

TRIBUNALE DI ASTI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto n. Unico.....	5
Stima / Formazione lotti	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	22
Elenco allegati.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	23
Schema riassuntivo.....	26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 01/02/2016, il sottoscritto Arch. Rossi Stefano, con studio in Via F. Caracciolo, 4/10 - 14100 - Asti (AT), email s.rossi@internodieci.it, PEC stefano.rossi5@archiworldpec.it, Tel. 0141 324 292, Fax 0141 18 50 400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Area Urbana ubicata a Asti (AT) - località Valmanera (Coord. Geografiche: LAT 44.929794, LON 8.201080)
- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Asti (AT) - località Valmanera 54/C (Coord. Geografiche: LAT 44.929794, LON 8.201080)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Trattasi della particella catastale 314 Fg. 24 Catasto Terreni nat. Ente Urbano di consistenza are 1 centiare 30, corrispondente al terreno dove insiste la casa.

I dati catastali attuali della Particella 314 e la situazione rappresentata sull'estratto di

mappa catastale del 11/07/16, sono tuttora relativi al fabbricato un tempo esistente e già demolito.

Il terreno distinto in mappa al Catasto dei Terreni del Comune di Asti al Fg. 24 Particella 314 è posto alle coerenze delle Particelle 74-76-77-248-282-283-603 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

Trattasi di fabbricato sito nel comune di Asti distinto in mappa al Catasto Edilizio Urbano Comune di Asti al Fg.24 mappale 314, località Valmanera n°54/C.

Valmanera è una frazione che dista 4,35 chilometri dal medesimo comune di Asti di cui essa fa parte, Altitudine 157 metri s.l.m.

La proprietà dell'esecutato è raggiungibile dalla strada Valmanera direzione nord della città, da cui ad un bivio con indicazione località Valmanera numeri civici 150/A e B, si percorrono circa 50 metri di



carreggiata asfaltata e poi sulla destra si prende un sentiero sterrato di circa 150 m. che porta all'edificio.

(ALL.10-11)

L'accesso alla proprietà, composta dai terreni di forma regolare pressoché rettangolare, distinti in mappa al Catasto Terreni al Fg.24 mappali 72-74-76-283 per una superficie complessiva di mq 17.570 avviene dallo sterrato, mappale 283, posto alle coerenze della strada sterrata, presente in mappa a Catasto Terreni.

La casa è in posizione pianeggiante in appezzamento di terreno di pertinenza dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Fg.24 mappale 314.

L'immobile di civile abitazione appare non ultimato, in alcune parti di edificio manca l'intonaco, e quelle intonacate non sono tinteggiate, mancano le ringhiere dei terrazzi e della scala esterna, le persiane ed i pluviali; è evidente che l'edificio ha subito una recente ristrutturazione non portata a termine.

Il fabbricato si presenta indipendente su quattro lati, posizionato su asse N-S, è caratterizzato esternamente da caratteri tipologici originari quale la parte centrale completamente intonacata, ancora parzialmente leggibile anche se ristrutturata, a cui sono stati aggiunti gli ampliamenti laterali corrispondenti ai terrazzi che non sono ultimati, ai quali manca l'intonaco, le ringhiere e nella porzione dx la copertura.

I serramenti esterni sono in legno di teak con vetrocamera, sono assenti le persiane come già scritto, la copertura è a doppia falda in manto di coppi alla piemontese; la struttura portante è in cls armato e laterizio.

il terreno pertinenziale al fabbricato è pianeggiante ed incolto, sono presenti due vasche imhoff e pozzetto a dispersione.

La centrale termica a pellets è posta nell'interrato del fabbricato dove è stata ricavata anche una ampia cantina.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Trattasi della particella catastale 72 Fg. 24 Catasto Terreni qualità bosco ceduo di consistenza are 9 centiare 60, reddito domenicale € 1.49 reddito agrario € 0.74

La Particella 72 è posta alle coerenze delle Particelle 74-77-173-182-248-304 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti, rio Bodone che costeggia per un breve tratto e strada Valmanera.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Trattasi della particella catastale 74 Fg. 24 Catasto Terreni qualità seminativo di consistenza etteri 1, are 61 e centiare 10, reddito domenicale € 66.56 reddito agrario € 49.92

La Particella 72 è posta alle coerenze delle Particelle 72-77-608-282-264-284-421-248 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti, terreno pianeggiante attualmente a prato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Trattasi della particella catastale 76 Fg. 24 Catasto Terreni qualità prato di consistenza centiare 70, reddito dominicale € 0.09 reddito agrario € 0.16

La Particella 76 è posta alle coerenze delle Particelle 282-284-74 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Trattasi della particella catastale 283 Fg. 24 Catasto Terreni qualità seminativo di consistenza are 4 centiare 40, reddito dominicale € 1.82 reddito agrario € 1.36

La Particella 283 è posta alle coerenze delle Particelle 284-74-248-421 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti e sentiero carraio di altra proprietà.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Area Urbana ubicata a Asti (AT) - località Valmanera
- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Asti (AT) - località Valmanera 54/C
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

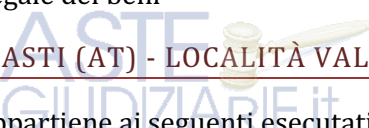
L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C



Il fabbricato è distinto in mappa al Catasto Fabbricati del comune di Asti al Foglio 24 mappale 314 posto alle coerenze del mappale 74 di proprietà **** Omissis **** stesso Foglio.

Il mappale 74 dove insiste la particella 314 è posta alle coerenze dei mappali:

72-76-283 di proprietà **** Omissis **** stesso Foglio

e mappali 77-608-282-284-248 stesso Foglio, di altre proprietà.



CONSISTENZA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	0,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,70 m	interrato
Locale di deposito	0,00 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	2,70 m	interrato
Locale di deposito	0,00 mq	160,00 mq	0,50	80,00 mq	2,30 m	terra
Balcone scoperto	0,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	primo
Terrazza	0,00 mq	30,00 mq	0,40	12,00 mq	0,00 m	primo
Abitazione	0,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	2,90 m	primo
Abitazione	0,00 mq	80,00 mq	0,33	26,40 mq	0,00 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				285,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				285,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile non è divisibile anche per la sua tipologia costruttiva, il piano terra infatti non è da considerarsi abitabile, l'altezza dei locali è di m. 2,30 < 2,70 misura minima per l'abitabilità.

Il sottotetto non è raggiungibile dall'esterno ed è collegato dalla scala interna al piano primo, nell'interrato si trova il locale centrale termica ed altro locale di sgombero anch'esso non divisibile, pertanto non è da considerarsi utile ad una vendita una possibile divisione in lotti della casa che diminuirebbe il valore della proprietà, che potrebbe trovare una sua riutilizzazione solo se gestita nella sua interezza,

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	960,00 mq	960,00 mq	1,00	960,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				960,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	960,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	16110,00 mq	16110,00 mq	1,00	16110,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16110,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	70,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	440,00 mq	440,00 mq	1,00	440,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				440,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				440,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1995 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 24, Part. 314, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 180 Rendita € 161,13
Dal 12/12/2002 al 23/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 24, Part. 314, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 180 Rendita € 161,13

Dal 23.12.2005 a seguito di atto notarile pubblico-compravendita, rep. 24617 rogante Gili Giorgio sede Asti, trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari in Asti il 29.12.2005 ai nn. 13757 reg. gen. e 8580 reg. part. in atti dal 02.01.2006, risulta proprietario **** Omissis **** nato a il **** Omissis **** attuale titolare catastale

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	314			EU			are 01.30			

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
AT	24	314		2	A2	2	6 vani	180	161,13		

Corrispondenza catastale

lo stato dei luoghi si presenta esternamente differente dalla planimetria catastale esistente (ALL.5), pertanto non vi è corrispondenza.

Il fabbricato infatti, come indicato in premessa, ha subito una ristrutturazione, non ultimata che ha portato ad un ampliamento della volumetria con conseguente modifica dei dati catastali.

L'attuale planimetria catastale risale al gennaio 1992, i lavori edilizi che hanno portato alla modifica del fabbricato risalgono al 1996, Permesso di Costruire n°605 del 21.06.1996 a nome di **** Omissis ****, i lavori di ristrutturazione sono poi susseguiti con la DIA n°178 del 09.02.2005 a nome di **** Omissis ****, volturata poi a **** Omissis ****.

Si è reso pertanto necessario procedere alla variazione per l'aggiornamento catastale provvedendo ad effettuare un atto di aggiornamento al catasto terreni di tipo mappale ed una variazione al catasto urbano (ALL. 6-7)

Nuovi Dati di classamento per variazione al Catasto Urbano:

- Foglio 24, Part. 314, Sub.1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 14,5 vani, Superf. cat. 352 mq, Rendita € 389,41, piano 1-2 T-S1

Aggiornamento mappale Catasto Terreni:

si è dovuto elaborare un tipo mappale relativo all'ampliamento dell'edificio censito al fg. 24 particella 314 e sconfinante sulla particella 74, a tale scopo si è dovuto effettuare un rilievo celerimetrico della nuova geometria del fabbricato e di alcuni punti di vertice, pertanto i nuovi lotti approvati sono:

- Foglio 24, Part. 314, Superficie a 02 ca 25, Natura SN, Qualità 282

- Foglio 24, Part. 613, Superficie ha 1 a 60 ca 15, Natura SN, Qualità 282

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	72				Bosco ceduo		0.960	1,49	0,74	

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	74				Seminativo		1.16.10	66,56	49,92	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
24	76				Prato		0.0.70			

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	283				Seminativo		0.4.40	1,82	1,36	

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Asti il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel comune di Asti in **** Omissis **** e l'estratto di matrimonio presso il comune di Pralormo dal quale si certifica che il sig. **** Omissis **** è in regime di separazione dei beni (ALL.9).

PATTI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato e famigliari, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

Lo stato di conservazione del fabbricato è mediocre considerando che alcune parti di finitura esterna, intonaco, rivestimenti lapidei, persiane e ringhiere dei balconi e terrazze non sono presenti, così come alcune finiture interne quali, serramenti interni, pavimentazioni al piano sottotetto e tinteggiature, inoltre alcune parti della copertura in legno a vista sono deteriorate a causa molto probabilmente di mancanza di strato protettivo del legno.

Il manto di copertura in coppi alla piemontese appare in buono stato.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

L'accesso alla proprietà avviene da strada pubblica Valmanera e poi da sentiero carraio, attraverso mappale 140 foglio 24 di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

Il giorno 4 luglio 2016 go iniziato le operazioni peritali previo comunicazione del 22 giugno 2016 come da appositi verbali (ALL.1).

L'immobile pignorato si trova in Asti, Località Valmanera 54/c, è in posizione pianeggiante posto sul mappale 74 foglio 24 ora particella 613 a seguito di avvenuta variazione catastale, è posizionato lungo l'asse NE-SO, l'accesso avviene tramite sentiero carraio da strada Valmanera attraverso mappale 140 foglio 24 di altra proprietà.

L'edificio esternamente si presenta a due piani fuori terra la struttura è in cemento armato e laterizio, come già evidenziato appare evidente che l'edificio ha subito una ristrutturazione edilizia (anni 2005-06) non ultimata, risulta intonacata e non tinteggiata solamente la parte centrale della casa, probabilmente quella originaria, le porzioni laterali, ampliamenti destinati prevalentemente a terrazzi sono allo stato grezzo, quello a sx rispetto al prospetto principale risulta non coperto, si notano infatti i pilastri di cemento armato con i ferri di ripresa che avrebbero dovuto sostenere la copertura, sono assenti i parapetti nei terrazzi nel balcone e nella scala esterna, anch'essa al grezzo, che porta al piano primo.

I serramenti esterni in legno essenza teak e vetrocamera, sono privi di elementi oscuranti, l'illuminazione esterna a parete presenta i fili esterni non protetti, la copertura presenta alcuni elementi lignei a vista privi di protezione, il manto in coppi alla piemontese è invece in buono stato.

La canna fumaria interna alla muratura, ha subito interventi di manutenzione ed stata parzialmente murata, lasciando a vista tratti di canna fumaria; la sistemazione esterna intorno alla casa appare provvisoria ed in stato di scarsa manutenzione.

L'interno della casa si presenta anch'esso non ultimato, sono assenti i serramenti interni sono tutt'ora visibili i controtelai al grezzo, alcuni locali non presentano pavimentazione e tinteggiatura e alcune opere di rifinitura in generale; i locali al piano primo sono destinati a locale di sgombero l'altezza netta interna di m. 2,30 ne impedisce l'abitabilità, al momento del sopralluogo alcuni locali erano abitati, al piano terra è presente un servizio igienico.

Il collegamento ai piani è garantito da scala interna in cemento armato e muratura parzialmente rifinita.

Il piano primo ha la seguente destinazione dei locali: soggiorno, studio con accesso diretto su terrazza, cucina con accesso su ampio balcone non coperto, camera con annessa cabina armadi e servizio igienico, camera ed altro servizio igienico. Le camere sono pavimentate in piastrelle di gres e ceramica nei bagni, sono parzialmente tinteggiate e non sono presenti le porte come in tutta la casa, tranne i portoncini che danno verso l'esterno, l'altezza interna dei locali è di m. 2.90

Il piano sottotetto di altezze min 1.44 e max 3.20 è destinato ad abitazione, si collocano due camere, due bagni ed un disimpegno. La pavimentazione è assente, alcune rifiniture della copertura in legno a vista mancano, come la listellatura di controtelaio intorno alla finestra sulla copertura, la tinteggiatura e i serramenti interni.

Completa la volumetria della casa il piano interrato, dove è collocata la centrale termica e un ampio locale di sgombero con accesso diretto dal piano terra, i locali non sono tinteggiati né pavimentati, la centrale termica ha accesso diretto dall'esterno.

L'edificio è collegato all'acquedotto e all'ente gestore dell'energia elettrica, l'impianto termico è a pellets, gli elementi radianti sono pannelli a pavimento, coadiuvati da elementi radianti nei bagni e da stufa a pellets in soggiorno; non esistono le certificazioni di conformità degli impianti.

Non sono presenti autorimesse e posti auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e sua famiglia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/2003 al 23/12/2005	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ufficio del registro di Asti	12/12/2002	111/1186	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti	06/09/2003	9531	6465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2005 al 23/12/2005	**** Omissis ****	atto notarile pubblico - accettazione di tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gili Giorgio di Asti	23/12/2005	24617/7132	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari	29/12/2005	13756	8579
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2005	**** Omissis ****	atto notarile pubblico - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gili Giorgio di Asti	23/12/2005	24617/7132	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti	29/12/2005	13757	8580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A seguito di ispezione ipotecaria per dati anagrafici dell'esecutato e verificando la serie continua di trascrizioni sino alla data odierna, si conferma che la suddetta documentazione è completa ed idonea

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Asti aggiornate al 22/06/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Asti il 30/07/2008
Reg. gen. 7747 - Reg. part. 1440
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: notaio Gili Giorgio
Data: 24/07/2008
N° repertorio: 32282
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Alessandria il 20/04/2011
Reg. gen. 3692 - Reg. part. 655
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 27.000,00
Rogante: Tribunale di Alessandria
Data: 19/04/2011
N° repertorio: 459/2011
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Asti il 27/05/2011
Reg. gen. 5009 - Reg. part. 915
Quota: 1/1
Importo: € 3.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.700,30
Rogante: Giudice di Pace

Data: 11/10/2010

N° repertorio: 614/2010

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino il 25/10/2012

Reg. gen. 4060 - Reg. part. 465

Quota: 1/1

Importo: € 24.277,06

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 19.819,20

Spese: € 46,46

Interessi: € 4.411,40

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 25/10/2012

N° repertorio: 13531/2012



Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Asti il 16/01/2015

Reg. gen. 363 - Reg. part. 311

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari in Asti, Località Valmanera 54/c distinte al Catasto Terreni al foglio 24 particella 314 natura EU di are 1.30 foglio 24 particella 72 natura T di are 9.60 foglio 24 particella 74 natura T di ettari 1.61.10 foglio 24 particella 76 natura T di are 0.70 foglio 24 particella 283 natura T di are 4.40 e al Catasto Fabbricati al foglio 24 particella 314 natura A/2 di 6 vani



Sono state effettuate visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Asti aggiornate al 22/06/2016 (ALL 2)

a nome:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Asti, in data 19.07.2016 e rilasciato in data 20.07.2016 (ALL.4) dal quale si evince che gli immobili siti in Asti al foglio 24 del N.C.T. del comune di Asti-Sez. Asti, particelle nn°



72 di are 09,60

76 di are 00,70

314 di are 01,40

74 di are 161,10

283 di are 04,40



ricadono in area agricola - cat. E, e che per quanto riguarda le particelle 314, quasi tutta la 283, e parte delle 72 e 74 ricadono all'interno di aree sottoposte alla normativa dei Beni paesaggistici.

Si rimanda alla lettura per le specifiche tecniche dettagliate dell'allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Da accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Asti, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso è stata reperita la seguente documentazione:(ALL. 3)

- P.C.n°605 del 21.06.1966 richiedente **** Omissis ****

- Denuncia Inizio Attività n°178 del 09.02.2005 modifiche interne ed esterne rispetto al P.C.n°605 del 21.06.1966 richiedente **** Omissis ****

- P.C.n°152 del 30.05.2006 richiedente **** Omissis ****

- Denuncia Inizio Attività n°1025 del 21.06.2006 variante al P.C.n°152 del 30.05.2006 richiedente **** Omissis ****

- P.C.n°395 del 26.10.2007 richiedente **** Omissis ****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la documentazione acquisita ed il rilievo eseguito emergono le seguenti difformità:

- al piano terra lievi modifiche alle tramezzature.
- al piano secondo vi sono lievi modifiche alle tramezzature.



Considerato che il P.C.n°395 del 26.10.2007 è scaduto, e che i lavori non sono stati ultimati, l'abitazione non è pertanto attualmente agibile ed abitabile sia per la mancanza di messa in sicurezza della stessa, come detto in premessa la mancanza di protezioni ai balconi e terrazzi sia per l'assenza delle certificazioni degli impianti, che di fatto non sono ultimati, e sia perché le trasformazioni iniziate o realizzate sono prive del necessario atto autorizzativo; l'immobile potrebbe diventare abitabile solo a seguito del loro completamento ovvero di attivazione di una nuova procedura di richiesta di permesso di costruire o altro atto autorizzativo a sanatoria che, sulla base delle verifiche effettuate dallo scrivente perito, si ritiene possibile conseguire nei limiti delle previsioni e prescrizioni del vigente piano regolatore generale di Asti, fatte salve le sanzioni connesse alla realizzazione delle opere in assenza del titolo abilitativo.

L'attestazione energetica di cui al dlgs. 192/2005 riguarda fabbricato così come si presenta ad oggi (ALL.8).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ASTI (AT) - LOCALITÀ VALMANERA 54/C

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato oggetto di pignoramento non risulta essere sottoposto a vincoli storici, alberghieri o di inalienabilità o indivisibilità, né a diritti demaniali o pubbliche servitù.

La particella 314, l'edificio, risulta nella sua interezza sottoposto alla normativa dei Beni Paesaggistici, art.142 del D.Lgs. 42 del 22.01.2004 (già Legge Galasso), così come quasi la totalità della particella 283 e parte delle particelle 72,74.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Area Urbana ubicata a Asti (AT) - località Valmanera**
Trattasi della particella catastale 314 Fg. 24 Catasto Terreni nat. Ente Urbano di consistenza are 1 centiare 30, corrispondente al terreno dove insiste la casa. I dati catastali attuali della Particella 314 e la situazione rappresentata sull'estratto di mappa catastale del 11/07/16, sono tuttora relativi al fabbricato un tempo esistente e già demolito. Il terreno distinto in mappa al Catasto dei Terreni del Comune di Asti al Fg. 24 Particella 314 è posto alle coerenze delle Particelle 74-76-77-248-282-283-603 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 314, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

• **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Asti (AT) - località Valmanera 54/C

Trattasi di fabbricato sito nel comune di Asti distinto in mappa al Catasto Edilizio Urbano Comune di Asti al Fg.24 mappale 314, località Valmanera n°54/C. Valmanera è una frazione che dista 4,35 chilometri dal medesimo comune di Asti di cui essa fa parte, Altitudine 157 metri s.l.m. La proprietà dell'esecutato è raggiungibile dalla strada Valmanera direzione nord della città, da cui ad un bivio con indicazione località Valmanera numeri civici 150/A e B, si percorrono circa 50 metri di carreggiata asfaltata e poi sulla destra si prende un sentiero sterrato di circa 150 m. che porta all'edificio. (ALL.10-11) L'accesso alla proprietà, composta dai terreni di forma regolare pressoché rettangolare, distinti in mappa al Catasto Terreni al Fg.24 mappali 72-74-76-283 per una superficie complessiva di mq 17.570 avviene dallo sterrato, mappale 283, posto alle coerenze della strada sterrata, presente in mappa a Catasto Terreni. La casa è in posizione pianeggiante in appezzamento di terreno di pertinenza dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Fg.24 mappale 314. L'immobile di civile abitazione appare non ultimato, in alcune parti di edificio manca l'intonaco, e quelle intonacate non sono tinteggiate, mancano le ringhiere dei terrazzi e della scala esterna, le persiane ed i pluviali; è evidente che l'edificio ha subito una recente ristrutturazione non portata a termine. Il fabbricato si presenta indipendente su quattro lati, posizionato su asse N-S, è caratterizzato esternamente da caratteri tipologici originari quale la parte centrale completamente intonacata, ancora parzialmente leggibile anche se ristrutturata, a cui sono stati aggiunti gli ampliamenti laterali corrispondenti ai terrazzi che non sono ultimati, ai quali manca l'intonaco, le ringhiere e nella porzione dx la copertura. I serramenti esterni sono in legno di teak con vetrocamera, sono assenti le persiane come già scritto, la copertura è a doppia falda in manto di coppi alla piemontese; la struttura portante è in cls armato e laterizio. il terreno pertinenziale al fabbricato è pianeggiante ed incolto, sono presenti due vasche imhoff e pozzetto a dispersione. La centrale termica a pellets è posta nell'interrato del fabbricato dove è stata ricavata anche una ampia cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 314, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 142.650,00

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

• **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato ad Asti - Località Valmanera n°54/c. L'immobile oggetto della presente perizia è un fabbricato sito in comune di Asti, distinto in mappa al Catasto Edilizio Urbano Comune di Asti al Fg. 24 mappale 314, Località Valmanera. La frazione o località di Valmanera è a Nord del concentrico dal quale dista circa 4 chilometri, la proprietà dell'esecutato è raggiungibile da Strada Valmanera, l'accesso alla proprietà è angusto e stretto, poco visibile dalla stessa strada Valmanera ed è sterrato, da questo si devia verso destra dove un altro sentiero carraio porta all'edificio di proprietà di **** Omissis ****. La proprietà è composta dai terreni distinti in mappa al Catasto Terreni del Comune di Asti al Fg. 24 mappali: 72-74-76-283 per una superficie complessiva di mq 17.580. L'immobile di civile abitazione ha subito una ristrutturazione, che ha modificato quasi totalmente l'edificio originario, nel corso degli anni 2005-06, che non è a tutt'oggi ultimata per le opere di rifinitura quali intonaci esterni e tinteggiatura esterne ed interna, di protezione terrazzi e balconi e parzialmente impiantistiche come descritto in premessa. Le caratteristiche tipologiche sono riconducibili ad una costruzione tipo villa con alcune caratteristiche del territorio, manto di copertura in coppi alla piemontese, serramenti in legno, sono assenti gli elementi oscuranti; sono stati aggiunti due corpi al fabbricato originario che sostanzialmente sono terrazzi coperti, in realtà uno solo è coperto, quello posto a sinistra della facciata principale è tutt'ora privo della copertura nonostante siano presenti pilastri in cemento armato che dovrebbero sostenerla. Il fabbricato si presenta indipendente su quattro lati, posizionato su asse NO-SE. L'aspetto



esterno, come ampiamente descritto, denota che il fabbricato non è ultimato e si nota una carenza di manutenzione delle parti costruttive. I terreni pertinenziali al fabbricato sono pianeggiante ed incolti, sono presenti due vasche imhoff per gli scarichi delle acque nere. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) L'immobile oggetto di stima, per la sua localizzazione e per le sue caratteristiche attuali è difficilmente riferibile ad un riconoscibile mercato immobiliare con valori ricorrenti; inoltre proprio per l'esiguità del mercato di riferimento esso può risentire in misura assai pesante della generale crisi in atto del mercato immobiliare. L'immobile viene comunque stimato con riferimento a dati tabellari desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, corretti e rielaborati sulla base di indicazioni di riviste specializzate di settore, delle conoscenze dirette e valutazioni dello scrivente perito e di informazioni assunte presso operatori del settore dell'intermediazione immobiliare operanti nella provincia di Asti. Per la stima si fa riferimento non alle superfici utili calpestabili ma alle superfici commerciali, in base alle quali è consuetudine di mercato valutare gli immobili residenziali, e cioè le superfici complessive al lordo dei muri perimetrali esterni e di $\frac{1}{2}$ dei balconi. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del Territorio indica per immobili residenziali siti in area rurale valori oscillanti tra 1000 e 1500 euro al metro quadrato, considerato che il fabbricato non è ultimato, che l'accesso e l'area esterna a stretto contatto con l'edificio sono da sistemare adeguatamente, sia per un accesso agevole sia per la regimazione delle acque, a tali valori va applicato, nel caso di specie, un significativo coefficiente di riduzione. Sulla base dell'esperienza dello scrivente perito si ritiene congruo abbattere al 50% del valore minimo di riferimento come sopra individuato il valore unitario di stima, viene così individuato il probabile valore commerciale unitario di euro 500/mq, ottenendo così il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione, in forza delle particolari condizioni dell'immobile nel suo complesso descritte nella relazione, e cioè del fatto che esso è stato oggetto di opere di ristrutturazione non ultimate e che sarà indispensabile completare per rendere utilizzabile ed abitabile l'edificio, previo completamento o effettuazione ex novo delle necessarie procedure autorizzative. Si ottiene in tal modo un valore di stima di euro 142.650,00 per il fabbricato.

• **Bene N° 2** - Terreni ubicati ad Asti distinti in mappa al Catasto Terreni del comune di Asti al Foglio 24 mappali 72-74-76-283 attigui al fabbricato ed in parte interessati dal sentiero di accesso, in parte adiacenti al rio Bodone e strada Valmanera dal quale per accedere alla proprietà del sig. **** Omissis **** è necessario edificare un attraversamento carraio sopra il rio, in parte inedificabili per fasce di rispetto dalla strada e da rio, in parte inidonei per nuovi insediamenti, classe III a2 del PRGC vigente, vedere in dettaglio il certificato di destinazione urbanistica. Per quanto riguarda il probabile valore commerciale unitario si tiene conto dell'attuale stato dei terreni, per le colture agricole si fa riferimento alla tabella stilata dalla Commissione Espropri della Provincia di Asti anno 2014, ed alla rispettiva Regione Agraria n°2 Medio Monferrato astigiano, cui fa parte il comune di Asti, si è preso in considerazione come valore unitario il valore medio dato dalla coltura relativa a bosco ceduo (€ 3.108,00/Ha) e incolto produttivo (€ 562,00/Ha), si è ritenuto di dare tale valore medio per il valore intrinseco dei lotti di terreno nella loro interezza in quanto valore aggiunto all'intera proprietà. Per le motivazioni in premessa per l'ubicazione dei terreni stessi si ritiene che il valore medio unitario debba essere ridotto del 50%, pertanto $(€ 3.108,00/Ha + € 562,00/Ha)/2 = € 1.835,00/Ha \times 50\% = € 917,00/Ha$ Si ottiene in tal modo un valore di stima di euro 16.120,86 per i terreni di proprietà del sig. **** Omissis ****.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera
Trattasi della particella catastale 72 Fg. 24 Catasto Terreni qualità bosco ceduo di consistenza are 9 centiare 60, reddito dominicale € 1.49 reddito agrario € 0.74 La Particella 72 è posta alle coerenze delle Particelle 74-77-173-182-248-304 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti, rio Bodone che costeggia per un breve tratto e strada Valmanera. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 72, Qualità Bosco ceduo



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 880,32

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera
Trattasi della particella catastale 74 Fg. 24 Catasto Terreni qualità seminativo di consistenza etteri 1, are 61 e centiare 10, reddito domenicale € 66.56 reddito agrario € 49.92 La Particella 72 è posta alle coerenze delle Particelle 72-77-608-282-264-284-421-248 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti, terreno pianeggiante attualmente a prato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 74, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.772,87
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera
Trattasi della particella catastale 76 Fg. 24 Catasto Terreni qualità prato di consistenza centiare 70, reddito domenicale € 0.09 reddito agrario € 0.16 La Particella 76 è posta alle coerenze delle Particelle 282-284-74 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 76, Qualità Prato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 64,19
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera
Trattasi della particella catastale 283 Fg. 24 Catasto Terreni qualità seminativo di consistenza are 4 centiare 40, reddito domenicale € 1.82 reddito agrario € 1.36 La Particella 283 è posta alle coerenze delle Particelle 284-74-248-421 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti e sentiero carraio di altra proprietà. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 283, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 403,48

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Area Urbana Asti (AT) - località Valmanera	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 2 - Fabbricato Civile Asti (AT) - località Valmanera 54/C	285,30 mq	500,00 €/mq	€ 142.650,00	100,00	€ 142.650,00
Bene N° 3 - Terreno Asti (AT) - località Valmanera	960,00 mq	0,92 €/mq	€ 880,32	100,00	€ 880,32
Bene N° 4 - Terreno Asti (AT) - località Valmanera	16110,00 mq	0,92 €/mq	€ 14.772,87	100,00	€ 14.772,87
Bene N° 5 - Terreno Asti (AT) - località Valmanera	70,00 mq	0,92 €/mq	€ 64,19	100,00	€ 64,19
Bene N° 6 - Terreno Asti (AT) - località Valmanera	440,00 mq	0,92 €/mq	€ 403,48	100,00	€ 403,48

Valore finale di stima: € 158.770,86



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva da segnalare



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Asti, li 07/09/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossi Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 07/09/2016)
- ✓ N° 2 Altri allegati - certificati ipotecari (Aggiornamento al 07/09/2016)
- ✓ N° 3 Altri allegati - pratiche edilizie (Aggiornamento al 07/09/2016)
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - cdu (Aggiornamento al 07/09/2016)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - catasto visure (Aggiornamento al 07/09/2016)
- ✓ N° 6 Altri allegati - variazione catastale - docfa (Aggiornamento al 07/09/2016)
- ✓ N° 7 Altri allegati - variazione catastale - tipo mappale (Aggiornamento al 07/09/2016)
- ✓ N° 8 Altri allegati - certificazione energetica (Aggiornamento al 07/09/2016)
- ✓ N° 9 Altri allegati - certificati anagrafici (Aggiornamento al 07/09/2016)
- ✓ N° 10 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/09/2016)
- ✓ N° 11 Altri allegati - rilievo (Aggiornamento al 07/09/2016)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Area Urbana ubicata a Asti (AT) - località Valmanera
Trattasi della particella catastale 314 Fg. 24 Catasto Terreni nat. Ente Urbano di consistenza are 1 centiare 30, corrispondente al terreno dove insiste la casa. I dati catastali attuali della Particella 314 e la situazione rappresentata sull'estratto di mappa catastale del 11/07/16, sono tuttora relativi al fabbricato un tempo esistente e già demolito. Il terreno distinto in mappa al Catasto dei Terreni del Comune di Asti al Fg. 24 Particella 314 è posto alle coerenze delle Particelle 74-76-77-248-282-283-603 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 314, Categoria EU L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Asti (AT) - località Valmanera 54/C
Trattasi di fabbricato sito nel comune di Asti distinto in mappa al Catasto Edilizio Urbano Comune di Asti al Fg.24 mappale 314, località Valmanera n°54/C. Valmanera è una frazione che dista 4,35 chilometri dal medesimo comune di Asti di cui essa fa parte, Altitudine 157 metri s.l.m. La proprietà dell'esecutato è raggiungibile dalla strada Valmanera direzione nord della città, da cui ad un bivio con indicazione località Valmanera numeri civici 150/A e B, si percorrono circa 50 metri di carreggiata asfaltata e poi sulla destra si prende un sentiero sterrato di circa 150 m. che porta all'edificio. (ALL.10-11) L'accesso alla proprietà, composta dai terreni di forma regolare pressoché rettangolare, distinti in mappa al Catasto Terreni al Fg.24 mappali 72-74-76-283 per una superficie complessiva di mq 17.570 avviene dallo sterrato, mappale 283, posto alle coerenze della strada sterrata, presente in mappa a Catasto Terreni. La casa è in posizione pianeggiante in appezzamento di terreno di pertinenza dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Fg.24 mappale 314. L'immobile di civile abitazione appare non ultimato, in alcune parti di edificio manca l'intonaco, e quelle intonacate non sono tinteggiate, mancano le ringhiere dei terrazzi e della scala esterna, le persiane ed i pluviali; è evidente che l'edificio ha subito una recente ristrutturazione non portata a termine. Il fabbricato si presenta indipendente su quattro lati, posizionato su asse N-S, è caratterizzato esternamente da caratteri tipologici originari quale la parte centrale completamente intonacata, ancora parzialmente leggibile anche se ristrutturata, a cui sono stati aggiunti gli ampliamenti laterali corrispondenti ai terrazzi che non sono ultimati, ai quali manca l'intonaco, le ringhiere e nella porzione dx la copertura. I serramenti esterni sono in legno di teak con vetrocamera, sono assenti le persiane come già scritto, la copertura è a doppia falda in manto di coppi alla piemontese; la struttura portante è in cls armato e laterizio. il terreno pertinenziale al fabbricato è pianeggiante ed incolto, sono presenti due vasche imhoff e pozzetto a dispersione. La centrale termica a pellets è posta nell'interrato del fabbricato dove è stata ricavata anche una ampia cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 314, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Asti, in data 19.07.2016 e rilasciato in data 20.07.2016 (ALL.4) dal quale si evince che gli immobili siti in Asti al foglio 24 del N.C.T. del comune di Asti-Sez. Asti, particelle nn° 72 di are 09,60 76 di are 00,70 314 di are 01,40 74 di are 161,10 283 di are 04,40 ricadono in area agricola - cat. E, e che per quanto riguarda le particelle 314, quasi tutta la 283, e parte delle 72 e 74 ricadono all'interno di aree sottoposte alla normativa dei Beni paesaggistici. Si rimanda alla lettura per le specifiche tecniche dettagliate dell'allegato.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera
Trattasi della particella catastale 72 Fg. 24 Catasto Terreni qualità bosco ceduo di consistenza are 9 centiare 60, reddito domenicale € 1.49 reddito agrario € 0.74 La Particella 72 è posta alle coerenze delle Particelle 74-77-173-182-248-304 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti, rio Bodone che costeggia per un breve tratto e strada Valmanera. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 72, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera
Trattasi della particella catastale 74 Fg. 24 Catasto Terreni qualità seminativo di consistenza etteri 1, are 61 e centiare 10, reddito domenicale € 66.56 reddito agrario € 49.92 La Particella 72 è posta alle coerenze delle Particelle 72-77-608-282-264-284-421-248 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti, terreno pianeggiante attualmente a prato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 74, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera
Trattasi della particella catastale 76 Fg. 24 Catasto Terreni qualità prato di consistenza centiare 70, reddito domenicale € 0.09 reddito agrario € 0.16 La Particella 76 è posta alle coerenze delle Particelle 282-284-74 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 76, Qualità Prato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera
Trattasi della particella catastale 283 Fg. 24 Catasto Terreni qualità seminativo di consistenza are 4 centiare 40, reddito domenicale € 1.82 reddito agrario € 1.36 La Particella 283 è posta alle coerenze delle Particelle 284-74-248-421 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti e sentiero carraio di altra proprietà. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 283, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

lo stato dei luoghi si presenta esternamente differente dalla planimetria catastale esistente (ALL.5), pertanto non vi è corrispondenza.

Il fabbricato infatti, come indicato in premessa, ha subito una ristrutturazione, non ultimata che ha portato ad un ampliamento della volumetria con conseguente modifica dei dati catastali.

L'attuale planimetria catastale risale al gennaio 1992, i lavori edilizi che hanno portato alla modifica del fabbricato risalgono al 1996, si è reso pertanto necessario procedere alla variazione per l'aggiornamento catastale provvedendo ad effettuare un atto di aggiornamento al catasto terreni di tipo mappale ed una variazione al catasto urbano.

Nuovi Dati di classamento per variazione al Catasto Urbano:

- **Bene N° 2** - Foglio 24, Part. 314, Sub.1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 14,5 vani, Superf. cat. 352 mq, Rendita € 389,41, piano 1-2 T-S1

Aggiornamento mappale Catasto Terreni:

si è dovuto elaborare un tipo mappale relativo all'ampliamento dell'edificio censito al fg. 24 particella 314 e sconfinante sulla particella 74, a tale scopo si è dovuto effettuare un rilievo celerimetrico della nuova geometria del fabbricato e di alcuni punti di vertice, pertanto i nuovi lotti approvati sono:

- **Bene N° 1** - Foglio 24, Part. 314, Superficie a 02 ca 25, Natura SN, Qualità 282

- **Bene N° 4** - Foglio 24, Part. 613, Superficie ha 1 a 60 ca 15, Natura SN, Qualità 282

Gli altri beni, **n°3 n°5 e n°6**, restano catastalmente invariati.

Prezzo base d'asta: € 158.770,86



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.770,86

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Area Urbana			
Ubicazione:	Asti (AT) - località Valmanera		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area Urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 314, Categoria EU	Superficie	
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Trattasi della particella catastale 314 Fg. 24 Catasto Terreni nat. Ente Urbano di consistenza are 1 centiare 30, corrispondente al terreno dove insiste la casa. I dati catastali attuali della Particella 314 e la situazione rappresentata sull'estratto di mappa catastale del 11/07/16, sono tuttora relativi al fabbricato un tempo esistente e già demolito. Il terreno distinto in mappa al Catasto dei Terreni del Comune di Asti al Fg. 24 Particella 314 è posto alle coerenze delle Particelle 74-76-77-248-282-283-603 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Asti (AT) - località Valmanera 54/C		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 314, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	285,30 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del fabbricato è mediocre considerando che alcune parti di finitura esterna, intonaco, rivestimenti lapidei, persiane e ringhiere dei balconi e terrazze non sono presenti, così come alcune finiture interne quali, serramenti interni, pavimentazioni al piano sottotetto e tinteggiature, inoltre alcune parti della copertura in legno a vista sono deteriorate a causa molto probabilmente di mancanza di strato protettivo del legno. Il manto di copertura in coppi alla piemontese appare in buono stato.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato sito nel comune di Asti distinto in mappa al Catasto Edilizio Urbano Comune di Asti al Fg.24 mappale 314, località Valmanera n°54/C. Valmanera è una frazione che dista 4,35 chilometri dal medesimo comune di Asti di cui essa fa parte, Altitudine 157 metri s.l.m. La proprietà dell'esecutato è raggiungibile dalla strada Valmanera direzione nord della città, da cui ad un bivio con indicazione località Valmanera numeri civici 150/A e B, si percorrono circa 50 metri di carreggiata asfaltata e poi sulla destra si prende un sentiero sterrato di circa 150 m. che porta all'edificio. (ALL.10-11) L'accesso alla proprietà, composta dai terreni di forma regolare pressoché rettangolare, distinti in mappa al Catasto Terreni al Fg.24 mappali 72-74-76-283 per una superficie complessiva di mq 17.570 avviene dallo sterrato, mappale 283, posto alle coerenze della strada sterrata, presente in mappa a Catasto Terreni. La casa è in posizione pianeggiante in appezzamento di terreno di pertinenza dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Fg.24 mappale 314. L'immobile di civile abitazione appare non ultimato, in alcune parti di edificio manca l'intonaco, e quelle intonacate non sono tinteggiate, mancano le ringhiere dei terrazzi e della scala esterna, le persiane ed i pluviali; è evidente che l'edificio ha subito una recente ristrutturazione non portata a termine. Il fabbricato si presenta indipendente su quattro lati, posizionato su asse N-S, è caratterizzato		

	esternamente da caratteri tipologici originari quale la parte centrale completamente intonacata, ancora parzialmente leggibile anche se ristrutturata, a cui sono stati aggiunti gli ampliamenti laterali corrispondenti ai terrazzi che non sono ultimati, ai quali manca l'intonaco, le ringhiere e nella porzione dx la copertura. I serramenti esterni sono in legno di teak con vetrocamera, sono assenti le persiane come già scritto, la copertura è a doppia falda in manto di coppi alla piemontese; la struttura portante è in cls armato e laterizio. il terreno pertinenziale al fabbricato è pianeggiante ed incolto, sono presenti due vasche imhoff e pozzetto a dispersione. La centrale termica a pellets è posta nell'interrato del fabbricato dove è stata ricavata anche una ampia cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Asti (AT) - località Valmanera		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 72, Qualità Bosco ceduo	Superficie	960,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Trattasi della particella catastale 72 Fg. 24 Catasto Terreni qualità bosco ceduo di consistenza are 9 centiare 60, reddito dominicale € 1.49 reddito agrario € 0.74 La Particella 72 è posta alle coerenze delle Particelle 74-77-173-182-248-304 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti, rio Bodone che costeggia per un breve tratto e strada Valmanera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Asti (AT) - località Valmanera		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 74, Qualità Seminativo	Superficie	16110,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Trattasi della particella catastale 74 Fg. 24 Catasto Terreni qualità seminativo di consistenza etteri 1, are 61 e centiare 10, reddito dominicale € 66.56 reddito agrario € 49.92 La Particella 72 è posta alle coerenze delle Particelle 72-77-608-282-264-284-421-248 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti, terreno pianeggiante attualmente a prato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Asti (AT) - località Valmanera		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 76, Qualità Prato	Superficie	70,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Trattasi della particella catastale 76 Fg. 24 Catasto Terreni qualità prato di consistenza centiare 70, reddito dominicale € 0.09 reddito agrario € 0.16 La Particella 76 è posta alle coerenze delle Particelle 282-284-74 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Asti (AT) - località Valmanera		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 283, Qualità Seminativo	Superficie	440,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Trattasi della particella catastale 283 Fg. 24 Catasto Terreni qualità seminativo di consistenza are 4 centiare 40, reddito dominicale € 1.82 reddito agrario € 1.36 La Particella 283 è posta alle coerenze delle Particelle 284-74-248-421 dello stesso foglio, salvo altri o variati confinanti e sentiero carraio di altra proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		