

TRIBUNALE DI ASTI

Esec. Imm. n. 90/2024

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Esperto Estimatore

[REDACTED]



Sommario

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI	pag.	4
2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	pag.	4
3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	pag.	5
3.1) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.	pag.	5
3.2) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	5
3.3) ATTI DI PROVENIENZA	pag.	6
4) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI	pag.	7
4.1) DATI CATASTALI	pag.	7
4.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.	8
5) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.	10
6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI DEL PIGNORAMENTO	pag.	10
7) AGGIORNAMENTO CATASTALE	pag.	10
8) POSIZIONE URBANISTICA	pag.	11
9) CONFORMITÀ EDILIZIA	pag.	11
10) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI	pag.	12
11) PIGNORAMENTO QUOTA – DIVISIBILITÀ IN NATURA	pag.	12
12) STATO OCCUPAZIONALE	pag.	13
13) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	pag.	13
14) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI	pag.	13
15) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	pag.	13
16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.	14
17) REGIME FISCALE IMMOBILE	pag.	17
18) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.	pag.	17
19) ADEMPIMENTI PROCEDURALI	pag.	17
20) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA	pag.	18
21) CONCLUSIONI	pag.	22

Elenco allegati

- 1) ESTRATTI CATASTALI
- 2) ELABORATI GRAFICI
 - 2.1) INQUADRAMENTO
 - 2.2) ESTRATTO DI MAPPA
 - 2.3) PLANIMETRIA GENERALE
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO DI ASTI, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
 - 4.1) ELENCHI SINTETICI
 - 4.2) ATTO DI PROVENIENZA RICADENTE NEL VENTENNIO
 - 4.3) ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE
 - 4.4) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
- 5) ESTRATTO DI P.R.G.C.
- 6) COPIA PRATICHE EDILIZIE
 - 6.1) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 4052 DEL 23/09/2003 (PRATICA N. 6228)
 - 6.2) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 4086 DEL 16/12/2003 (PRATICA N. 6262)
 - 6.3) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 89 DEL 09/08/2005 (PRATICA N. 6574)
 - 6.4) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 101 DEL 01/09/2005 (PRATICA N. 6599)
- 7) PROSPETTO SPESE CONDOMINIALI
- 8) RICEVUTE DI TRASMISSIONE E RICEZIONE DELL'ELABORATO PERITALE AI CREDITORI ED AI DEBITORI
- 9) PRECISAZIONE DELL'AVV. [REDACTED]

TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare n. 90/2024

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(procedente)

contro

[REDACTED]

(esecutata)

*** * ***

G.E. Dott.ssa Laura BRIZI

*** * ***

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geometra [REDACTED], nato a [REDACTED], iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. [REDACTED], il [REDACTED], con studio in [REDACTED] ed in [REDACTED], in data 28/07/2025 riceveva incarico dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe AMOROSO, ora sostituito dalla Dott.ssa Laura BRIZI, di Esperto Estimatore nel procedimento in epigrafe, prestando il giuramento di rito telematicamente il giorno 17/09/2025 ed affidandogli il seguente quesito:

- 1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*
- 2) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, la mappa censuaria che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
- 3) *identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio*

- dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 6) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illegittimo sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
 - 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 10) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 - 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 - 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 14) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - 15) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera di-

stinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 16) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
- 17) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) Allegato A n. 5.2:
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
 - b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
 - d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
 - e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
 - f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).
- 18) - Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità".

Il Giudice disponeva inoltre che l'Esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 26/05/2026 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011, per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.
- f) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato

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

Assunto l'incarico, lo scrivente scaricava la documentazione presente nel fascicolo telematico, versata dalla parte procedente, analizzandone il contenuto e depositando la relazione preliminare in data 22/10/2025.

* * *

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI

Costituisce oggetto di stima l'intera titolarità su un compendio immobiliare ubicato in **Comune di Canelli**, composto da **n. 9 posti auto** facenti parte di un complesso condominiale denominato RESIDENZA SOLFERINO 2, entrostante ad area pertinenziale, collocato in **Via Solferino angolo Viale Risorgimento** ed individuato sulla mappa del Catasto Terreni al foglio 14.

* * *

2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

[Punto 1 del mandato peritale]

In conformità all'incarico affidatogli e previa disamina degli atti, lo scrivente ricercava i recapiti del legale rappresentante della debitrice al fine di avvisare circa la necessità di assolvere gli incombeni richiesti dal mandato; contattato telefonicamente il Sig. [REDACTED] veniva fissato l'accesso agli immobili per il giorno 12/01/2026. In tale data, alla presenza del debitore veniva eseguito il rilievo metrico e fotografico del compendio immobiliare.

Nel contempo l'Esperto Estimatore svolgeva le seguenti ricerche documentali:

- presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio Catastale di Asti al fine di assumere i dati censuari aggiornati;
- presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, per reperire le provenienze ultraventennali e per verificare la presenza di formalità iscritte dopo il periodo coperto dalle certificazioni depositate dal precedente;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canelli, al quale è stata rivolta istanza al fine di ottenere la documentazione inerente gli aspetti urbanistico-edilizi del compendio.

Stante la necessità di concludere gli accertamenti richiesti dal mandato, il termine per il deposito dell'elaborato peritale è stato prorogato su autorizzazione

Sulla base del mandato assegnato lo scrivente ha predisposto la bozza della presente relazione e degli allegati che la corredano, trasmettendola al Legale della parte procedente, del creditore intervenuto, al custode nominato (I.V.G.), nonché al debitore per consentire la formulazione delle osservazioni.

Nel termine stabilito è pervenuta una semplice precisazione dell'Avv. [REDACTED], Legale del creditore intervenuto [REDACTED] [v. Allegato 9], la quale ha chiesto di integrare la conclusione del paragrafo 3.3) circa l'assenza, sulla proprietà della debitrice, di diritti reali in favore di terzi, fatta eccezione per le ipoteche di cui al paragrafo 3.2), essendo diritti reali di godimento. Preso atto di quanto precisato, lo scrivente ha integrato il proprio elaborato.

* * *

3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

[Punto 2 del mandato peritale]

3.1) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.

Dall'esame del fascicolo della procedura e dei documenti che lo compongono, la documentazione prevista dall'Art. 567 2° co. c.p.c., così come modificato dall'Art. 1 della Legge 302/1998 è stata sostituita dalla certificazione scritta del Notaio BARBAGALLO Giulia di Palermo in data 28/06/2024 redatta ai sensi dell'ex Art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché la provenienza dei titoli e l'elencazione delle formalità pregiudizievoli.

La titolarità emersa dalla stessa evidenza che la [REDACTED] è proprietaria per l'intero del compendio immobiliare oggetto di esecuzione; non esistono pertanto altri soggetti da avvisare ai sensi dell'Art. 599 c.p.c.

In merito agli avvisi di cui all'art. 498 c.p.c., risulta avvisata la [REDACTED], creditore iscritto, mentre la [REDACTED], ha ceduto il credito alla [REDACTED], la quale ha delegato la [REDACTED], rappresentata quale mandataria dalla [REDACTED], parte procedente. Non è infine necessario assolvere agli incombeni di cui all'art. 158 disp. att. stante l'assenza di sequestri conservativi.

* *

3.2) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle certificazioni in atti e dalle visure aggiornate eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli [v. Allegato 4.4].

a) **Reg. gen. 3793, Reg. part. 540 del 25/05/2015.** Iscrizione di ipoteca vo-

lontaria di € 160.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avente durata di 15 anni, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Canelli, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 14 con la particella n. 886 subb. 35, 36, 37, 38, 43, 44, 45, 46, 48.

- b) **Reg. gen. 6979, Reg. part. 716 del 26/07/2023.** Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 50.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti il 05/08/2020 rep. 825/2020, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Canelli, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 14 con la particella n. 886 subb. 35, 36, 37, 38, 43, 44, 45, 46, 48, oltre a terreni estranei alla procedura.
- c) **Reg. gen. 5315, Reg. part. 4122 del 13/06/2024.** Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Asti in data 20/05/2024, rep. 2184, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Canelli, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 14 con la particella n. 886 subb. 35, 36, 37, 38, 43, 44, 45, 46, 48.

* *

3.3) ATTI DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla ditta debitrice in forza dei seguenti passaggi, dei quali la parte procedente ha fornito l'elenco contenuto nella certificazione notarile, integrato con le ricerche svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare, relative alle provenienze ultraventennali.

- a) Atto di provenienza ricadente nel ventennio [v. Allegato 4.2].
- a.1) Atto per trasformazione società a rogito del Notaio TORELLO Eugenio in data 01/04/2009 rep. 113502/15574, trascritto il 10/04/2009 reg. gen. 3437, reg. part. 2468, con il quale l'[REDACTED] mutava denominazione in [REDACTED]; ad essa venivano trasferiti i beni in Canelli individuati al Catasto Fabbricati al foglio 14 n. 886 subb. 5, 45, 46, 8, 43, 48, 35, 36, 37, 38, 44, oltre altri beni estranei alla procedura.
- a.2) Atto di compravendita a rogito del Notaio TORELLO Eugenio in data



20/01/2006, rep. 108031/11848, trascritto il 07/02/2006 reg. gen. 1470, reg. part. 1003, con il quale la [REDACTED] cedeva l'intera proprietà alla [REDACTED] - [REDACTED] sugli immobili in Canelli individuati al Catasto Fabbricati al foglio 14 n. 886 subb. 28, 5, 7, 8, 43, 48, 35, 36, 37, 38, 44, 45, 46.

- b) Atto di provenienza ultraventennale [v. Allegato 4.3]. Atto di compravendita a rogito del Notaio TORELLO Eugenio in data 24/01/2003, rep. 93821, trascritto il 12/02/2003 reg. gen. 1430, reg. part. 956, con il quale il Sig. [REDACTED] - [REDACTED] cedeva la piena proprietà alla [REDACTED] - [REDACTED] sugli immobili in Canelli distinti al Catasto Fabbricati al foglio 14 n. 347 subb. 1 e 2.

In forza dei trasferimenti anzidetti, l'[REDACTED] è effettivamente proprietaria del compendio pignorato per la piena proprietà a partire da data antecedente alla trascrizione del pignoramento, senza diritti reali in favore di terzi, salvo le ipoteche indicate al paragrafo 3.2) punto a) e b), iscritte a favore della [REDACTED] e della [REDACTED]

* * *

4) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI

[Punto 3 del mandato peritale]

4.1) DATI CATASTALI

Dall'analisi dei dati riportati nei pignoramenti, la proprietà oggetto di esecuzione, ubicata in **Comune di Canelli**, è individuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Catasto Fabbricati al **foglio 14**, con i dati che seguono *[v. Allegato 1]*:

- **n. 886 sub. 35**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 13, superficie catastale m² 11, rendita € 31,56;
- **n. 886 sub. 36**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 13, superficie catastale m² 12, rendita € 31,56;
- **n. 886 sub. 37**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 13, superficie catastale m² 12, rendita € 31,56;
- **n. 886 sub. 38**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 13, superficie catastale m² 12, rendita € 31,56;
- **n. 886 sub. 43**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 16, superficie catastale m² 14, rendita € 38,84;
- **n. 886 sub. 44**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 19, superficie catastale m² 17, rendita € 46,12;
- **n. 886 sub. 45**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe

- 2°, consistenza m² 14, superficie catastale m² 14, rendita € 33,98;
- **n. 886 sub. 46**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 14, superficie catastale m² 11, rendita € 33,98;
 - **n. 886 sub. 48**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 20, superficie catastale m² 20, rendita € 48,55.

Intestataria dei beni anzidetti è la [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1.

Il lotto sul quale il complesso condominiale sorge è inoltre individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 14** con la particella **n. 886**, "ente urbano" di m² 2.000.

* *

4.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Generalità. Le unità immobiliari in esame costituiscono parte di un complesso condominiale a destinazione abitativa plurifamiliare sito nella parte occidentale del concentrico del Comune di Canelli, alla confluenza tra Viale Risorgimento e Via Solferino. Il complesso [v. foto nn. 1-2-3], denominato CONDOMINIO SOLFERINO 2, consiste di un appezzamento di terreno di forma quadrilatera con entrostanti tre corpi di fabbrica disposti a forma di "L"; il lotto, completamente recintato, è accessibile sia da Viale Risorgimento (lato sud-ingresso principale), sia dalla strada secondaria che ne costeggia il lato nord, innestandosi sulla Via Solferino; un ulteriore cancello lungo Via Solferino immette direttamente nel piano terreno del corpo sud-est.

I corpi di fabbrica verso il viale sono elevati a tre livelli fuori terra, con piano terreno semiaperto destinato a posti auto, mentre i piani superiori sono suddivisi in unità abitative; il restante corpo nord è invece distribuito su quattro piani, comprendendo uno spazio di intercapedine chiusa al piano terreno ed unità abitative ai piani superiori.

L'area scoperta circostante la costruzione, completamente pianeggiante, è sistemata a cortile/area di manovra comune a fondo asfaltato, parcheggi privati (posti auto di uso esclusivo) e verde.

Il complesso edilizio, realizzato nel periodo 2003-2005 deriva dalla trasformazione con ampliamento di un preesistente edificio di minori dimensioni situato nella porzione del lotto posta alla confluenza delle vie. Dal punto di vista costruttivo appare ottenuto con sistema tradizionale composto da struttura portante in cemento armato, orizzontamenti di tipo misto, tamponamenti/tramezzi in laterizio e tetto a capanna o padiglione con manto in tegole. Le facciate, a sviluppo lineare, sono semplicemente rifinite ad intonaco tinteggiato, coronate in sommità da cornicione sagomato.



Unità censite al foglio n. 14, n. 886 subb. 35-36-37-38. Posti auto scoperti ricavati lungo il lato est del cortile condominiale interno, a ridosso della recinzione lungo Via Solferino [v. foto nn. 7-8-9], con accesso dal cancello carraio ricavato lungo il lato nord del lotto. Al pari del cortile presentano piano carrabile asfaltato ed il loro posizionamento in loco è riconoscibile da semplici linee di demarcazione tracciate con vernice bianca. L'accesso ai posti auto di cui ai subalterni nn. 37-38 è regolato da unica catena sostenuta da paletti metallici, mentre per i posti di cui ai subalterni nn. 35-36 la catena non è presente [v. foto n. 8].

Dati metrici:

- posto auto scoperto sub. 35, sup. catastale m ²	11,00
- posto auto scoperto sub. 36, sup. catastale m ²	12,00
- posto auto scoperto sub. 37, sup. catastale m ²	12,00
- posto auto scoperto sub. 38, sup. catastale m ²	12,00

Unità censita al foglio 14 n. 886 sub. 43. Posto auto coperto ricavato all'angolo sud-ovest del corpo di fabbrica adiacente la Via Solferino, con accesso dal cancello carraio ricavato lungo Viale Risorgimento [v. foto nn. 12-13-14]. Situato al riparo del portico ivi esistente, è delimitato a due lati dalle strutture murarie del fabbricato ed aperto sui due lati restanti, alla confluenza dei quali è presente un pilastro in ferro a sezione circolare. Presenta pavimentazione in piastrelle di grés perimetrata da soglia in pietra ed è dotato di collegamento pedonale diretto con il portoncino che immette nell'edificio [v. foto n. 14].

Dati metrici:

- posto auto coperto sub. 43, sup. catastale m ²	14,00
---	-------

Unità censita al foglio 14 n. 886 sub. 44. Posto auto scoperto immediatamente a fianco di quello descritto al punto che precede, in prossimità del cancello carraio ricavato lungo Viale Risorgimento [v. foto nn. 12-13-14]. Presenta forma rettangolare con leggero smusso all'angolo sud-ovest ed è pavimentato in grigliato di cemento con fondo erboso perimetrato da cordolo in cls. [v. foto n. 14]

Dati metrici:

- posto auto scoperto sub. 44, sup. catastale m ²	17,00
--	-------

Unità censite al foglio 14 n. 886 sub. 45-46. Posti auto scoperti ricavati in prossimità dell'angolo nord-ovest del lotto, a ridosso della recinzione lungo la strada secondaria che si innesta su Via Solferino [v. foto nn. 5-6-10-11], con accesso dal cancello carraio ricavato lungo il lato nord del lotto. Immediatamente latitanti al cortile asfaltato, presentano piano calpestabile in grigliato di cemento con fondo erboso ed il loro accesso è regolato da catena appesa tra la recinzione ed un picchetto metallico [v. foto n. 11]. Il posto auto di cui al subalterno n. 45 presenta forma trapezoidale e superficie maggiore

di quello contraddistinto dal sub. 46, caratterizzato da forma rettangolare e dimensioni standard.

Dati metrici: - posto auto scoperto sub. 45, sup. catastale m² 14,00

- posto auto scoperto sub. 46, sup. catastale m² 11,00

Unità censita al foglio 14 n. 886 sub. 48. Posto auto coperto ricavato all'angolo sud-ovest del corpo di fabbrica centrale, con accesso dal cancello carraio ricavato lungo Viale Risorgimento [v. foto nn. 15-16]. Consiste di uno spazio di forma rettangolare posto al riparo dell'ampio terrazzo annesso al piano primo ed è delimitato sul fronte verso la strada da parete intonacata, mentre sui lati restanti è presente un semplice grigliato metallico [v. foto nn. 17-18]. L'accesso, sul lato ovest, è protetto da cancello in ferro a barre verticali, mentre il piano calpestabile è in battuto di cemento. L'unità è caratterizzata da cospicua larghezza, mentre in lunghezza è penalizzata, nella parte alta, dall'ingombro del vano scala che conduce al piano superiore [v. foto n. 18]. Sulla strutture murarie in corrispondenza della scala sono rilevabili localizzate tracce da infiltrazioni d'acqua con bagnamento dell'intonaco e sfogliatura della tinta.

Dati metrici: - posto auto coperto sub. 48, sup. catastale m² 20,00

* * *

5) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO

[Punto 4 del mandato peritale]

Il soggetto interessato dal procedimento esecutivo e titolare dei beni è la [REDACTED], la cui configurazione di persona giuridica esclude rapporti matrimoniali.

* * *

6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI DEL PIGNORAMENTO

[Punto 5 del mandato peritale]

I dati catastali riportati nelle visure eseguite dallo scrivente [v. Allegato 1] corrispondono a quelli contenuti nelle certificazioni notarili prodotte dalla parte precedente, nell'atto di provenienza ed ai dati riportati sul pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti.

* * *

7) AGGIORNAMENTO CATASTALE

[Punto 6 del mandato peritale]

Dal confronto tra il rilievo svolto e la rappresentazione grafica delle unità immobiliari sulle planimetrie catastali non sono emerse incongruenze, potendo pertanto confermare la conformità catastale e soprassedere ad aggiornamenti.

8) **POSIZIONE URBANISTICA**

[Punto 7 del mandato peritale]

Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Canelli colloca il lotto sul quale il fabbricato condominiale insiste in "Zona Urbanistica B2 – Aree insediate ed urbanizzate in epoca recente", disciplinata dall'art. 31 delle N.T.A. *[v. Allegato 5]*. Gli edifici insistenti in tali aree, destinati alla residenza, terziario e artigianato di servizio, possono essere assoggettati ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo con e senza variazione di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione per sostituzione edilizia con demolizione, ampliamento e sopraelevazione, completamento tramite nuova costruzione, il tutto attraverso titolo abilitativo diretto.

Il complesso nel quale le unità insistono, ricade principalmente (95,4%) in zona di Classe di edificabilità IIIB2 (pericolosità moderata), mentre per la restante estensione (4,6%) ricade in classe di edificabilità IIIB3 (pericolosità elevata), nelle quali è vietata la realizzazione di locali interrati ed a quota inferiore all'attuale piano di campagna.

* * *

9) **CONFORMITÀ EDILIZIA**

[Punto 8 del mandato peritale]

Il complesso condominiale nel quale le unità insistono, denominato CONDOMINIO SOLFERINO, è stato realizzato negli anni 2003-2005 trasformando ed ampliando un preesistente edificio di minori dimensioni, ottenendo tre corpi, dei quali due elevati a tre piani fuori terra ed un edificio a quattro piani emergenti, ognuno servito da proprio accesso. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canelli risultano rilasciati i seguenti atti autorizzativi riprodotti a formare l'*Allegato 6*.

- *Permesso di Costruire n. 4052 del 23/09/2003 (pratica n. 6228)*, per "ristrutturazione fabbricato civile", rilasciato al Sig. [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della [REDACTED] a seguito di domanda presentata il 25/07/2003 prot. 12818. La pratica è corredata da richiesta del certificato di agibilità del 22/09/2005 prot. 16031 presentata dal Sig. [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della [REDACTED] *[v. Allegato 6.1]*.
- *Permesso di Costruire n. 4086 del 16/12/2003 (pratica n. 6262)*, per "variante al P.d.C. 4052 del 23/09/2003", rilasciato alla [REDACTED] a seguito di domanda presentata il 11/12/2003 prot. 20439 *[v. Allegato 6.2]*.
- *Permesso di Costruire n. 89/2005 del 09/08/2005 (pratica n. 6574/2005)*, per "ristrutturazione fabbricato civile ca", rilasciato alla [REDACTED] a seguito di domanda presentata il 20/06/2005 prot. 10103/2005 *[v. Allegato 6.3]*.

- Permesso di Costruire n. 4181 del 09/09/2004, per “realizzazione fabbricato tre piani fuori terra”.
- Permesso di Costruire n. 101/2005 del 01/09/2005 (pratica n. 6599/2005), per “realizzazione fabbricato tre piani fuori terra – Variante al P.d.C. 4181 del 09/09/2004”, rilasciato alla [REDACTED] a seguito di domanda presentata il 04/08/2005 prot. 13334/2005 [v. Al-
legato 6.4].

Si precisa che l’analisi in materia di conformità edilizia viene eseguita unicamente con riferimento alle unità immobiliari eseguite, non potendo questa – né i rilievi metrici del costruito – essere estesa alla totalità del complesso condominiale di dimensioni cospicue nel quale tali unità ricadono, per la rimanenza composto da un consistente numero di unità immobiliari in capo a soggetti terzi ed estranee alla procedura, nonché da spazi comuni su molteplici livelli.

Ponendo a confronto gli elaborati progettuali del Permesso di Costruire n. 89/2025 (ultima variante dei blocchi 1 e 2) forniti dal Comune di Canelli con lo stato di fatto, non sono emerse irregolarità tenuto conto che i posti auto scoperti sono stati ricavati all’interno dell’area pertinenziale senza la realizzazione di opere murarie, mentre i due posti auto coperti sono stati realizzati secondo gli spazi e gli ingombri indicati nel progetto; il sub. 48 è correttamente individuato nel progetto di cui al P.d.C. n. 89/20025, il sub. 43 è stato ottenuto al di sotto del terrazzo a servizio del piano primo. Il Permesso di Costruire n. 101/2005 contempla la realizzazione dell’ultimo blocco, non rappresentando la collocazione dei due posti auto scoperti ivi collocati (subb. 45 e 46); confermando quanto già sopra detto circa la loro collocazione all’interno del sedime in assenza di opere murarie.

* * *

10) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI

[Punto 9 del mandato peritale]

Considerato che il pignoramento colpisce complessivamente la piena proprietà su 9 posti auto facenti parte di un complesso condominiale entrostante ad area di pertinenza, vista la loro indipendenza e la possibilità di essere utilizzati ciascuno autonomamente, le unità immobiliari sono alienabili in 9 lotti.

* * *

11) PIGNORAMENTO QUOTA – DIVISIBILITÀ IN NATURA

[Punto 10 del mandato peritale]

Il pignoramento colpisce l’intera proprietà su nove unità immobiliari (posti auto coperti e scoperti) facenti parte del medesimo edificio condominiale; in assenza di ulteriori comproprietari, non è necessario procedere al frazionamento del compendio immobiliare al fine di scindere la quota eseguita da quelle di altri

* * *

12) STATO OCCUPAZIONALE*[Punto 11 del mandato peritale]*

Nel corso del sopralluogo tutti i posti auto sono risultati sgomberi da occupazioni, tranne quello contraddistinto dal sub. 36 nel quale era posteggiata un'auto-vettura Volkswagen targata [REDACTED] [v. foto nn. 7-8-9]. Posto che dalle informazioni rese dal Sig. [REDACTED] non risultano in essere contratti locativi, deve ritenersi che l'occupazione avvenga in assenza di titolo.

* * *

13) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE*[Punto 12 del mandato peritale]*

Posto che la debitrice è persona giuridica, non vi è da considerare l'eventuale assegnazione della casa coniugale.

* * *

14) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI*[Punto 13 del mandato peritale]*

Gli immobili non sono gravati da vincoli od oneri artistici, storici, alberghieri, di natura condominiale e demaniale.

* * *

15) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI*[Punto 14 del mandato peritale]*

Le unità immobiliari sono comprese in un complesso condominiale denominato CONDOMINIO SOLFERINO 2; dalle informazioni assunte e dalla documentazione fornita dall'Amministratore dello stabile [v. Allegato 7] risultano a carico delle unità in capo dell'esecutata le seguenti quote insolute circa le spese condominiali.

unità catastale	Lotto Cond.	Spese al 31/12/2025	Spese al 31/03/2026
sub. 48	G11A	€ 370,73	€ 13,30
sub. 44	G24A	€ 437,56	€ 28,20
sub. 43	G25A	€ 437,56	€ 37,70
sub. 35	G09B	€ 94,86	€ 3,80
sub. 36	G10B	€ 94,86	€ 3,80

<i>unità catastale</i>	<i>Lotto Cond.</i>	<i>Spese al 31/12/2025</i>	<i>Spese al 31/03/2026</i>
sub. 37	G11B	€ 94,86	€ 3,80
sub. 38	G12B	€ 839,48	€ 3,80
sub. 45	G17B	€ 121,90	€ 5,70
sub. 46	G18B	€ 76,39	€ 3,80
Totale spese		€ 2.568,20	€ 103,90

Sulla base del preventivo fornito per la gestione dell'anno 2026, le spese complessive ammontano a € 15.700,00.

Attualmente non sono state deliberate spese straordinarie e non risultano infine procedimenti giudiziari pendenti.

* * *

16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

[Punto 15 del mandato peritale]

La proprietà è ubicata nel centro urbano del Comune di Canelli, in zona residenziale caratterizzata da diffusa presenza di fabbricati a carattere condominiale.

Ai fini estimativi, il prezzo adottato terrà conto in particolare:

- del fatto che il pignoramento colpisce la piena proprietà;
- dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata;
- della collocazione degli immobili in rapporto al tessuto urbano, all'interno di centro abitato di medie dimensioni, comunque dotato dei principali servizi urbani quali negozi, uffici, scuole di grado inferiore e sanità di base;
- delle caratteristiche del compendio individuate nel corso del sopralluogo, come sopra descritte, relative ad estensione, conformazione, elementi costruttivi, materiali impiegati, accessibilità, ecc.;
- delle generali buone condizioni manutentive, le quali non presentano limitazioni all'utilizzo delle unità secondo la specifica destinazione;
- dello stato occupazionale analizzato al corrispondente paragrafo;
- dell'assenza di difformità edilizie per quanto riguarda le sole unità oggetto di pignoramento, così come analizzato al paragrafo 9);
- pur tenendo conto che la finalità della procedura è l'alienazione dell'immobile attraverso procedimento forzoso per il quale è richiesto un abbattimento al fine di aumentarne l'appetibilità, la stima espressa è volta a rappresentare il valore commerciale di mercato; ciò in quanto la collocazione in vendita all'asta viene eseguita, ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., stabilendo che il

prezzo minimo delle offerte non può essere inferiore di oltre 1/4 al prezzo base (valore di perizia).

La valutazione viene espressa considerando il più probabile valore di mercato adottando il metodo sintetico-comparativo, confrontando i prezzi delle proprietà vendute con caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, analizzando lo stato di fatto e le considerazioni sopra espresse. La stima delle unità avviene sulla base della superficie lorda in metri quadrati; pur essendo la valutazione formulata a partire dai dati metrici, questi sono da intendere come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi il prezzo come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attualmente si trova.

Sulla base della documentazione raccolta e dei rilievi eseguiti, alle unità sono associabili i seguenti dati metrici ai fini estimativi:

- n. 886 sub. 35, posto auto scoperto

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	posto auto	posto auto	11,00	1,00	11,00

- n. 886 sub. 36, posto auto scoperto

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	posto auto	posto auto	12,00	1,00	12,00

- n. 886 sub. 37, posto auto scoperto

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	posto auto	posto auto	12,00	1,00	12,00

- n. 886 sub. 38, posto auto scoperto

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	posto auto	posto auto	12,00	1,00	12,00

- n. 886 sub. 43, posto auto coperto

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	posto auto	posto auto	14,00	1,00	14,00

- n. 886 sub. 44, posto auto scoperto

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	posto auto	posto auto	17,00	1,00	17,00

- n. 886 sub. 45, posto auto scoperto

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	posto auto	posto auto	17,00	1,00	17,00

T	posto auto	posto auto	14,00	1,00	14,00
---	------------	------------	-------	------	--------------

- n. 886 sub. 46, posto auto scoperto

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	posto auto	posto auto	11,00	1,00	11,00

- n. 886 sub. 48, posto auto coperto

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	posto auto	posto auto	20,00	1,00	20,00

Tenuto conto delle quotazioni medie praticate in zona per beni immobili simili, in funzione delle caratteristiche generali, finiture, ubicazione, esposizione, stato conservativo, ecc., possono essere assunti quali prezzi di riferimento di comune commercio i valori unitari di:

€ 400,00 €/m² per i posti auto scoperti

€ 700,00 €/m² per i posti auto coperti.

In forza delle considerazioni sopra esposte, si valutano:

- a) posto auto scoperto censito al fg. 14 n. 886 sub. 35:

m² 11,00 x 400,00 €/m² = **€ 4.400,00**
(dicansi euro quattromilaquattrocento/00)

- b) posto auto scoperto censito al fg. 14 n. 886 sub. 36:

m² 12,00 x 400,00 €/m² = **€ 4.800,00**
(dicansi euro quattromilaottocento/00)

- c) posto auto scoperto censito al fg. 14 n. 886 sub. 37:

m² 12,00 x 400,00 €/m² = **€ 4.800,00**
(dicansi euro quattromilaottocento/00)

- d) posto auto scoperto censito al fg. 14 n. 886 sub. 38:

m² 12,00 x 400,00 €/m² = **€ 4.800,00**
(dicansi euro quattromilaottocento/00)

- e) posto auto coperto censito al fg. 14 n. 886 sub. 43:

m² 14,00 x 700,00 €/m² = **€ 9.800,00**
(dicansi euro novemilaottocento/00)

- f) posto auto scoperto censito al fg. 14 n. 886 sub. 44:

m² 17,00 x 400,00 €/m² = **€ 6.800,00**
(dicansi euro seimilaottocento/00)

- g) posto auto scoperto censito al fg. 14 n. 886 sub. 45:

m² 14,00 x 400,00 €/m² = **€ 5.600,00**
(dicansi euro cinquemilaseicento/00)

- h) posto auto scoperto censito al fg. 14 n. 886 sub. 46:

m² 11,00 x 400,00 €/m² =

(dicansi euro quattromilaquattrocento/00)

i) posto auto coperto censito al fg. 14 n. 886 sub. 48:

m² 20,00 x 700,00 €/m² =

€ 14.000,00

(dicansi euro quattordicimila/00)

Importo totale della stima

€ 59.400,00

(dicansi euro cinquantamilanovemilaquattrocento/00)

Il valore di stima comprende ogni ragione, accessione, pertinenza onere, servitù, passaggi ed accessi, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

* * *

17) REGIME FISCALE IMMOBILE

[Punto 16 del mandato peritale]

Il trasferimento degli immobili pignorati non comporta il pagamento dell'I.V.A., in quanto gli stessi sono stati realizzati ed ultimati da oltre 5 anni, nonché trasferiti dalla ditta realizzatrice al dante causa della debitrice.

Il decreto di trasferimento della proprietà a seguito di aggiudicazione attraverso procedimento forzoso, dovrà essere registrato presso il competente ufficio e quindi soggetto al pagamento della corrispondente imposta di registro, variabile in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario in sede di acquisto.

* * *

18) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.

[Punto 17 del mandato peritale]

Le unità immobiliari rientrano nella categoria indicata dalla lettera d) del punto 17 del mandato, costituendo spazi ad uso autorimessa per i quali non è prevista la redazione dell'A.P.E.

* * *

19) ADEMPIMENTI PROCEDURALI

Sulla base di quanto indicato dal mandato, lo scrivente ha inviato bozza della presente relazione peritale attraverso posta elettronica certificata all'Avv. [REDACTED], in qualità di Legale della parte procedente, all'Istituto Vendite Giudiziarie, in qualità di custode, all'Avv. [REDACTED], in qualità di Legale della ditta [REDACTED], creditore intervenuto, nonché al Sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società debitrice.

Nel termine stabilito è pervenuta una semplice precisazione dell'Avv. [REDACTED]

[REDACTED], Legale del creditore intervenuto [REDACTED] *[v. Allegato 9]*, della

quale lo scrivente ha tenuto conto nel paragrafo 3.3), integrandolo come richiesto.

* * *

20) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA

In **Comune di Canelli**, Viale Risorgimento n. 136, all'interno di complesso condominiale denominato RESIDENZA SOLFERINO 2, n. 7 posti auto scoperti collocati nel sedime pertinenziale e n. 2 posti auto coperti, individuabili con i lotti sotto descritti.

Lotto Uno: intera proprietà su unità adibita a posto auto scoperto collocato lungo il lato est del cortile condominiale interno, a ridosso della recinzione verso Via Solferino, avente piano carrabile asfaltato ed accesso diretto dal cortile, materializzato da semplici linee di demarcazione tracciate con vernice bianca; risulta inutilizzata e libera da contratti locativi.

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, **Comune di Canelli**, Catasto Fabbricati, al **foglio 14, n. 886 sub. 35**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 13, superficie catastale m² 11, rendita € 31,56.

Risultano a carico dell'unità spese condominiali insolute pari a € 94,86 conteggiate al 31/12/2025, nonché € 3,80 al 31/03/2026.

Alle coerenze, da nord in senso orario: posto auto scoperto sub. 36, Via Solferino, cortile condominiale a due lati.

Valore del lotto 1

€ 4.400,00

(dicansi euro quattromilaquattrocento/00)

*

Lotto Due: intera proprietà su unità adibita a posto auto scoperto collocato lungo il lato est del cortile condominiale interno, a ridosso della recinzione verso Via Solferino, avente piano carrabile asfaltato ed accesso diretto dal cortile, materializzato da semplici linee di demarcazione tracciate con vernice bianca; risulta utilizzata da terzi in assenza di contratti locativi.

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, **Comune di Canelli**, Catasto Fabbricati, al **foglio 14, n. 886 sub. 36**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 13, superficie catastale m² 12, rendita € 31,56.

Risultano a carico dell'unità spese condominiali insolute pari a € 94,86 conteggiate al 31/12/2025, nonché € 3,80 al 31/03/2026.

Alle coerenze, da nord in senso orario: posto auto scoperto sub. 37, Via Solferino, posto auto scoperto sub. 35, cortile condominiale.

Valore del lotto 2

€ 4.800,00

(dicansi euro quattromilaottocento/00)

*

Lotto Tre: intera proprietà su unità adibita a posto auto scoperto collocato lungo il lato est del cortile condominiale interno, a ridosso della recinzione verso Via Solferino, avente piano carrabile asfaltato ed accesso diretto dal cortile regolato da catena sostenuta da paletti metallici, materializzato da semplici linee di demarcazione tracciate con vernice bianca; risulta inutilizzata e libera da contratti locativi.

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, **Comune di Canelli**, Catasto Fabbricati, al **foglio 14, n. 886 sub. 37**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 13, superficie catastale m² 12, rendita € 31,56.

Risultano a carico dell'unità spese condominiali insolite pari a € 94,86 conteggiate al 31/12/2025, nonché € 3,80 al 31/03/2026.

Alle coerenze, da nord in senso orario: posto auto scoperto sub. 38, Via Solferino, posto auto scoperto sub. 36, cortile condominiale.

Valore del lotto 3

€ 4.800,00

(dicansi euro quattromilaottocento/00)

*

Lotto Quattro: intera proprietà su unità adibita a posto auto scoperto collocato lungo il lato est del cortile condominiale interno, a ridosso della recinzione verso Via Solferino, avente piano carrabile asfaltato ed accesso diretto dal cortile regolato da catena sostenuta da paletti metallici, materializzato da semplici linee di demarcazione tracciate con vernice bianca; risulta inutilizzata e libera da contratti locativi.

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, **Comune di Canelli**, Catasto Fabbricati, al **foglio 14, n. 886 sub. 38**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 13, superficie catastale m² 12, rendita € 31,56.

Risultano a carico dell'unità spese condominiali insolite pari a € 839,48 conteggiate al 31/12/2025, nonché € 3,80 al 31/03/2026.

Alle coerenze, da nord in senso orario: posto auto scoperto sub. 39, Via Solferino, posto auto scoperto sub. 37, cortile condominiale.

Valore del lotto 4

€ 4.800,00

(dicansi euro quattromilaottocento/00)

*

Lotto Cinque: intera proprietà su unità adibita a posto auto coperto ricavato all'angolo sud-ovest del corpo di fabbrica adiacente la Via Solferino, con accesso

dal cancello carraio ricavato lungo Viale Risorgimento. Situato al riparo del portico ivi esistente, è delimitato a due lati dalle strutture murarie del fabbricato ed aperto sui due lati restanti, alla confluenza dei quali è presente un pilastro in ferro a sezione circolare. Presenta pavimentazione in piastrelle di grés perimetrata da soglia in pietra ed è dotato di collegamento pedonale diretto con il portoncino che immette nell'edificio; risulta inutilizzata e libera da contratti locativi.

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, **Comune di Canelli**, Catasto Fabbricati, al **foglio 14, n. 886 sub. 43**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 16, superficie catastale m² 14, rendita € 38,84.

Risultano a carico dell'unità spese condominiali insolute pari a € 437,56 conteggiate al 31/12/2025, nonché € 37,70 al 31/03/2026.

Alle coerenze, da nord in senso orario: posto auto coperto di terzi sub. 5, vano scala condominiale, posto auto scoperto sub. 44, cortile condominiale.

Valore del lotto 5

€ 9.800,00

(dicansi euro novemilaottocento/00)

*

Lotto Sei: intera proprietà su unità adibita a posto auto scoperto ricavato all'angolo sud-ovest del corpo di fabbrica adiacente la Via Solferino, in prossimità del cancello carraio ricavato lungo Viale Risorgimento; presenta forma rettangolare con leggero smusso all'angolo sud-ovest, accessibile direttamente dal cortile ed è pavimentato in grigliato di cemento con fondo erboso perimetrato da cordolo in cls; risulta inutilizzata e libera da contratti locativi.

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, **Comune di Canelli**, Catasto Fabbricati, al **foglio 14, n. 886 sub. 44**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 19, superficie catastale m² 17, rendita € 46,12.

Risultano a carico dell'unità spese condominiali insolute pari a € 437,56 conteggiate al 31/12/2025, nonché € 28,20 al 31/03/2026.

Alle coerenze, da nord in senso orario: posto auto coperto sub. 43, vano scala condominiale, sedime condominiale a due lati.

Valore del lotto 6

€ 6.800,00

(dicansi euro seimilaottocento/00)

*

Lotto Sette: intera proprietà su unità adibita a posto auto scoperto ricavato in prossimità dell'angolo nord-ovest del lotto, a ridosso della recinzione lungo la strada secondaria che si innesta su Via Solferino, con accesso dal cancello carraio ricavato lungo il lato nord del lotto. Immediatamente latitante al cortile asfal-



to, presenta forma trapezoidale, piano calpestabile in grigliato di cemento con fondo erboso ed accesso regolato da catena appesa tra la recinzione ed un picchetto metallico; risulta libero da contratti locativi.

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, **Comune di Canelli**, Catasto Fabbricati, al **foglio 14, n. 886 sub. 45**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 14, superficie catastale m² 14, rendita € 33,98.

Risultano a carico dell'unità spese condominiali insolute pari a € 121,90 consegnate al 31/12/2025, nonché € 5,70 al 31/03/2026.

Alle coerenze, da nord in senso orario: Via della Croce Rossa, sedime condominiale, posto auto scoperto sub. 46, sedime condominiale.

Valore del lotto 7

€ 5.600,00

(dicansi euro cinquemilaseicento/00)

*

Lotto Otto: intera proprietà su unità adibita a posto auto scoperto ricavato in prossimità dell'angolo nord-ovest del lotto, a ridosso della recinzione lungo la strada secondaria che si innesta su Via Solferino, con accesso dal cancello carraio ricavato lungo il lato nord del lotto. Immediatamente latitante al cortile asfaltato, presenta forma rettangolare e piano calpestabile in grigliato di cemento con fondo erboso ed accesso regolato da catena appesa tra la recinzione ed un picchetto metallico; risulta inutilizzata e libera da contratti locativi.

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, **Comune di Canelli**, Catasto Fabbricati, al **foglio 14, n. 886 sub. 46**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 14, superficie catastale m² 11, rendita € 33,98.

Risultano a carico dell'unità spese condominiali insolute pari a € 76,39 consegnate al 31/12/2025, nonché € 3,80 al 31/03/2026.

Alle coerenze, da nord in senso orario: posto auto scoperto sub. 45, sedime condominiale a tre lati.

Valore del lotto 8

€ 4.400,00

(dicansi euro quattromilaquattrocento/00)

*

Lotto Nove: intera proprietà su unità adibita a posto auto coperto ricavato all'angolo sud-ovest del corpo di fabbrica centrale, con accesso dal cancello carraio ricavato lungo Viale Risorgimento. Consiste di uno spazio di forma rettangolare posto al riparo dell'ampio terrazzo annesso al piano primo ed è delimitato sul fronte verso la strada da parete intonacata, mentre sui lati restanti è presente un semplice grigliato metallico. L'accesso, sul lato ovest, è protetto da cancello in

ferro a barre verticali, mentre il piano calpestabile è in battuto di cemento. L'unità è caratterizzata da cospicua larghezza, mentre in lunghezza è penalizzata, nella parte alta, dall'ingombro del vano scala che conduce al piano superiore. Sulla strutture murarie in corrispondenza della scala sono rilevabili localizzate tracce da infiltrazioni d'acqua con bagnamento dell'intonaco e sfogliatura della tinta; risulta inutilizzata e libera da contratti locativi.

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, **Comune di Canelli**, Catasto Fabbricati, **al foglio 14, n. 886 sub. 48**, Viale Risorgimento n. 136, piano T, categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 20, superficie catastale m² 20, rendita € 48,55.

Risultano a carico dell'unità spese condominiali insolute pari a € 370,73 conteggiate al 31/12/2025, nonché € 13,30 al 31/03/2026.

Alle coerenze, da nord in senso orario: posti auto coperti di terzi subb. 13 e 22, vano scala condominiale, sedime condominiale su due lati.

Valore del lotto 9 **€ 14.000,00**
(dicansi euro quattordicimila/00)

*

Valore totale del compendio pignorato **€ 59.400,00**
(dicansi euro cinquantanovemilaquattrocento/00)

I lotti ed i valori di stima comprendono ogni ragione, accessione, pertinenza onere e servitù, passaggi, accessi e proprietà comuni, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

* * *

21) CONCLUSIONI

a) In ordine al mandato peritale assegnatogli, l'Esperto Estimatore ha provveduto a redigere la presente relazione, rispondendo a ciascun punto del quesito, così come indicato dall'Ill.mo Sig. Giudice, nei termini che seguono.

- a.1) Ha svolto l'accesso agli immobili, in Canelli, Viale Risorgimento n. 136, alla presenza del Sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della debitrice, annotandone le caratteristiche ed eseguendo rilievo fotografico;
- a.2) ha analizzato la documentazione in atti, verificandone la completezza, reperendo ed elencando formalità pregiudizievoli e provenienze;
- a.3) ha elencato i dati catastali indicati sul pignoramento, ponendoli a confronto con quelli attuali, descrivendo dettagliatamente gli immobili oggetto di esecuzione;
- a.4) la debitrice, proprietaria dei beni pignorati, si configura come persona

giuridica (s.r.l.) che esclude rapporti matrimoniali;

- a.5) dal confronto dei dati catastali riportati sulle visure aggiornate con quelli contenuti negli atti di pignoramento non sono emerse incongruenze circa l'identificazione catastale degli immobili;
- a.6) ha reperito la normativa urbanistica ed i provvedimenti autorizzativi inerenti la realizzazione del complesso condominiale, dai quali non sono risultate difformità urbanistico-edilizie;
- a.7) in funzione delle sue caratteristiche ed estensione, il compendio è trasferibile in nove lotti;
- a.8) dal sopralluogo è emerso che la proprietà è inutilizzata e libera da contratti locativi; dal sopralluogo è emerso che un posto auto viene utilizzato da terzi senza titolo;
- a.9) posto che la debitrice è persona giuridica, non vi è da considerare l'eventuale assegnazione della casa coniugale;
- a.10) sugli immobili non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, diritti condominiali e demaniali;
- a.11) sussistono invece debiti condominiali a carico della proprietà relativi alle spese condominiali ammontanti complessivamente a € 2.568,20 al 31/12/2025, nonché a € 103,90 al 31/03/2026; non sono state al momento deliberate spese straordinarie e non risultano procedimenti giudiziari pendenti;
- a.12) sulla base delle caratteristiche dei beni, dei dati metrici e delle considerazioni ai fini della stima, alla proprietà immobiliare è associabile un valore di **€ 59.400,00**;
- a.13) il trasferimento degli immobili comporta il versamento dell'imposta di registro e non prevede il pagamento dell'I.V.A.;
- a.14) per loro tipologia di spazi aperti destinati al ricovero di autoveicoli (posti auto), non è necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.
- b) Il sottoscritto ha trasmesso l'elaborato peritale ed i rispettivi allegati attraverso posta elettronica certificata al Legale del creditore procedente, al Legale del creditore intervenuto, all'Istituto Vendite Giudiziarie ed alla debitrice; allega quindi alla presente le rispettive ricevute di trasmissione. Nel termine stabilito è pervenuta una semplice precisazione dell'Avv. [REDACTED], Legale del creditore intervenuto [REDACTED], della quale lo scrivente ha tenuto conto nel paragrafo 3.3), integrandolo come richiesto.
- c) Il presente elaborato viene depositato presso il Tribunale di Asti attraverso il Processo Civile Telematico.
- d) Vengono allegati la documentazione fotografica, le planimetrie rappresentati-



ve delle unità, le visure catastali e del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, l'estratto del P.R.G.C. riportante la normativa vigente, nonché copia degli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Canelli.

- e) Viene infine prodotta la descrizione dei beni unitamente ai corrispondenti dati catastali, per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, oltre la relazione peritale epurata dei dati sensibili in conformità alla legge sulla privacy.

*** * ***

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

Con il deposito della presente il sottoscritto resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per ogni chiarimento che Egli riterrà utile richiederli.

Narzole, lì 14/05/2026

L'Esperto Estimatore

(firmato digitalmente)

