

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare post L.80/05
R.G.E. n. 49/2022

G.E.

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE

UDIENZA

27/11/2025 h 15:00

IMMOBILI

Asti (AT) Via Pompilio Grandi n. 41

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Consulente Tecnico d'Ufficio

PROCEDURA ESECUTIVA N° 49/2022

PROMOSSA da

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

IMMOBILI

ASTI (AT) Via Pompilio Grandi n. 41

C.T.U.

[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni,

la scrivente arch. [REDACTED] libero professionista con studio in Asti Via Ezio Baroncini n. 50, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Asti alla posizione n° 234, nonché all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti, in qualità di consulente tecnico d'ufficio, per nomina dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. [REDACTED] in data 27.04.2025, prestato giuramento di rito in data 09.05.2025, tramite trasmissione telematica sul PCT, nel cui verbale si assegnava alla sottoscritta il termine di giorni trenta prima del 27.11.2025, data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita quale per termine per trasmettere ai creditori e al debitore copia dell'elaborato peritale, si pregia di presentare relazione di consulenza tecnica a conclusione del mandato ricevuto.

Il mandato conferitomi era il seguente:

ESPERTO CONFERIMENTO INCARICO

Il Giudice conferisce all'esperto nominato il seguente incarico:

I) prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire prontamente, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo del debitore risultante in atti, con invito a consentire la visita dell'immobile; provveda ad avvertire il GE in caso di impossibilità di accesso;

II) esamini l'atto di pignoramento e la completezza/regolarità della documentazione ipo-catastale / relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari; verifichi continuità trascrizioni, acquisisca atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); predisponga

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (es., ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ecc.); acquisisca ove non depositate le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene; dica se debba sopperire a dimissioni fiscalmente rilevanti e i relativi costi;

III) provveda, nel suo elaborato a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati,

specificando se il pignoramento riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)

a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/ghi esecutato/i e;

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale dei beni**, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

1.5) verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

c) acquisire **CDU**, copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente; e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;

f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando **presso l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. PROVENIENZA

a) indicare gli estremi dell'**atto di provenienza** (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

b) in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o

tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

b) indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali (es. fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti) :

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

5.3) verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni :

- sui millesimi dell'unità,
 - sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
 - sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
 - sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
 - su eventuali problematiche strutturali;
- acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa) :

- a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico,

artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 ;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura ;

• in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino ;

• in caso di presenza di istanze di condono indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere ;

• ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati ;

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali :

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito ;

- decurtazioni relative a :

• spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,

• bonifiche da eventuali rifiuti,

• stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),

• eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.

• vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

d) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione ;

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio ;

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

ALLEGHI alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite

2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice

3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se

presenti su fotografie esposte nell'immobile

4) documentazione edilizia reperita

5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere

6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf. i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili

7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.

PROVVEDA a:

- depositare la relazione telematicamente almeno 30 giorni prima dell'udienza, depositando il proprio elaborato quale "file principale" e allegandovi se possibile tutti gli allegati; in caso di più lotti depositare per ciascuno l'elaborato quale "file principale", allegandovi i documenti relativi al lotto d'interesse;

- depositare istanza di liquidazione come atto principale di un diverso deposito;

- e nello stesso termine ad inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica certificata o, se non disponibile, a mezzo posta ordinaria, allegando all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii ovvero dichiarando di aver ottemperato.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO RICEVUTO

1) prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire prontamente, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo del debitore risultante in atti, con invito a consentire la visita dell'immobile; provveda ad avvertire il GE in caso di impossibilità di accesso;

A seguito dell'incarico ricevuto, la sottoscritta esperiva vari accertamenti e rilievi in loco, procedendo all'esatta individuazione dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, alla constatazione dello stato manutentivo e conservativo, all'esame della documentazione fornita ed effettuava le necessarie ricerche presso gli uffici competenti, ponendosi così in grado di riferire in merito ai singoli quesiti che si vanno di seguito ad elencare.

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

La sottoscritta in data 21.05.2025 contattava telefonicamente il Custode dei beni oggetto di pignoramento [REDACTED] Funzionario I.V.G. per un primo contatto informale. In data 30/05/2025 veniva inviata e-mail alle parti ([REDACTED] Custode, [REDACTED] per parte debitrice, [REDACTED] per creditore procedente) per comunicazione di avvenuto inizio delle operazioni peritali. In data 14.07.2025 veniva inviata e-mail [REDACTED] e per conoscenza alle parti, per informare circa la data del primo sopralluogo di rito presso l'immobile oggetto di causa.

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

La sottoscritta, al fine di verificare l'effettiva residenza del sig. [REDACTED] per eventuali future comunicazioni, richiedeva all'Ufficio Anagrafe del comune di Asti certificato di residenza dell'esecutato, il quale risulta essere iscritto alla Sezione AIRE italiani residenti all'estero (all.1) .

Presi contatti con il custode designato, in data 17.07.2025 ore 11.00 la scrivente si recava presso gli immobili di proprietà dell' esecutato situati nel comune di Asti in via Pompilio Grandi n.41 , prendendo visione dei luoghi ed effettuando soltanto un primo sommario rilievo metrico e fotografico, in quanto, come documentato dal verbale n.1 (all.2), l'area si presentava di difficile accesso dovuto ad una rigogliosa vegetazione che occupava gran parte del sito.

A fronte dell'esecuzione dei lavori necessari alla pulizia dell'area, in data 03.10.2025 h.9.00 si effettuava un secondo sopralluogo, congiuntamente con il custode designato, redigendo contestualmente apposito verbale n.2 (all.3) .

II) esamini l'atto di pignoramento e la completezza/regolarità della documentazione ipo-catastale / relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari; verifichi continuità trascrizioni, acquisisca atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (es., ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ecc.); acquisisca ove non depositate le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene; dica se debba sopperire a dimissioni fiscalmente rilevanti e i relativi costi;

Recepiti ed esaminati i documenti di rito, di cui si verificava la completezza ai sensi dell'art.567 2° c. c.p.c., non risulta necessaria alcuna segnalazione al sig. Giudice ed al Creditore pignorante in merito a certificazioni mancanti o inidonei.

Effettuate le opportune verifiche di corrispondenza delle Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie e dei certificati storico-ventennali per gli intestatari degli immobili oggetto di pignoramento, come da Certificazione Notarile del 06.05.2022 predisposta dal Notaio [REDACTED] che qui si richiama integralmente, ed integrata la suddetta documentazione con una Ispezione ordinaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Asti Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti prot. n.AT 21875/3 in data 11.07.2025 (all.4) al fine di aggiornare i dati presenti in atti, accertato che non sono presenti nuove Trascrizioni e Iscrizioni rispetto a quelle presenti, viene di seguito predisposto l'elenco Iscrizioni e

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio preso in esame, sulla base dei documenti in atti, relativamente ad ogni bene oggetto di pignoramento.

IMMOBILI

ASTI (AT) – Via Pompilio Grandi n. 41

N.C.E.U.

- a) Fg.78 - p. 2960 sub 1 - Cat. A/3 - Cl.2 - Cons. 4,5 vani - Sup.Cat. m²74- escl. aree scoperte m² 74 - Rendita € 302,13 - piano T
- b) Fg.78 - p. 2960 sub 2 - Cat. A/3 - Cl.3 - Cons. 10 vani - Sup.Cat. m²290- escl. aree scop m² 281 - Rendita € 800,51 - piano S1-1-2
- c) Fg.78 - p. 2960 sub 4 - Cat. C/6 - Cl.1 - Cons. m² 9 - Sup.Cat. m²31- Rendita € 26,96 - piano T
- d) Fg.78 - p. 2960 sub 5 - Cat. C/6 - Cl.2 - Cons. m² 26 - Sup.Cat. m²10 - Rendita € 91,31 - piano T

C.T.

- e) Fg.78 - p. 1285 - vigneto cl.2 - Sup. m² 40 - r. dominicale € 0,33 r. agrario € 0,31
- f) Fg.78 - p. 2796 - prato cl.2 - Sup. m² 110 - r. dominicale € 0,43 r. agrario € 0,51
- g) Fg.78 - p. 2960 Ente Urbano Sup. m² 649 senza redditi

Soggetto

Atti di provenienza

N.C.E.U.

- a) Fg.78 - p. 2960 sub 1 - Cat. A/3 - piano T
- c) Fg.78 - p. 2960 sub 4 - Cat. C/6 - piano T
- Nota di trascrizione del 29/12/2008 – Reg.part. 8914 Reg. gen. 12776

Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. [REDACTED] – Asti (AT) Rep.n. 46970/26509 del 11/12/2008 (all.5)

a favore [REDACTED] per la quota di piena proprietà

contro [REDACTED] per la quota di piena proprietà

- Nota di trascrizione del 02/08/2006 – Reg.part. 5982 Reg. gen. 8965

Atto notarile tra vivi – Compravendita

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Not. [REDACTED] – Asti (AT) Rep.n. 43129/23334 del 31/07/2006 (all.6)

a favore [REDACTED] per la quota di piena proprietà

contro [REDACTED] congiuntamente in piena proprietà

N.C.E.U.

b) Fg.78 - p. 2960 sub 2 - Cat. A/3 - piano S1-1-2

d) Fg.78 - p. 2960 sub 5 - Cat. C/6 - piano T

• Nota di trascrizione del 29/12/2008 – Reg.part. 8915 Reg. gen. 12777

Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. [REDACTED] – Asti (AT) Rep.n. 46970/26509 del 11/12/2008 (all.5)

a favore [REDACTED] per la quota di piena proprietà

contro [REDACTED] per la quota di piena proprietà

• Nota di trascrizione del 02/08/2006 – Reg.part. 5982 Reg. gen. 8965

Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. [REDACTED] – Asti (AT) Rep.n. 43129/23334 del 31/07/2006 (all.6)

a favore [REDACTED] per la quota di piena proprietà

contro [REDACTED] congiuntamente in piena proprietà

Acquisto terreno Fg.78 p.358 sub b e p.555 sub c (dopo fusioni e frazionamenti diventa p.1127, poi p.1194 ora p.2960)

• Nota di trascrizione del 15/03/1973 – Reg.part. 2007 Reg. gen. 2398

Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. [REDACTED] – Asti (AT) Rep.n. 3794/2095 del 27/02/1973 (all.7)

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Acquisto terreno Fg.360 A sub E, con progetto approvato (dopo fusioni e frazionamenti diventa p.1127, poi p.1194 ora p.2960)

• Nota di trascrizione del 21/12/1968 – Reg.part. 7766 Reg. gen. 9784

Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. [REDACTED] – Asti (AT) Rep.n. 8797/5755 del 06/12/1968 (all.8)

a favore [REDACTED] in comune ed in parti uguali

contro [REDACTED] per la quota di piena proprietà

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

e) Fg.78 - p. 1285 - vigneto cl.2 - Sup. m² 40

f) Fg.78 - p. 2796 - prato cl.2 - Sup. m² 110

• Nota di trascrizione del 29/12/2008 – Reg.part. 8915 Reg. gen. 12777

Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. Ratti Luciano – Asti (AT) Rep.n. 46970/26509 del 11/12/2008 (all.5)

a favore [REDACTED] per la quota di piena proprietà

contro [REDACTED] per la quota di piena proprietà

• Nota di trascrizione del 02/08/2006 – Reg.part. 5982 Reg. gen. 8965

Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. [REDACTED] – Asti (AT) Rep.n. 43129/23334 del 31/07/2006 (all.6)

a favore [REDACTED] per la quota di piena proprietà

contro [REDACTED] congiuntamente in piena proprietà

• Nota di trascrizione del 03/08/2006 – Reg.part. 6044 Reg. gen. 9048

Atto di permuta

Not. [REDACTED] – Asti (AT) Rep.n. 82498/6760 del 27/07/2006 (all.9)

a favore [REDACTED] congiuntamente in piena proprietà

contro [REDACTED]

• Nota di trascrizione del 18/07/1991 – Reg.part. 4052 Reg. gen. 5453

Not. [REDACTED] – Asti (AT) Rep.n. 22661/7997 del 09/07/1991 (all.10)

a favore [REDACTED] per la quota di ½

contro [REDACTED] per la quota di ½

• Nota di trascrizione del 12/10/1974 – Reg.part. 5923 Reg. gen. 7193

Atto di divisione

Not. [REDACTED] – Asti (AT) Rep.n. 5929 del 04/10/1974

a favore [REDACTED]

Trascrizioni contro

TRASCRIZIONE NN. 3398/2648 del 11/04/2022

Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili

Unep Tribunale di Asti - Rep. 736/2022 del 24/03/2022

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

a favore [REDACTED]
contro [REDACTED] per la piena proprietà

Iscrizioni contro

ISCRIZIONE NN. 8956/1345 del 10/12/2015

Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo Rep. 1853 del 05/11/2015

a favore [REDACTED]
contro [REDACTED] per la piena proprietà

ISCRIZIONE NN. 6147/783 del 25/07/2013

Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo Rep. 6921 del 26/06/2013

a favore [REDACTED]
contro [REDACTED] per la piena proprietà

oltre altri immobili non oggetto di pignoramento

ISCRIZIONE NN. 6146/782 del 25/07/2013

Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo Rep. 721 del 01/07/2013

a favore [REDACTED]
contro [REDACTED] per la piena proprietà

oltre altri immobili non oggetto di pignoramento

ISCRIZIONE NN. 6062/769 del 24/07/2013

Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo Rep. 4579 del 26/06/2013

a favore [REDACTED]
contro [REDACTED]

oltre altri immobili non oggetto di pignoramento

ISCRIZIONE NN. 5758/725 del 11/07/2013

Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo Rep. 4565 del 26/06/2013

a favore [REDACTED]
contro [REDACTED]

oltre altri immobili non oggetto di pignoramento

ISCRIZIONE NN. 5757/724 del 11/07/2013

Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo Rep. 4569 del 26/06/2013

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

oltre altri immobili non oggetto di pignoramento

ISCRIZIONE NN. 5756/723 del 11/07/2013

Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo Rep. 4578 del 26/06/2013

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

oltre altri immobili non oggetto di pignoramento

ISCRIZIONE NN. 326/35 del 11/01/2013

Ipoteca giudiziale – Trib Saluzzo - Decreto Ingiuntivo Rep. 737/2 del 28/12/2012

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

oltre altri immobili non oggetto di pignoramento

ISCRIZIONE NN. 1236/154 del 08/02/2012

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Not. [REDACTED] Rep. 50990/29896 del 07/02/2012

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

ISCRIZIONE NN. 8967/1931 del 02/08/2006

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Not. [REDACTED] Rep. 43130/23335 del 31/07/2006

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

La sottoscritta ha verificato i dati sopra riportati effettuando in data 11.07.2025 prot. n. AT 21875/3 Ispezione ordinaria relativa a tutti precedenti proprietari, presso dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Asti Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti Certificato Ipotecario Speciale (all. 4), dalla quale è emerso che non è intervenuta alcuna variazione in data successiva al pignoramento.

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Con quest'ultimo aggiornamento si è verificata così la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.

La sottoscritta, a seguito dell'accertamento della documentazione in atti, ha inoltre proceduto ai fini della corretta identificazione del bene, all'acquisizione dei seguenti ulteriori documenti:

- estratto di mappa n. T228684/2025 rilasciato in data 28.05.2025 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti - Territorio Servizi Catastali Comune di Asti (AT) (all. 11) relativo a CT comune di Asti (AT) Fg. 78, p. 2960-1285-2796

- planimetrie di Unità Immobiliare Urbana n. T579975 – T579976 – T579977 – 579979 rilasciate in data 09.05.2025 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti Territorio Servizi Catastali (all. 12), relative a:

N.C.E.U. Comune di Asti (AT) – Via Pompilio Grandi n.41

Fg. 78 p. 2960 sub 1 Cat. A/3

Fg. 78 p. 2960 sub 2 Cat. A/3

Fg. 78 p. 2960 sub 4 Cat. C/6

Fg. 78 p. 2960 sub 5 Cat. C/6

- visura per soggetto in capo all'esecutato sig. [REDACTED] n. T586251/2025 rilasciata in data 09.05.2025 dall' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti Territorio Servizi Catastali (all. 13)

- visure storiche per immobile n. T255355 – T256316 – T417789 – T257225 – T257923 – T258618 – T259553 - T587127 rilasciate in data 08.05.2025 dall' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti Territorio Servizi Catastali (all. 14-15-16-17-18-19-20-21), relative a :

N.C.E.U. Comune di Asti (AT) – Via Pompilio Grandi n.41

Fg. 78 p. 2960 sub 1 Cat. A/3

Fg. 78 p. 2960 sub 2 Cat. A/3

Fg. 78 p. 2960 sub 3 BCNC

Fg. 78 p. 2960 sub 4 Cat. C/6

Fg. 78 p. 2960 sub 5 Cat. C/6

C.T. Comune di Asti (AT)

Fg. 78 p. 1285 / Fg. 78 p. 2796 / Fg. 78 p. 2960 Ente Urbano

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Non è presente in banca dati l'Elaborato Planimetrico per la particella 2960.

Dall'analisi delle visure storiche dei fabbricati di cui è causa e come da atti di provenienza già citati, emerge che gli immobili sono stati oggetto delle seguenti provenienze:

- Dall'acquisto dei terreni fino al 31.07.2006

[REDACTED]

- Dal 31.07.2006 fino al 11.12.2008

[REDACTED]

- Dal 11.12.2008

[REDACTED]

La sottoscritta ha pertanto verificato i suddetti passaggi, tramite l'acquisizione di copie degli atti di provenienza ultraventennali (all. 5-6-7-8-9-10).

Quanto sopra in risposta all'acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale, verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.

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

III) provveda, nel suo elaborato a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati,

specificando se il pignoramento riguarda la proprietà o un altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)

a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile dell'gli esecutato/i e;

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di un mezzo di un immobile in comunione legale dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

I beni oggetto della presente perizia sono ubicati in Asti(AT) Via Pompilio Grandi n.41.

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

2797 – 2954 – 2



ndio pignorato è

ASTE GIUDIZIARIE
L'esatta d
Soggetto

ndio pignorato è

ASTE GIUDIZIARIE®

scope
b) Fg.78

- ASTE
s. 10 vani - Sup.C

ASTE GIUDIZIARIE®
Azione ufficiale ad u



- c) Fg.78 - p. 2960 sub 4 - Cat. C/6 - Cl.1 - Cons. m² 9 - Sup.Cat. m²31- Rendita € 26,96 - piano T
- d) Fg.78 - p. 2960 sub 5 - Cat. C/6 - Cl.2 - Cons. m² 26 - Sup.Cat. m²10 - Rendita € 91,31 - piano T

C.T.

- e) Fg.78 - p. 1285 - vigneto cl.2 - Sup. m² 40 - r. dominicale € 0,33 r. agrario € 0,31
- f) Fg.78 - p. 2796 - prato cl.2 - Sup. m² 110 - r. dominicale € 0,43 r. agrario € 0,51
- g) Fg.78 - p. 2960 Ente Urbano Sup. m² 649 senza redditi

Si segnalano di seguito i frazionamenti e le variazioni catastali verificatesi nel tempo, che hanno portato alla formazione dell'attuale particella CT Fg. 78 n.2960 , sulla quale si edificati gli immobili oggetto di perizia .

- In data 06.12.1968 con atto notaio [REDACTED] (all.8) il sig. [REDACTED], acquista il terreno censito a CT Fg 78 particella 360/A sub. E di are 4,00.
- Successivamente il sig. [REDACTED] acquista con atto notaio [REDACTED] (all.7) il terreno censito al CT Fg 78 particella 358 sub. B di are 2,10 e Fg 78 particella 555 sub c di are 0,90.
- In data 20.06.77 Agenzia delle Entrate uff prov di Asti Territorio Servizi Catastali con impianto meccanografico variava la particella n. 360/A in particella n. 1127
- In data 13.11.98 n. 3553.1/1998 viene depositato il Tipo mappale trasformando in ENTE URBANO la particella n. 1127
- Successivamente si formalizza la fusione delle particelle 1127 - 358 - 555 sub c in particella n. 1127
- In data 21.10.03 si effettua Tipo di frazionamento (pratica n.AT0155492) per dividere la particella n. 1127 in p.1127 di are 6,49 e p.2432 di are 0,51. Si precisa che la particella 2432 è destinata a strada pubblica.
- In data 29.05.2007 per Variazione Identificativi Allineamento mappe a CT (pratica n.AT0120369), la particella n.1127 viene soppressa e conseguentemente creata la particella n. 2960 ENTE URBANO sempre di are 6,49 (all.21)
- Per quanto riguarda l'attuale particella n.2796 CT , è stata generata da Tipo di frazionamento del 19.05.2006 dell'originaria particella n. 1284 poi soppressa (pratica n.AT0042150) (all.20)

Con una richiesta effettuata in data 09/09/2025 presso l'Ufficio dello Stato Civile servizi demografici del Comune di Asti (AT), la scrivente ha reperito il Certificato di Residenza AIRE (all.1) dell' esecutato, dal quale risulta che il sig. [REDACTED]

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Con ulteriore richiesta, medesima data e medesimo ufficio del Comune di Asti, la scrivente ha acquisito l' Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio Anno 2003 Parte II Serie A N.2 (all.22), dal quale risulta che l'esecutato sig.

Dalle annotazioni marginali, risulta che *Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.*

Con provvedimento del Tribunale di Varese in data 17.12.2021, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

1.5) verificare la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

Le certificazioni catastali corrispondono ai dati indicati in pignoramento, ma, essendo il fabbricato identificato al N.C.E.U. Fg.78 p.2960 subalterni 1-2 Cat. A/3, un edificio non ultimato quindi un'immobile che si può definire al "rustico", i dati catastali non risultano conformi alla descrizione attuale dei beni sopra citati.

Per quanto riguarda invece il bene N.C.E.U. Fg.78 p.2960 sub 5 Cat. C/6 , non esiste e non è stato rinvenuto durante il sopralluogo effettuato. Tutto quanto sopra riportato verrà meglio specificato al punto successivo.

Il bene identificato N.C.E.U. Fg.78 p.2960 sub 4 Cat. C/6 risulta conforme.

Pertanto, verificata la non corrispondenza catastale allo stato attuale dei beni , al fine di renderli conformi catastalmente, saranno necessarie le seguenti operazioni:

- presentazione presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti - Territorio Servizi Catastali Comune di Asti (AT) Catasto Terreni , di pratica di aggiornamento di mappa tramite Tipo Mappale per soppressione U.I. Fg.78 p.2960 sub 5 Cat. C/6 in quanto non più esistente
- presentazione presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Asti - Territorio Servizi Catastali Comune di Asti (AT) N.C.E.U. , di pratica di variazione planimetrica catastale (mod. Variazione DOCFA) con soppressione di U.I. attualmente censite ma

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

non coerenti con lo stato attuale (Fg. 78 p.2960 sub 1 e 2 Cat. A/3) e nuova costituzione di U.I. esistenti che allo stato attuale non possono essere inserite in alcuna categoria di tipo abitativo, non possedendo caratteristiche di abitabilità, in quanto in corso di costruzione.

Oneri di regolarizzazione stimati , comprensivi di onorari professionali e spese amministrative € 3.500,00 circa

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

La scrivente, effettuati gli opportuni sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 17.07.2025 e 03.10.2025 alla presenza del Custode Delegato [REDACTED] Funzionario I.V.G., come documentato dai verbali n.1 e n.2 (all. 2 e 3), per la circostanziata presa visione dei luoghi e per un puntuale rilievo planimetrico e fotografico, si è posta in grado di relazionare dettagliatamente, per gruppo di immobili, quanto segue.

ASTI (AT) – Via Pompilio Grandi n. 41

N.C.E.U.

- a) Fg.78 - p. 2960 sub 1 - Cat. A/3 - Cl.2 - Cons. 4,5 vani - Sup.Cat. m²74- escl. aree scoperte m² 74 - Rendita € 302,13 - piano T
- b) Fg.78 - p. 2960 sub 2 - Cat. A/3 - Cl.3 - Cons. 10 vani - Sup.Cat. m²290- escl. aree scoperte m² 281 - Rendita € 800,51 - piano S1-1-2

a) - b) Trattasi di edificio libero su quattro lati, a pianta rettangolare, composto da un piano interrato, quattro piani fuori terra ed un terrazzo di copertura piano , edificato nel 1968, da gli allora proprietari del terreno sul quale sorge, [REDACTED].

In seguito, nel corso degli anni, sono stati regolarmente richiesti e rilasciati vari permessi edilizi, anche a nome dei successivi proprietari ([REDACTED] che hanno modificato la disposizione interna dell'immobile. Nel 2008 il fabbricato viene acquistato da [REDACTED], che, con un Permesso Edilizio nel 2010 e una successiva Variante del 2011 , inizia i lavori di ristrutturazione.

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Attualmente i lavori e le opere inizialmente previsti ed assentiti sono stati solo parzialmente eseguiti e non sono stati portati a compimento, quindi non ultimati.

Pertanto l'immobile si trova in uno stato costruttivo che può definirsi "al rustico" : l'opera ha una sua forma stabile ed una consistenza planivolumetrica definita, che realizza concretamente i volumi, rendendoli individuabili e calcolabili , ma risulta mancante di tutte le finiture e di parte degli impianti tecnologici.

Si trova perciò in una situazione statica, dove lo stato di incompiutezza dei lavori edilizi non consente il rilascio del certificato di agibilità, in modo da poter essere funzionale a realizzare le finalità per le quali è stato fatto oggetto di titolo abilitativo.

Nello specifico l'immobile risulta mancante di finiture quali pavimentazioni interne, serramenti interni ed esterni, tinteggiature interne e piastrellature varie, apparecchi idro-termo sanitari.

Le reti di distribuzione relative agli impianti tecnologici (elettrico, idrico sanitario, riscaldamento, distribuzione del gas, condizionamento...) sono parzialmente sotto traccia, ma mancanti dei componenti e dei corpi principali esterni e dei vari dispositivi necessari al loro corretto funzionamento : ad esempio alimentatori, interruttori, centraline di controllo, rubinetti, scarichi e apparecchi sanitari, caldaia o pompa di calore, valvole, rete di distribuzione del riscaldamento a pavimento...

All'interno sono comunque presenti le tramezzature che definiscono gli ambienti.

L'area esterna adiacente al fabbricato risulta pavimentata, è presente anche un'ampia zona a verde delimitata da muri di contenimento sui confini.

Si evidenzia che lo stato di manutenzione complessivo dello stabile, visto lo stato di abbandono prolungato, risulta essere molto compromesso.

Per una migliore comprensione delle descrizioni degli immobili nel loro complesso, la scrivente rimanda alla documentazione fotografica completa allegata alla presente perizia. (all.23)

Allo stato attuale, a livello distributivo, l'immobile è costituito da un piano interrato, al quale si accede con scala interna dal piano terreno. Un piano terreno collegato direttamente con l'area esterna e con il primo piano tramite scala interna.

Al secondo piano si accede solo tramite scala esterna, mentre al terzo piano si accede tramite scala interna. Il piano di copertura è collegato al terzo piano con scala esterna.

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Sull'area esterna è presente una zona rettangolare, pavimentata con battuto di cemento, dove sono presenti sei pilastri in cemento armato.

La suddivisione corrisponde indicativamente, a quanto assentito con gli ultimi titoli edilizi rilasciati (Permesso n.101/201 e Permesso in variante n. 95/2011).

N.C.E.U.

- c) Fg.78 - p. 2960 sub 4 - Cat. C/6 - Cl.1 - Cons. m2 9 - Sup.Cat. m231- Rendita € 26,96 - piano T
- d) Fg.78 - p. 2960 sub 5 - Cat. C/6 - Cl.2 - Cons. m2 26 - Sup.Cat. m210 - Rendita € 91,31 - piano T

c) Per quanto riguarda la particella n.2960 sub 4, trattasi di ampia autorimessa con muratura perimetrale in cemento armato e pilastri, controterra per due lati, con solaio di orizzontamento in struttura latero cementizia. Attualmente non è presente alcun serramento di chiusura. La pavimentazione interna è in battuto di cemento. L'estradosso del solaio di copertura è pavimentato e accessibile. A copertura della zona pavimentata è presente una tettoia con struttura leggera portante metallica con lastra di copertura tipo Onduline.

d) L' unità immobiliare, censita catastalmente al N.C.E.U. come autorimessa ed identificata alla particella 2960 sub 5 è stata oggetto di demolizione con la pratica DIA Ac 835/2007 del 23.05.2007, presentata dai precedenti proprietari [REDACTED], pertanto, come già anticipato al punto precedente, il bene pignorato non potrà essere oggetto di stima in quanto non più esistente.

C.T.

- e) Fg.78 - p. 1285 - vigneto cl.2 - Sup. m² 40 - r. dominicale € 0,33 r. agrario € 0,31
- f) Fg.78 - p. 2796 - prato cl.2 - Sup. m² 110 - r. dominicale € 0,43 r. agrario € 0,51
- g) Fg.78 - p. 2960 Ente Urbano Sup. m² 649 senza redditi

e) - f) Porzioni di terreno, coltivato a verde, situate sul lato nord -est della proprietà.

g) Trattasi di sedime su cui sorgono i fabbricati, formanti con esso un corpo unico

Si ritiene utile segnalare che tutto il compendio immobiliare versa in uno stato di abbandono, dovuto alla sospensione dei lavori, presumibilmente ormai da una decina

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

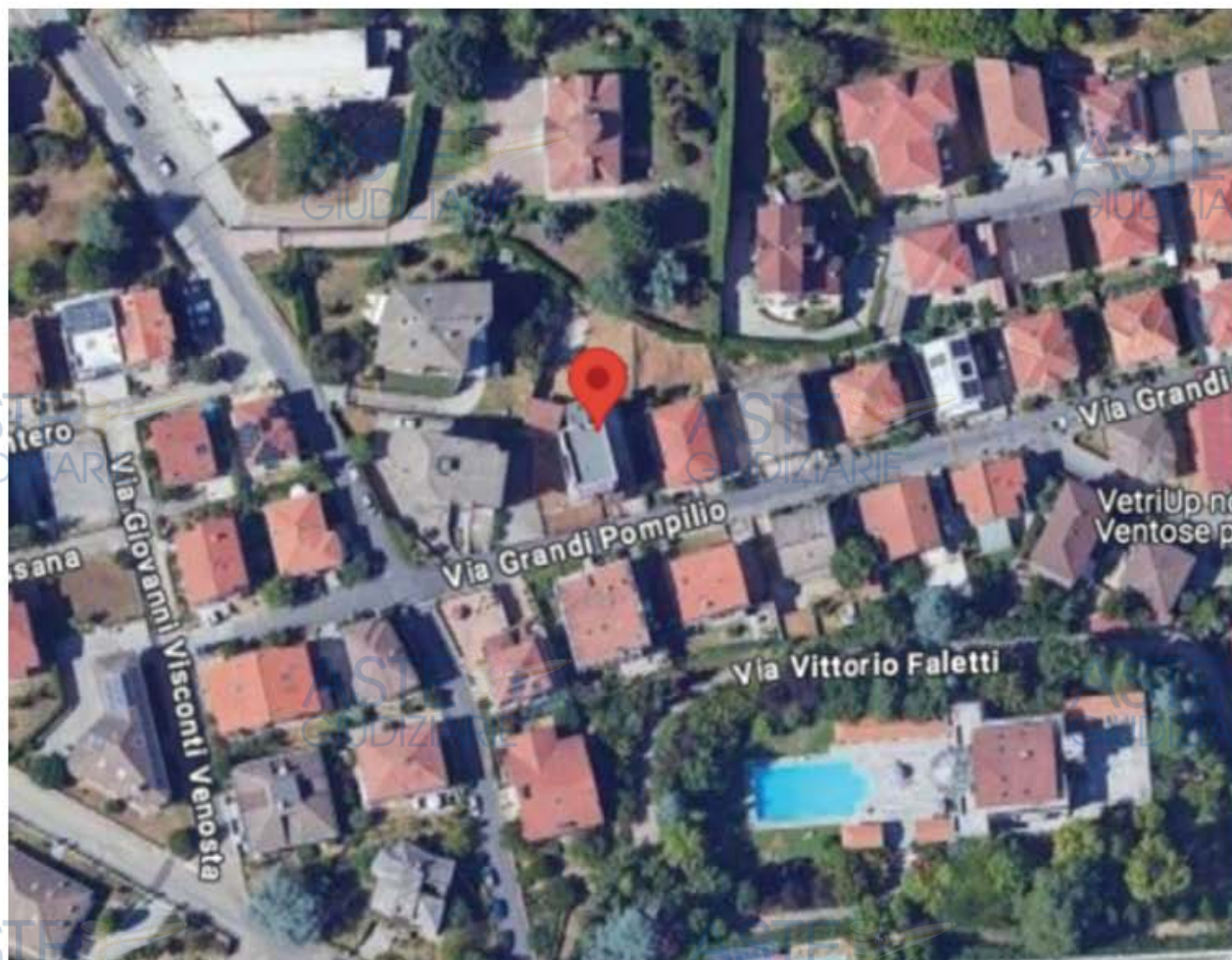
di anni, al netto dei lavori di pulizia del verde e di messa in sicurezza effettuati dalle Ditte autorizzate.

b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

Il compendio immobiliare periziato è situato in una zona semicentrale del comune di Asti, a circa due chilometri dal centro della città.

Le aree limitrofe sono caratterizzate da edifici a destinazione residenziale, con tipologia prevalentemente uni o bifamigliare.

E' un ambiente urbano tranquillo con una bassa densità abitativa, caratterizzato da ampie zone adibite a verde. I servizi primari di trasporto sono relativamente comodi per il raggiungimento del centro cittadino, della stazione ferroviaria o degli esercizi commerciali di varia natura.



c) acquisire **CDU**, copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

La sottoscritta ha inoltrato richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica presso il comune di Asti (AT) in data 14.07.2025 , ed ha ricevuto in data 24.07.2025 documentazione Prot. 2025/93273 del 18.07.2025 che riporta all' all.24 .

Le unità immobiliari identificate al NCEU Asti (AT) – Via Pompilio Grandi n.41, Fg.78 - p. 2960 sub 1-2-4, appartengono 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 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. 43-11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31-07/08/2009) allegato A n.5.2. e pertanto *non necessitano* di Attestato di Prestazione Energetica in quanto locali adibiti ad autorimessa e edificio in fase di costruzione e sprovvisti di impianto di riscaldamento.

d) *acquisire copia del certificato di idoneità statica ove presente; e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici ove presente;*

Per il fabbricato nello stato attuale in cui si trova, identificato al Fg.78 p. 2960 sub 1-2, essendo un fabbricato in corso di costruzione, non è dotato né di certificato di agibilità né di certificato di idoneità statica né di certificazioni in merito agli impianti.

Per completezza di informazione, si allega Certificato di Agibilità n. 5259/2008/100 del 12.09.2008, riferito all'edificio nello stato in cui si trovava dopo i lavori eseguiti con pratica DIA Ac 835/2007 del 23.05.2007 (e naturalmente prima dello stato attuale) presentata dai precedenti proprietari [REDACTED], sul quale documento viene indicato il certificato di idoneità statica redatto in data 11.09.2008 , ma che poco rileva ai fini attuali, se non documentare lo stato legittimo nel suo complesso (all.25) .

f) *corredare la stima di un adeguato numero di fotografie dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi*

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

La documentazione fotografica di tutto il complesso immobiliare viene allegata alla presente come documento a parte (all.23)

3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

In merito alla verifica dei contratti di locazione, pur risultando alla data attuale l'immobile libero, dalle indagini svolte dalla sottoscritta tramite istanza inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Asti Ufficio Territoriale, con interrogazione dell'anagrafe tributaria in data 18/07/2025, emerge che "Dai dati presenti nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria – alla data della richiesta non risultano contratti di locazione in corso attinente alla richiesta di cui in oggetto" (all.26).

4. PROVENIENZA

a) indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. [REDACTED] – Asti (AT) Rep.n. 46970/26509 del 11/12/2008 (all.5)

Nota di trascrizione del 29/12/2008 – Reg.part. 8914 Reg. gen. 12776

a favore [REDACTED] per la quota di piena proprietà
contro [REDACTED] per la quota di piena proprietà

Nota di trascrizione del 29/12/2008 – Reg.part. 8915 Reg. gen. 12777

a favore [REDACTED] per la quota di piena proprietà
contro [REDACTED] per la quota di piena proprietà

b) in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

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

b) indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Atti di provenienza

N.C.E.U.

a) Fg.78 - p. 2960 sub 1 - Cat. A/3 - piano T

c) Fg.78 - p. 2960 sub 4 - Cat. C/6 - piano T

- Nota di trascrizione del 29/12/2008 – Reg.part. 8914 Reg. gen. 12776

Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. [REDACTED] – Asti (AT) Rep.n. 46970/26509 del 11/12/2008 (all.5)

a favore [REDACTED] per la quota di piena proprietà

contro [REDACTED] per la quota di piena proprietà

- Nota di trascrizione del 02/08/2006 – Reg.part. 5982 Reg. gen. 8965

Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. [REDACTED] – Asti (AT) Rep.n. 43129/23334 del 31/07/2006 (all.6)

a favore [REDACTED] per la quota di piena proprietà

contro [REDACTED] congiuntamente in piena proprietà

N.C.E.U.

b) Fg.78 - p. 2960 sub 2 - Cat. A/3 - piano S1-1-2

d) Fg.78 - p. 2960 sub 5 - Cat. C/6 - piano T

- Nota di trascrizione del 29/12/2008 – Reg.part. 8915 Reg. gen. 12777

Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. [REDACTED] Rep.n. 46970/26509 del 11/12/2008 (all.5)

a favore [REDACTED] per la quota di piena proprietà

contro [REDACTED] per la quota di piena proprietà

- Nota di trascrizione del 02/08/2006 – Reg.part. 5982 Reg. gen. 8965

Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. [REDACTED] Rep.n. 43129/23334 del 31/07/2006 (all.6)

a favore [REDACTED] per la quota di piena proprietà

contro [REDACTED] congiuntamente in piena proprietà

Acquisto terreno Fg.78 p.358 sub b e p.555 sub c (dopo fusioni e frazionamenti diventa p.1127, poi p.1194 ora p.2960)

- Nota di trascrizione del 15/03/1973 – Reg.part. 2007 Reg. gen. 2398

Atto notarile tra vivi – Compravendita

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Not. [REDACTED] Rep.n. 3794/2095 del 27/02/1973 (all.7)
a favore [REDACTED]
contro [REDACTED]

Acquisto terreno Fg.360 A sub E, con progetto approvato (dopo fusioni e frazionamenti diventa p.1127, poi p.1194 ora p.2960)

- Nota di trascrizione del 21/12/1968 – Reg.part. 7766 Reg. gen. 9784

Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. [REDACTED] Rep.n. 8797/5755 del 06/12/1968 (all.8)
a favore [REDACTED] in comune ed in parti uguali
contro [REDACTED] per la quota di piena proprietà

C.T.

e) Fg.78 - p. 1285 - vigneto cl.2 - Sup. m² 40

f) Fg.78 - p. 2796 - prato cl.2 - Sup. m² 110

- Nota di trascrizione del 29/12/2008 – Reg.part. 8915 Reg. gen. 12777

Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. [REDACTED] Rep.n. 46970/26509 del 11/12/2008 (all.5)
a favore [REDACTED] per la quota di piena proprietà
contro [REDACTED] per la quota di piena proprietà

- Nota di trascrizione del 02/08/2006 – Reg.part. 5982 Reg. gen. 8965

Atto notarile tra vivi – Compravendita

Not. [REDACTED] Rep.n. 43129/23334 del 31/07/2006 (all.6)
a favore [REDACTED] per la quota di piena proprietà
contro [REDACTED] congiuntamente in piena proprietà

- Nota di trascrizione del 03/08/2006 – Reg.part. 6044 Reg. gen. 9048

Atto di permuta

Not. [REDACTED] Rep.n. 82498/6760 del 27/07/2006 (all.9)
a favore [REDACTED] congiuntamente in piena proprietà
contro [REDACTED]

- Nota di trascrizione del 18/07/1991 – Reg.part. 4052 Reg. gen. 5453

Not. [REDACTED] Rep.n. 22661/7997 del 09/07/1991 (all.10)

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

a favore [REDACTED] per la quota di ½
contro [REDACTED] per la quota di ½

- Nota di trascrizione del 12/10/1974 – Reg.part. 5923 Reg. gen. 7193

Atto di divisione

Not. [REDACTED] Rep.n. 5929 del 04/10/1974

a favore [REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;

Sulla particella 2960 (ex 1127) Fg.78 grava una servitù posta nel sottosuolo del terreno, costituita con atto di permuta Not. [REDACTED] Rep.n. 82498/6760 del 27/07/2006 (all.9) a favore e contro [REDACTED]

[REDACTED] Servitù a favore della particella n.2277, che grava anche sulla particella n. 2796, di cui all'atto di permuta sopra citato, consistente in una fognatura per lo smaltimento delle acque bianche e nere, proveniente dai fabbricati sovrastanti e che si allaccia poi alla fognatura comunale posta in via E. Giovannelli; fognatura costruita dai signori [REDACTED] e di loro proprietà, che si riservano il diritto di poter effettuare controlli, ispezioni ed eventualmente manutenzioni che si rendessero necessari, con precisazione che nell'appezzamento di terreno non devono essere arrecati danni alla tubazione predetta. A monte della particella 2960 (ex 1127) e limitrofo al muro di sostegno con la p. 2277 è stato costruito sulla citata conduttura fognaria un pozzetto in materiale plastico (pareti e coperchio) che deve essere salvaguardato e lasciato libero in modo che in caso di rottura o intasamento si possa facilmente aprire ed ispezionare mediante semplice richiesta, la copertura di detto pozzetto non è carreggiabile

Non si sono riscontrate trascrizioni diverse dal pignoramento .

- regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali (es. fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;

Con ulteriore richiesta, medesima data e medesimo ufficio del Comune di Asti, la scrivente ha acquisito l' Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio Anno 2003 Parte II Serie A N.2 (all.22), dal quale risulta che l'esecutato sig.

Dalle annotazioni marginali, risulta che *Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.*

Con provvedimento del Tribunale di Varese in data 17.12.2021, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

• atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

Si segnala Atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito

Nota di trascrizione a favore e contro del 17.03.2010 – Reg.part. 1667 Reg. gen. 2603

Not [REDACTED] del 09.03.2010 Rep.n. 48651/27956 (all. 27)

a favore e contro [REDACTED]

Servitù di cubatura a favore Fg.78 p. 2960 sub 2 contro Fg.78 p. 2960 sub 1

Il sopracitato atto sottoscritto a fronte della richiesta di Permesso di Costruire presentata il 13.11.2009, per "Opere di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato residenziale ai sensi della Legge Regionale n.20/2009", ampliamento riguardante solo l'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. Fg.78 p.2960 sub 2 .

Si precisa che la L.R. 20/2009 prevede, nel caso di edifici residenziali bifamiliari, l'accorpamento in capo ad una sola delle unità immobiliari della percentuale di ampliamento consentita in deroga, previa sottoscrizione di atto notarile, registrato e trascritto, di cessione di cubatura. Nel caso in esame, l'incremento volumetrico in corrispondenza del locale sottotetto, determinato sull'intera volumetria del fabbricato, prevede l'ampliamento della sola unità abitativa al piano secondo e terzo.

• altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Non si sono riscontrati altri pesi o limitazioni d'uso e i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Non si sono riscontrate pendenze di cause relative a domande trascritte.

5.2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti) :

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

Dagli accertamenti esperiti non si è riscontrato nulla di quanto richiesto

5.3) verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

Il compendio immobiliare di cui è causa non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni :

- sui millesimi dell'unità,
 - sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
 - sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
 - sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
 - su eventuali problematiche strutturali,
- acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

Il caso di specie non rientra nella casistica del presente capo.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa) :

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 ;

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Stante il pignoramento dei terreni CT Fg.78 p.1285 – 2796 – 2960, è stato regolarmente richiesto e rilasciato il CDU che si allega (all.24), dal quale emerge che le particelle in questione sono soggette a :

CT Foglio n. 78 Particella 1285 di superficie pari a Ettari: 0 are: 0 centiare: 40

- Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B5.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.18 del vigente PRGC; classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue: • CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- Aree a verde privato percentuale pari a 82,9% a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC

CT Foglio n. 78 Particella 2796 di superficie pari a Ettari: 0 are: 1 centiare: 10

- Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B5.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.18 del vigente PRGC; classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue: • CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 64,7% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

- CLASSE_2C - Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda percentuale pari a 35,3% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- Aree a verde privato percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC.

CT Foglio n. 78 Particella 2960 di superficie pari a Ettari: 0 are: 6 centiare: 49

- Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B5.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.18 del vigente PRGC; classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue: • CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 18,3% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

- CLASSE_2C - Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda percentuale pari a 81,7% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- Aree a verde privato percentuale pari a 47,2% a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC.

Per quanto riguarda l'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati di cui è causa, la sottoscritta ha effettuato una precisa e puntuale indagine presso lo

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Asti (AT) Ufficio Archivio Urbanistico e presso Archivio Storico Comunale , a nome dei vari soggetti che si sono succeduti nella titolarità degli immobili.

dall' acquisto del terreno fino al 31.07.2006

fino al 11.12.2008

dal 11.12.2008 ad oggi

è stato riscontrato quanto segue

- Permesso n. 879 del 30.08.1968 - Costruzione di fabbricato di civile abitazione
- Licenza Edilizia n. 973 del 31.12.1973 in Variante al P. n. 879 del 30.08.1968
- Permesso di Abitazione n.2760/1974/10 del 06.02.1974
- Permesso n. 75 del 07.02.1974 - Costruzione di muretto di contenimento
- Concessione n.181 del 13.06.1981 poi richiesta di archiviazione del 29.07.1981
- Concessioni Edilizie a sanatoria L.47/85 n. 5327/5328/5329/5330/5331 del 06.03.1991 per : Realizzazione Veranda fissa – Realizzazione di autorimessa – Trasformazione di magazzino in abitazione – Realizzazione di autorimessa – Trasformazione di sottotetto in abitazione
- DIA Ac 1273/2006 del 21.07.2006 Ridistribuzione degli spazi interni e chiusura veranda e formazione di due unità immobiliari
- DIA Ac 853/2007 del 23.05.2007 Variante alla DIA Ac 1273/06 – Fine lavori del 24.09.2007
- Certificato di Agibilità n.5259/2008/100 del 12.09.2008 Fg.78 p.2960 sub 1-2
- Permesso L.R.20/2009 n.101/2010 del 20.05.2010 Ac 1758/2009 Opere di ristrutturazione ed ampliamento ai sensi della L.R. 20/2009 di fabbricato residenziale
- Permesso L.R.20/2009 n.95/2011 del 13.05.2011 Ac 78/2011 (all.28) in Variante al Permesso n.101/201 Modifiche interne ed esterne in edificio residenziale, sistemazione area esterna, nonché realizzazione di autorimessa e centrale termica

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Dalla documentazione analizzata emerge che il complesso immobiliare (Fg.78 p.2960 sub 1 - 2 - 4) sia stato ottenuto a seguito di un regolare iter amministrativo.

Come riportato sulla Scheda Istruttoria Pratica relativa al P. n.101/2009 : "La domanda di Permesso di costruire n.101/2010 e successiva variante, prevedono la ristrutturazione e l'ampliamento ai sensi della L.R. 20/2009 di edificio residenziale al fine di creare due unità abitative indipendenti tra di loro con la creazione del vano scala aperto posto in adiacenza al lato nord del fabbricato principale. L'ampliamento in progetto prevede l'incremento volumetrico del sottotetto, a destinazione già abitativa, con la realizzazione di un nuovo corpo a sbalzo verso sud da destinarsi a zona giorno annessa all'unità abitativa sottostante. Si prevedono, inoltre, opere di ridistribuzione interne con il conseguente adeguamento dei prospetti al fine di garantire anche il rispetto dei requisiti e aeroilluminanti...."

Sulla base del confronto tra la documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del comune di Asti e lo stato di fatto rilevato tramite puntuale rilievo metrico e fotografico, trovandosi il fabbricato Fg.78 p. 2960 sub 1 e 2, come già descritto, allo stato rustico, privo di impianti, finiture e agibilità, si sono riscontrate minime differenze dimensionali, rimandando comunque ad ulteriore verifica puntuale da attuarsi al completamento delle opere.

Per le opere realizzate all'attualità, verosimilmente durante la vigenza degli ultimi titoli edificatori del 2010 e 2011, si può confermare la liceità urbanistica di quanto già realizzato e presente in sito.

Per quanto riguarda l'autorimessa Fg. 78 p.2960 sub 4, risulta conforme nel suo impianto principale, ma la copertura della zona pavimentata all'estradosso del solaio data da una tettoia con struttura leggera portante metallica con lastra di copertura tipo Onduline , andrà rimossa, in quanto non rientrante nei parametri edilizi.

Per i subalterni 1 e 2 , sarà necessario procedere, per le opere ancora da completare, con richiesta di nuovo titolo edilizio abilitativo, restando legittime quelle parzialmente compiute.

Come riferito alla sottoscritta dai Tecnici comunali, dovrà essere presentata una pratica di completamento, verosimilmente una SCIA, per le opere non ancora eseguite, rispetto ai Permessi a suo tempo assentiti (P. n.101/201 e P. n.95/2011) .

Si precisa che quanto sopra riportato non può sostituirsi alle competenze per legge

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

degli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni o variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato di stima.

Per quanto riguarda la conformità catastale si rimanda al precedente punto 1. Identificazione dei beni immobili, punto 1.5) pag. 16

Oneri di regolarizzazione stimati sub 1 e 2, comprensivi di onorari professionali, spese amministrative, eventuali sanzioni e contributi di costruzione da corrispondere in vigore al momento della presentazione della pratica € 7.000,00 circa

Spese di rimozione e smaltimento struttura tettoia sub 4 € 1.500,00 circa

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

Il fabbricato attualmente si trova in uno stato tale da non consentire il rilascio del certificato di agibilità, non essendo funzionalmente autonomo.

Dovrà essere richiesta e attestata da parte di tecnico abilitato la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA), a valle del completamento delle opere necessarie autorizzate con pratica comunale di completamento e di messa in conformità attraverso l'iter autorizzativo comunale.

Come già descritto al punto 2-d), il fabbricato nella conformazione precedente agli ultimi permessi citati, era dotato di Certificato di Agibilità n. 5259/2008/100 del 12.09.2008, riferito all'edificio nello stato in cui si trovava dopo i lavori eseguiti con pratica DIA Ac 835/2007 del 23.05.2007 presentata dai precedenti proprietari [REDACTED], sul quale documento viene anche indicato il certificato di idoneità statica redatto in data 11.09.2008 (all.25).

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

Il caso di specie non rientra nella casistica del presente capo.

*d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura ;
• in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non*

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino ;

- in caso di presenza di istanze di condono indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere ;
- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Come prededentemente indicato al punto 5. Vincoli ed oneri giuridici pag. 26 Si segnala Atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito - Not [REDACTED] del 09.03.2010 Rep.n. 48651/27956 (all. 27) a favore e contro [REDACTED] Servitù di cubatura a favore Fg.78 p. 2960 sub 2 contro Fg.78 p. 2960 sub 1

Gli immobili Fg. 78 p.2960 subalterni 1-2-4-5 sono stati oggetti di Concessioni Edilizie a sanatoria L.47/85 n. 5327/5328/5329/5330/5331 del 06.03.1991 per : Realizzazione Veranda fissa – Realizzazione di autorimessa – Trasformazione di magazzino in abitazione – Realizzazione di autorimessa – Trasformazione di sottotetto in abitazione

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

Al fine del calcolo della superficie degli immobili oggetto di stima, la sottoscritta ha effettuato preciso rilievo in loco, di cui si riportano le risultanze grafiche (all.29).

In merito ai criteri di computo delle consistenze vendibili dei vari locali, intese come superficie commerciale vendibile (SCV) basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene, si precisa che sono quelle stabilite dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI) e prevedono che la superficie netta interna dei locali, comprensiva dei divisori interni, sia addizionata alle superfici di :

- 100% pareti interne divisorie
- 100% muratura perimetrale indipendente
- 50% divisori da altre unità immobiliari
- 25% balconi e lastrici solari (fino a 25 m² l'eccedenza al 10%)
- 35% locali accessori (collegati ai vani principali)
- 10% area scoperta di pertinenza (fino a 25 m² l'eccedenza al 2%)

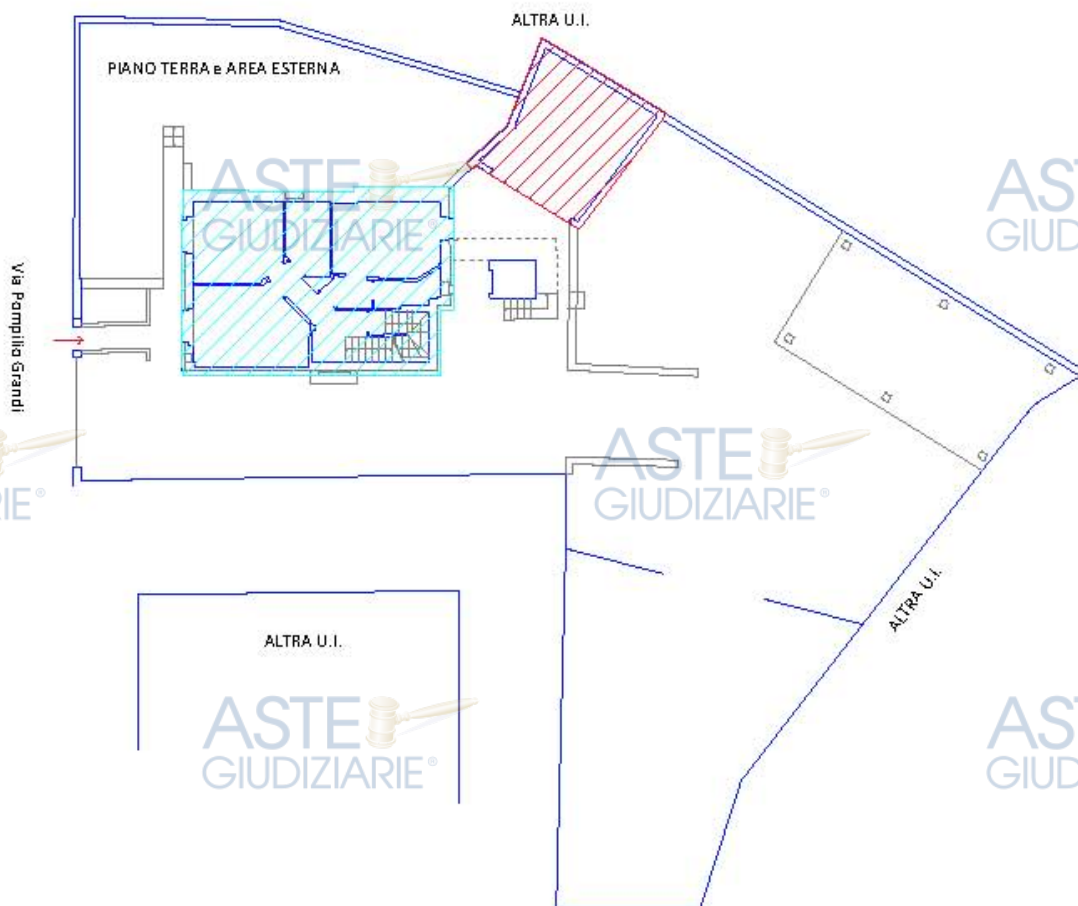
Si allegano planimetrie dei vari piani dell'edificio, dell' autorimessa esterna e di tutta l'area libera del lotto.

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Viene di seguito anche riportato il metodo di calcolo delle superfici ragguagliate, al fine di ottenere una superficie commerciale di vendita totale.

Le superfici dei terreni (Fg.78 p.1285 Sup. m² 40 – Fg.78 p.2796 Sup. m² 110) vengono considerate come area esterna del lotto, in quanto non è presente una differenziazione di funzioni rispetto al resto dell'area.

PLANIMETRIE RILEVATE
ASTI (AT) Via Pompilio Grandi 41



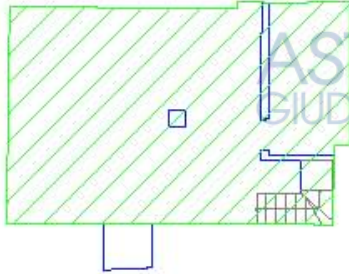
▪ architetto elena prato ▪ via ezio baroncini n. 50 ▪ 14100 asti ▪
▪ cell 338 1476210 ▪ pratoelena@virgilio.it ▪ elena.prato@archiworldpec.it ▪

ASTE
GIUDIZIARIE®

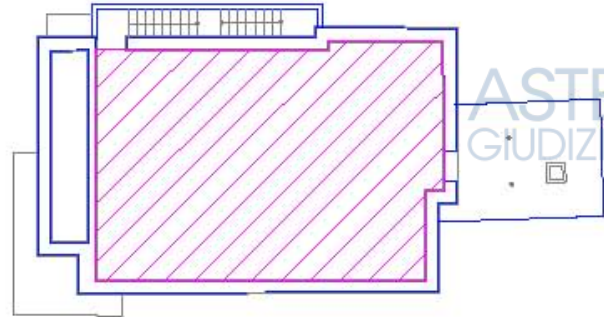
PLANIMETRIE RILEVATE
ASTI (AT) Via Pompilio Grandi 41

ASTE
GIUDIZIARIE®

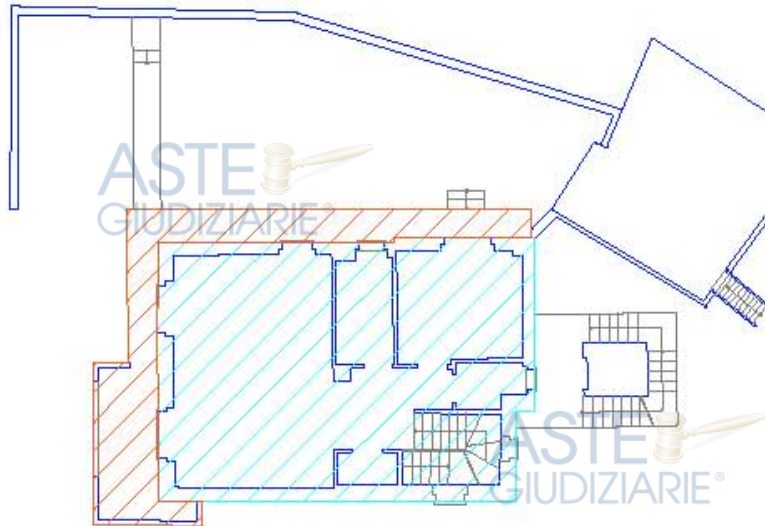
PIANO INTERRATO



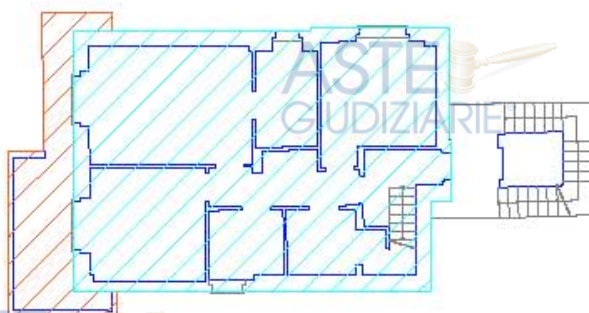
COPERTURA



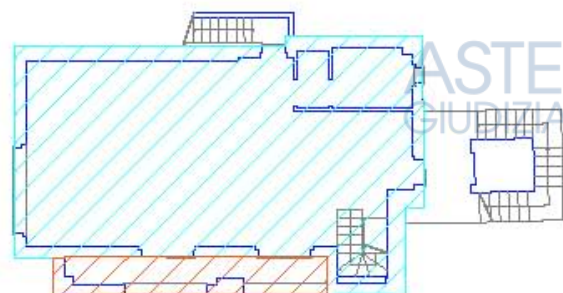
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



▪ architetto elena prato ▪ via ezio baroncini n. 50 ▪ 14100 asti ▪

▪ cell 338 1476210 ▪ pratoelena@virgilio.it ▪ elena.prato@archiworldpec.it ▪

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In base a quanto sopra esposto e per il caso in esame, le superfici commerciali ragguagliate lorde del compendio immobiliare sono le seguenti:

LOTTO UNICO

ASTI (AT) – Via Pompilio Grandi n. 41

N.C.E.U.

- Fg.78 - p. 2960 sub 1 - Cat. A/3 - piano T-
- Fg.78 - p. 2960 sub 2 - Cat. A/3 - piano S1-1-2

C.T.

- Fg.78 - p. 1285
- Fg.78 - p. 2796
- Fg.78 - p. 2960 Ente Urbano

SUPERFICIE COMMERCIALE m² 402,64

N.C.E.U.

- Fg.78 - p. 2960 sub 4 - Cat. C/6 - piano T

SUPERFICIE COMMERCIALE m² 34,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Aree	Sup.Lorda		%	Sup. Comm	
<i>Fg.78 p.2960 sub 1 e 2 Cat A/3</i>					
Piano interrato	mq.	70,00	35%	mq.	24,50
Piano terra - locali residenziali	mq.	90,00	100%	mq.	90,00
Piano primo - locali residenziali	mq.	92,00	100%	mq.	92,00
Piano primo - balconi	mq.	27,00	25%	mq.	6,75
Piano secondo - locali residenziali	mq.	92,00	100%	mq.	92,00
Piano secondo - balconi	mq.	16,00	25%	mq.	4,00
Piano terzo - locali residenziali	mq.	89,00	100%	mq.	89,00
Piano terzo - balconi	mq.	10,00	25%	mq.	2,50
Copertura - locali accessori	mq.	76,00	25%	mq.	11,35
Area esterna scoperta di pertinenza	mq.	652,00	10%	mq.	15,04
	TOTALE			mq.	402,64
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
<i>Fg.78 p.2960 sub 4 Cat C/6</i>					
Autorimessa	mq.	34,00	100%	mq.	34,00

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Per una migliore comprensione delle descrizioni degli immobili nel loro complesso, la scrivente rimanda alla documentazione fotografica completa allegata alla presente perizia (all.25).

9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati ;

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali :

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito ;

- decurtazioni relative a :

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
- bonifiche da eventuali rifiuti,
- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
- vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

Lo scopo della stima è quello di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, ubicati in Asti (AT) Via Pompilio Grandi n.41, come identificato al precedente punto dalla relativa consistenza.

- Edificio libero su quattro lati, a pianta rettangolare, attualmente si trova in uno stato costruttivo che può definirsi "al rustico", quindi mancante di tutte le finiture e di parte degli impianti tecnologici
- Ampia autorimessa con muratura perimetrale in cemento armato e pilastri, controterra per due lati, con solaio di orizzontamento in struttura latero cementizia, priva di chiusura
- Porzioni di terreno, coltivato a verde, situate sul lato nord -est della proprietà, che rimangono conglobati nell'area esterna del lotto totale

Attualmente i beni sono liberi .

Urbanisticamente inseriti nel PRGC in Area B5.1 Aree residenziali di consolidamento.

I suddetti beni, pur diversi per tipologia, vengono riuniti in un unico lotto sia per ragioni logiche che di convenienza economica.

Elemento importante per la valutazione risulta essere lo stato del fabbricato, dove il fatto di necessitare di molte e importanti opere di completamento incide pesantemente sulla valutazione finale.

La scrivente utilizzerà, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

procedimento sintetico-comparativo, che consisterà nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato, di unità collegate, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Tali prezzi saranno riferiti ad un preciso parametro di riferimento e cioè al m² di superficie lorda convenzionalmente determinata come precedentemente esposto.

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

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

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

Le stime dei valori unitari relative a fabbricati completati in ogni loro parte, sono state stabilite sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, detto O.M.I., quale parametro inoppugnabile rispetto ad altre fonti più opinabili, che però per completezza di indagine sono state comunque esaminate.

I parametri che contribuiscono alla formazione del valore di zona sono: destinazione di piano regolatore, ubicazione della zona, tipologia prevalente, livello di infrastrutture e servizi, fattori socio - economici della zona, l'età dell'edificio, la tipologia, la posizione della zona, la manutenzione e conservazione dell'edificio, la tecnologia, la situazione catastale e urbanistica del bene e la sua legittimità.

La scrivente, pur ritenendo quale parametro fondamentale per la valutazione finale dell'immobile i dati riportati dall'O.M.I., ha indirizzato la propria ricerca anche verso i valori di mercato da assumere quale confronto con l'oggetto di stima, desunti dalle compravendite effettuate su immobili, aventi per quanto possibile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle in esame ed inoltre la ricerca è stata indirizzata in aree omogenee, comparabili a quella in oggetto.

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Le indagini sono state svolte presso operatori commerciali del settore immobiliare dalle quali è emersa, rafforzata, la convinzione che la zona nella quale ricade l'immobile da valutare, per la sua posizione sopra specificata nell'ambito del territorio comunale, può essere particolarmente appetibile per particolari insediamenti di tipo residenziale, con una buona attrattiva commerciale che tende a mantenere i valori degli immobili ad un livello medio alto, considerato anche il momento di non particolare spigiatezza del mercato immobiliare.

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

- *Agenzia delle Entrate - Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banca dati delle quotazioni Immobiliari*

Anno 2025 – semestre 1 – Comune Asti

Fascia/zona : Semicentrale/zona nord,v Conte Verde, c.so Milano, Maternità

Codice zona : C2

Microzona catastale : 2

Tipologia prevalente : abitazioni civili

Destinazione : residenziale

Abitazioni civili

da € 910,00/ m² a € 1.150,00/ m²

Box

da € 800,00/ m² a € 1.200,00/ m²

Ville e Villini

da € 1.350,00/ m² a € 1.900,00/ m²

- *Borsino Immobiliare 2025 – interrogazione del 24.10.2025*

Comune Asti (AT) zona Semicentrale/zona nord,v Conte Verde, c.so Milano, Maternità

Ville e Villini

da € 1.039,00/ m² a € 1.683,00/ m²

Autorimesse

da € 793,00/ m² a € 1233,00/ m²

Per quanto riguarda le indagini di mercato esperite in zona, si sono riscontrate compravendite di immobili simili al fabbricato oggetto di stima (immobili in fase di completamento), seppur in misura ridotta rispetto alle compravendite di immobili abitabili, rappresentano pur sempre un importante parametro di riferimento.

- *da indagini di mercato per immobili al rustico*

Ville e Villini

da € 609,00/ m² a € 1026,00/ m²

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

Come relazionato precedentemente, gli immobili si trovano attualmente in condizioni precarie ed in particolare la porzione abitativa necessita di molte opere di completamento, quali serramenti interni ed esterni, impianti tecnologici, finiture; effettuate indagini di mercato su immobili simili, si ritiene pertanto che il valore a m² per l'unità residenziale e per l'autorimessa siano pari al valore massimo indicato dall'Agenzia delle Entrate Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili completati e finiti in ogni loro parte, decurtato di una percentuale corrispondente al costo delle opere di trasformazione necessarie per portare l'immobile ad una condizione vendibile e abitabile.

Valutando pertanto di attribuire il valore unitario di € 1.900,00/ m² per un immobile simile completato e finito, considerando di valutare l'immobile al rustico come una percentuale pari al 30%, si giunge ad un valore unitario ragguagliato pari a €570,00/m² per l'immobile di cui è causa.

Per quanto riguarda invece l'autorimessa si considera un prezzo minimo, visto lo stato di conservazione, pari a € 700,00/m²

Dalle considerazioni su esposte e sulla base delle descrizioni e delle caratteristiche dei singoli beni desumibili da quanto riportato ai punti precedenti della presente relazione, della documentazione fotografica, degli elaborati tecnici e descrittivi allegati oltre a quanto effettivamente verificato in loco e tenuto conto altresì dell'ubicazione dei beni e del contesto di inserimento generale, della situazione catastale e urbanistica dei beni, della vetustà, dello stato di conservazione di manutenzione, della buona commerciabilità in vista delle potenzialità future, della legittimità dei beni, valutato inoltre il prezzo ragguagliato al metro quadrato delle superfici lorde commerciali, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo, tenendo conto del fatto che sono necessarie ingenti opere di trasformazione per rendere il bene abitabile al netto di aggiunte e detrazioni determinate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità trattate, la sottoscritta CTU ritiene congruo attribuire ai beni oggetto di atto di pignoramento i seguenti valori :

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

LOTTO UNICO

ASTI (AT) - Via Pompilio Grandi n.41

N.C.E.U.

- Fg.78 - p. 2960 sub 1 - Cat. A/3 - piano T-
- Fg.78 - p. 2960 sub 2 - Cat. A/3 - piano S1-1-2

C.T.

- Fg.78 - p. 1285
- Fg.78 - p. 2796
- Fg.78 - p. 2960 Ente Urbano

Superficie commerciale m² 402,64

Valore unitario ragguagliato €/m² 570,00

VALORE COMPLESSIVO RESIDENZIALE € 229.504,80

N.C.E.U.

Fg.78 - p. 2960 sub 4 - Cat. C/6 - piano T

Superficie commerciale m² 34,00

Valore unitario porzione autorimessa €/m² 700,00

VALORE COMPLESSIVO AUTORIMESSA € 23.800,00

Correzioni di stima a dedurre

- *Per il minor valore ascrivibile per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene congruo un abbattimento pari al 5% della stima complessiva* € 12.665,24
- *Oneri e spese per variazione catastale* € 3.500,00
- *Oneri e spese per pratica comunale di completamento* € 7.000,00
- *Spese per rimozione tettoia sopra autorimessa* € 1.500,00

VALORE COMPLESSIVO RESIDENZIALE = € 229.504,80

VALORE COMPLESSIVO AUTORIMESSA = € 23.800,00

a dedurre = € 24.665,24

TOTALE VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 228.639,56

TOTALE VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (arrotondato) = € 228.600,00
(diconsi euro duecentoventottomilaseicento/00)

I valori complessivi dei singoli fabbricati, vengono considerati comprensivi dei relativi terreni di sito e di pertinenza e pertanto gli immobili saranno trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva di qualunque specie, peso inerente, così come sino ad oggi goduto e posseduto.

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •

• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

c) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicare sia il valore da libero, sia quello da occupato

Il caso di specie non rientra nella casistica del presente capo.

d) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

Il caso di specie non rientra nella casistica del presente capo.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione ;

All'attualità l'immobile è libero pertanto il caso di specie non sussiste

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;
b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio ;
c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato,
– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti –

A seguito di verifica della situazione dei luoghi, dell'entità e della natura degli immobili e dei loro accessi, della distribuzione planimetrica dei locali, la scrivente ritiene di poter affermare che i beni pignorati vengano riuniti e sia quindi più conveniente la vendita in un unico lotto.

Gli immobili sono pignorati per l'intero, non sono divisibili e pertanto si procederà alla stima dell'intero compendio immobiliare .

Si evidenzia l'esclusione dal giudizio di stima, come già sopra riportato, del bene presente in pignoramento, Fg.78 - p. 2960 sub 5 - Cat. C/6 - Cl.2 - Cons. m² 26 - Sup.Cat. m²10 - Rendita € 91,31 - piano T , in quanto bene non più esistente.

La sottoscritta, in conformità ed in ottemperanza alle disposizioni contenute nel Verbale di accettazione incarico del 09/05/2025, ha notificato in data odierna copia della presente relazione di stima tramite e-mail certificata al legale rappresentante del creditore procedente [REDACTED] e al legale rappresentante del debitore ([REDACTED]) .

• architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •

In data odierna si provvede al deposito dell'elaborato definitivo, come trasmesso alle parti.

Il tecnico scrivente rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che l'Il.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione ritenesse opportuni.

Tanto si è relazionato a compimento dell' incarico ricevuto e in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 28 ottobre 2025

In fede
Il C.T.U.

architetto elena prato • via ezio baroncini n. 50 • 14100 asti •
• cell 338 1476210 • pratoelena@virgilio.it • elena.prato@archiworldpec.it •