

TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sgro Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ricorso per intervento promosso da

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	4
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	5
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	5
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	6
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	7
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	7
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	9
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	10
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	12
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	14
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	14
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	14

Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	14
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	15
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	15
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	16
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	16
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	18
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	20
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	23
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	23
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	24
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	26
Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	27
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	27
Stima / Formazione lotti	27
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E.	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 146.893,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	34
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	34

INCARICO

All'udienza del 16/09/2025, il sottoscritto Geom. Sgro Fabio, con studio in Via Galileo Galilei, 13 - 10082 - Cuorgnè (TO), email info@geometrasgro.it; PEC fabio.sgro@geopec.it, Tel. 347 4482051, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1 (Coord. Geografiche: 44°53'27.3"N 8°11'43.3"E)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T (Coord. Geografiche: 44°53'27.3"N 8°11'43.3"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

Trattasi di appartamento situato al piano primo, il quale presenta accesso dalla Via pubblica (Corso Alba), transitando poi su cortile interno e percorrendo scala esterna. La zona su cui sorge il fabbricato con al suo interno il bene in oggetto è da considerarsi semicentrale rispetto il concentrico del Comune di Asti. Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale e negozi di vicinato, con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze.

Nello specifico l'appartamento in oggetto, è composto al piano primo (secondo fuori terra) da terrazzo di ingresso, ingresso, bagno, camera, camera con balcone, soggiorno e cucina con balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

Trattasi di unità immobiliare a destinazione negozio/botteghe, il quale presenta accesso direttamente dalla Via Pubblica (Corso Alba). La zona su cui sorge il fabbricato con al suo interno il bene in oggetto è da considerarsi semicentrale rispetto il concentrico del Comune di Asti. Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale e negozi di vicinato, con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze.

Nello specifico l'unità immobiliare in oggetto, è composta al piano interrato da disimpegno, dispensa, due anti-w.c. e due w.c., al piano terreno locale identificato in planimetria catastale come sala bar, locale lavorazione e

locale spogliatoio. Si specifica che il piano terreno ed il piano interrato sono collegati internamente da scala.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

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

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/200)
- **** Omissis **** (Proprietà 100/200)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/200)
- **** Omissis **** (Proprietà 100/200)

Il Comune di Asti, ha fornito al sottoscritto Geom. Fabio SGRO, certificato contestuale di stato civile, stato di famiglia, il quale alla data del 30/12/2025 indica che il Sig. **** Omissis **** risulta [REDACTED]

Il Comune di Asti, ha fornito al sottoscritto Geom. Fabio SGRO, certificato contestuale di stato civile, stato di famiglia, il quale alla data del 30/12/2025 indica che il Sig. **** Omissis **** risulta [REDACTED].

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/200)
- **** Omissis **** (Proprietà 100/200)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/200)
- **** Omissis **** (Proprietà 100/200)

Il Comune di Asti, ha fornito al sottoscritto Geom. Fabio SGRO, certificato contestuale di stato civile, stato di famiglia, il quale alla data del 30/12/2025 indica che il Sig. **** Omissis **** risulta [REDACTED].

Il Comune di Asti, ha fornito al sottoscritto Geom. Fabio SGRO, certificato contestuale di stato civile, stato di famiglia, il quale alla data del 30/12/2025 indica che il Sig. **** Omissis **** risulta [REDACTED].

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

L'appartamento in oggetto, confina:

- a nord con affaccio su cortile;
- a sud in aderenza con altra unità immobiliare;
- ad ovest con affaccio su Corso Alba;
- ad est con affaccio su cortile.

Catastalmente la particella 168 del Foglio 76, Comune di Asti, confina da nord in senso anti-orario con le particelle 1176, 663, 6236 e 792 dello stesso Foglio di mappa.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

Il bene in oggetto, confina:

- a nord con affaccio su cortile;
- a sud in aderenza con altra unità immobiliare;
- ad ovest con affaccio su Corso Alba;
- ad est con affaccio su cortile.

Catastalmente la particella 168 del Foglio 76, Comune di Asti, confina da nord in senso anti-orario con le

particella 1176, 663, 6236 e 792 dello stesso Foglio di mappa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balconi	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	---	1
Abitazione	67,53 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	---	1
Totale superficie convenzionale:				105,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento risulta avere altezze interne pari a 2,73 e 2,70 mt, ad eccezione del vano cucina la quale presenza altezza massima pari a 2,73 mt ed altezza minima pari a 2,25 mt.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala Bar e Lavorazione	81,90 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	---	T
Accessori	17,30 mq	28,00 mq	0,2	5,60 mq	---	S1
Totale superficie convenzionale:				106,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare in oggetto a piano interrato risulta avere altezza interna pari a mt 2,40. Al piano terreno le altezze interne massime risultano pari a mt 2,60 e 2,63, le altezze interne minime risultano in alcuni punti mt 2,40, 2,48 e 2,37.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 22/07/1980 al 07/09/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 76, Part. 168, Sub. 2, Zc. 2
Dal 07/09/1982 al 26/07/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 76, Part. 168, Sub. 2, Zc. 2
Dal 26/07/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 76, Part. 168, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,33 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 23/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 76, Part. 168, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 120,85 Piano 1
Dal 23/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 76, Part. 168, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 120,85 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 01/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 76, Part. 168, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 120,85 Piano 1
Dal 01/04/2021 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 76, Part. 168, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 120,85 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/01/2008 al 08/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 76, Part. 168, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 102,00 mq Rendita € 969,29 Piano S1-T
Dal 08/01/2009 al 23/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 76, Part. 168, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 102,00 mq Rendita € 969,29 Piano S1-T

Dal 23/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 76, Part. 168, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 102,00 mq Rendita € 969,29 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 01/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 76, Part. 168, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 102,00 mq Superficie catastale 131,00 mq Rendita € 969,29 Piano S1-T
Dal 01/04/2021 al 24/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. AT, Fg. 76, Part. 168, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 102,00 mq Superficie catastale 131,00 mq Rendita € 969,29 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
AT	76	168	4	2	A3	2	4,5 vani	100 mq	120,85 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto:

- errata indicazione di rappresentazione grafica del bene in oggetto. Nello specifico si è appurato che sovrapponendo il rilievo eseguito con la planimetria catastale, risulta presente un discostamento di rappresentazione grafica murature esterne ed interne;
- divergenze di rappresentazione grafica serramenti esterni ed interni;
- diversa rappresentazione grafica della scala di accesso esterna.

Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo di pratiche catastali stimato in € 850,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

Risulta assente l'elaborato planimetrico, pertanto lo scrivente non può esprimersi sulle relative parti comuni (es. Beni Comuni Non Censibili) riguardante l'intero fabbricato. Risulta infatti non identificato il cortile interno con i relativi vani adiacenti (sottoscala, ripostiglio ecc.).

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
AT	76	168	5	2	C1	2	102,00 mq	131,00 mq	969,29 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto:

- errata indicazione di rappresentazione grafica del bene in oggetto, in quanto non risultano presenti alcune tramezzature interne (presumibilmente demolite), oltre alla realizzazione di nuove tramezzature non indicate in planimetria catastale;
- divergenze di rappresentazione grafica serramenti esterni ed interni;
- lievi divergenze di rappresentazione grafica della scala interna;
- divergenze di indicazione altezze interne.

Sarà necessario provvedere alla redazione di variazione catastale, mediante il programma ministeriale Docfa, il tutto per un costo di pratiche catastali stimato in € 850,00 comprensivi di diritti catastali ed oneri di legge.

Risulta assente l'elaborato planimetrico, pertanto lo scrivente non può esprimersi sulle relative parti comuni (es. Beni Comuni Non Censibili) riguardante l'intero fabbricato. Risulta infatti non identificato il cortile interno con i relativi vani adiacenti (sottoscala, ripostiglio ecc.).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

PRECISAZIONI:

1) Si richiama atto di dismissione e vincolo a favore del Comune di Asti, rogito notaio Luciano Ratti di Costigliole d'Asti, del 12/11/1985, repertorio 7076/4323. Registrato ad Asti il 25/11/1985 al N. 5583. Trascritto in data 25/11/1985, ai n.ri 8433/6893. Nel presente atto si cita quanto di seguito riportato: "PREMESSO - che le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** sono uniche ed esclusive proprietarie degli stabili di cui infra in forza di atto ricevuto dal Notaio Bruno Marchetti di Asti in data 22 settembre 1983 numero 20561 di repertorio, registrato ad Asti il 3 ottobre 1983 al Numero 5428, trascritto ivi il 24 settembre 1983 ai numeri 6752/5313; - che le stesse signore **** Omissis **** ... e **** Omissis **** con domanda presentata al

Comune di Asti in data 5 settembre 1984, protocollo numero 306266 hanno richiesto concessione edilizia per trasformazione di locali ad uso tabaccheria in locali ad uso commerciale e risistemazione dei medesimi in ASTI, corso Alba 46; - che la commissione edilizia nella seduta del 5 febbraio 1985 ha espresso preventivo parere favorevole condizionatamente alla presentazione fra l'altro: - di atto notarile registrato e trascritto di vincolo a parcheggio commerciale, carico e scarico merci a sensi dell'articolo 25 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale; - atto notarile registrato e trascritto di dismissione area gratuita per ampliamento stradale; CIO' PREMESSO e ritenuto parte sostanziale ed integrante del presente atto ARTICOLO 1 Le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** in qualità di uniche proprietarie dell'immobile in oggetto congiuntamente dichiarano di vincolare come con il presente atto vincolano a favore del Comune di Asti a parcheggio commerciale ad uso pubblico la porzione di area di metri quadrati 46,25 (quarantasei virgola venticinque) quale risulta colorata in rosso sulla planimetria che previa vidimazione a sensi di legge si allega al presente atto sotto la lettera "A", omissane la lettura per dispensa avuta dai comparenti: le stesse signore **** Omissis **** e **** Omissis **** nella qualità di uniche proprietarie degli immobili in oggetto congiuntamente dichiarano di vincolare come con il presente atto vincolano a favore del Comune di Asti a parcheggio per carico e scarico merci la porzione di area di metri quadrati 13,80 (tredici virgola ottanta) risultante colorata in azzurro sulla planimetria come sopra allegata. Le aree come sopra vincolate si intendono ad uso pubblico, con l'obbligo di idonea segnalazione della via pubblica.

ARTICOLO 2 Le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** congiuntamente dichiarano di donare irrevocabilmente per il valore venale di lire 1 (una), al Comune di Asti che in persona di cui sopra accetta, la piena ed assoluta proprietà della porzione di area di metri quadrati 25 (venticinque), sita in Asti, prospiciente il corso Alba e distinta al Catasto Terreni in mappa al foglio 76 (settantasei) con il numero 663 (seicentosessantatre), già 168/b, fabbricato urbano di centiare venticinque (0,25), alle seguenti coerenze complessive il corso Alba, restante proprietà **** Omissis **** e mappali numero 176 e 177 del foglio 76. ...omissis..."

Dalle planimetrie allegate al presente atto, si evince che le aree destinate a parcheggio commerciale ad uso pubblico e le aree donate al Comune di Asti, confrontate con le planimetrie catastali, correttamente non rientrano nella consistenza delle nostre unità immobiliari.

2) Si richiama atto di vincolo, scrittura privata autenticata dal notaio Luciano Ratti di Costigliole d'Asti in data 14/07/1987, repertorio 10800, registrato ad Asti il 22/07/1987 al n. 763 Atti Privati, trascritto in data 23/07/1987, ai n.ri 5127/3835, nella cui trascrizione si cita quanto di seguito riportato: "PREMESSO: che con domanda presentata in data 2.12.1986 protocollo n.65836/1756/86 le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** richiesero al Comune di Asti concessione edilizia per ampliamento di negozio nel fabbricato sito in Asti, corso Alba; che la commissione edilizia nella seduta del 14.4.1987 espresse preventivo parere favorevole, a condizione tra l'altro, che venga presentato atto notarile registrato e trascritto di vincolo a parcheggio carico e scarico merci, per mq. 24,75; che le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** sono uniche ed esclusive proprietarie degli stabili stessi in forza dell'atto ricevuto dal Notaio Bruno Marchetti di Asti in data 22.9.1983 n. 20651 di rep. reg. Asti il 30/10/1983 al n. 5428 e trascritto ivi il 24.9.1983 ai n.ri 6752/5313; CIO' PREMESSO, le signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, in qualità di proprietarie esclusive degli immobili in oggetto, congiuntamente dichiarano di vincolare, come con il titolo vincolarono, a favore del Comune di Asti: a) a parcheggio commerciale, la porzione di area di mq. 19,04 quale risulta colorata in rosso sulla planimetria in scala 1:500, allegata al titolo sotto la lettera "A"; b) a parcheggio per carico e scarico merci la porzione di area di mq. 5,71 quale risulta tinteggiata in verde sulla planimetria come sopra allegata. Le aree come sopra vincolate si intesero ad uso pubblico, con l'obbligo di idonea segnalazione dalla via pubblica. ... omissis."

Della presente trascrizione non è stato possibile entrare in possesso della copia dell'atto. La Conservatoria dei Registri di Asti non invia la copia online, in quanto il file risulta troppo pesante e l'Archivio Notarile di Asti non è in possesso dell'originale, in quanto atto stipulato come scrittura privata autenticata. Lo stesso Archivio Notarile ha rilasciato una certificazione che riporta quanto di seguito indicato: "MINISTERO DELLA GIUSTIZIA - ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI ASTI - L'ASSISTENTE AMMINISTRATIVO DELEGATO CERTIFICA Che dall'annotazione repertoriale n. 10800 del 14 luglio 1987, del dott. RATTI LUCIANO già Notaio in Asti, risulta un vincolo per autentica **** Omissis **** residente in Asti Corso Alba 11, **** Omissis **** residente in Asti Strada

Borbore 3 a parcheggio commerciale area di mq. 19.04 e a parcheggio per carico e scarico merci- area di mq. 5.71 relativamente a negozio nel fabbricato in Asti Corso Alba. 22/7/87 n. 763 per lire 151.000 Asti, 16 ottobre 2025. Timbrato **** Omissis **** 16.10.2025 09:31:36 GMT+01:00".

3) Nelle trascrizioni di cui ai punti 1) 2) e 3) del paragrafo "Provenienze Ventennali", nei dati catastali del Catasto Fabbricati, non è stata indicata la "SEZIONE AT".

4) Nella trascrizione di cui al punto 3) delle "Osservazioni" presenti nel paragrafo "Provenienze Ventennali", nei dati catastali del Catasto Fabbricati, non è stata indicata la "SEZIONE AT".

5) Si rileva accettazione tacita di eredità, in forza di atto rogito notaio Marina Sgarbi del 18/12/2020, repertorio 3776/3180. Trascritta in data 26/01/2021, ai n.ri 682/546.

Favore:

- **** Omissis ****, [REDACTED], per unità immobiliari differenti da quelle oggetto della presente perizia;

- **** Omissis ****, [REDACTED], per unità immobiliari differenti da quelle oggetto della presente perizia;

- **** Omissis ****, [REDACTED], per unità immobiliari differenti da quelle oggetto della presente perizia.

Contro:

- **** Omissis ****, rispettivamente [REDACTED], per unità immobiliari differenti da quelle oggetto della presente perizia.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

PRECISAZIONI:

1) Si richiama atto di dismissione e vincolo a favore del Comune di Asti, rogito notaio Luciano Ratti di Costigliole d'Asti, del 12/11/1985, repertorio 7076/4323. Registrato ad Asti il 25/11/1985 al N. 5583. Trascritto in data 25/11/1985, ai n.ri 8433/6893. Nel presente atto si cita quanto di seguito riportato: "PREMESSO - che le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** sono uniche ed esclusive proprietarie degli stabili di cui infra in forza di atto ricevuto dal Notaio Bruno Marchetti di Asti in data 22 settembre 1983 numero 20561 di repertorio, registrato ad Asti il 3 ottobre 1983 al Numero 5428, trascritto ivi il 24 settembre 1983 ai numeri 6752/5313; - che le stesse signore **** Omissis **** ... e **** Omissis **** con domanda presentata al Comune di Asti in data 5 settembre 1984, protocollo numero 306266 hanno richiesto concessione edilizia per trasformazione di locali ad uso tabaccheria in locali ad uso commerciale e risistemazione dei medesimi in ASTI, corso Alba 46; - che la commissione edilizia nella seduta del 5 febbraio 1985 ha espresso preventivo parere favorevole condizionatamente alla presentazione fra l'altro: - di atto notarile registrato e trascritto di vincolo a parcheggio commerciale, carico e scarico merci a sensi dell'articolo 25 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale; - atto notarile registrato e trascritto di dismissione area gratuita per ampliamento stradale; CIO' PREMESSO e ritenuto parte sostanziale ed integrante del presente atto ARTICOLO 1 Le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** in qualità di uniche proprietarie dell'immobile in oggetto congiuntamente dichiarano di vincolare come con il presente atto vincolano a favore del Comune di Asti a parcheggio commerciale ad uso pubblico la porzione di area di metri quadrati 46,25 (quarantasei virgola venticinque) quale risulta colorata in rosso sulla planimetria che previa vidimazione a sensi di legge si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avuta dai comparenti: le stesse signore **** Omissis **** e **** Omissis **** nella qualità di uniche proprietarie degli immobili in oggetto congiuntamente dichiarano di vincolare come con il presente atto vincolano a favore del Comune di Asti a parcheggio per carico e scarico merci la porzione di area di metri quadrati 13,80 (tredici virgola ottanta) risultante colorata in azzurro sulla planimetria come sopra allegata. Le aree come sopra vincolate si intendono ad uso pubblico, con l'obbligo di idonea segnalazione della via pubblica.

ARTICOLO 2 Le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** congiuntamente dichiarano di donare irrevocabilmente per il valore venale di lire 1 (una), al Comune di Asti che in persona di cui sopra accetta, la piena ed assoluta proprietà della porzione di area di metri quadrati 25 (venticinque), sita in Asti, prospiciente il corso Alba e distinta al Catasto Terreni in mappa al foglio 76 (settantasei) con il numero 663

(seicentosessantatre), già 168/b, fabbricato urbano di centiare venticinque (0,25), alle seguenti coerenze complessive il corso Alba, restante proprietà **** Omissis **** e mappali numero 176 e 177 del foglio 76. ...omissis..."

Dalle planimetrie allegate al presente atto, si evince che le aree destinate a parcheggio commerciale ad uso pubblico e le aree donate al Comune di Asti, confrontate con le planimetrie catastali, correttamente non rientrano nella consistenza delle nostre unità immobiliari.

2) Si richiama atto di vincolo, scrittura privata autenticata dal notaio Luciano Ratti di Costigliole d'Asti in data 14/07/1987, repertorio 10800, registrato ad Asti il 22/07/1987 al n. 763 Atti Privati, trascritto in data 23/07/1987, ai n.ri 5127/3835, nella cui trascrizione si cita quanto di seguito riportato: "PREMESSO: che con domanda presentata in data 2.12.1986 protocollo n.65836/1756/86 le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** richiesero al Comune di Asti concessione edilizia per ampliamento di negozio nel fabbricato sito in Asti, corso Alba; che la commissione edilizia nella seduta del 14.4.1987 espresse preventivo parere favorevole, a condizione tra l'altro, che venga presentato atto notarile registrato e trascritto di vincolo a parcheggio carico e scarico merci, per mq. 24,75; che le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** sono uniche ed esclusive proprietarie degli stabili stessi in forza dell'atto ricevuto dal Notaio Bruno Marchetti di Asti in data 22.9.1983 n. 20651 di rep. reg. Asti il 30/10/1983 al n. 5428 e trascritto ivi il 24.9.1983 ai n.ri 6752/5313; CIO' PREMESSO, le signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, in qualità di proprietarie esclusive degli immobili in oggetto, congiuntamente dichiarano di vincolare, come con il titolo vincolarono, a favore del Comune di Asti: a) a parcheggio commerciale, la porzione di area di mq. 19,04 quale risulta colorata in rosso sulla planimetria in scala 1:500, allegata al titolo sotto la lettera "A"; b) a parcheggio per carico e scarico merci la porzione di area di mq. 5,71 quale risulta tinteggiata in verde sulla planimetria come sopra allegata. Le aree come sopra vincolate si intesero ad uso pubblico, con l'obbligo di idonea segnalazione dalla via pubblica. ... omissis." Della presente trascrizione non è stato possibile entrare in possesso della copia dell'atto. La Conservatoria dei Registri di Asti non invia la copia online, in quanto il file risulta troppo pesante e l'Archivio Notarile di Asti non è in possesso dell'originale, in quanto atto stipulato come scrittura privata autenticata. Lo stesso Archivio Notarile ha rilasciato una certificazione che riporta quanto di seguito indicato: "MINISTERO DELLA GIUSTIZIA – ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI ASTI – L'ASSISTENTE AMMINISTRATIVO DELEGATO CERTIFICA Che dall'annotazione repertoriale n. 10800 del 14 luglio 1987, del dott. RATTI LUCIANO già Notaio in Asti, risulta un vincolo per autentica **** Omissis **** residente in Asti Corso Alba 11, **** Omissis **** residente in Asti Strada Borbore 3 a parcheggio commerciale area di mq. 19.04 e a parcheggio per carico e scarico merci- area di mq. 5.71 relativamente a negozio nel fabbricato in Asti Corso Alba. 22/7/87 n. 763 per lire 151.000 Asti, 16 ottobre 2025. Timbrato **** Omissis **** 16.10.2025 09:31:36 GMT+01:00".

3) Nelle trascrizioni di cui ai punti 1) 2) e 3) del paragrafo "Provenienze Ventennali", nei dati catastali del Catasto Fabbricati, non è stata indicata la "SEZIONE AT".

4) Nella trascrizione di cui al punto 3) delle "Osservazioni" presenti nel paragrafo "Provenienze Ventennali", nei dati catastali del Catasto Fabbricati, non è stata indicata la "SEZIONE AT".

5) Si rileva accettazione tacita di eredità, in forza di atto rogito notaio Marina Sgarbi del 18/12/2020, repertorio 3776/3180. Trascritta in data 26/01/2021, ai n.ri 682/546.

Favore:

- **** Omissis ****, [REDACTED] per unità immobiliari differenti da quelle oggetto della presente perizia;
- **** Omissis ****, [REDACTED] per unità immobiliari differenti da quelle oggetto della presente perizia;
- **** Omissis ****, [REDACTED] per unità immobiliari differenti da quelle oggetto della presente perizia.

Contro:

- **** Omissis ****, rispettivamente [REDACTED] per unità immobiliari differenti da quelle oggetto della presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 12/01/2026, si presentava in discreto stato conservativo.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 12/01/2026, si presentava in scarso stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

Risulta assente l'elaborato planimetrico.

Nella planimetria catastale non risultano indicazioni su eventuali parti comuni.

Trattasi di appartamento facente parte di fabbricato costituito da due unità immobiliari, pertanto le parti comuni sono tutte quelle previste dal Codice Civile.

Il sottoscritto non è in grado di potersi esprimere sulla effettiva pertinenza del cortile, del sottoscala e del ripostiglio che verosimilmente risulterebbe da quanto emerso in loco, un bene comune alle due unità immobiliari oggetto di perizia (Bene n°1 e Bene n°2).

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

Risulta assente l'elaborato planimetrico.

Nella planimetria catastale non risultano indicazioni su eventuali parti comuni.

Trattasi di unità immobiliare facente parte di fabbricato costituito da due unità immobiliari, pertanto le parti comuni sono tutte quelle previste dal Codice Civile.

Il sottoscritto non è in grado di potersi esprimere sulla effettiva pertinenza del cortile, del sottoscala e del ripostiglio che verosimilmente risulterebbe da quanto emerso in loco, un bene comune alle due unità immobiliari oggetto di perizia (Bene n°1 e Bene n°2).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti e segnatamente con oneri, obblighi, condizioni e servitù di cui agli atti di provenienza e alle risultanze catastali, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

E' stata effettuata una ricerca presso il portale della Regione Piemonte (SIPEE USI CIVICI), al fine di poter visionare la presenza o meno di usi civici sulla particella catastale ove insiste il fabbricato con al suo interno l'unità immobiliare oggetto di stima. Dalla ricerca effettuata apparentemente non risulterebbero usi civici sul bene oggetto di stima.

Doveroso precisare che la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici potrebbe essere non indicata su atti e portali ricerca, che quindi potrebbero non escludere a pieno la presenza di tali gravami.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

Il bene è stato sottoposto a pignoramento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti e segnatamente con oneri, obblighi, condizioni e servitù di cui agli atti di provenienza e alle risultanze catastali, le quali resteranno a carico dell'acquirente.

E' stata effettuata una ricerca presso il portale della Regione Piemonte (SIPEE USI CIVICI), al fine di poter visionare la presenza o meno di usi civici sulla particella catastale ove insiste il fabbricato con al suo interno l'unità immobiliare oggetto di stima. Dalla ricerca effettuata apparentemente non risulterebbero usi civici sul bene oggetto di stima.

Doveroso precisare che la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici potrebbe essere non indicata su atti e portali ricerca, che quindi potrebbero non escludere a pieno la presenza di tali gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

Str. verticali: in parte apparente struttura portante in muratura;

Copertura: struttura lignea;

Manto di copertura: coppi;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in muratura, intonacate e tinteggiate, pareti interne in muratura, intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: in parte piastrelle di apparente ceramica ed in parte apparente scaglie di marmo;

Infissi esterni ed interni: portoncino di ingresso in ferro, serramenti esterni in legno e vetri, porte interne in legno e vetro;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia ed in parte a vista, apparentemente funzionante al momento del sopralluogo, impianto idrico apparentemente funzionante al momento del sopralluogo. Il riscaldamento risulterebbe di tipo autonomo a gas metano, con caldaia posizionata in un piccolo ripostiglio situato al piano terreno. Risultano presenti termosifoni in ghisa. Durante il sopralluogo l'impianto risultava apparentemente funzionante.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

Str. verticali: in parte apparente struttura portante in muratura;

Copertura: struttura lignea;

Manto di copertura: coppi;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in muratura, intonacate e tinteggiate, pareti interne in muratura, intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: apparente gress-porcellanato;

Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in parte in legno e vetri, in parte alluminio e vetri;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia ed in parte a vista, non funzionante al momento del sopralluogo, impianto idrico non funzionante al momento del sopralluogo. Non risulta presente l'impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/10/2019

Stato della causa in corso per il rilascio

In seguito alle informazioni reperite dal Custode Giudiziario nominato, risulta presente un contratto di locazione, registrato il 24/10/2019. Su tale contratto di locazione viene indicato che la durata è pari ad anni quattro dal 01/09/2019 al 31/08/2023.

All'art. 1 del contratto viene inoltre indicato che la locazione si intenderà tacitamente rinnovata alla scadenza ove non venga inviata dalle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza.

Locatore: Sig.ra **** Omissis ****;

Conduttore: Sig. **** Omissis ****.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 380,00

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

QUADRO SINOTTICO:

1) Successione in morte di **** Omissis ****, deceduta il 01/04/2021, per legge, per la quota di 100/100 di

piena proprietà. Denuncia di successione registrata ad Asti al n. 100316/88888/22. Trascritta in data 18/03/2022, ai n.ri 2550/1985.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di 100/200 di piena proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 100/200 di piena proprietà.

(Sez. AT fg. 76 n. 168 sub.ni 4 e 5)

Si precisa che nel "quadro D" della presente trascrizione, risulta che **** Omissis **** e **** Omissis ****, sono i
[REDACTED] de cuius **** Omissis ****, in rappresentazione di **** Omissis ****.

2) Successione in morte di **** Omissis ****, deceduta il 23/01/2013, per legge, per la quota di ½ di piena proprietà. Denuncia di successione registrata ad Asti al n. 61/9990/14. Trascritta in data 30/06/2014, ai n.ri 4909/3696.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di piena proprietà.

(Sez. --- fg. 76 n. 168 sub.ni 4 e 5)

Si precisa che nel "quadro D" della presente trascrizione è inserito quanto di seguito riportato: "EREDITA' DEVOLUTA PER LEGGE SOGGETTO N.1: [REDACTED] RINUNCIA [REDACTED] CON VERBALE TRIBUNALE DI ASTI IN DATA 21/10/2013 REG.TO A ASTI IL 25/10/2013". Si intende quindi che l'erede risulterebbe essere [REDACTED] in forza di rinuncia all'eredità [REDACTED] (**** Omissis **** e **** Omissis ****), [REDACTED] **** Omissis **** [REDACTED].

A tal fine, vedere quanto riportato alla voce "OSSERVAZIONI" nella trascrizione di accettazione tacita di eredità del 26/01/2021, ai n.ri 683/547.

3) Atto di compravendita rogito notaio Bruno Marchetti del 22/09/1983, repertorio 20561/11375, registrato ad Asti il 03/10/1983 al n. 5428 Serie 1. Trascritto in data 24/09/1983, ai n.ri 6752/5313.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

(Sez. --- fg. 76 n. 168 sub.ni 1 e 2)

OSSERVAZIONI:

Si rilevano le seguenti accettazioni tacite di eredità:

1) Accettazione tacita di eredità derivante da atto notaio Marina Sgarbi del 18/12/2020, repertorio 3776/3180. Trascritta in data 26/01/2021, ai n.ri 683/547.

Favore:

- **** Omissis ****, per unità immobiliari differenti da quelle oggetto di stima.

Contro:

- **** Omissis ****, per unità immobiliari differenti da quelle oggetto di stima.

Si precisa che nel "quadro D" della presente trascrizione è inserito quanto di seguito riportato: "LA PRESENTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' RIGUARDA L'INTERO PATRIMONIO EREDITATO. SOGGETTI A FAVORE: [REDACTED] PREVIA RINUNCIA DI EREDITA' EFFETTUATA DAI [REDACTED] **** Omissis ****, **** Omissis **** E **** Omissis **** CON VERBALE DEL TRIBNALE DI ASTI IN DATA 21 OTTOBRE 2013 REGISTRATO AD ASTI IL 25 OTTOBRE 2013 AL NUMERO 2260." (vedere punto 2) del "QUADRO SINOTTICO").

2) Accettazione tacita di eredità derivante da atto notaio Marco Forina del 07/09/2023, repertorio 816/668. Trascritta in data 11/09/2023, ai n.ri 8038/6389.

Favore:

- **** Omissis ****, per unità immobiliari differenti da quelle oggetto di stima;
- **** Omissis ****, per unità immobiliari differenti da quelle oggetto di stima.

Contro:

- **** Omissis ****, per unità immobiliari differenti da quelle oggetto di stima.

Si precida che nel "quadro D" della presente trascrizione è inserito quanto di seguito riportato: "EREDI PER LEGGE: [REDACTED] IN RAPPRESENTAZIONE DI [REDACTED]"

3) Accettazione tacita di eredità derivante da atto notaio Marina Sgarbi del 18/12/2020, repertorio 3776. Trascritta in data 15/01/2025, ai n.ri 329/264.

Favore:

- **** Omissis ****, relativamente al bene in oggetto per la quota di ½ di piena proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, relativamente al bene in oggetto per la quota di ½ di piena proprietà.

(Sez. --- fg. 76 n. 168 sub.ni 4 e 5)

Si precisa che nel "quadro D" della presente trascrizione è inserito quanto di seguito riportato: "CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA **** Omissis **** E DECEDUTA IL 23/01/2013 DA PARTE [REDACTED] **** Omissis **** NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO SGARBI MARINA DI ASTI DEL 18/12/2020 REP. N.3776 E TRASCRITTO IL 26/01/2021 AI NN.685/549. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 26/01/2021 AI NN.685/549 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO."

4) Accettazione tacita di eredità derivante da atto notaio Marco Forina del 07/09/2023, repertorio 816. Trascritta in data 15/01/2025, ai n.ri 330/265.

Favore:

- **** Omissis ****, relativamente al bene in oggetto per la quota di ½ di piena proprietà;
- **** Omissis ****, relativamente al bene in oggetto per la quota di ½ di piena proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, relativamente al bene in oggetto per la quota di 1/1 di proprietà.

(Sez. AT fg. 76 n. 168 sub.ni 4 e 5)

Si precisa nel "quadro D" della presente trascrizione è inserito quanto di seguito riportato: "CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIG.RA **** Omissis **** E DECEDUTA IL 01/04/2021 DA PARTE DEI [REDACTED] **** Omissis **** E **** Omissis **** NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO FORINA MARCO DA ASTI DEL 07/09/2023 REP. N.816 E TRASCRITTO IL 11/09/2023 AI NN. 8037/6388. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 11/09/2023 AI NN. 8037/6388 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO."

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

QUADRO SINOTTICO:

1) Successione in morte di **** Omissis ****, deceduta il 01/04/2021, per legge, per la quota di 100/100 di

piena proprietà. Denuncia di successione registrata ad Asti al n. 100316/88888/22. Trascritta in data 18/03/2022, ai n.ri 2550/1985.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di 100/200 di piena proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di 100/200 di piena proprietà.

(Sez. AT fg. 76 n. 168 sub.ni 4 e 5)

Si precisa che nel “quadro D” della presente trascrizione, risulta che **** Omissis **** e **** Omissis ****, sono i nipoti della de cuius **** Omissis ****, in rappresentazione di **** Omissis ****.

2) Successione in morte di **** Omissis ****, deceduta il 23/01/2013, per legge, per la quota di ½ di piena proprietà. Denuncia di successione registrata ad Asti al n. 61/9990/14. Trascritta in data 30/06/2014, ai n.ri 4909/3696.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di piena proprietà.

(Sez. --- fg. 76 n. 168 sub.ni 4 e 5)

Si precisa che nel “quadro D” della presente trascrizione è inserito quanto di seguito riportato: “EREDITA' DEVOLUTA PER LEGGE SOGGETTO N.1: [REDACTED] RINUNCIA [REDACTED] CON VERBALE TRIBUNALE DI ASTI IN DATA 21/10/2013 REG.TO A ASTI IL 25/10/2013”. Si intende quindi che l'erede risulterebbe essere [REDACTED] in forza di rinuncia all'eredità [REDACTED] (**** Omissis **** e **** Omissis ****), [REDACTED] **** Omissis **** già deceduto.

A tal fine, vedere quanto riportato alla voce “OSSERVAZIONI” nella trascrizione di accettazione tacita di eredità del 26/01/2021, ai n.ri 683/547.

3) Atto di compravendita rogito notaio Bruno Marchetti del 22/09/1983, repertorio 20561/11375, registrato ad Asti il 03/10/1983 al n. 5428 Serie 1. Trascritto in data 24/09/1983, ai n.ri 6752/5313.

Favore:

- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà;
- **** Omissis ****, per la quota di ½ di proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

(Sez. --- fg. 76 n. 168 sub.ni 1 e 2)

OSSERVAZIONI:

Si rilevano le seguenti accettazioni tacite di eredità:

1) Accettazione tacita di eredità derivante da atto notaio Marina Sgarbi del 18/12/2020, repertorio 3776/3180. Trascritta in data 26/01/2021, ai n.ri 683/547.

Favore:

- **** Omissis ****, per unità immobiliari differenti da quelle oggetto di stima.

Contro:

- **** Omissis ****, per unità immobiliari differenti da quelle oggetto di stima.

Si precisa che nel “quadro D” della presente trascrizione è inserito quanto di seguito riportato: “LA PRESENTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' RIGUARDA L'INTERO PATRIMONIO EREDITATO. SOGGETTI A FAVORE: [REDACTED] PREVIA RINUNCIA DI EREDITA' EFFETTUATA DAI [REDACTED] **** Omissis ****, **** Omissis **** E **** Omissis **** CON VERBALE DEL TRIBNALE DI ASTI IN DATA 21 OTTOBRE 2013 REGISTRATO AD ASTI IL 25 OTTOBRE 2013 AL NUMERO 2260.” (vedere punto 2) del “QUADRO SINOTTICO”).

2) Accettazione tacita di eredità derivante da atto notaio Marco Forina del 07/09/2023, repertorio 816/668. Trascritta in data 11/09/2023, ai n.ri 8038/6389.

Favore:

- **** Omissis ****, per unità immobiliari differenti da quelle oggetto di stima;
- **** Omissis ****, per unità immobiliari differenti da quelle oggetto di stima.

Contro:

- **** Omissis ****, per unità immobiliari differenti da quelle oggetto di stima.

Si precida che nel "quadro D" della presente trascrizione è inserito quanto di seguito riportato: "EREDI PER LEGGE: [REDACTED] IN RAPPRESENTAZIONE DI [REDACTED]"

3) Accettazione tacita di eredità derivante da atto notaio Marina Sgarbi del 18/12/2020, repertorio 3776. Trascritta in data 15/01/2025, ai n.ri 329/264.

Favore:

- **** Omissis ****, relativamente al bene in oggetto per la quota di ½ di piena proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, relativamente al bene in oggetto per la quota di ½ di piena proprietà.

(Sez. --- fg. 76 n. 168 sub.ni 4 e 5)

Si precisa che nel "quadro D" della presente trascrizione è inserito quanto di seguito riportato: "CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA **** Omissis **** E DECEDUTA IL 23/01/2013 DA PARTE DELLA [REDACTED] **** Omissis **** NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO SGARBI MARINA DI ASTI DEL 18/12/2020 REP. N.3776 E TRASCRITTO IL 26/01/2021 AI NN.685/549. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 26/01/2021 AI NN.685/549 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO."

4) Accettazione tacita di eredità derivante da atto notaio Marco Forina del 07/09/2023, repertorio 816. Trascritta in data 15/01/2025, ai n.ri 330/265.

Favore:

- **** Omissis ****, relativamente al bene in oggetto per la quota di ½ di piena proprietà;
- **** Omissis ****, relativamente al bene in oggetto per la quota di ½ di piena proprietà.

Contro:

- **** Omissis ****, relativamente al bene in oggetto per la quota di 1/1 di proprietà.

(Sez. AT fg. 76 n. 168 sub.ni 4 e 5)

Si precisa nel "quadro D" della presente trascrizione è inserito quanto di seguito riportato: "CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIG.RA **** Omissis **** E DECEDUTA IL 01/04/2021 DA PARTE [REDACTED] **** Omissis **** E **** Omissis **** NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO FORINA MARCO DA ASTIDEL 07/09/2023 REP. N.816 E TRASCRITTO IL 11/09/2023 AI NN. 8037/6388. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 11/09/2023 AI NN. 8037/6388 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Asti aggiornate al 25/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Asti il 21/09/2018
Reg. gen. 8508 - Reg. part. 1103
Quota: 1/1
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € [REDACTED]
Rogante: Notaio Alberto Girola
Data: 20/09/2018
N° repertorio: 13104
N° raccolta: 10784
Note: Si specifica che tale formalità risulta contro: - **** Omissis ****, NELLA QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA, per la quota di 1/1 di proprietà; - **** Omissis ****, NELLA QUALITA' DI DEBITORE NON DATORE. (Sez. AT fg. 76 n. 168 sub.ni 4 e 5)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Asti il 11/06/2024
Reg. gen. 5190 - Reg. part. 4025
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nel quadro "D" della presente trascrizione è riportato quanto di seguito indicato: "L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO [REDACTED] OLTRE AD INTERESSI E SPESE." (Sez. AT fg. 76 n. 168 sub.ni 4 e 5)

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea si è appurato che gli oneri di cancellazione, consistono in € 294,00 relativamente a pignoramento oltre a marca da bollo di € 16,00 ogni 4 pagine; € (importo capitale ipoteca x 0,5%) relativamente alle ipoteche giudiziali + € 59,00 + € 35,00 oltre a marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine. A detti importi andrà sommato l'onorario per la redazione della nota di cancellazione, la predisposizione del modello F24 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei registri immobiliari competente per circoscrizione. I sopra indicati importi sono da ritenersi di carattere puramente dimostrativo. L'elenco definitivo di onorario e costi dovrà essere valutato specificatamente al momento di un eventuale decreto di trasferimento.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Asti aggiornate al 25/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Asti il 21/09/2018

Reg. gen. 8508 - Reg. part. 1103

Quota: 1/1

Importo: € [REDACTED]

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € [REDACTED]

Rogante: Notaio Alberto Girola

Data: 20/09/2018

N° repertorio: 13104

N° raccolta: 10784

Note: Si specifica che tale formalità risulta contro: - **** Omissis ****, NELLA QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA, per la quota di 1/1 di proprietà; - **** Omissis ****, NELLA QUALITA' DI DEBITORE NON DATORE. (Sez. AT fg. 76 n. 168 sub.ni 4 e 5)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Asti il 11/06/2024

Reg. gen. 5190 - Reg. part. 4025

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro "D" della presente trascrizione è riportato quanto di seguito indicato: "L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO [REDACTED] OLTRE AD INTERESSI E SPESE." (Sez. AT fg. 76 n. 168 sub.ni 4 e 5)

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Ivrea si è appurato che gli oneri di cancellazione, consistono in € 294,00 relativamente a pignoramento oltre a marca da bollo di € 16,00 ogni 4 pagine; € (importo capitale ipoteca x 0,5%) relativamente alle ipoteche giudiziali + € 59,00 + € 35,00 oltre a marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine. A detti importi andrà sommato l'onorario per la redazione della nota di cancellazione, la predisposizione del modello F24 per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei registri immobiliari competente per circoscrizione. I sopra indicati importi sono da ritenersi di carattere puramente dimostrativo. L'elenco definitivo di onorario e costi dovrà essere valutato specificatamente al momento di un eventuale decreto di

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

In data 23/12/2025 il Comune di Asti ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica, dove viene indicato che la particella 168 del Foglio 76 (Sezione Urbana AT), ricade come segue:

Sezione: A Foglio n. 76 Particella 168 di superficie pari a Ettari: 0 are: 1 centiare: 65

- Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B4.1 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_3A2 - Aree inedificate o parzialmente edificate interessate da fenomeni d'esondazione a elevata energia e con altezze idrometriche maggiori di 0,4 m percentuale pari a 11,9% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- CLASSE_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a - III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma percentuale pari a 88,1% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
- Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso) percentuale pari a 65,7%.

Vista la Deliberazione n. 31 in data 02/12/2025 di adozione della proposta tecnica del progetto preliminare di variante generale al P.R.G.C., ai sensi del terzo comma dell'articolo 17 con la procedura ai sensi degli articoli 15 e 17 della Legge Regionale 56/77.

Il seguente immobile ricade, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

Sezione: A Foglio n. 76 Particella 168 di superficie pari a Ettari: 0 are: 1 centiare: 65

- CLASSE_3A2 - aree inedificate interessate da fenomeni d'esondazione a elevata energia e con altezze idrometriche maggiori di 0,4 m, aree inondabili con intensità del processo da molto elevata (Aree EeA), a elevata (Aree EbA), a media/elevata (Aree Eb*A), aree ricomprese in Fascia A e in Fascia B del PAI, per le quali il rischio di natura idraulica è stato considerato ineliminabile. Aree inondabili e/o soggette ad erosione torrentizia interessate da processi prevalentemente lineari ad intensità media/moderata "EmL"; fasce della larghezza di 10 ml lungo le sponde dei rii minori (Fasce di rispetto Art. 29 LR 56/1977, RD 523/1904) - percentuale pari a 11,9% a cui afferiscono le norme presenti all'art.41 delle NTA della proposta tecnica di progetto preliminare.

- CLASSE_3B2.1 - aree a moderato rischio di inondazione. Sono aree inondate nell'evento alluvionale del 1994 (con altezze d'acqua > 40 cm), attualmente messe in sicurezza dalle nuove opere di difesa, da considerare in posizione marginale rispetto al deflusso della piena. Aree quindi eventualmente inondabili da acque a bassa energia tali da non comportare fenomeni di erosione, trasporto o deposizione e caratterizzate da un limitato battente (intensità di processo media/moderata "AreeEmA"), aree ricomprese nella Fascia C del PAI - percentuale pari a 88,1% a cui afferiscono le norme presenti all'art.41 delle NTA della proposta tecnica di progetto preliminare.

Valgono, in ogni caso, fino alla definitiva approvazione della variante generale, le prescrizioni più restrittive.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

In data 23/12/2025 il Comune di Asti ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica, dove viene indicato che la particella 168 del Foglio 76 (Sezione Urbana AT), ricade come segue:

Sezione: A Foglio n. 76 Particella 168 di superficie pari a Ettari: 0 are: 1 centiare: 65

- Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B4.1 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_3A2 - Aree inedificate o parzialmente edificate interessate da fenomeni d'esondazione a elevata energia e con altezze idrometriche maggiori di 0,4 m percentuale pari a 11,9% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- CLASSE_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a - III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma percentuale pari a 88,1% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
- Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso) percentuale pari a 65,7%.

Vista la Deliberazione n. 31 in data 02/12/2025 di adozione della proposta tecnica del progetto preliminare di variante generale al P.R.G.C., ai sensi del terzo comma dell'articolo 17 con la procedura ai sensi degli articoli 15 e 17 della Legge Regionale 56/77.

Il seguente immobile ricade, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

Sezione: A Foglio n. 76 Particella 168 di superficie pari a Ettari: 0 are: 1 centiare: 65

- CLASSE_3A2 - aree inedificate interessate da fenomeni d'esondazione a elevata energia e con altezze idrometriche maggiori di 0,4 m, aree inondabili con intensità del processo da molto elevata (Aree EeA), a elevata (Aree EbA), a media/elevata (Aree Eb*A), aree ricomprese in Fascia A e in Fascia B del PAI, per le quali il rischio di natura idraulica è stato considerato ineliminabile. Aree inondabili e/o soggette ad erosione torrentizia interessate da processi prevalentemente lineari ad intensità media/moderata "EmL"; fasce della larghezza di 10 ml lungo le sponde dei rii minori (Fasce di rispetto Art. 29 LR 56/1977, RD 523/1904) - percentuale pari a 11,9% a cui afferiscono le norme presenti all'art.41 delle NTA della proposta tecnica di progetto preliminare.

- CLASSE_3B2.1 - aree a moderato rischio di inondazione. Sono aree inondate nell'evento alluvionale del 1994 (con altezze d'acqua > 40 cm), attualmente messe in sicurezza dalle nuove opere di difesa, da considerare in posizione marginale rispetto al deflusso della piena. Aree quindi eventualmente inondabili da acque a bassa energia tali da non comportare fenomeni di erosione, trasporto o deposizione e caratterizzate da un limitato battente (intensità di processo media/moderata "AreeEmA"), aree ricomprese nella Fascia C del PAI - percentuale pari a 88,1% a cui afferiscono le norme presenti all'art.41 delle NTA della proposta tecnica di progetto preliminare.

Valgono, in ogni caso, fino alla definitiva approvazione della variante generale, le prescrizioni più restrittive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

L'immobile non risulta agibile.

Il Comune di Asti, in seguito a richiesta di accesso atti, ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°232 del 21/09/1979 per ordinaria e straordinaria manutenzione;
- Richiesta concessione prot. n°42429, pratica n°1708 del 22/12/1981 (la quale non risulterebbe essere stata rilasciata);
- Autorizzazione n°1010 del 25/10/1982 per sistemazione fabbricato (tale pratica edilizia riguarda nel dettaglio il Bene n°2 della presente perizia);
- Autorizzazione n°22 del 28/01/1986 per trasformazione di locale ad uso tabaccheria in locale ad uso commerciale e risistemazione locali (tale pratica edilizia riguarda nel dettaglio il Bene n°2 della presente perizia);
- Richiesta autorizzazione per l'esecuzione di lavori relativi all'ampliamento di negozio prot. n°1756 del 22/12/1986 (la quale non risulterebbe essere stata rilasciata);

- Concessione Edilizia in Sanatoria n°4481 del 23/11/1990 per cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio (tale pratica edilizia riguarda nel dettaglio il Bene n°2 della presente perizia);
- D.I.A. n°334 del 08/08/2007 per restauro e risanamento conservativo con fusione di due unità immobiliari commerciali esistenti (tale pratica edilizia riguarda nel dettaglio il Bene n°2 della presente perizia).

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.

In riferimento ai titoli edilizi sopra elencati, emergono diverse difformità:

- Errata rappresentazione grafica del bene in oggetto. Nello specifico si è appurato che sovrapponendo il rilievo eseguito con la pianta piano primo allegata alla Concessione Edilizia n°232 del 21/09/1979, risulta presente un discostamento di rappresentazione grafica di murature esterne ed interne;
- divergenze di rappresentazione grafica serramenti esterni ed interni;
- diversa rappresentazione grafica della scala di accesso esterna;
- incongruenza altezze interne;
- assenza di autorizzazione alla copertura del balcone/terrazzo;
- incongruenze sulle destinazione dei locali interni, in quanto presente una diversa distribuzione interna.

Tali difformità, qualora si verificassero i requisiti previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, potrebbero essere regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il costo stimato per la presentazione di tale pratica è pari ad € 6.000,00 oltre oneri di Legge. (sono esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.). Si porta all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci inoltre ulteriori difformità, anche strutturali, e sulle relative parti comuni, nel quale ovviamente ci si è limitati alla rilevazione delle sole misurazioni dell'u.i.u. oggetto di pignoramento.

Si specifica che non avendo certezza dell'epoca di realizzazione degli abusi, non ci si può esprimere sul mantenimento di tali opere e non sarebbe possibile, laddove gli abusi all'epoca della sua effettuazione non fossero conformi con lo strumento urbanistico allora vigente, mancando la doppia conformità richiesta.

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli eventuali abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero fabbricato compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli 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.

Doveroso precisare che sono presenti locali siti al piano terreno (sottoscala, ripostiglio) apparentemente comuni con il Bene n°2 oggetto della presente perizia, il quale presentano anche loro difformità edilizie. Per tali motivi oltre alla stima dei probabili costi di sanatoria computati in € 6.000,00, lo scrivente ritiene opportuno procedere

con un ulteriore abbattimento del 10% (abbattimento sul valore totale del bene in oggetto) per la presenza di tali vizi,

il tutto come riportato nell'apposito paragrafo indicante le decurtazioni dal valore di mercato stimato. Si richiama inoltre quanto indicati negli atti di vincolo riguardate il fabbricato in oggetto.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

L'immobile non risulta agibile.

Il Comune di Asti, in seguito a richiesta di accesso atti, ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°232 del 21/09/1979 per ordinaria e straordinaria manutenzione;
- Richiesta concessione prot. n°42429, pratica n°1708 del 22/12/1981 (la quale non risulterebbe essere stata rilasciata);
- Autorizzazione n°1010 del 25/10/1982 per sistemazione fabbricato;
- Autorizzazione n°22 del 28/01/1986 per trasformazione di locale ad uso tabaccheria in locale ad uso commerciale e risistemazione locali;
- Richiesta autorizzazione per l'esecuzione di lavori relativi all'ampliamento di negozio prot. n°1756 del 22/12/1986 (la quale non risulterebbe essere stata rilasciata);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n°4481 del 23/11/1990 per cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio;
- D.I.A. n°334 del 08/08/2007 per restauro e risanamento conservativo con fusione di due unità immobiliari commerciali esistenti.

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.

In riferimento ai titoli edilizi sopra elencati, emergono diverse difformità:

- Errata rappresentazione grafica del bene in oggetto. Nello specifico si è appurato che sovrapponendo il rilievo eseguito con la pianta piano terra della D.I.A. n°334 del 08/08/2007 per restauro e risanamento conservativo con fusione di due unità immobiliari commerciali esistenti, sono presenti diverse divergenze, quali diversa rappresentazione grafica di tramezzature;
- divergenze di rappresentazione grafica serramenti esterni ed interni;
- diversa rappresentazione grafica della scala di accesso esterna;
- incongruenza altezze interne;
- assenza di rappresentazione grafica del piano interrato nei precedenti titoli edilizi;
- incongruenza di continuità tra tutti i titoli edilizi.

Tali difformità, qualora si verificassero i requisiti previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, potrebbero essere regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il costo stimato per la presentazione di tale pratica è pari ad € 7.000,00 oltre oneri di Legge. (sono esclusi i diritti di segreteria, sanzioni amministrative ecc.). Si porta all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci inoltre ulteriori difformità, anche

strutturali, e sulle relative parti comuni, nel quale ovviamente ci si è limitati alla rilevazione delle sole misurazioni dell'u.i.u. oggetto di pignoramento.

Si specifica che non avendo certezza dell'epoca di realizzazione degli abusi, non ci si può esprimere sul mantenimento di tali opere e non sarebbe possibile, laddove gli abusi all'epoca della sua effettuazione non fossero conformi con lo strumento urbanistico allora vigente, mancando la doppia conformità richiesta.

Doveroso precisare che per la perfetta individuazione degli eventuali abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo del bene in oggetto, con contestuale restituzione grafica dell'intero fabbricato compiendo tutte le verifiche, computi e valutazioni del caso. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli 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.

Doveroso precisare che sono presenti locali siti al piano terreno (sottoscala, ripostiglio) apparentemente comuni con il Bene n°1 oggetto della presente perizia, il quale presentano anche loro difformità edilizie. Risulta inoltre importante precisare e segnalare che le attuali altezze interne del bene in oggetto non sono compatibili con la destinazione dei locali (commerciale-negozio), in quanto al di sotto di quanto previsto dal regolamento edilizio, pertanto si dovrà valutare se sia possibile demolire la pavimentazione attuale e sottostante battuto, al fine di potersi adeguare e rispettare le altezze minime richieste. Qualora non sia possibile, tale unità immobiliare non potrà essere utilizzata con l'attuale destinazione d'uso e si dovrà procedere con il cambio di destinazione d'uso presumibilmente con destinazione deposito. Per tali motivi oltre alla stima dei probabili costi di sanatoria computati in € 7.000,00, lo scrivente ritiene opportuno procedere con un ulteriore abbattimento del 20% (abbattimento sul valore totale del bene in oggetto) per la presenza di tali vizi, il tutto come riportato nell'apposito paragrafo indicante le decurtazioni dal valore di mercato stimato.

Si richiama inoltre quanto indicati negli atti di vincolo riguardate il fabbricato in oggetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

Tale unità immobiliare risulta entro stante fabbricato con altra unità immobiliare, pertanto si richiama quanto previsto dal Codice Civile in materia di "Parti Comuni".

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

Tale unità immobiliare risulta entro stante fabbricato con altra unità immobiliare, pertanto si richiama quanto previsto dal Codice Civile in materia di "Parti Comuni".

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** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1

Trattasi di appartamento situato al piano primo, il quale presenta accesso dalla Via pubblica (Corso Alba), transitando poi su cortile interno e percorrendo scala esterna. La zona su cui sorge il fabbricato con al suo interno il bene in oggetto è da considerarsi semicentrale rispetto il concentrico del Comune di Asti. Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale e negozi di vicinato, con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze. Nello specifico l'appartamento in oggetto, è composto al piano primo (secondo fuori terra) da terrazzo di ingresso, ingresso, bagno, camera, camera con balcone, soggiorno e cucina con balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 168, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 94.725,00

Il sottoscritto Geometra Fabio SGRO, dovendo determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ha proceduto mediante una ricerca di immobili simili oggetto di recenti vendite. Tale ricerca ha avuto scarso risultato. Si è successivamente proceduto mediante una ricerca presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di poter individuare il prezzo di vendita di comparabili.

Si è proceduto a visionare i dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere dei valori medi indicativi per la zona.

Dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI), per la zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima, nel secondo semestre dell'anno 2025, per le abitazioni di tipo economico, con uno stato conservativo "normale", è emerso un valore minimo di €/mq 650,00 e un valore massimo di €/mq 900,00.

Si è proceduto inoltre a visionare e comparare mediante appunto una comparazione diretta alcuni annunci di vendita immobiliari di immobili simili in zona.

Sulla scorta di quanto esposto, il sottoscritto ha individuato un prezzo unitario pari a €/mq 900,00.

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T

Trattasi di unità immobiliare a destinazione negozio/botteghe, il quale presenta accesso direttamente dalla Via Pubblica (Corso Alba). La zona su cui sorge il fabbricato con al suo interno il bene in oggetto è da considerarsi semicentrale rispetto il concentrico del Comune di Asti. Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale e negozi di vicinato, con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze. Nello specifico l'unità immobiliare in oggetto, è composta al piano interrato da disimpegno, dispensa, due anti-w.c. e due w.c., al piano terreno locale identificato in planimetria catastale come sala bar, locale lavorazione e locale spogliatoio. Si specifica che il piano terreno ed il piano interrato sono collegati internamente da scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 168, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 122.590,00

Il sottoscritto Geometra Fabio SGRO, dovendo determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato, ha proceduto mediante una ricerca di immobili simili oggetto di recenti vendite. Tale ricerca ha avuto scarso risultato. Si è successivamente proceduto mediante una ricerca presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di poter individuare il prezzo di vendita di comparabili.

Si è proceduto a visionare i dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere dei valori

medi indicativi per la zona.

Dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI), per la zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima, nel secondo semestre dell'anno 2025, per i negozi, con uno stato conservativo "normale", è emerso un valore minimo di €/mq 590,00 e un valore massimo di €/mq 1.150,00.

Si è proceduto inoltre a visionare e comparare mediante appunto una comparazione diretta alcuni annunci di vendita immobiliari di immobili simili in zona.

Sulla scorta di quanto esposto, il sottoscritto ha individuato un prezzo unitario pari a €/mq 1.150,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1	105,25 mq	900,00 €/mq	€ 94.725,00	100,00%	€ 94.725,00
Bene N° 2 - Negozio Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T	106,60 mq	1.150,00 €/mq	€ 122.590,00	100,00%	€ 122.590,00

Deprezzamenti Bene n°1

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	850,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia	6.000,00	€
Vizi sulla situazione edilizia-urbanistica	10,00	%
Vizi Occulti	10,00	%

Valore di stima Bene n°1: € 68.930,00

Deprezamenti Bene n°2

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	850,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia	7.000,00	€
Vizi sulla situazione edilizia-urbanistica	20,00	%
Vizi Occulti	10,00	%

Valore di stima Bene n°2: € 77.963,00

Totale Valore di stima: € 68.930,00 + € 77.963,00 = **€ 146.893,00**

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.

Cuornè, li 07/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sgro Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 07/04/2026);
- ✓ N° 2 Atti Notarili (Aggiornamenti al 07/04/2026);
- ✓ N° 3 Ricerche Ipotecarie (Aggiornamenti al 25/09/2026);
- ✓ N° 4 Ricerche Catastali (Aggiornamento al 24/09/2026);
- ✓ N° 5 Documentazione Edilizia (Aggiornamenti al 16/01/2026 - 01/04/2026);
- ✓ N° 6 Occupazione (Aggiornamento al 03/04/2026);
- ✓ N° 7 Certificati Residenza – Stato Civile - Famiglia (Aggiornamento al 30/12/2025);
- ✓ N° 8 OMI – Quotazioni Immobiliari Agenzia Entrate (Aggiornamento al 07/04/2026);
- ✓ N° 9 Ortofoto (Aggiornamento al 07/04/2026);
- ✓ N° 10 Documentazione Fotografica Esterna (Aggiornamento al 12/01/2026);
- ✓ N° 11 Documentazione Fotografica Interna – Bene n°1 (Aggiornamento al 12/01/2026);
- ✓ N° 12 Documentazione Fotografica Interna – Bene n°2 (Aggiornamento al 12/01/2026);
- ✓ N° 13 Ricerca Ipotecaria per immobile (Aggiornamento al 07/04/2026).

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1
Trattasi di appartamento situato al piano primo, il quale presenta accesso dalla Via pubblica (Corso Alba), transitando poi su cortile interno e percorrendo scala esterna. La zona su cui sorge il fabbricato con al suo interno il bene in oggetto è da considerarsi semicentrale rispetto il concentrico del Comune di Asti. Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale e negozi di vicinato, con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze. Nello specifico l'appartamento in oggetto, è composto al piano primo (secondo fuori terra) da terrazzo di ingresso, ingresso, bagno, camera, camera con balcone, soggiorno e cucina con balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 168, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In data 23/12/2025 il Comune di Asti ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica, dove viene indicato che la particella 168 del Foglio 76 (Sezione Urbana AT), ricade come segue: Sezione: A Foglio n. 76 Particella 168 di superficie pari a Ettari: 0 are: 1 centiare: 65
• Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B4.1 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_3A2 - Aree inedificate o parzialmente edificate interessate da fenomeni d'esondazione a elevata energia e con altezze idrometriche maggiori di 0,4 m percentuale pari a 11,9% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC • CLASSE_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma percentuale pari a 88,1% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli: • Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso) percentuale pari a 65,7%. Vista la Deliberazione n. 31 in data 02/12/2025 di adozione della proposta tecnica del progetto preliminare di variante generale al P.R.G.C., ai sensi del terzo comma dell'articolo 17 con la procedura ai sensi degli articoli 15 e 17 della Legge Regionale 56/77. Il seguente immobile ricade, dal punto di vista geomorfologico, come segue: Sezione: A Foglio n. 76 Particella 168 di superficie pari a Ettari: 0 are: 1 centiare: 65 - CLASSE_3A2 - aree inedificate interessate da fenomeni d'esondazione a elevata energia e con altezze idrometriche maggiori di 0,4 m, aree inondabili con intensità del processo da molto elevata (Aree EeA), a elevata (Aree EbA), a media/elevata (Aree Eb*A), aree ricomprese in Fascia A e in Fascia B del PAI, per le quali il rischio di natura idraulica è stato considerato ineliminabile. Aree inondabili e/o soggette ad erosione torrentizia interessate da processi prevalentemente lineari ad intensità media/moderata "EmL"; fasce della larghezza di 10 ml lungo le sponde dei rii minori (Fasce di rispetto Art. 29 LR 56/1977, RD 523/1904) - percentuale pari a 11,9% a cui afferiscono le norme presenti all'art.41 delle NTA della proposta tecnica di progetto preliminare. - CLASSE_3B2.1 - aree a moderato rischio di inondazione. Sono aree inondate nell'evento alluvionale del 1994 (con altezze d'acqua > 40 cm), attualmente messe in sicurezza dalle nuove opere di difesa, da considerare in posizione marginale rispetto al deflusso della piena. Aree quindi eventualmente inondabili da acque a bassa energia tali da non comportare fenomeni di erosione, trasporto o deposizione e caratterizzate da un limitato battente (intensità di processo media/moderata "AreeEmA"), aree ricomprese nella Fascia C del PAI - percentuale pari a 88,1% a cui afferiscono le norme presenti all'art.41 delle NTA della proposta tecnica di progetto preliminare. Valgono, in ogni caso, fino alla definitiva approvazione della variante generale, le prescrizioni più restrittive.
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T
Trattasi di unità immobiliare a destinazione negozio/botteghe, il quale presenta accesso direttamente dalla Via Pubblica (Corso Alba). La zona su cui sorge il fabbricato con al suo interno il bene in oggetto è

da considerarsi semicentrale rispetto il concentrico del Comune di Asti. Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale e negozi di vicinato, con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze. Nello specifico l'unità immobiliare in oggetto, è composta al piano interrato da disimpegno, dispensa, due anti-w.c. e due w.c., al piano terreno locale identificato in planimetria catastale come sala bar, locale lavorazione e locale spogliatoio. Si specifica che il piano terreno ed il piano interrato sono collegati internamente da scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 168, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In data 23/12/2025 il Comune di Asti ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica, dove viene indicato che la particella 168 del Foglio 76 (Sezione Urbana AT), ricade come segue: Sezione: A Foglio n. 76 Particella 168 di superficie pari a Ettari: 0 are: 1 centiare: 65

• Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B4.1 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_3A2 - Aree inedificate o parzialmente edificate interessate da fenomeni d'esondazione a elevata energia e con altezze idrometriche maggiori di 0,4 m percentuale pari a 11,9% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC • CLASSE_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a - III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma percentuale pari a 88,1% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli: • Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso) percentuale pari a 65,7%. Vista la Deliberazione n. 31 in data 02/12/2025 di adozione della proposta tecnica del progetto preliminare di variante generale al P.R.G.C., ai sensi del terzo comma dell'articolo 17 con la procedura ai sensi degli articoli 15 e 17 della Legge Regionale 56/77. Il seguente immobile ricade, dal punto di vista geomorfologico, come segue: Sezione: A Foglio n. 76 Particella 168 di superficie pari a Ettari: 0 are: 1 centiare: 65 - CLASSE_3A2 - aree inedificate interessate da fenomeni d'esondazione a elevata energia e con altezze idrometriche maggiori di 0,4 m, aree inondabili con intensità del processo da molto elevata (Aree EeA), a elevata (Aree EbA), a media/elevata (Aree Eb*A), aree ricomprese in Fascia A e in Fascia B del PAI, per le quali il rischio di natura idraulica è stato considerato ineliminabile. Aree inondabili e/o soggette ad erosione torrentizia interessate da processi prevalentemente lineari ad intensità media/moderata "EmL"; fasce della larghezza di 10 ml lungo le sponde dei rii minori (Fasce di rispetto Art. 29 LR 56/1977, RD 523/1904) - percentuale pari a 11,9% a cui afferiscono le norme presenti all'art.41 delle NTA della proposta tecnica di progetto preliminare - CLASSE_3B2.1 - aree a moderato rischio di inondazione. Sono aree inondate nell'evento alluvionale del 1994 (con altezze d'acqua > 40 cm), attualmente messe in sicurezza dalle nuove opere di difesa, da considerare in posizione marginale rispetto al deflusso della piena. Aree quindi eventualmente inondabili da acque a bassa energia tali da non comportare fenomeni di erosione, trasporto o deposizione e caratterizzate da un limitato battente (intensità di processo media/moderata "AreeEmA"), aree ricomprese nella Fascia C del PAI - percentuale pari a 88,1% a cui afferiscono le norme presenti all'art.41 delle NTA della proposta tecnica di progetto preliminare. Valgono, in ogni caso, fino alla definitiva approvazione della variante generale, le prescrizioni più restrittive.

Prezzo base d'asta: € 146.893,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.893,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 168, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	105,25 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 12/01/2026, si presentava in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento situato al piano primo, il quale presenta accesso dalla Via pubblica (Corso Alba), transitando poi su cortile interno e percorrendo scala esterna. La zona su cui sorge il fabbricato con al suo interno il bene in oggetto è da considerarsi semicentrale rispetto il concentrico del Comune di Asti. Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale e negozi di vicinato, con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze. Nello specifico l'appartamento in oggetto, è composto al piano primo (secondo fuori terra) da terrazzo di ingresso, ingresso, bagno, camera, camera con balcone, soggiorno e cucina con balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Asti (AT) - Corso Alba n°46, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 168, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	106,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo avvenuto il 12/01/2026, si presentava in scarso stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare a destinazione negozio/botteghe, il quale presenta accesso direttamente dalla Via Pubblica (Corso Alba). La zona su cui sorge il fabbricato con al suo interno il bene in oggetto è da considerarsi semicentrale rispetto il concentrico del Comune di Asti. Tale zona è prevalentemente caratterizzata da edifici di tipo residenziale e negozi di vicinato, con buona presenza di parcheggi nelle vicinanze. Nello specifico l'unità immobiliare in oggetto, è composta al piano interrato da disimpegno, dispensa, due anti-w.c. e due w.c., al piano terreno locale identificato in planimetria catastale come sala bar, locale lavorazione e locale spogliatoio. Si specifica che il piano terreno ed il piano interrato sono collegati internamente da scala.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità dei debitori esecutati.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Asti il 21/09/2018
Reg. gen. 8508 - Reg. part. 1103
Quota: 1/1
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € [REDACTED]
Rogante: Notaio Alberto Girola
Data: 20/09/2018
N° repertorio: 13104
N° raccolta: 10784
Note: Si specifica che tale formalità risulta contro: - **** Omissis ****, NELLA QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA, per la quota di 1/1 di proprietà; - **** Omissis ****, NELLA QUALITA' DI DEBITORE NON DATORE. (Sez. AT fg. 76 n. 168 sub.ni 4 e 5)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Asti il 11/06/2024
Reg. gen. 5190 - Reg. part. 4025
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nel quadro "D" della presente trascrizione è riportato quanto di seguito indicato: "L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO [REDACTED] OLTRE AD INTERESSI E SPESE." (Sez. AT fg. 76 n. 168 sub.ni 4 e 5)

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ASTI (AT) - CORSO ALBA N°46, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Asti il 21/09/2018
Reg. gen. 8508 - Reg. part. 1103
Quota: 1/1
Importo: € [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € [REDACTED]

Rogante: Notaio Alberto Girola

Data: 20/09/2018

N° repertorio: 13104

N° raccolta: 10784

Note: Si specifica che tale formalità risulta contro: - **** Omissis ****, NELLA QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA, per la quota di 1/1 di proprietà; - **** Omissis ****, NELLA QUALITA' DI DEBITORE NON DATORE. (Sez. AT fg. 76 n. 168 sub.ni 4 e 5)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Asti il 11/06/2024

Reg. gen. 5190 - Reg. part. 4025

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro "D" della presente trascrizione è riportato quanto di seguito indicato: "L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO [REDACTED] OLTRE AD INTERESSI E SPESE." (Sez. AT fg. 76 n. 168 sub.ni 4 e 5)