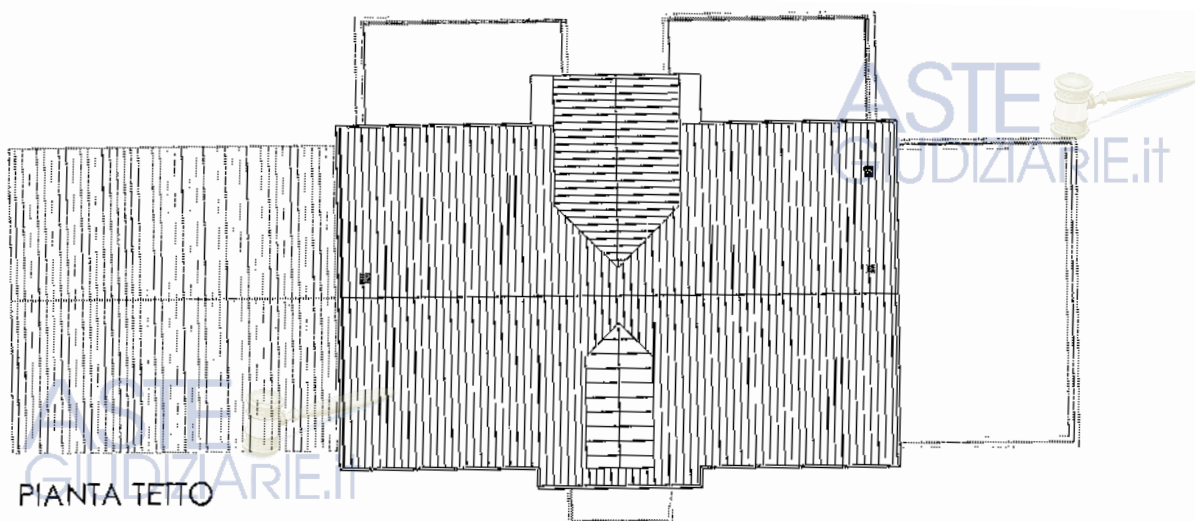
L'area di pertinenza esclusiva esterna dell'edificio comprende un'area destinata a verde, ma attualmente non sistemata e priva di alberature, sul retro e due porticati aperti, uno finalizzata a due posti auto (con accesso diretto al soggiorno) e uno a locale di sgombero (con accesso diretto al locale cucina).

Il marciapiede esterno di pertinenza dell'edificio è realizzato con cementine in graniglia.



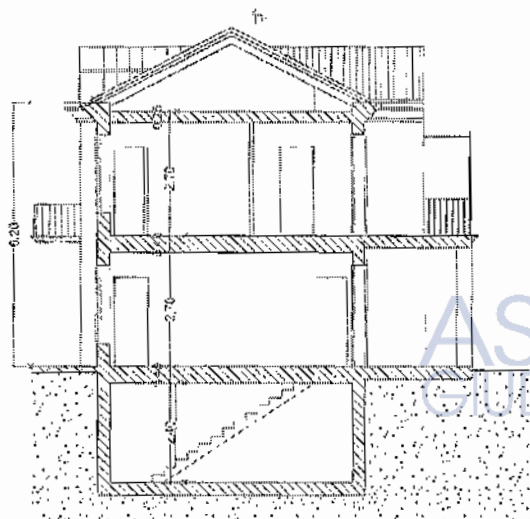
PIANTA PIANO CANTINA



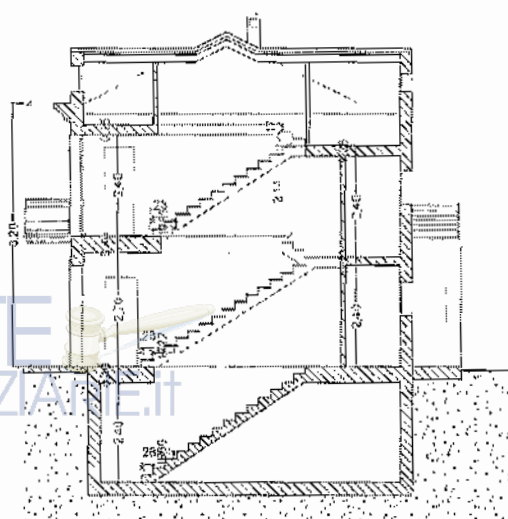




SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



SEZIONE C-C

	Superfici utili calpestabili
Piano terra - zona giorno	
Ingresso/vano scala	12,50 mq
Cucina	24,50 mq
Soggiorno	23,00 mq
Bagno WC	2,60 mq
Piano primo - zona notte	
Disimpegno camere da letto	14,00 mq
n. 3 camere da letto (15,08 + 11,57 + 11,00) [mq]	37,65 mq
n. 2 bagni WC (5,40 + 2,60) [mq]	8,00 mq
	Totale: 122,25 mq

L'immobile è strutturato con la zona giorno al piano terra, con vari locali, quali ingresso/vano scala, cucino, soggiorno, bagno con antibagno ricavato nel vano sottoscala.

Il piano primo, identificato come zona notte, comprende n. 3 camere da letto, tutte provviste di terrazza, disimpegno vano scala con accesso a due bagni, rispettivamente con doccia e vasca. E' presente un ulteriore balcone offacciante sull'area a verde di pertinenza.

La superficie calpestabile netta interno è di circa mq. 125,00.

I locali al piano terra sono piastrellati con gres ceramico e le scale sono rivestite in pietra di luserna. I servizi igienici sono rivestiti fino ad un'altezza di mt. 2,00, mentre nel locale cucina è presente la fascia di rivestimento muraria alto 1,00 mt. e installata tra mt. 0,70 e mt. 1,70.

Al piano primo risulta mancante la pavimentazione, pur essendo presente e completo il sottofondo. Tutti i locali risultano intonacati.

Le porte interne sono in legno tamburato. Al piano terra risultano installate, mentre al piano primo è presente solo il falso telaio.

Il portoncino di ingresso è blindato con sistema antieffrazione e realizzato in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, termico, audiovisivo, citofonico, risultando tuttavia non completa l'installazione dei punti luce (mancanza di placchette, interruttori, ecc.) su entrambi i piani.

Il riscaldamento è garantito da una centrale termica autonoma con caldaio a condensazione a basso consumo energetico, localizzata nel piano interrato alimentata a gas metano. L'impianto termico è realizzato con pannelli radianti installati nel sottofondo della pavimentazione con due centraline programmabili (una per piano).

Il sottotetto non abitabile è accessibile dal vano scala e non risulta presente alcuna divisione. La struttura è in legno con trave di colmo e puntoni, e rivestimento in perinato tra i puntoni. Sono presenti due abbaini con infissi apribili che forniscono al locale ricambio d'aria e luminosità.

IMMOBILE LOTTO B) - fg. 21, n. 1123, cat. A/2, classe 4, consist. 9 vani, sup. cat.: 213 mq, rendita €. 859,90 (casa)

L'immobile è localizzato in provincia di Asti, nel comune di Canelli, in strada Gherzi, n.24 (pedonale) e n.26 (carrabile). Si accede alla strada Gherzi dalla strada provinciale "SP6 Montegrossa-Bubbio", nel tratto tra i comuni di Canelli e Cassinasco, appena superato il centro abitato di Canelli.



L'immobile fa parte di un complesso edilizio denominato [redacted] realizzata nel 2006, da parte di una società a responsabilità limitata denominata [redacted] con sede in [redacted].

E' accessibile dalla strada pubblica con un passaggio carrabile e pedonale, delimitato da un cancello ad apertura automatica.

La proprietà confina a sud-ovest con il mappale n. 1139 (area comune ai 6 immobili fronteggianti), a sud-est con il terrapieno di confine (mappale n. 1203), a nord-ovest con il mappale n. 1122 e a nord-est con il mappale n. 1126.



A seguito del sopralluogo effettuato, delle verifiche comparate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie dell'immobile, allegate alla perizia, e dalle informazioni assunte, le **caratteristiche esterne ed interne** dell'immobile vengono nel seguito descritte sinteticamente.

La costruzione dell'edificio ricade fra gli anni 2004 e 2007, essendo la presentazione dell'accatastamento avvenuta il 20/09/2007 con prot. n. AT0174129, a fronte dell'ottenimento del permesso di costruire n. 4209/2004 del 23/11/2004.

Non risulta richiesta e ottenuta l'agibilità dell'edificio.

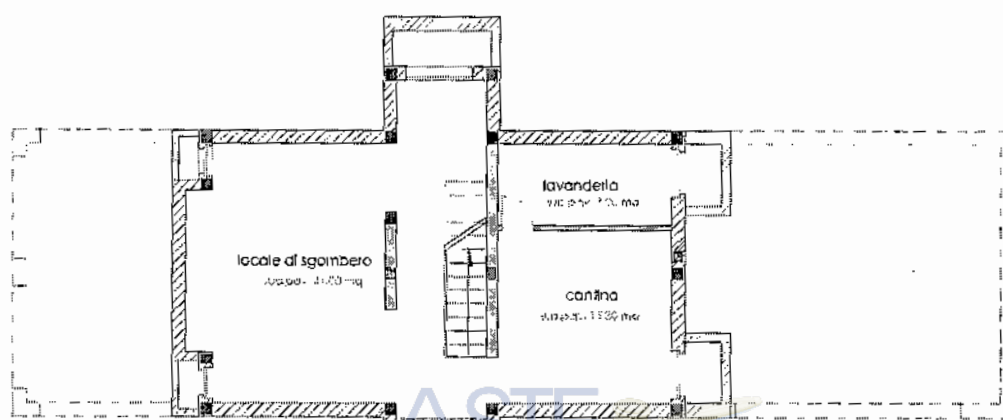
L'immobile presenta una struttura portante in cemento armato con murature perimetrali, intonacate e tinteggiate all'esterno. Le aperture presentano davanzali e cornici in pietra di luserna, gli infissi sono realizzati in legno duro a taglio termica con vetracamera, come sistema di oscuramento sono state installate le persiane.

La struttura del tetto è in legno con copertura in tegole.

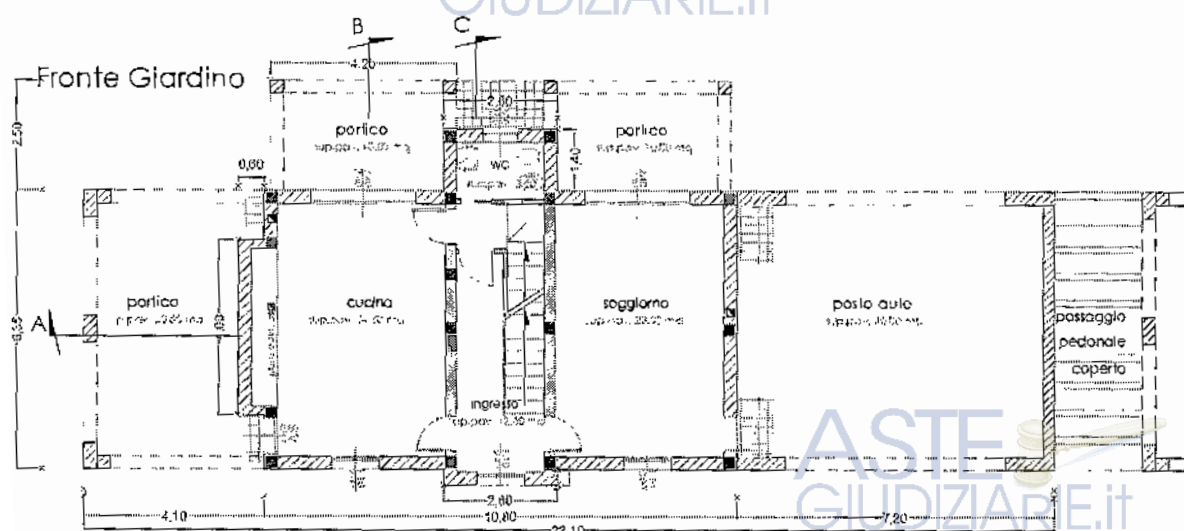
Le condizioni statiche dell'edificio non evidenziano criticità ed in generale lo stato di conservazione appare buono, essendo comunque gli edifici di recente costruzione.

L'area di pertinenza esclusiva esterna dell'edificio comprende un'area destinata a verde, ma attualmente non sistemata e priva di alberature, sul retro e due perticati aperti, uno finalizzato a due posti auto (con accesso diretto al soggiorno) e uno a locale di sgombero (con accesso diretto al locale cucina).

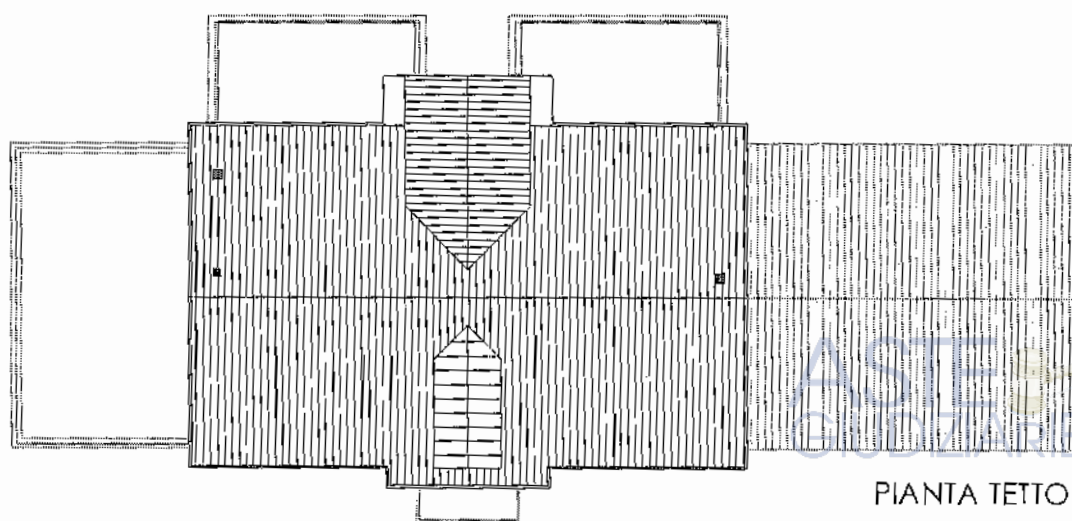
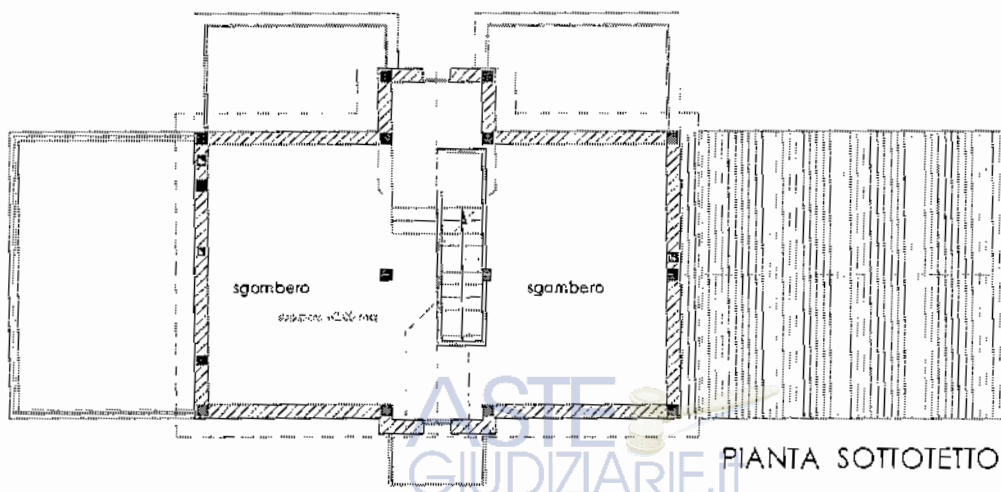
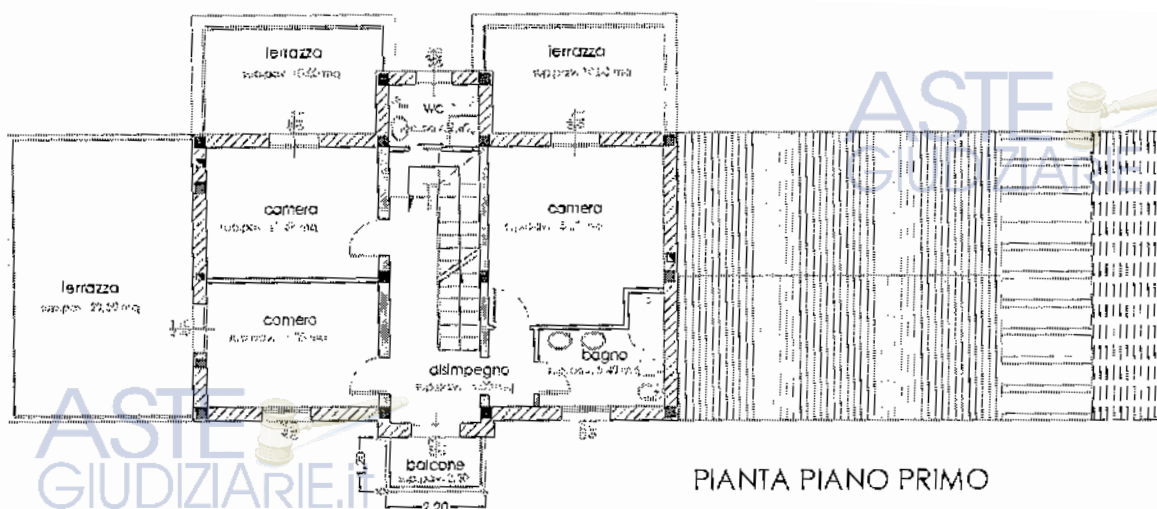
Il marciapiede esterno di pertinenza dell'edificio è realizzato con cementine in graniglia.

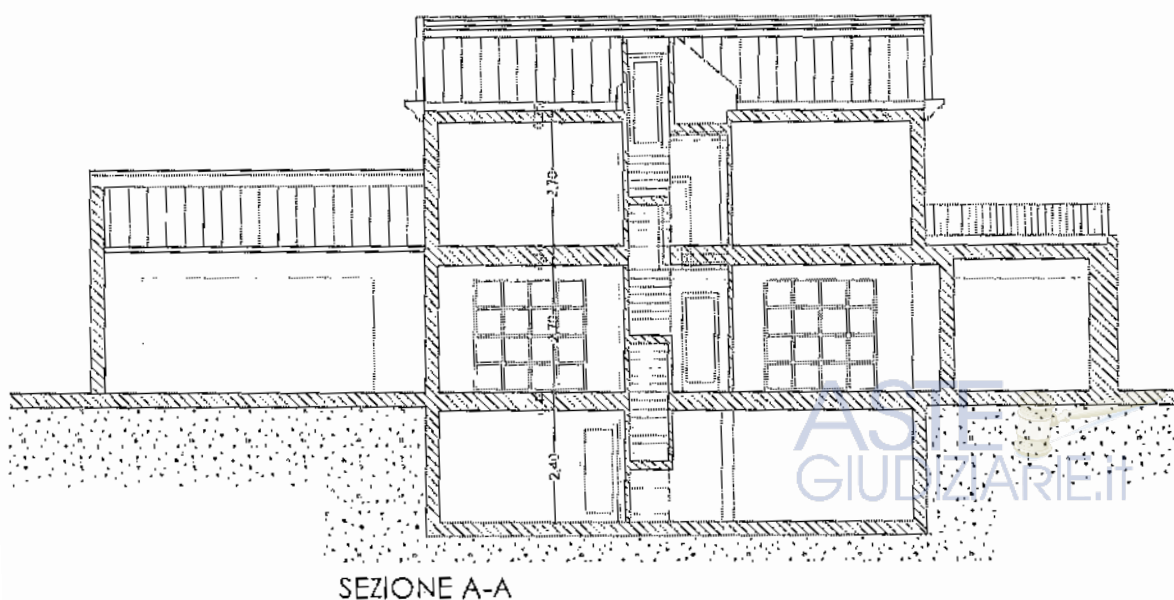
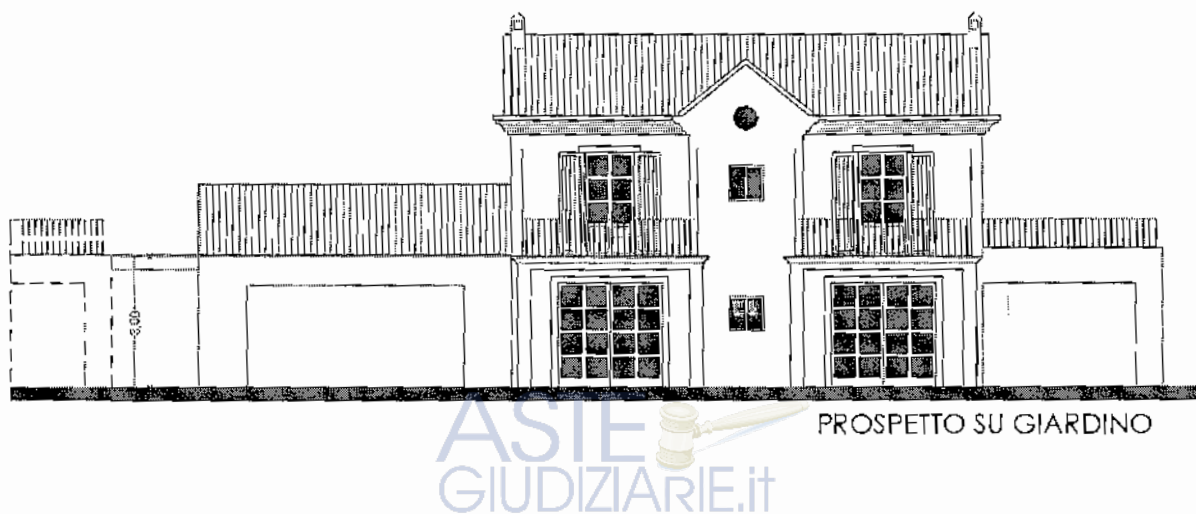


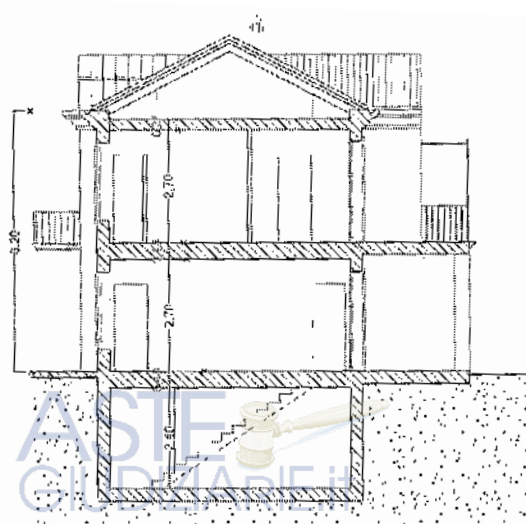
PIANTA PIANO CANTINA



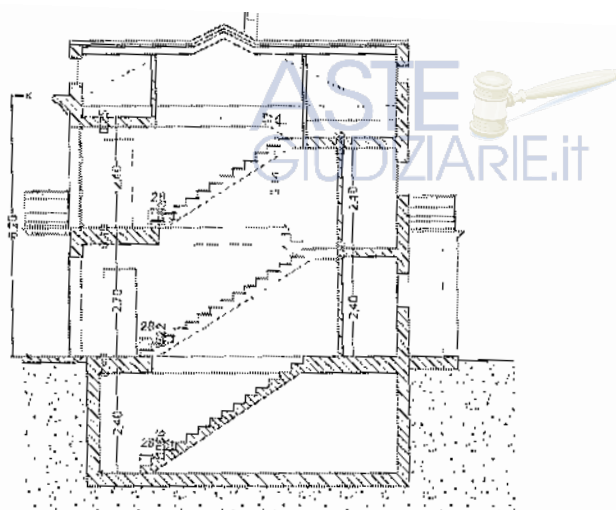
PIANTA PIANO TERRA







SEZIONE B-B



SEZIONE C-C

	Superfici utili calpestabili
Piano terra - zona giorno	
Ingresso/vano scala	12,50 mq
Cucina	24,50 mq
Soggiorno	23,00 mq
Bagno WC	2,60 mq
Piano primo - zona notte	
Disimpegno camere da letto	14,00 mq
n. 3 camere da letto (15,08 + 11,57 + 11,00) [mq]	37,65 mq
n. 2 bagni WC (5,40 + 2,60) [mq]	8,00 mq
Totale:	122,25 mq

L'immobile è strutturato con la zona giorno al piano terra, con vari locali, quali ingresso/vano scala, cucina, soggiorno, bagno con antibagno ricavato nel vano sottoscala.

Il piano primo, identificato come zona notte, comprende n. 3 camere da letto, tutte provviste di terrazza, disimpegno vano scala con accesso a due bagni, rispettivamente con doccia e vasca. E' presente un ulteriore balcone affacciante sull'area a verde di pertinenza.

La superficie calpestabile netta interna è di circa mq. 125,00.

I locali al piano terra sono piastrellati con gres ceramico e le scale sono rivestite in pietra di luserna. I servizi igienici sono rivestiti fino ad un'altezza di mt. 2,00, mentre nel locale cucina è presente la fascia di rivestimento muraria alta 1,00 mt. e installata tra mt. 0,70 e mt. 1,70.

Al piano primo risulta mancante la pavimentazione, pur essendo presente e completo il sottofondo. Tutti i locali risultano intonacati.

Le porte interne sono in legno tamburato. Al piano terra risultano installate, mentre al piano primo è presente solo il falso telaio.

Il portoncino di ingresso è blindato con sistema antieffrazione e realizzato in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, termico, audiovisivo, citofonico, risultando tuttavia non completa l'installazione dei punti luce (mancanza di placchette, interruttori, ecc.) su entrambi i piani.

Il riscaldamento è garantito da una centrale termica autonoma con caldaia a condensazione e basso consumo energetica, localizzata nel piano interrato alimentata a gas metano. L'impianto termico è realizzato con pannelli radianti installati nel sottofondo della pavimentazione con due centraline programmabili (una per piano).

Il sottotetto non abitabile è accessibile dal vano scala e non risulta presente alcuna divisione. La struttura è in legno con trave di colmo e puntoni, e rivestimento in perinato tra i puntoni. Sono presenti due abbaini con infissi apribili che forniscono al locale ricambio d'aria e luminosità.

IMMOBILE LOTTO C) - fg. 21, n. 1125, cat. A/2, classe 4, consist. 9 vani, sup. cat.: 213 mq, rendita € 859,90 (casa)



L'immobile è localizzato in provincia di Asti, nel comune di Canelli, in strada Gherzi, n.28 (pedonale) e n.30 (carrabile). Si accede alla strada Gherzi dalla strada provinciale "SP6 Montegrosso-Bubbio", nel tratto tra i comuni di Canelli e Cassinasco, appena superato il centro abitato di Canelli.

L'immobile fa parte di un complesso edilizio denominato [REDACTED] realizzato nel 2006, da parte di una società a responsabilità limitata denominata [REDACTED] con sede in [REDACTED]

E' accessibile dalla strada pubblica con un passaggio carrabile e pedonale, delimitato da un cancello ad apertura automatica.

La proprietà confina a sud-ovest con il mappale n. 1122, a sud-est con il mappale n. 1126, a nord-ovest con il mappale n. 1124 e a nord-est con l'area comune ai 6 immobili fronteggianti.

A seguito del sopralluogo effettuato, delle verifiche comparate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie dell'alloggio, allegate alla perizia, e dalle informazioni assunte, le **caratteristiche esterne ed interne** dell'immobile vengono nel seguito descritte sinteticamente.

La costruzione dell'edificio ricade tra gli anni 2005 e 2007, essendo la presentazione dell'accatastamento avvenuta il 20/09/2007 con prot. n. AT0174129, a fronte dell'ottenimento del permesso di costruire n. 19/2005 del 01/03/2005.



Non risulta richiesta e ottenuta l'agibilità dell'edificio.

L'immobile presenta una struttura portante in cemento armato con murature perimetrali, intonacate e tinteggiate all'esterno. Le aperture presentano davanzali e cornici in pietra di luserna, gli infissi sono realizzati in legno duro a taglio termico

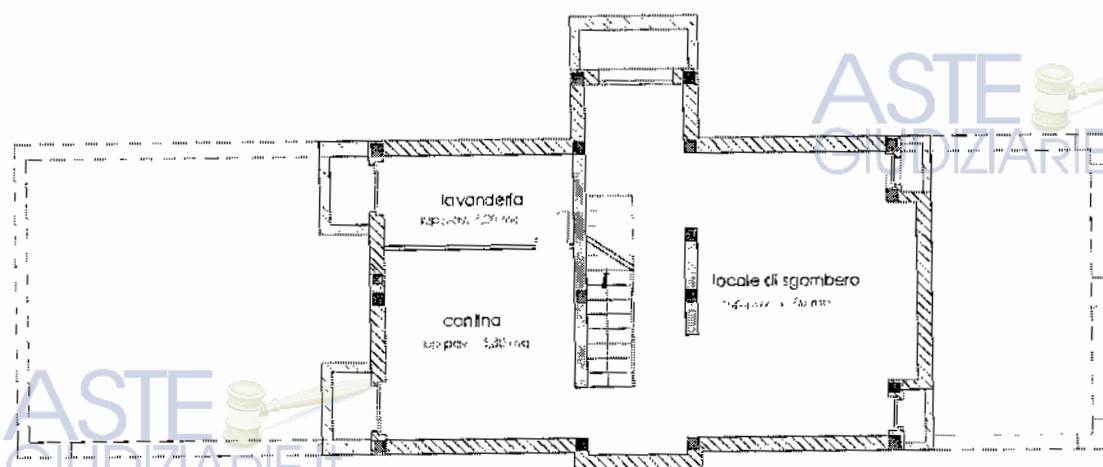
con vetracamera, come sistema di ascuramento sono state installate le persiane.

La struttura del tetto è in legno con copertura in tegole.

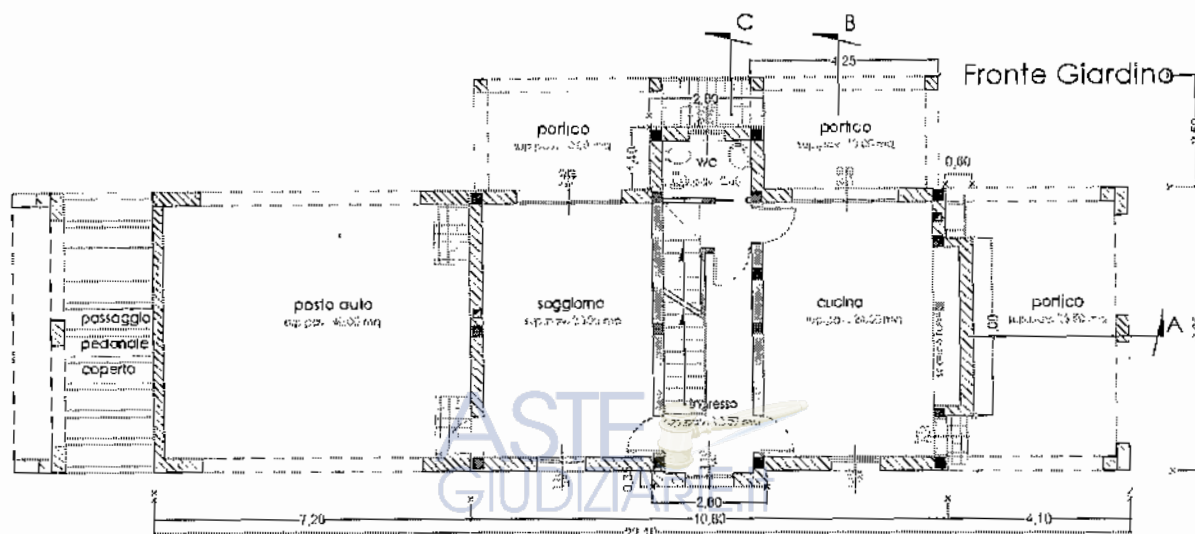
Le condizioni statiche dell'edificio non evidenziano criticità ed in generale lo stato di conservazione appare buono, essendo comunque gli edifici di recente costruzione.

L'area di pertinenza esclusiva esterna dell'edificio comprende un'area destinata a verde, ma attualmente non sistemata e priva di alberature, sul retro e due parcheggi aperti, uno finalizzato a due posti auto (con accesso diretto al soggiorno) e uno a locale di sgombero (con accesso diretto al locale cucina).

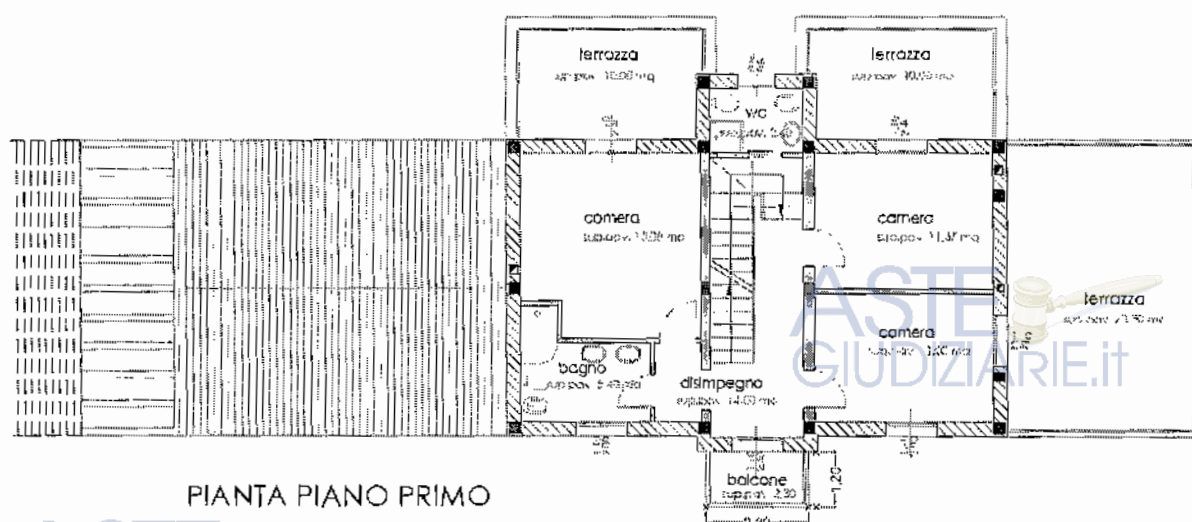
Il marciopiede esterno di pertinenza dell'edificio è realizzato con cementine in graniglia.



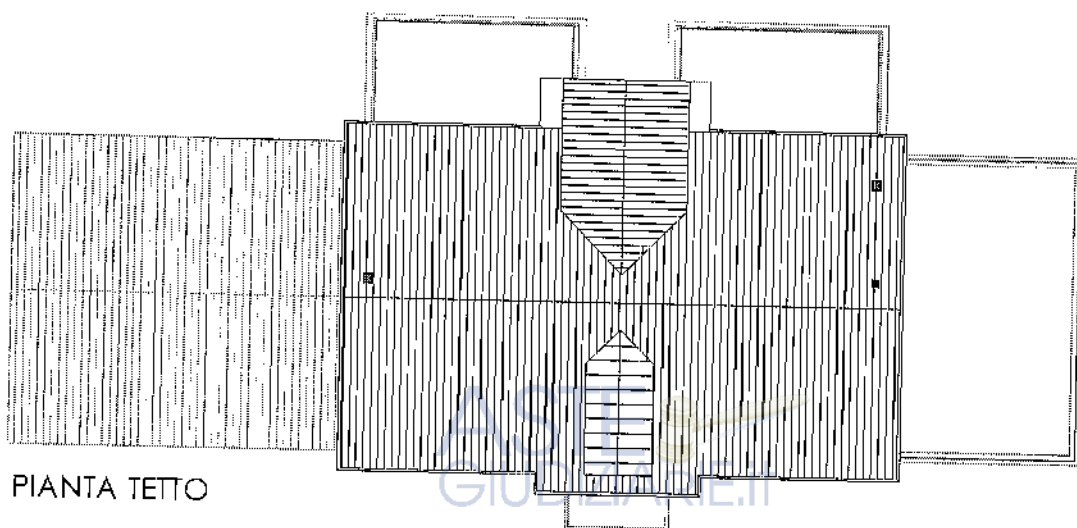
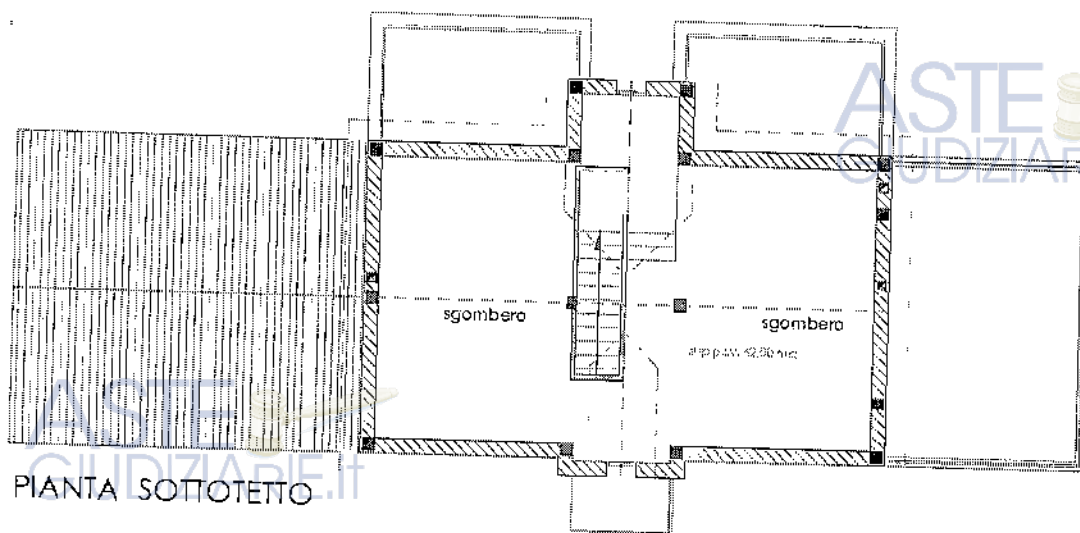
PIANTA PIANO CANTINA



PIANTA PIANO TERRA

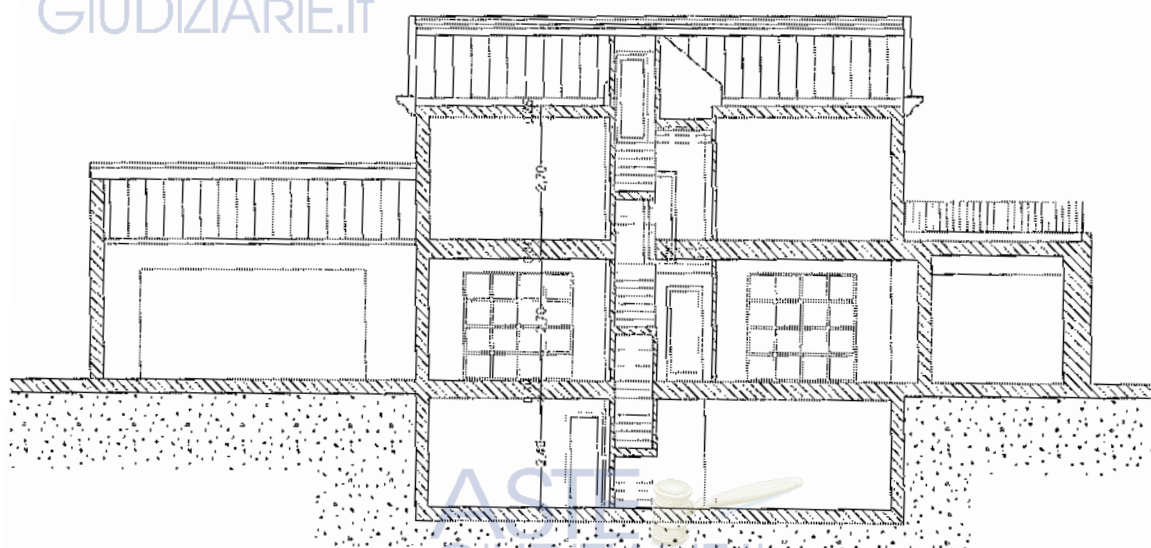


PIANTA PIANO PRIMO

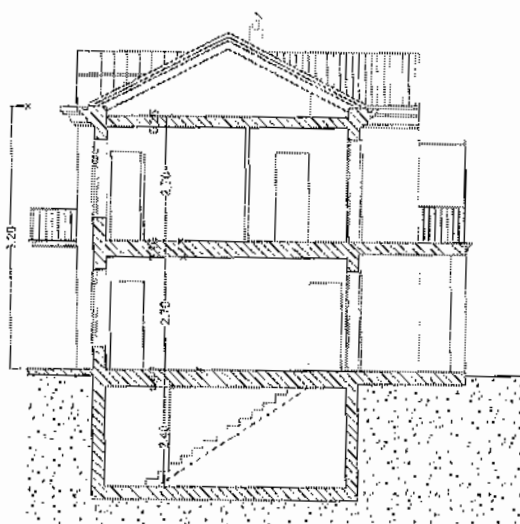




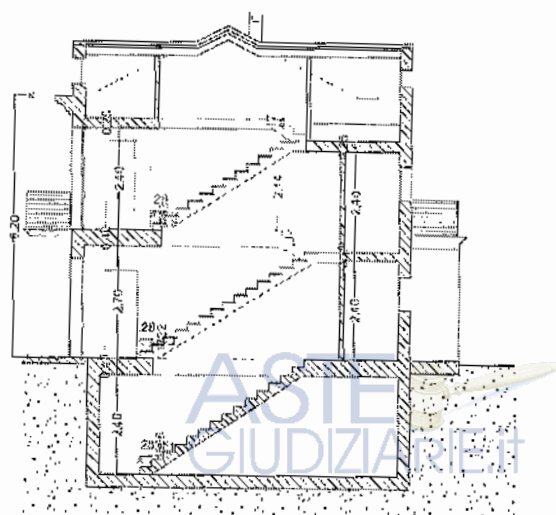
PROSPETTO SU GIARDINO



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



SEZIONE C-C

	Superfici utili calpestabili
Piano terra - zona giorno	
Ingresso/vano scala	12,50 mq
Cucina	24,50 mq
Soggiorno	23,00 mq
Bagno WC	2,60 mq
Piano primo - zona notte	
Disimpegno camere da letto	14,00 mq
n. 3 camere da letto (15,08 + 11,57 + 11,00) [mq]	37,65 mq
n. 2 bagni WC (5,40 + 2,60) [mq]	8,00 mq
	Totale: 122,25 mq

L'immobile è strutturato con la zona giorno al piano terra, con vari locali, quali ingresso/vano scala, cucina, soggiorno, bagno con antibagno ricavato nel vano sottoscala.

Il piano primo, identificato come zona notte, comprende n. 3 camere da letto, tutte provviste di terrazza, disimpegno vano scala con accesso a due bagni, rispettivamente con doccia e vasca. E' presente un ulteriore balcone affacciante sull'area a verde di pertinenza.

La superficie calpestabile netta interna è di circa mq. 125,00.

I locali al piano terra sono piastrellati con gres ceramico e le scale sono rivestite in pietra di luserna. I servizi igienici sono rivestiti fino ad un'altezza di mt. 2,00, mentre nel locale cucina è presente la fascia di rivestimento muraria alta 1,00 mt. e installata tra mt. 0,70 e mt. 1,70.

Al piano primo risulta mancante la pavimentazione, pur essendo presente e completo il sottotetto. Tutti i locali risultano intonacati.

Le porte interne sono in legno tamburato. Al piano terra risultano installate, mentre al piano primo è presente solo il falso telaio.

Il portoncino di ingresso è blindato con sistema antieffrazione e realizzato in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, termico, audiovisivo, citofonico, risultando tuttavia non completa l'installazione dei punti luce (mancanza di placchette, interruttori, ecc.) su entrambi i piani.

Il riscaldamento è garantito da una centrale termica autonoma con caldaia a condensazione e basso consumo energetico, localizzata nel piano interrato alimentata a gas metano. L'impianto termico è realizzato con pannelli radianti installati nel sottotetto della pavimentazione con due centraline programmabili (una per piano).

Il sottotetto non abitabile è accessibile dal vano scala e non risulta presente alcuna divisione. La struttura è in legno con trave di colmo e puntani, e rivestimento in perlinatura tra i puntani. Sono presenti due abbaini con infissi apribili che forniscano al locale ricambio d'aria e luminosità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE LOTTO D.1) - fg. 21, n. 1130, sub. 1, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO D.2) - fg. 21, n. 1130, sub. 2, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO D.3) - fg. 21, n. 1130, sub. 3, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO D.4) - fg. 21, n. 1130, sub. 4, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO D.5) - fg. 21, n. 1130, sub. 6, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)



Gli immobili sono localizzati in provincia di Asti, nel comune di Canelli, in strada Gherzi, n.20 (pedonale) e n.22 (carrabile). Si accede alla strada Gherzi dalla strada provinciale "SP6 Montegrosso-Bubbio", nel tratto tra i comuni di Canelli e Cassinasco, appena superato il centro abitata di Canelli.

Le autorimesse fanno parte di un complesso edilizio denominato [REDACTED] realizzato nel 2006, da parte di una società a responsabilità limitata denominata [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Sono accessibili dalla strada pubblica con un passaggio carrabile e pedonale, delimitato da un cancello ad apertura automatica.

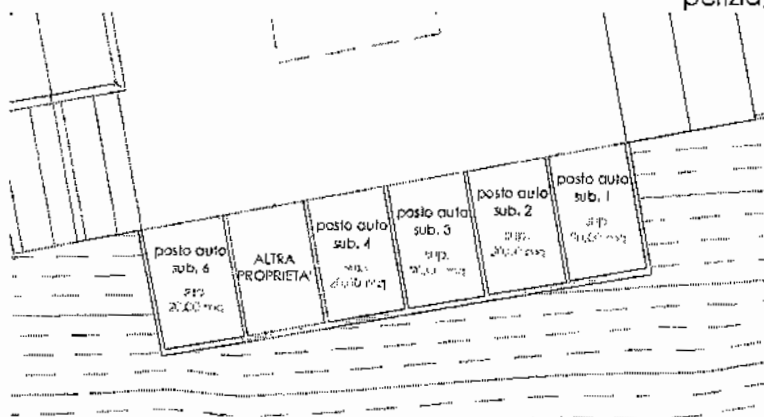
Il mappale, composto da più subalterni, confina a sud-ovest, a sud-est e a nord-est con il mappale n. 1203 (terrapieno di confine) e a nord-ovest con l'area comune ai 6 immobili fronteggianti.



A seguito del sopralluogo effettuato, delle verifiche comparate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie dell'alloggio, allegate allo perizia, e dalle informazioni assunte, le

caratteristiche esterne ed interne degli immobili vengono nel seguito descritte sinteticamente.

La costruzione della batteria dei posti auto ricade tra gli anni 2004 e 2007, essendo la presentazione dell'accatastamento avvenuta il 14/06/2007 con prot. n. AT0131079, a fronte dell'ottenimento dei vari permessi di costruire degli immobili fronteggianti l'area comune. Ogni autorimessa è stata infatti autorizzata collegandola al permesso di costruire di ogni



singolo immobile.

Oggetto della presente perizia sono **n.5 dei 6 posti auto** realizzati, così come meglio specificati nell'estratto seguente.

Gli immobili, tutti uguali tra loro, sono interrati rispetto al terrapieno sul retro, sono realizzati con struttura in cemento armato, pavimentazione in cemento liscio e non presentano chiusura verso l'area esterna.

Tutte le autorimesse sono dotate di illuminazione e punto luce.

Non si segnalano particolari criticità in merito alla struttura e allo stato di conservazione (umidità, ecc.).

IMMOBILE LOTTO E.1) - fg. 21, n. 1131, sub. 1, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO E.2) - fg. 21, n. 1131, sub. 2, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO E.3) - fg. 21, n. 1131, sub. 3, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO E.4) - fg. 21, n. 1131, sub. 4, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO E.5) - fg. 21, n. 1131, sub. 5, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)

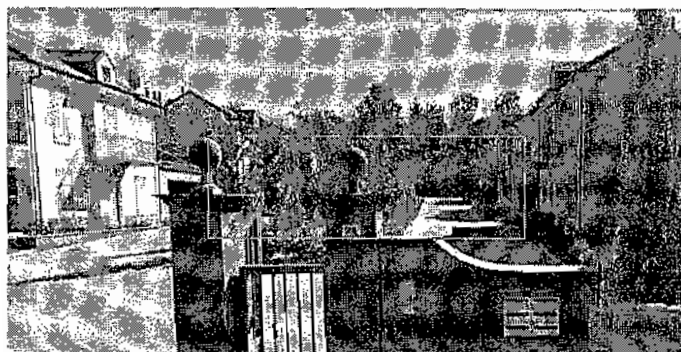
IMMOBILE LOTTO E.6) - fg. 21, n. 1131, sub. 6, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)



Gli immobili sono localizzati in provincia di Asti, nel comune di Canelli, in strada Gherzi, n.28 (pedonale) e n.30 (carrabile). Si accede alla strada Gherzi dalla strada provinciale "SP6 Montegrosso-Bubbio", nel tratto fra i comuni di Canelli e Cassinasco, appena superato il centro abitato di Canelli.

Le autorimesse fanno parte di un complesso edilizio denominato [REDACTED] realizzato nel 2006, da parte di una società a responsabilità limitata denominata [REDACTED] con sede in [REDACTED]

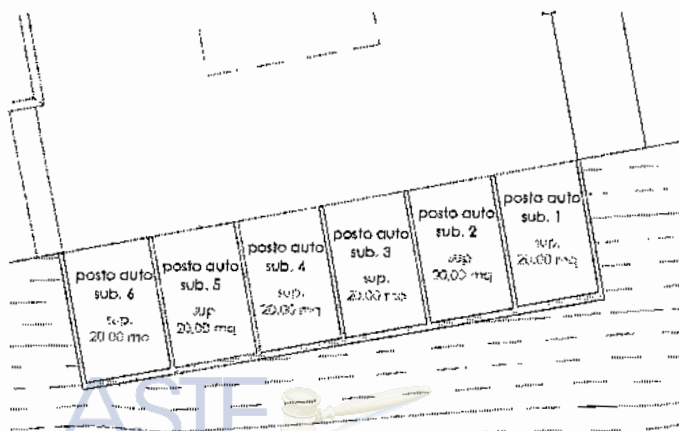
Sono accessibili dalla strada pubblica con un passaggio carrabile e pedonale, delimitato da un cancello ad apertura automatica.



Il mappale, composta da più subalterni, confina a sud-ovest, a sud-est e a nord-est con il mappale n. 1203 (terrapieno di confine) e a nord-ovest con l'area comune ai 6 immobili fronteggianti.

A seguito del sopralluogo effettuato, delle verifiche comparate tra lo stato dei

luoghi e le planimetrie dell'alloggio, allegate alla perizia, e delle informazioni assunte, le **caratteristiche esterne ed interne** degli immobili vengono nel seguito descritte sinteticamente.



La costruzione della batteria dei posti auto ricade tra gli anni 2004 e 2007, essendo la presentazione dell'accatastamento avvenuta il 14/06/2007 con prot. n. AT0131095, a fronte dell'ottenimento dei vari permessi di costruire delle case fronteggianti l'area comune. Ogni autorimessa è stata infatti autorizzata collegandola al permesso di costruire di ogni singola immobile.

Oggetto della presente perizia sono **n.6 dei 6 posti auto** realizzati, così come meglio specificati nell'estratto.

Gli immobili, tutti uguali tra loro, sono

interrati rispetto al terrapieno sul retro, sono realizzati con struttura in cemento armato, pavimentazione in cemento liscia e non presentano chiusura verso l'area esterna.

Tutte le autorimesse sono dotate di illuminazione e punto luce.

Non si segnalano particolari criticità in merito alla struttura e allo stato di conservazione (umidità, ecc.).

IMMOBILE LOTTO F) - fg.21, n.1204, sub.9, cat. A/2, classe 4, consist. 3 vani, sup. cat.: 51 mq, rendita €. 286,63 (appartamento)

L'immobile è localizzato in provincia di Asti, nel comune di Canelli, in strada Gherzi, n.32. Si accede alla strada Gherzi dalla strada provinciale "SP6 Montegrosso-Bubbio", nel tratto tra i comuni di Canelli e Cassinasco, appena superato il centro abitato di Canelli.

L'immobile fa parte di un complesso edilizio denominato [REDACTED] realizzato nel 2006, da parte di una società a responsabilità limitata denominata [REDACTED] con sede in [REDACTED]



È accessibile dalla strada pubblica con un passaggio pedonale.

L'immobile confina per 3 lati con il sub. 1 (area comune a tutti i condomini comprendente il passaggio pedonale, l'area comune di manovra per i garage e il vano scala comune) e per il lato nord-est con il subalterno 10 di altra proprietà. Verso la parte superiore, confina con il subalterno n. 13 (immobile di altra proprietà) ed è posto sopra ai subalterni 7 e 8 (garage).

A seguito del sopralluogo effettuato, delle verifiche

comparate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie dell'immobile, allegato alla perizia, e dalle informazioni assunte, le **caratteristiche esterne ed interne** dell'immobile vengono nel seguito descritte sinteticamente.

La costruzione dell'edificio ricade tra gli anni 2005 e 2007, essendo la presentazione dell'accatastamento avvenuto il 25/05/2007 con prot. n. AT0118903, a fronte dell'ottenimento del permesso di costruire n. 22/2005 del 01/03/2005. È stato ottenuto il certificato di agibilità n. 42/2007 del 24/10/2007.

L'immobile presenta una struttura con murature portanti, intonacate e tinteggiate. Le aperture presentano davanzali e cornici in pietra di luserna, gli infissi sono realizzati in legno duro a taglio termico con velrocamera, come sistema di oscuramento sono state installate le persiane.

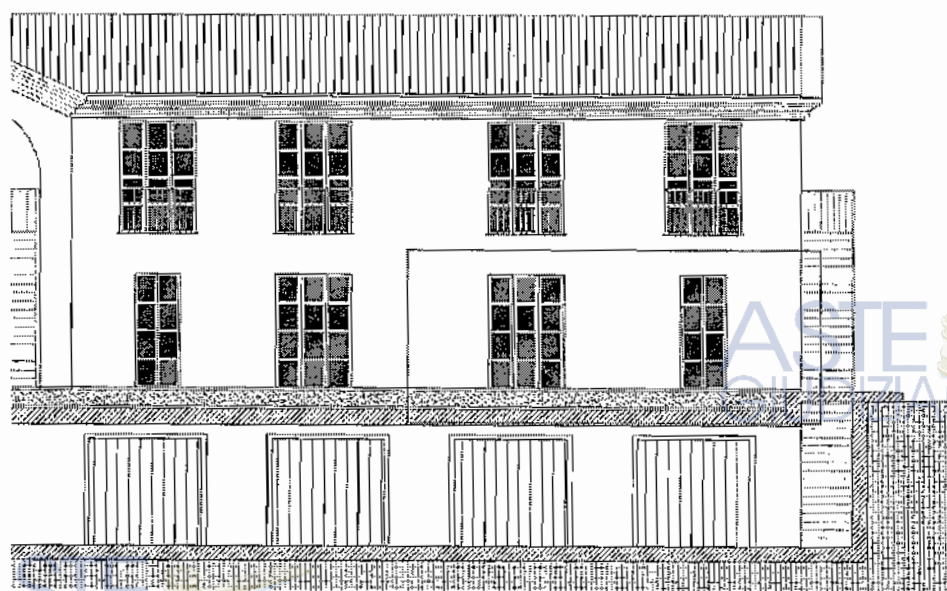
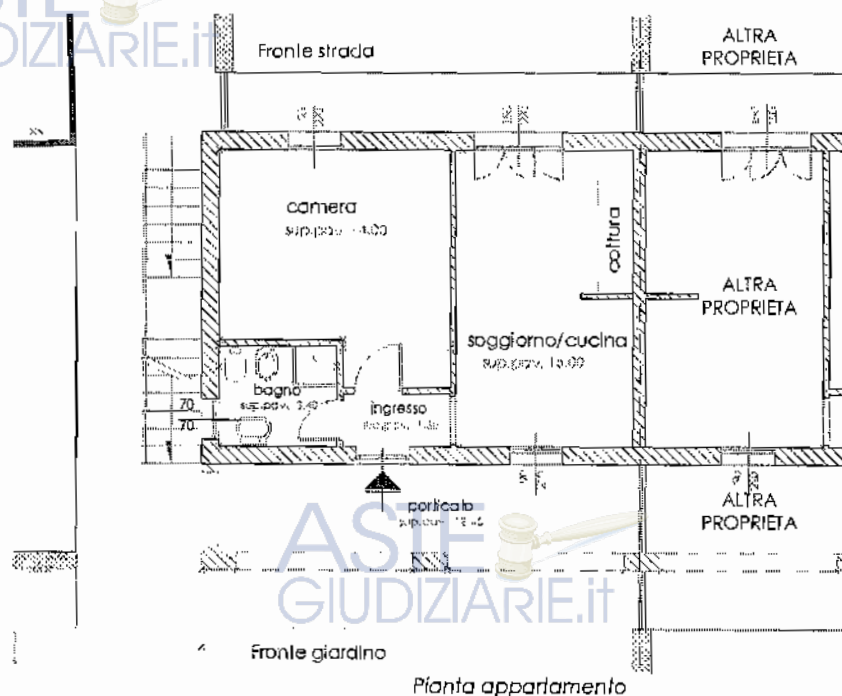
Le condizioni statiche dell'edificio non evidenziano criticità ed in generale lo stato di conservazione appare buono, essendo comunque l'edificio di recente ristrutturazione.

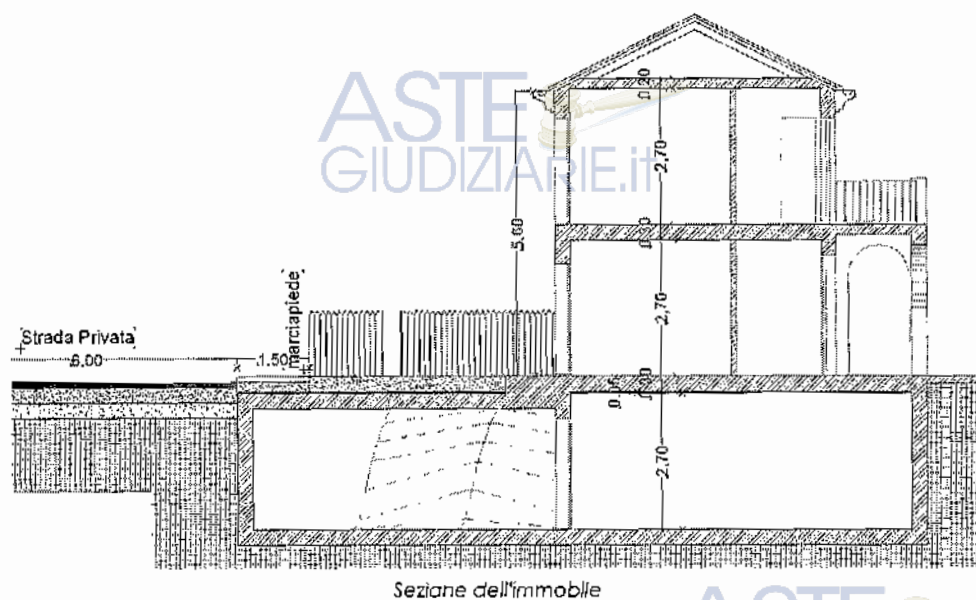
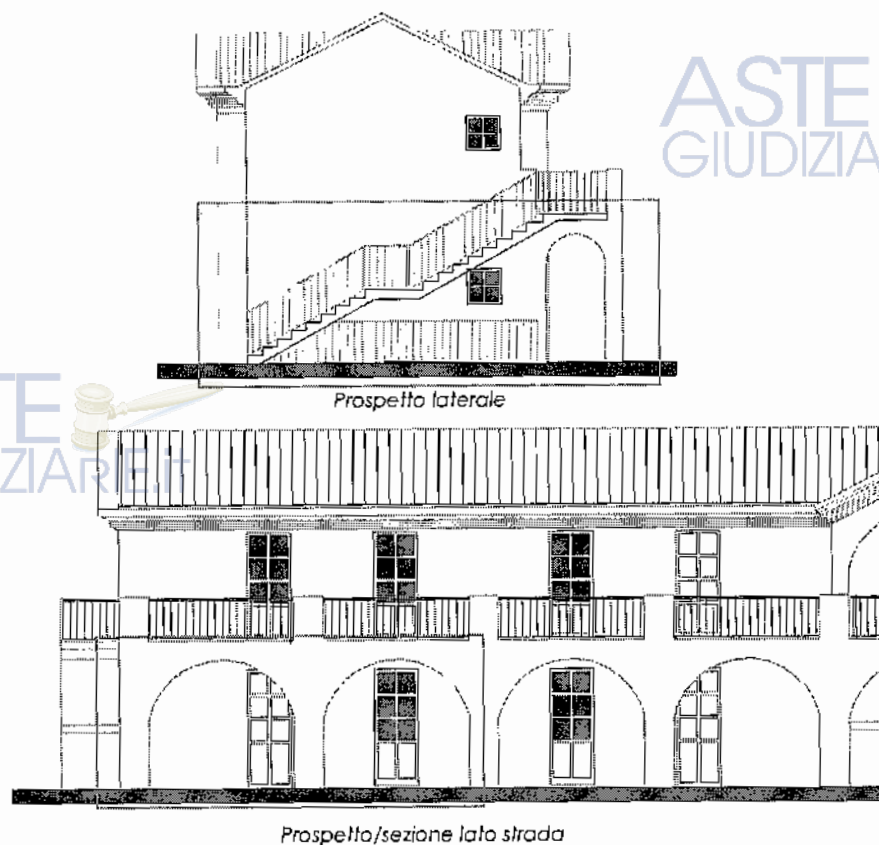
L'area di pertinenza esclusiva esterna all'immobile comprende un'area destinata a verde, ma attualmente non sistemata e priva di alberature, sul retro e sul fronte dell'immobile e un porticato sul retro.

Il marciapiede esterno di pertinenza dell'edificio è realizzato con cementine in graniglia.

Sul lato sud-ovest è presente una scala esterna per l'accesso all'appartamento localizzato al piano superiore. Contestualmente, è presente una scala di accesso al piano interrato del garage direttamente dall'area di pertinenza dell'immobile pignorato.

Non sono presenti chiusure o cancelli a limitare l'accesso dai garage interrati.





	Superfici utili calpestabili
Piano terra	
Ingresso	1,60 mq
Cucina/soggiorno	15,00 mq
Bagno WC	3,40 mq
Camera da letto	14,00 mq

	Totale: 34,00 mq

L'immobile oggetto della perizia (subalterno 9) è strutturato su un unico piano, con l'ingresso sul retro rispetto allo strada pubblico, sotto il porticato. L'apportamento comprende una zona living (soggiorno/cucina), un disimpegno di ingresso, un bagno-WC con doccia e una camera da letto. La superficie calpestabile netta interna è di circa mq. 34,00

I locali sono piastrellati con gres ceramico. Il servizio igienico è rivestito fino ad un'altezza di mt. 2,00. È assente la fascia di rivestimento nel locale living per il piano cucina.

Le parti interne sono in legno tamburato. Il portoncino di ingresso è blindato con sistema antieffrazione e realizzato in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, termico, audiovisivo e citofonico

Il riscaldamento è garantito da una caldaia a condensazione a basso consumo energetico, localizzata nel locale living sulla parete del piano cucina alimentata a gas metano. L'impianto termico è realizzato con radiatori in acciaio a muro con una centralina programmabile.

Si segnala una porticolare criticità in merito allo stato di conservazione, essendo presenti infiltrazioni di umidità sul muro di confine a sud-ovest (in corrispondenza della scala esterna aperta di accesso al piano superiore di altra proprietà), dovute probabilmente ad una non del tutto corretta esecuzione dei lavori di isolamento della scala di accesso al piano superiore addossata al muro di confine dell'appartamento.

IMMOBILE LOTTO G.1) - fg. 21, n. 1204, sub. 6, cat. C/6, classe 3, consist. 24 mq, sup. cat.: 29 mq, rendito €. 68,17 (garage)

IMMOBILE LOTTO G.2) - fg. 21, n. 1204, sub. 8, cat. C/6, classe 3, consist. 24 mq, sup. cat.: 29 mq, rendita €. 68,17 (garage)



Gli immobili sono localizzati in provincia di Asti, nel comune di Canelli, in strada Gherzi, n.32. Si accede alla strada Gherzi dalla strada provinciale "SP6 Montegrosso-Bubbia", nel tratto tra i comuni di Canelli e Cassinasco, appena superato il centro abitato di Canelli.

Gli immobili fanno parte di un complesso edilizio denominato [REDACTED] realizzata nel 2006, da parte di una società a responsabilità limitata denominata [REDACTED] con sede in [REDACTED]

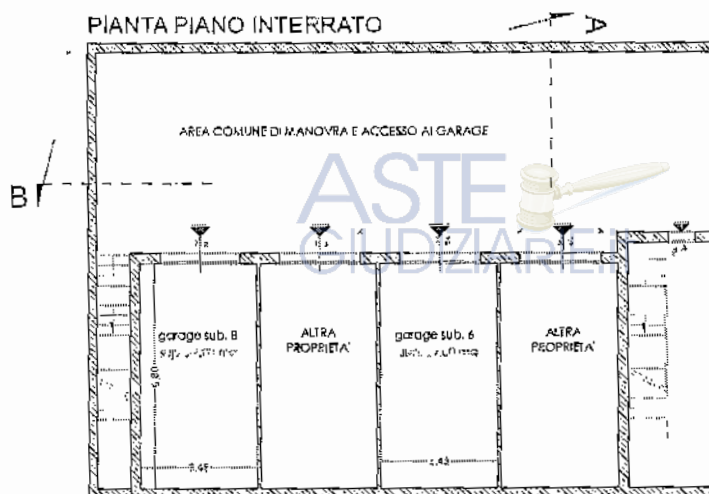
Gli immobili sono accessibili dalla strada pubblica con un passaggio carrabile verso

l'interrato dell'edificio.

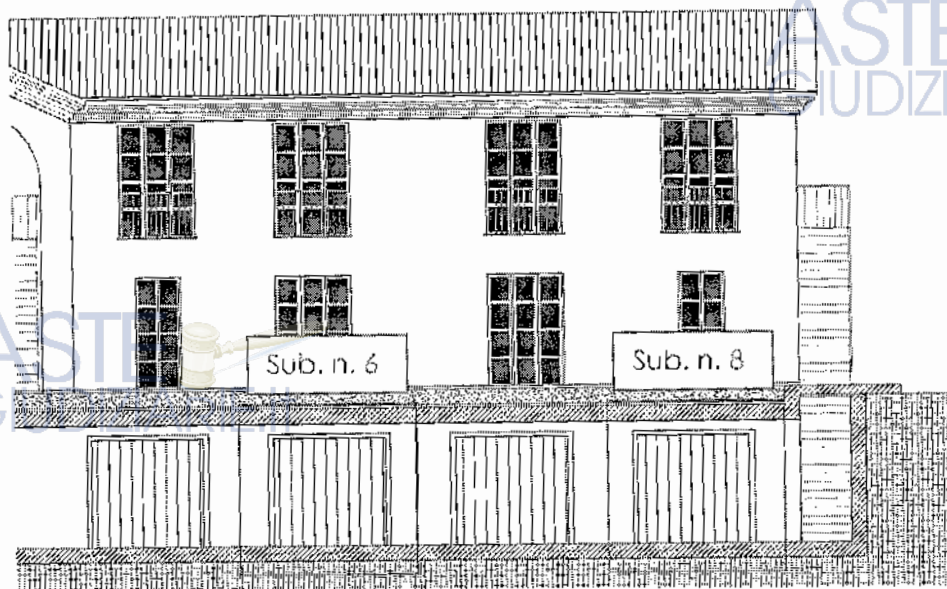
Gli immobili sono localizzati nel piano interrato e confinano con altri subalterni a garage di altra proprietà.

A seguito del sopralluogo effettuato, delle verifiche compilate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie dell'alloggio, allegate alla perizia, e dalle informazioni assunte, le **caratteristiche esterne ed interne** degli immobili vengono nel seguito descritte sinteticamente.

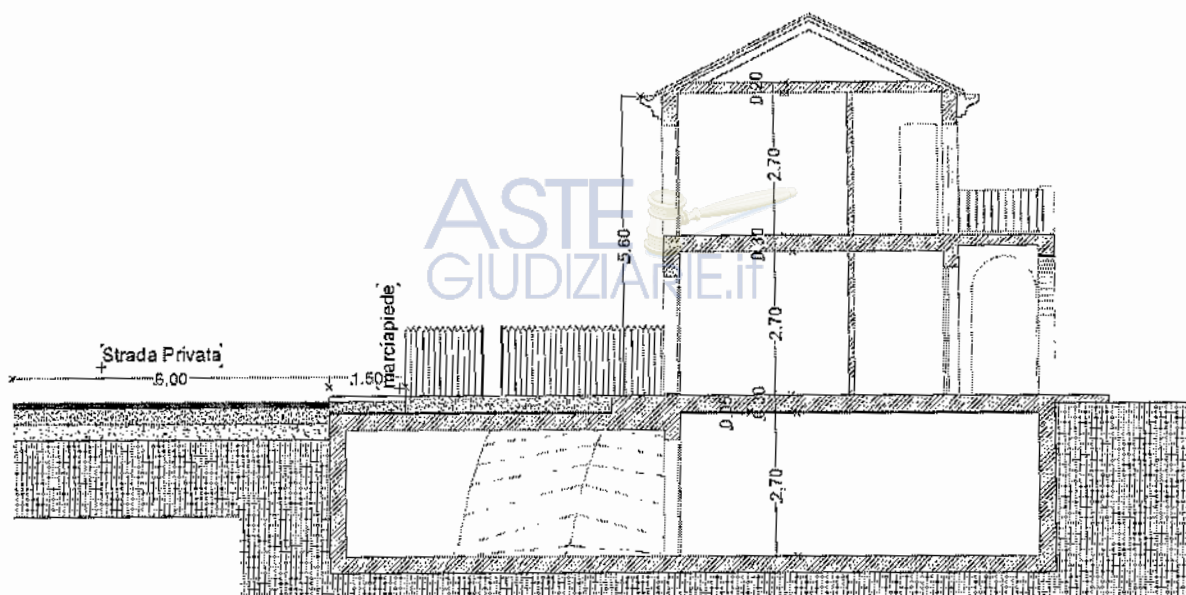
La costruzione dell'edificio ricade tra gli anni 2005 e 2007, essendo la presentazione dell'occupastamento



avvenuta il 25/05/2007 con prof. n. AT0118903, o fronte dell'ottenimento del permesso di costruire n. 22/2005 del 01/03/2005.



Prospetto/sezione lato strada



Sezione dell'immobile

Oggetto dello presente perizia sono **n.2 garage**, così come meglio specificati negli estratti grafici. Gli immobili, uguali tra loro, sono localizzati al piano interrato, sono realizzati con struttura in cemento armato, pavimentazione in cemento liscio e presentano chiusura basculante in alluminio verso l'area comune interrata di manovra e di accesso (subalterno 1). Tutte le autorimesse sono dotate di illuminazione e punto luce. Si segnala che il subalterno n. 6 è occupato abusivamente da diversi suppellettili e arredamenti vari. Non si segnalano particolari criticità in merito alla struttura e alla stata di conservazione (umidità, ecc.).

4. In merito al punto 4):

4) **Indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratta dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune ove lo stesso fu celebrato;

A seguito delle ricerche effettuate, il debitore risulta essere la società **[REDACTED]** con sede in **[REDACTED]**

5. In merito al punto 5):

5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interna, 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;

Non sono state rilevate difformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

6. In merito al punto 6):

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;

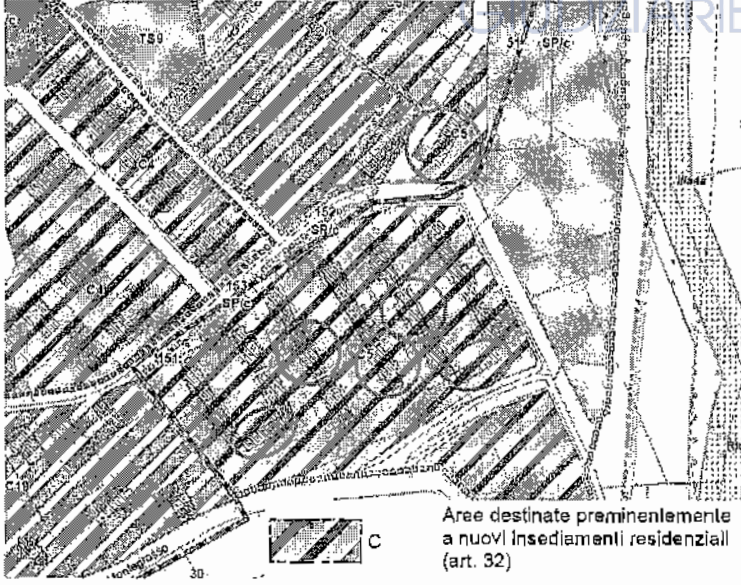
A seguito dei rilievi effettuati all'interno degli immobili, così come anche rappresentato nelle planimetrie, non si è rilevata la necessità di eseguire variazioni di aggiornamenti per quanto riguarda in particolare i dati costitutivi sostanziali che individuano gli immobili.

7. In merito al punto 7):

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

In relazione alle previsioni della strumentazione urbanistica comunale, a seguito delle ricerche effettuate presso gli Uffici comunali, si fa riferimento anche agli estratti del Piano Regolatore Vigente del Comune di Canelli (AT) dove gli immobili esistenti sono inseriti nella zona di P.R.G. classificata "Aree di tipo C destinate preminentemente a nuovi insediamenti residenziali". Le prescrizioni previste per i fabbricati e gli interventi ammessi nella zona C5, sono individuati dall'art. 32 delle N.T.A. riportate in allegato alla presente perizia, unitamente allo stralcio del P.R.G.C. vigente.

In sintesi per gli immobili in oggetto, si conferma la destinazione residenziale attuale, risultando conforme con le previsioni generali del P.R.G.C. vigente.



8. In merito al punto 8):

8) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia,

descrive 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 L.28 febbraio 1985, n.47;

Dall'esame degli atti e delle verifiche condotte, gli immobili risultano conformi ai Permessi di Costruire e successive ed eventuali D.I.A. citati al punto 3) della presente relazione.

Per ogni immobile sono presenti, in originale presso gli uffici tecnici e in allegato alla presente, le denunce per opere in cemento armato e i certificati di collaudo.

Risulta presente presso gli uffici il certificato di agibilità per il solo lotto F).

Per i restanti immobili, definiti come lotto A), B) e C), risulta mancante il certificato di agibilità.

Dall'esame dei luoghi, non sono state riscontrate opere di recente costruzione che abbiano comportato modifiche sostanziali degli immobili rispetto alla loro costruzione originaria (così come anche evidenziato nelle planimetrie catastali allegate).

9. In merito al punto 9):

9) **dica se è possibile vendere i beni pignorati in una o più lotti;** provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Sulla divisibilità in lotti dei beni pignorati finalizzati alla loro vendita, sono state effettuate analisi e valutazioni, così come anche evidenziato nella rappresentazione grafica degli immobili in oggetto, in relazione alla loro tipologia costruttiva, alle dimensioni, alle caratteristiche distributive e funzionali e alla loro accessibilità.

E' stato in sintesi considerato il fattore che ogni immobile (casa) risulta già in possesso dei propri posti auto collocati in struttura a porticato connessa al corpo principale ad uso esclusivo dell'abitazione, determinando quindi la necessità di individuare i posti auto come lotto separato rispetto alle singole unità immobiliari.

Si è pertanto ritenuto, ai fini della più agevole commerciabilità dei beni in relazione alla domanda consuetanea ipotizzabile, **di individuare specifici lotti di vendita**, così come meglio descritto nel seguito:

IMMOBILE LOTTO A) - fg. 21, n. 1114, cat. A/2, classe 4, consist. 9 vani, sup. cat.: 213 mq, rendita €. 859,90 (casa)

IMMOBILE LOTTO B) - fg. 21, n. 1123, cat. A/2, classe 4, consist. 9 vani, sup. cat.: 213 mq, rendita €. 859,90 (casa)

IMMOBILE LOTTO C) - fg. 21, n. 1125, cat. A/2, classe 4, consist. 9 vani, sup. cat.: 213 mq, rendita €. 859,90 (casa)

IMMOBILE LOTTO D.1) - fg. 21, n. 1130, sub. 1, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO D.2) - fg. 21, n. 1130, sub. 2, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO D.3) - fg. 21, n. 1130, sub. 3, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO D.4) - fg. 21, n. 1130, sub. 4, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO D.5) - fg. 21, n. 1130, sub. 6, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO E.1) - fg. 21, n. 1131, sub. 1, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO E.2) - fg. 21, n. 1131, sub. 2, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO E.3) - fg. 21, n. 1131, sub. 3, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO E.4) - fg. 21, n. 1131, sub. 4, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (**posto auto**)

IMMOBILE LOTTO E.5) - fg. 21, n. 1131, sub. 5, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (**posto auto**)

IMMOBILE LOTTO E.6) - fg. 21, n. 1131, sub. 6, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (**posto auto**)

IMMOBILE LOTTO F) - fg.21, n.1204, sub.9, cat. A/2, classe 4, consist. 3 vani, sup. cat.: 51 mq, rendita €. 286,63 (**appartamento**)

IMMOBILE LOTTO G.1) - fg. 21, n. 1204, sub. 6, cat. C/6, classe 3, consist. 24 mq, sup. cat.: 29 mq, rendita €. 68,17 (**garage**)

IMMOBILE LOTTO G.2) - fg. 21, n. 1204, sub. 8, cat. C/6, classe 3, consist. 24 mq, sup. cat.: 29 mq, rendita €. 68,17 (**garage**)

10. In merito al punto 10):

10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, procedo, 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 canguagli 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;

La proprietà in oggetto risulta pignorata per intero come da atto di pignoramento allegato alla documentazione depositata presso il Tribunale.

Come da visure catastali, la proprietà risulta essere intestata a:

██████████ con sede in ██████████ C.F. ██████████ proprietà 1/1

11. In merito al punto 11):

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 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 a se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Dalle informazioni e documentazioni assunte, e dai sopralluoghi effettuati, attualmente gli immobili di cui ai lotti A), B), C) e F) non risultano abitati e dall'esame dei luoghi essi non risultano utilizzati.

Dalle indagini svolte all'Agenzia delle Entrate di Asti tramite interrogazione dell'anagrafe tributaria non risultano in essere contratti di locazione in capo agli intestatari.

12. In merito al punto 12):

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

In relazione alle verifiche in loco e alle informazioni assunte, gli immobili non ricadono in questa condizione.

13. In merito al punto 13):

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;

Dall'esame in generale dei luoghi ed in particolare degli immobili in oggetto e dalle verifiche condotte sulla strumentazione urbanistica ed edilizia in vigore, non si riscontra la presenza di vincoli di alcun genere o di altri oneri e diritti.

14. In merito al punto 14):

14) **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 la stata di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli controlli 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 trascritto 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);

Per quanto riguarda la **determinazione del valore**, a seguito delle analisi svolte, così come anche rappresentate nelle descrizioni precedenti e negli elaborati allegati, vengono nel seguito sintetizzate valutazioni e considerazioni organizzate secondo alcuni caratteristici parametri di riferimento utili a definire gli elementi costituenti la stima.

Analisi del mercato immobiliare

In generale, il mercato immobiliare, così come anche desumibile dagli studi di settore (rapporto Immobiliare A.B.I. 2014 sul settore residenziale, banche dati dell'Osservatorio Immobiliare, ecc.) evidenzia una discesa accentuata anche nel 2013 che raggiunge una quota di unità immobiliari ben al di sotto di quelle registrate nel 1985, quasi trent'anni fa.

Allo stato attuale, all'interno della scenario macroeconomico connesso alla crisi finanziaria, riverberata anche sul mercato residenziale, la data sembra acquisire caratteristiche strutturali, anche per quanto riguarda la netta riduzione riscontrata nei tassi di risparmio delle famiglie, le quali sempre di più non riescono a sostenere un'accumulazione tale da potersi permettere di coprire almeno una parte del prezzo d'acquisto.

Si può notare al riguardo che i dati ISTAT sull'indice dei prezzi delle abitazioni, registrano negli ultimi anni una riduzione costante dei prezzi nominali delle case, oltreché uno spostamento della domanda sul mercato delle locazioni.

In termini più specifici, a fronte di un crollo generalizzato delle compravendite nel 2012, il 2013 mostra ancora volumi in contrazione ma ritmi meno sostenuti soprattutto nei centri con abitanti tra 5.000 e 25.000.

Dai dati dell'Osservatorio Immobiliare in provincia di Asti del 2014, nell'ambito della provincia, le città con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto sono le seguenti: Asti, Conelli, Castelnuovo Don Bosco, Costigliole d'Asti, Moncalvo, Nizza Monferrato, San Damiano d'Asti, Villanova d'Asti.

Dal punto di vista immobiliare circa il 4% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati nella provincia di Asti, in cui sono presenti oltre 6.285 immobili in vendita e 1.170 in affitto, con un indice di circa 34 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 16% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.700 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da case indipendenti con 4.307 annunci complessivi, seguita da appartamenti (3.794 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 1.032 annunci in totale, seguita da bi-vani (269 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicata nel comune di Asti (71%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Castelnuovo Don Bosco (64 annunci per mille abitanti).

La provincia d'Asti ha un prezzo degli appartamenti di circa 1.400 €/m² (in media in tutta la provincia), quindi circa il 63% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 64% in più rispetto ai prezzi medi nella provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in tutta Italia.

Tra le città nella provincia d'Asti il prezzo medio degli appartamenti non è troppo disuniforme e in circa il 50% dei comuni è compreso tra 1.200 €/m² e 1.600 €/m².

Nell'ultimo periodo di riferimento, il mercato immobiliare nel comune di Canelli (AT) conferma sostanzialmente la tendenza di carattere territoriale generale già evidenziata e manifesta una contrazione della domanda a fronte di un'offerta ancora consistente, frutto dell'intensa attività edilizia degli anni passati e dell'invenduta degli ultimi anni.

Peraltro, la struttura socio-economica e produttiva di Canelli dimostra segni di tenuta (grazie soprattutto all'internazionalizzazione di una rete di aziende specializzate nel settore dei servizi all'attività enologica, ecc.) e sembra garantire il mantenimento di una domanda di residenza qualificata (per posizione collinare, ma ben accessibile, con elementi di qualità architettonica e ambientale riscontrabile nel contesto, con costi contenuti di manutenzione e gestione, ecc.).

La tipologia edilizia, quale quella in oggetto, di dimensioni contenute, con caratteristiche di indipendenza e di dotazione di aree di pertinenza, di accessori e di ricovero auto, però comoda per accessi al centro degli interessi economici e commerciali del paese e ai servizi, può trovare, nonostante il periodo generale non favorevole, una certa domanda.

La recente revisione sostanziale della programmazione urbanistica del comune di Canelli (con l'approvazione di un nuovo Piano Regolatore Generale approvata in versione definitiva nel 2014) si è indirizzata al deciso contenimento delle espansioni edilizie con nuovo consumo di suolo e alla regolazione più realistica anche delle trasformazioni in senso residenziale e commerciale degli ambiti un tempo interessati da attività storiche (quali ad esempio la Riccadanna posta propria alla base della sistema collinare in cui si trova l'insediamento in oggetto).

Tale impostazione urbanistica è destinata presumibilmente a generare un rinnovato interesse al riuso e al completamento degli insediamenti esistenti, contribuendo forse a contenere la generale tendenza verificata nel recente passato, all'immissione sul mercato di elevate quantità di immobili residenziali che ha, in modo ingiustificato, incrementato l'offerta a fronte di una domanda che si andava decisamente riducendo, anche in relazione alla effettiva capacità di spesa della comunità locale e alla sua possibilità concreta di programmare gli investimenti.

Criteri di stima

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si ritiene corretto un procedimento di stima "sintetico comparativa", condotta in base all'incrocio tra i parametri edilizi, di localizzazione e di stato di conservazione riscontrabili in beni di simili caratteristiche praticate nell'ambito del mercato locale.

Le ipotesi di commercializzazione si possono riferire ai seguenti elementi.

La collocazione prossima al nucleo urbano, la buona accessibilità, la collocazione confronta al centro abitata che garantisce alcune viste "panoramiche" verso il Castello di Canelli, il "taglio" dimensionale delle ville (adatto a nuclei familiari medio-grandi), ecc. costituiscono elementi positivi.

D'altra parte le caratteristiche intrinseche edilizie ed impiantistiche (in particolare, ad esempio, il mancato completamento di alcune parti edilizie come la pavimentazione, la mancata installazione di alcuni infissi interni, il mancato completamento dell'impianto elettrico, la mancanza delle certificazioni degli impianti, gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione in alcuni casi ancora da versare al comune di Canelli al fine di ottenere l'agibilità, ecc.), costituiscono elementi non positivi e comunque condizionanti il valore del bene.

Determinazione del valore

Al fine di determinare il valore di stima, sono state anche considerate le valutazioni riscontrabili in alcune "banche dati" sull'andamento del mercato immobiliare ed in particolare i dati espressi dall'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio relativo all'anno 2014 - 1° semestre, destinazione residenziale - fascia periferica, zona Via Cassinasco-Bubbio e dal Borsino Immobiliare - Quotazioni e rendimenti** aggiornato al **gennaio 2015**, per quanto riguarda le quotazioni immobiliari del territorio del comune di Canelli (AT), riferita alle varie zone di riferimento, alle tipologie edilizie, alla destinazione residenziale e allo stato conservativo, in situazioni comparabili con le caratteristiche degli immobili in oggetto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: CANELLI

Fascia/zona: Periferia/V. CASSINASC-BUBBIO, V. BUSSINELLO, V. LOAZZOLO.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l./m)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (l./m)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	2,4	3	L
Box	NORMALE	450	580	L	1,5	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1500	L	2,8	4	L

Borsino Immobiliare Quotazioni & Rendimenti (gennaio 2015)

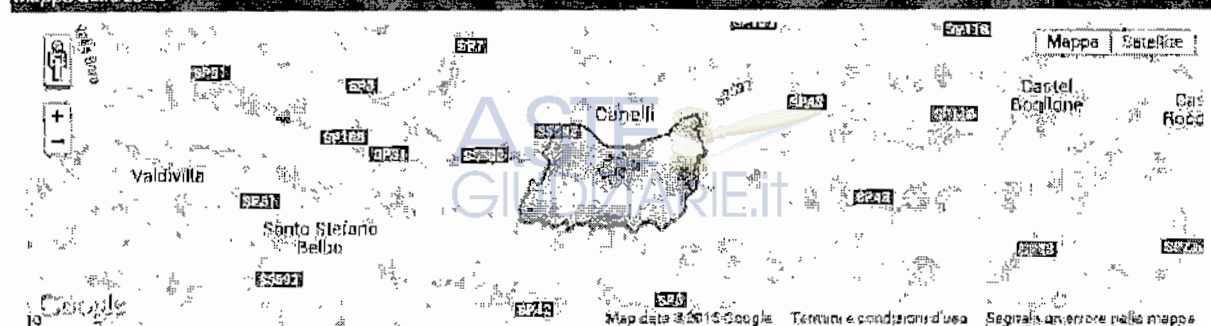
Comune

Canelli

Zona

V. Cassinasco-bubbio, V. Bussinello, V. Loazzolo.

Mapa della zona



Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	
Abitazioni civili (in buono stato)	845	1.019	1.193	2,0	2,5	3,0	2,9%
Ville e Villini (in buono stato)	1.044	1.268	1.491	2,0	3,0	4,0	2,8%
Box & Parcheggio	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	
Box (in buono stato)	477	527	577	1,0	1,5	2,0	3,4%

Va comunque precisato che i valori delle sopracitate banche dati costituiscono valori medi di zona che pertanto non tengano conto, né delle particolari caratteristiche intrinseche (rifiniture, esposizione, distribuzione degli spazi interni, ampiezza dei locali, ecc.) né delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, posizionamento nell'ambito della zona, accessibilità, ecc.) degli immobili oggetto di stima. Pertanto nel caso specifico, la stima tiene conto di tutta una serie di dati reperiti da fonti diverse, in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni in esame, per la determinazione del loro più probabile valore commerciale.

Il valore di ogni immobile verrà quindi determinato per singolo lotto di vendita, così come definiti nel precedente punto 9) della presente perizia.

IMMOBILE LOTTO A) - fg. 21, n. 1114, cat. A/2, classe 4, consist. 9 vani, sup. cat.: 213 mq, rendita € 859,90 (casa)

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali, adottando come unità di misura il metro quadrato, calcolato con rilievo metrico eseguito sia manualmente sia digitalmente. Il computo della consistenza della superficie commerciale abitualmente adottata per la vendita a misura degli immobili, computata secondo gli usi locali, tiene conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con unità immobiliari adiacenti, rapportata al coefficiente di riduzione, riferito alla destinazione d'uso specifica, nonché della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso); la superficie dei balconi e delle terrazze conteggiata al 25%; la superficie dei locali di sgambro al 50%; in particolare, per il calcolo dei coefficienti di riduzione/ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750 e viene ripartita come segue.

Riepilogo dei dati quantitativi			
	Superfici reali	Fattore di correzione UNI 10750	Superficie commerciali
Residenza			
Superficie lorda commerciale comprensiva di muri esterni esclusi i balconi	146,26 mq	1	146,26
Locali accessori e pertinenze			
Superficie balconi (10,00 + 10,00 + 23,50 + 2,30) [mq]	45,80 mq	0,25	11,45
Superficie piano interrato (cantina, lavanderia e locale di sgambro) (15,30 + 7,20 + 41,00) [mq]	63,50 mq	0,50	31,75
Superficie sottotetto	62,00 mq	0,50	31,00
Superficie portici	45,80 mq	0,35	16,03
Superficie posto auto	40,00 mq	0,35	14,00
Superficie area esterna (il valore dell'area pertinenziale è ricompreso nelle valutazioni di stima dell'immobile)	170,00 mq		
Totale superficie lorda commerciale			250,47 mq. arrotondabili a 250,00 mq.

Per tale immobile, secondo i dati della Banca Dati Quotazioni Immobiliari per ville e villini localizzati nella fascia "periferica/fuori centro abitato", zona D1 microzona 1 in stola conservativa "normale", si evidenzia un valore variabile da un minimo di 1.050,00 €/mq a un massimo di 1.500,00 €/mq per superficie lorda commerciale.

Dalle sintesi sulle indagini di mercato esperite in zona con le modalità e le caratteristiche suddette, si può evidenziare un valore medio di **1.300,00 €/mq.**

Alla luce delle precedenti considerazioni e dei dati quantitativi e qualitativi dell'alloggio, e a fronte di un'indagine comparativa sui valori di mercato condotta su beni di simili condizioni ambientali, tipologiche, edilizie e di simile localizzazione e dalla comparazione dei suddetti valori, in termini di stima sintetica, che tiene conto dell'insieme dei dati assunti, si può attribuire all'alloggio in oggetto

un valore di **1.300,00 €/mq**, che applicato alla superficie lorda commerciale di **mq. 250,00** (determinata come evidenziato nella tabella precedente), si determina il **valore di € 325.000,00**.

Risultano tuttavia presenti nell'immobile alcuni **fattori deprezzanti** il valore dell'immobile, dei quali se ne esegue una particolare analisi nel prospetto seguente.

• **Interventi edili**

Per il completo utilizzo dell'immobile, saranno da eseguirsi alcuni interventi edili quali:

- completamento della pavimentazione al piano primo
- installazione degli infissi interni mancanti
- completamento dell'impianto elettrico
- certificazione di tutti gli impianti (termico, idrico-sanitario, elettrico)
- certificazione della corretta esecuzione delle prescrizioni di cui alla L.10/91 (contenimento energetico)

Al fine di ottenere **un valore corretto di stima** dei suddetti, lo scrivente ha scelto di utilizzare come riferimento i "Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte - aggiornamento dicembre 2013", redigendo un computo metrico estimativo di massima, con voci "a corpo", dal quale si evince il più probabile valore di costi connessi alle attività edilizie ancora da effettuare.

Il computo metrico estimativo di massima è stato redatto considerando vari fattori che ne condizionano l'importo: la tipologia dei lavori, la discriminante di eseguire lavorazioni edilizie di completamento di precedenti lavorazioni, i costi intrinseci per le interferenze ipotizzabili con il contesto, ecc.

Descrizione dei lavori	Unità di misura	Costo
Provvisa di piastrelle per pavimenti e rivestimenti in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con superficie a vista tipo naturale o tipo antisdrucciolo. Nel formato 20X20 - 30X30 - 40X40	A corpo	€ 2.200
Posa in opera di pavimento eseguito in piastrelle di gres ceramico anche con fascia lungo il perimetro e anche disposto a disegni, dato in opera con malta cementizia; escluso il sottofondo.	A corpo	€ 2.000
Provvisa di zoccolino battiscopa in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con bordi arrotondati o a squadra, compresi i pezzi speciali (angoli e spigoli). Nel formato 10x20	A corpo	€ 1.000
Posa in opera di zoccolino compreso tasselli ad espansione, viti in ottone e rosette, tagli negli angoli e spigoli, in legno di qualsiasi tipo e dimensioni	A corpo	€ 1.300
Porte interne tamburate spessore mm. 35, specchiature piene, rivestimento in laminato plastico di spessore mm. 1,5 su rivestimento in compensato di abete spessore mm. 4, complete di robusta ferramenta, serratura adeguata, ottonami e imprimitura ad olio sulle parti di legno in vista, con ossatura in vista in legno mogano o douglas	A corpo	€ 3.000
Posa in opera di porte interne semplici o tamburate, a pannelli ad o vetri, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, per qualsiasi spessore, montate su chianbrane o telarone in qualsiasi tipo di legname	A corpo	€ 1.000

Interventi di completamento dell'impianto elettrico da parte di tecnico abilitato (interruttori, collegamenti vari, placchette, ecc.) con certificazione finale dell'impianto	A corpo	€ 2.000
Verifica dell'impianto termico da parte di tecnico abilitato (collegamenti, centrale termica, centraline-termostati, ecc.) con certificazione finale dell'impianto	A corpo	€ 1.500
Verifica dell'impianto idrico-sanitario da parte di tecnico abilitato (collegamenti, raccordi, valvole, ecc.) con certificazione finale dell'impianto	A corpo	€ 1.500
Verifica e certificazione della corretta esecuzione delle prescrizioni di cui alla L.10/91 (contenimento energetico)	A corpo	€ 1.000
	TOTALE	€ 16.500

• **Prestazioni professionali**

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio comunale Edilizia privata del comune di Canelli, è emerso che, per il lotto A) in oggetto, **risulta mancante** la domanda e di conseguenza **l'attestato di certificazione di agibilità** che deve essere rilasciata dal Comune a fronte del pagamento degli oneri e della presentazione della documentazione allegata (ad esempio, certificazioni degli impianti, dichiarazione di fine lavori, ecc.).

La **stima** del costo della prestazione professionale necessaria da effettuarsi da parte di tecnico abilitato può essere determinata con il criterio "discrezionale", in relazione a prestazioni simili per casi comunemente riscontrabili, non essendo sostanzialmente tale prestazione riferibile a tariffario professionale in vigore.

Viene pertanto determinato un costo presunto delle prestazioni professionali in **€ 2.000,00**

• **Pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione residui**

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio comunale Edilizia privata del comune di Canelli, è emerso che, per il lotto A) in oggetto, risultavano da pagare € 4.330,00 (in 4 rate di pari importo) per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e € 9.934,00 (in 4 rate di pari importo) per il costo di costruzione.

Per quanto riguarda **gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**, è rimasta scoperta la rata n.4 pari a € 1.082,50

Per quanto riguarda **il costo di costruzione**, il comune di Canelli ha escusso la polizza fideiussoria, ottenendo quindi il pagamento di tutto l'importo dovuto.

Alla suddetta rata scoperta n.4 degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sono state applicate le sanzioni per mora pari al 40% dell'importo (€ 433,00), ottenendo **un totale quindi ancora da versare pari a € 1.515,50**

I fattori deterrenti sopracitati portano una detrazione totale al valore dell'immobile pari a € 20.001,56 arrotondabili a € 20.000

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE:

€ 325.000

DETRAZIONI DEPREZZAMENTI E/O ONERI

- €20.000 (a dedurre)

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO A)

€ 305.000,00

IMMOBILE LOTTO B) - fg. 21, n. 1123, cat. A/2, classe 4, consist. 9 voni, sup. cot.: 213 mq, reddito €. 859,90 (casa)

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali, adottando come unità di misura il metro quadrato, calcolato con rilievo metrico eseguito sia manualmente sia digitalmente. Il computo della consistenza della superficie commerciale abitualmente adottata per la vendita a misura degli immobili, computata secondo gli usi locali, tiene conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con unità immobiliari adiacenti, rapportata al coefficiente di riduzione, riferito alla destinazione d'uso specifica, nonché della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso); la superficie dei balconi e delle terrazze conteggiata al 25%; la superficie dei locali di sgombero al 50%; in particolare, per il calcolo dei coefficienti di riduzione/ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750 e viene riportata come segue.

Riepilogo dei dati quantitativi			
	Superfici reali	Fattore di correzione UNI 10750	Superficie commerciali
Residenza			
Superficie lorda commerciale comprensiva di muri esterni esclusi i balconi	146,26 mq	1	146,26
Locali accessori e pertinenze			
Superficie balconi (10,00 + 10,00 + 23,50 + 2,30) [mq]	45,80 mq	0,25	11,45
Superficie piano interrato (cantina, lavanderia e locale di sgombero) (15,30 + 7,20 + 41,00) [mq]	63,50 mq	0,50	31,75
Superficie sottotetto	62,00 mq	0,50	31,00
Superficie portici	45,80 mq	0,35	16,03
Superficie posto auto	40,00 mq	0,35	14,00
Superficie area esterna (il valore dell'area pertinenziale è ricompresa nelle valutazioni di stima dell'immobile)	170,00 mq		
Totale superficie lorda commerciale			250,47 mq, arrotondabili a 250,00 mq.

Per tale immobile, secondo i dati della Banca Dati Quotazioni Immobiliari per ville e villini localizzati nella fascia "periferica/fuori centro abitato", zona D1 microzona 1 in stato conservativo "normale", si evidenzia un valore variabile da un minimo di 1.050,00 €/mq a un massimo di 1.500,00 €/mq per superficie lorda commerciale.

Dalle sintesi sulle indagini di mercato esperite in zona con le modalità e le caratteristiche suddette, si può evidenziare un valore medio di **1.300,00 €/mq.**

Alla luce delle precedenti considerazioni e dei dati quantitativi e qualitativi dell'alloggio, e a fronte di un'indagine comparativa sui valori di mercato condotta su beni di simili condizioni ambientali, tipologiche, edilizie e di simile localizzazione e dalla comparazione dei suddetti valori, in termini di stima sintetica, che tiene conto dell'insieme dei dati assunti, si può attribuire all'alloggio in oggetto

un valore di **1.300,00 €/mq**, che applicata alla superficie lorda commerciale di **mq. 250,00** (determinata come evidenziato nella tabella precedente), si determina il **valore di € 325.000,00**.

Risultano tuttavia presenti nell'immobile alcuni **fattori deprezzanti** il valore dell'immobile, dei quali se ne esegue una particolare analisi nel prospetto seguente.

• **Interventi edilizi**

Per il completo utilizzo dell'immobile, saranno da eseguirsi alcuni interventi edilizi quali:

- completamento della pavimentazione al piano primo
- installazione degli infissi interni mancanti
- completamento dell'impianto elettrico
- certificazione di tutti gli impianti (termico, idrico-sanitario, elettrico)
- certificazione della corretta esecuzione delle prescrizioni di cui alla L.10/91 (contenimento energetico)

Al fine di ottenere un **valore corretto di stima** dei suddetti, lo scrivente ha scelto di utilizzare come riferimento i "Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte - aggiornamento dicembre 2013", redigendo un computo metrico estimativo di massima, con voci "a corpo", dal quale si evince il più probabile valore di costi connessi alle attività edilizie ancora da effettuare.

Il computo metrico estimativo di massima è stato redatto considerando vari fattori che ne condizionano l'importo: la tipologia dei lavori, la discriminante di eseguire lavorazioni edilizie di completamento di precedenti lavorazioni, i costi intrinseci per le interferenze ipotizzabili con il contesto, ecc.

Descrizione dei lavori	Unità di misura	Costo
Provvista di piastrelle per pavimenti e rivestimenti in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo o tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con superficie a vista tipo naturale o tipo antisdrucchiolo. Nei formati 20X20 - 30X30 - 40X40	A corpo	€ 2.200
Posa in opera di pavimento eseguito in piastrelle di gres ceramico anche con fascia lungo il perimetro e anche disposto a disegni, dato in opera con malta cementizia; escluso il sottofondo.	A corpo	€ 2.000
Provvista di zoccolino battiscopa in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo o tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con bordi arrotondati o a squadra, compresi i pezzi speciali (angoli e spigoli). Nel formato 10x20	A corpo	€ 1.000
Posa in opera di zoccolino compreso tasselli ad espansione, viti in ottone e rosette, tagli negli angoli e spigoli, in legno di qualsiasi tipo e dimensioni	A corpo	€ 1.300
Porte interne tamburate spessore mm. 35, specchiature piene, rivestimento in laminato plastico di spessore mm. 1,5 su rivestimento in compensato di abete spessore mm. 4, complete di robusta ferramenta, serratura adeguata, ottonami e imprimituro ad olio sulle parti di legno in vista, con ossatura in vista in legno mogano o douglas	A corpo	€ 3.000
Posa in opera di porte interne semplici o tamburate, o pannelli od a vetri, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, per qualsiasi spessore, montate su chiambrane o telarone in qualsiasi tipo di legname	A corpo	€ 1.000

Interventi di completamento dell'impianto elettrico da parte di tecnico abilitato (interruttori, collegamenti vari, placchette, ecc.) con certificazione finale dell'impianto	A corpo	€ 2.000
Verifica dell'impianto termico da parte di tecnico abilitato (collegamenti, centrale termica, centraline-termostati, ecc.) con certificazione finale dell'impianto	A corpo	€ 1.500
Verifica dell'impianto idrico-sanitario da parte di tecnico abilitato (collegamenti, raccordi, valvole, ecc.) con certificazione finale dell'impianto	A corpo	€ 1.500
Verifica e certificazione della corretta esecuzione delle prescrizioni di cui alla L.10/91 (contenimento energetico)	A corpo	€ 1.000
	TOTALE	€ 16.500

• Prestazioni professionali

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio comunale Edilizia privata del comune di Canelli, è emerso che, per il lotto A) in oggetto, **risulta mancante** la domanda e di conseguenza **l'attestato di certificazione di agibilità** che deve essere rilasciata dal Comune a fronte del pagamento degli oneri e della presentazione della documentazione allegata (ad esempio, certificazioni degli impianti, dichiarazione di fine lavori, ecc.).

La **stima** del costo della prestazione professionale necessaria da effettuarsi da parte di tecnico abilitato può essere determinata con il criterio "discrezionale", in relazione a prestazioni simili per casi comunemente riscontrabili, non essendo sostanzialmente tale prestazione riferibile a tariffario professionale in vigore.

Viene pertanto determinato un costo presunto delle prestazioni professionali in **€ 2.000,00**

• Pagamenti degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione residui

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio comunale Edilizia privata del comune di Canelli, è emerso che, per il lotto B) in oggetto, risultavano da pagare € 4.330,00 (in 4 rate di pari importo) per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e € 9.934,00 (in 4 rate di pari importo) per il costo di costruzione.

Per quanto riguarda **gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il costo di costruzione**, il comune di Canelli ha **escusso la polizza fideiussoria**, ottenendo quindi il pagamento di tutto l'importo dovuto.

I fattori deterrenti sopracitati portano una detrazione totale al valore dell'immobile pari a **€ 18.500,00**

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE: **€ 325.000**

DETRAZIONI DEPREZZAMENTI E/O ONERI **- € 18.500 (a dedurre)**

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO B) **€ 306.500,00**

IMMOBILE LOTTO C) - fg. 21, n. 1125, cat. A/2, classe 4, consist. 9 vani, sup. cat.: 213 mq, rendita € 859,90 (casa)

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali, adottando come unità di misura il metro quadrato, calcolato con rilievo metrico eseguito sia manualmente sia digitalmente. Il computo della consistenza della superficie commerciale abitualmente adottata per la vendita a misura degli immobili, computata secondo gli usi locali, tiene conto delle norme per il conteggio

delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con unità immobiliari adiacenti, rapportata al coefficiente di riduzione, riferito alla destinazione d'uso specifica, nonché della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso); la superficie dei balconi e delle terrazze conteggiata al 25%; la superficie dei locali di sgombero al 50%; in particolare, per il calcolo dei coefficienti di riduzione/ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750 e viene riportata come segue.

Riepilogo dei dati quantitativi			
	Superfici reali	Fattore di correzione UNI 10750	Superficie commerciali
Residenza			
Superficie lorda commerciale comprensiva di muri esterni esclusi i balconi	146,26 mq	1	146,26
Locali accessori e pertinenze			
Superficie balconi (10,00 + 10,00 + 23,50 + 2,30) [mq]	45,80 mq	0,25	11,45
Superficie piano interrato (cantina, lavanderia e locale di sgombero) (15,30 + 7,20 + 41,00) [mq]	63,50 mq	0,50	31,75
Superficie sottotetto	62,00 mq	0,50	31,00
Superficie portici	45,80 mq	0,35	16,03
Superficie posto auto	40,00 mq	0,35	14,00
Superficie area esterna (il valore dell'area pertinenziale è ricompreso nelle valutazioni di stima dell'immobile)	170,00 mq		
Totale superficie lorda commerciale			250,47 mq. arrotondabili a 250,00 mq.

Per tale immobile, secondo i dati della Banca Dati Quotazioni Immobiliari per ville e villini localizzati nella fascia "periferica/fuori centro abitato", zona D1 microzona 1 in stato conservativo "normale", si evidenzia un valore variabile da un minimo di 1.050,00 €/mq o un massimo di 1.500,00 €/mq per superficie lorda commerciale.

Dalle sintesi sulle indagini di mercato esperite in zona con le modalità e le caratteristiche suddette, si può evidenziare un valore medio di **1.300,00 €/mq.**

Alla luce delle precedenti considerazioni e dei dati quantitativi e qualitativi dell'alloggio, e a fronte di un'indagine comparativa sui valori di mercato condotta su beni di simili condizioni ambientali, tipologiche, edilizie e di simile localizzazione e dalla comparazione dei suddetti valori, in termini di stima sintetica, che tiene conto dell'insieme dei dati assunti, si può attribuire all'alloggio in oggetto un valore di **1.300,00 €/mq**, che applicato alla superficie lorda commerciale di **mq. 250,00** (determinata come evidenziato nella tabella precedente), si determina il **valore di € 325.000,00.**

Risultano tuttavia presenti nell'immobile alcuni **fattori deprezzanti** il valore dell'immobile, dei quali se ne esegue una particolare analisi nel prospetto seguente.

• **Interventi edilizi**

Per il completo utilizzo dell'immobile, saranno da eseguirsi alcuni interventi edilizi quali:

- completamento della pavimentazione al piano primo
- installazione degli infissi interni mancanti
- completamento dell'impianto elettrico
- certificazione di tutti gli impianti (termico, idrico-sanitario, elettrico)
- certificazione dello corretta esecuzione delle prescrizioni di cui alla L.10/91 (contenimento energetico)

Al fine di ottenere un **valore corretto di stima** dei suddetti, lo scrivente ha scelto di utilizzare come riferimento i "Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte - aggiornamento dicembre 2013", redigendo un computo metrico estimativo di massima, con voci "a corpo", dal quale si evince il più probabile valore di costi connessi alle attività edilizie ancora da effettuare.

Il computo metrico estimativo di massima è stato redatto considerando vari fattori che ne condizionano l'importo: la tipologia dei lavori, la discriminante di eseguire lavorazioni edilizie di completamento di precedenti lavorazioni, i costi intrinseci per le interferenze ipotizzabili con il contesto, ecc.

Descrizione dei lavori	Unità di misura	Costo
Provvista di piastrelle per pavimenti e rivestimenti in gres ceramico fine porcellanato, ottenuta da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo o tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con superficie a vista tipo naturale o tipo antisdrucchiolo. Nei formati 20X20 - 30X30 - 40X40	A corpo	€. 2.200
Posa in opera di pavimenta eseguito in piastrelle di gres ceramico anche con fascia lungo il perimetro e anche disposto a disegni, dato in opera con malta cementizia; escluso il sottofondo.	A corpa	€. 2.000
Provvista di zoccolino battiscopa in gres ceramico fine porcellanato, ottenuta da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo o tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con bordi arrotondati o a squadra, compresi i pezzi speciali (angoli e spigoli). Nel formato 10x20	A corpo	€. 1.000
Posa in opera di zoccolino compreso tasselli ad espansione, viti in attone e rosette, tagli negli angoli e spigoli, in legno di qualsiasi tipo e dimensioni	A corpo	€. 1.300
Porte interne tamburate spessore mm. 35, specchiature piene, rivestimento in laminato plastico di spessore mm. 1,5 su rivestimento in compensato di abete spessore mm. 4, complete di robusta ferramenta, serratura adeguata, attonami e imprimitura ad olio sulle parti di legno in vista, con ossatura in vista in legno mogano o douglas	A corpo	€. 3.000
Posa in opera di porte interne semplici o tamburate, a pannelli ad a vetri, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, per qualsiasi spessore, montate su chiambrone o telarone in qualsiasi tipo di legname	A corpo	€. 1.000
Interventi di completamento dell'impianto elettrico da parte di tecnico abilitato (interruttori, collegamenti vari, placchette, ecc.) con certificazione finale dell'impianto	A corpa	€. 2.000
Verifica dell'impianto termico da parte di tecnico abilitato (collegamenti, centrale termica, centraline-termostati, ecc.) con certificazione finale dell'impianto	A corpo	€. 1.500
Verifica dell'impianto idrico-sanitario da parte di tecnico abilitato (collegamenti, raccordi, valvole, ecc.) con certificazione finale dell'impianto	A corpo	€. 1.500

Verifica e certificazione della corretta esecuzione delle prescrizioni di cui alla L.10/91 (contenimento energetico)	A corpo	€ 1.000
	TOTALE	€ 16.500

• Prestazioni professionali

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio comunale Edilizia privata del comune di Canelli, è emerso che, per il lotto A) in oggetto, **risulta mancante** la domanda e di conseguenza **l'attestato di certificazione di agibilità** che deve essere rilasciato dal Comune a fronte del pagamento degli oneri e della presentazione della documentazione allegata (ad esempio, certificazioni degli impianti, dichiarazione di fine lavori, ecc.).

La **stima** del costo della prestazione professionale necessaria da effettuarsi da parte di tecnico abilitato può essere determinata con il criterio "discrezionale", in relazione a prestazioni simili per casi comunemente riscontrabili, non essendo sostanzialmente tale prestazione riferibile a tariffaria professionale in vigore.

Viene pertanto determinata un costo presunto delle prestazioni professionali in **€ 2.000,00**

• Pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione residui

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio comunale Edilizia privata del comune di Canelli, è emerso che, per il lotto A) in oggetto, risultavano da pagare € 4.330,00 (in 4 rate di pari importo) per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e € 6.275,00 (in 3 rate di pari importo) per il costo di costruzione.

Per quanto riguarda **gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**, sono rimaste scoperte le rate n.3 e n.4 pari a € 2.165,00

Per quanto riguarda **il costo di costruzione**, è rimasto scoperto l'intero importo pari a € 6.275,00

Al totale dell'importo scoperto pari a € 8.440,00, sono state applicate le sanzioni per mora pari al 40% dell'importo (€ 3.376,50), ottenendo **un totale pari a € 11.817,74**

Il comune di Canelli ha quindi escussa la polizza fideiussoria, ottenendo tuttavia il riconoscimento della mora in misura ridotta, per un totale incassato da parte della palizza di € 9.177,11

Alla luce dei dati sopracitati, resta un totale ancora da versare pari a € 2.640,63

I fattori deferrenti sopracitati portano una detrazione totale al valore dell'immobile pari a € 21.140,23 arrotondabili a € 21.100

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE: € 325.000

DETRAZIONI DEPREZZAMENTI E/O ONERI - € 21.100 (a dedurre)

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO C) € 303.900,00

IMMOBILE LOTTO D.1) - fg. 21, n. 1130, sub. 1, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita € 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO D.2) - fg. 21, n. 1130, sub. 2, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita € 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO D.3) - fg. 21, n. 1130, sub. 3, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita € 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO D.4) - fg. 21, n. 1130, sub. 4, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita € 51,13 (posto auto)

IMMOBILE LOTTO D.5) - fg. 21, n. 1130, sub. 6, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (**posto auto**)

IMMOBILE LOTTO E.1) - fg. 21, n. 1131, sub. 1, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (**posto auto**)

IMMOBILE LOTTO E.2) - fg. 21, n. 1131, sub. 2, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (**posto auto**)

IMMOBILE LOTTO E.3) - fg. 21, n. 1131, sub. 3, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (**posto auto**)

IMMOBILE LOTTO E.4) - fg. 21, n. 1131, sub. 4, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (**posto auto**)

IMMOBILE LOTTO E.5) - fg. 21, n. 1131, sub. 5, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (**posto auto**)

IMMOBILE LOTTO E.6) - fg. 21, n. 1131, sub. 6, cat. C/6, classe 3, consist. 18 mq, sup. cat.: 20 mq, rendita €. 51,13 (**posto auto**)

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali, adottando come unità di misura il metro quadrato, calcolato con rilievo metrico eseguito sia manualmente sia digitalmente. Il computo della consistenza della **superficie commerciale** dei suddetti lotti, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche identiche tra di loro, è pari a **20,00 mq per ogni posto auto**.

Per tali immobili, secondo i dati della Banca Dati Quotazioni Immobiliari per box localizzati nella fascia "periferica/fuori centro abitato", zona D1 micrazona 1 in stata conservativo "normale", si evidenzia un valore variabile da un minimo di 480,00 €/mq a un massimo di 580,00 €/mq per superficie lorda commerciale.

Dalle ricerche e verifiche di dettaglio effettuate, risultano tuttavia presenti negli immobili alcuni **fattori deprezzanti** il valore, dei quali se ne esegue una particolare analisi nel seguito:

- Posizione localizzata all'interno di un'area comune agli immobili fronteggianti e accessibile solo attraverso il cancello automatico posto a confine verso la strada pubblica;
- Assenza di chiusura basculante del posto auto;
- Presenza, per ogni immobile fronteggiante l'area comune, di n.2 posti auto coperti che assolvono, nella prevalenza dei casi, alle esigenze familiari dei residenti.

Alla luce delle precedenti considerazioni e dei dati quantitativi e qualitativi dei singoli beni, in relazione alle potenzialità di utilizzo e ai loro stati di conservazione, di accessibilità e alle loro relazioni con il contesto e con la domanda patenziale, in termini di stima sintetica, che tiene conto dell'insieme dei dati assunti, si può attribuire agli immobili di cui ai lotti D ed E), un valore di **500,00 €/mq**, che applicato alla superficie lorda commerciale di **mq. 20,00**, si determina un **valore di €. 10.000,00 per ogni posto auto**.

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO D.1)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO D.2)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO D.3)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO D.4)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO D.5)	€. 10.000,00

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO E.1)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO E.2)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO E.3)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO E.4)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO E.5)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO E.6)	€. 10.000,00

IMMOBILE LOTTO F) - fg.21, n.1204, sub.9, cat. A/2, classe 4, consist. 3 vani, sup. cat.: 51 mq, rendita €. 286,63 (**appartamento**)

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali, adottando come unità di misura il metro quadrato, calcolata con rilievo metrico eseguito sia manualmente sia digitalmente. Il computo della consistenza della superficie commerciale abitualmente adottata per la vendita a misura degli immobili, computata secondo gli usi locali, tiene conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con unità immobiliari adiacenti, rapportato al coefficiente di riduzione, riferito alla destinazione d'uso specifica, nonché della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso); in particolare, per il calcolo dei coefficienti di riduzione/ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750 e viene riportata come segue.

Riepilogo dei dati quantitativi			
	Superfici reali	Fattore di correzione UNI 10750	Superfici commerciali
Residenza			
Superficie lorda commerciale comprensiva di muri esterni	41,50 mq	1	41,50
Locali accessori e pertinenze			
Superficie portici	13,40 mq	0,35	4,69
Superficie area esterna (l'area esterna viene valutata in considerazione della buona incidenza della sua superficie rispetto alla superficie dell'unità immobiliare)	170,00 mq	0,05	8,50
Totale superficie lorda commerciale			54,69 mq. arrotondabili a 54,50 mq.

Per tale immobile, secondo i dati della Banca Dati Quotazioni Immobiliari per abitazioni civili localizzati nella fascia "periferica/fuori centro abitato", zona D1 microzona 1 in stato conservativo "normale", si evidenzia un valore variabile da un minimo di 850,00 €/mq a un massimo di 1.200,00 €/mq per superficie lorda commerciale con un valore medio di **1.025,00 €/mq.**

Alle sintesi sulle indagini di mercato esperte in zona con le modalità e le caratteristiche suddette, si può evidenziare come la tipologia di "alloggio" di dimensioni ridotte possa consentire anche un **ipotesi di redditività connessa all'affitto** (di cui esiste ancora una discreta domanda potenziale), oltre a considerazioni relative ai bassi costi di gestione e manutenzione dell'unità.

Alla luce delle precedenti considerazioni e dei dati quantitativi e qualitativi dell'alloggio, e a fronte di un'indagine comparativa sui valori di mercato condotta su beni di simili condizioni ambientali, tipologiche, edilizie e di simile localizzazione e dalla comparazione dei suddetti valori, in termini di stima sintetica, che tiene conto dell'insieme dei dati assunti e del periodo socio-economico, si può attribuire all'alloggio in oggetto un valore di **1.100,00 €/mq**, che applicato alla superficie lorda commerciale di **mq. 54,50** (determinata come evidenziato nello tabello precedente), si determina il **valore di € 59.950,00 arrotondabili a 60.000 €.**

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO F)

€. 60.000,00

IMMOBILE LOTTO G.1) - fg. 21, n. 1204, sub. 6, cat. C/6, classe 3, consist. 24 mq, sup. cat.: 29 mq, rendita €. 68,17 (**garage**)

IMMOBILE LOTTO G.2) - fg. 21, n. 1204, sub. 8, cat. C/6, classe 3, consist. 24 mq, sup. cat.: 29 mq, rendita €. 68,17 (**garage**)

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali, adottando come unità di misura il metro quadrato, calcolato con rilievo metrico eseguito sia manualmente sia digitalmente. Il computo della consistenza della **superficie commerciale** dei suddetti lotti, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche identiche tra di loro, è pari a **29,00 mq per ogni posto auto**.

Per tali immobili, secondo i dati della Banco Dati Quotazioni Immobiliari per box localizzati nella fascia "periferica/fuori centro abitata", zona D1 microzona 1 in stato conservativo "normale", si evidenzia un valore variabile da un minimo di 480,00 €/mq a un massimo di 580,00 €/mq per superficie lorda commerciale.

Alla luce delle precedenti considerazioni e dei dati quantitativi e qualitativi dei singoli beni, in relazione alle potenzialità di utilizzo e ai loro stati di conservazione, di accessibilità e alle loro relazioni con il contesto e con la domanda potenziale, in termini di stima sintetica, che tiene conto dell'insieme dei dati assunti, si può attribuire agli immobili di cui al lotto G), un valore di **550,00 €/mq**, che applicato alla superficie lorda commerciale di **mq. 29,00**, si determina un **valore di €. 15.950,00 per ogni garage arrotondabile a €. 16.000,00**.

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO G.1)	€. 16.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO G.2)	€. 16.000,00

RIEPILOGO TOTALE DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO A)	€. 305.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO B)	€. 306.500,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO C)	€. 303.900,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO D.1)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO D.2)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO D.3)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO D.4)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO D.5)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO E.1)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO E.2)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO E.3)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO E.4)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO E.5)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO E.6)	€. 10.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO F)	€. 60.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO G.1)	€. 16.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE LOTTO G.2)	€. 16.000,00

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI **€. 1.117.400,00**
[unmilione centodiciassette mila quattrocento,00]

15. In merito al punto 15):

15) **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 soggetta.

A seguito delle verifiche condotte, risulta che la vendita giudiziaria degli immobili pignorati, non rientra nel campo di applicazione dell'I.V.A. ma è soggetta al pagamento dell'imposta proporzionale di registro, essendo la proprietà una società privata, oltre ad essere soggetto ad imposta ipotecaria e catastale.

Il regime applicabile agli immobili è quello riportato di seguito, fatta salve più approfondite verifiche al momento della vendita:

In caso di acquisto con requisiti prima casa:		In caso di acquisto senza requisiti prima casa:	
Imposta registro:	2%	Imposta registro:	9%
Imposta ipotecaria:	50,00 €	Imposta ipotecaria:	50,00 €
Imposta catastale:	50,00 €	Imposta catastale:	50,00 €

16. In merito al punto 16):

16) **Accerti** il perito se l'edificio appartiene o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione 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 storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reattori 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 o protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorponabili 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 (fabbricati diroccati, pericolanti, fatiscenti).

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

Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farsi rilasciare da professionista regolarmente iscritta nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica dello suo congruità.

Lo scrivente ha accertato che **gli immobili oggetto della presente perizia non appartengono** a nessuna delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del D. Lgs. n.192/2005 come modificata dall'art. 1 del D. Lgs. 26/11/06 n.311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartengono 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 gli immobili di cui al **lotto A), B), C) e F)** sono soggetti alla predisposizione **dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** così come previsto dalla legge regionale 28 maggio 2007 n. 13 e s.m. e i.

Gli Attestati di Prestazione energetica (A.P.E.) sono stati pertanto predisposti dallo scrivente C.T.U. in quanto tecnico abilitato ed inviati alla Regione Piemonte come da prospetto seguente.

Lotto A) - A.P.E. n. 2015/106850/0002 ricadente in classe "D" regionale e in classe "E" nazionale

Lotto B) - A.P.E. n. 2015/106850/0003 ricadente in classe "D" regionale e in classe "E" nazionale

Lotto C) - A.P.E. n. 2015/106850/0004 ricadente in classe "D" regionale e in classe "E" nazionale
Lotto F) - A.P.E. n. 2015/106850/0001 ricadente in classe "D" regionale e in classe "E" nazionale

Gli attestati vengono comunque allegati come scansione al presente elaborato comprensivi della ricevuta di invio alla Regione Piemonte e verranno consegnati in originale (n° 3 copie originali) in sede di deposito della perizia.

Tanto si riferisce a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Asti, lì 23 gennaio 2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Arch. Florenza DOGLIO
[firmata digitalmente]



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it