

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 94/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. dott. Pasquale PERFETTI

XXXXX S.p.A. – Siena

Creditore precedente

XXXXXXXXX - Grugliasco (TO)

Debitore Esecutato

RELAZIONE TECNICA DEL PERITO STIMATORE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Perito

ing. Andrea SODANO

Via Massimo d'Azeglio 34

14100 ASTI

Tel. 0141-557340

e-mail: sodano@studiosodano.it

Pec: andrea.sodano@ingpec.eu

Asti, li 05.06.2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE TECNICA DEL PERITO STIMATORE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto ing. **Andrea SODANO**, c.f. SDN NDR 61H01 A479M, nato ad Asti il 01.06.1961, residente in Asti, Strada al Fortino n. 71, ingegnere libero professionista con studio in Asti, Via Massimo d'Azeglio 34, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Asti al n° A325, tel./fax. 0141-557340, e-mail: sodano@studiosodano.it, pec: andrea.sodano@ingpec.eu, è stato incaricato di redigere una perizia tecnica di stima di cui all'Esecuzione Immobiliare n. **94/2019**, Giudice per l'Esecuzione **dott. Pasquale Perfetti**, relativa a beni immobili siti in Costigliole d'Asti (AT).

Il sottoscritto Perito Stimatore ha formulato giuramento di rito ricevendo dall' Ill.mo sig. Giudice l'incarico di rispondere ai quesiti che si riportano in seguito:

- 1) **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

Il sottoscritto Perito ing. Andrea Sodano **ha provveduto a comunicare** al debitore **XXXXXXX** all'indirizzo risultante agli atti a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, dell'incarico ricevuto ed **ha provveduto ad avvisare** il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, presso gli immobili in parola, con invito al debitore a consentire la visita degli immobili pignorati, avvisandolo che, in caso di impossibilità di accesso, sarebbe stato informato il Sig. Giudice dell'Esecuzione, al fine di poter accedere agli immobili nelle modalità di legge.

In data 30.01.2020, alle ore 9.30, il sottoscritto perito si è recato nel luogo stabilito per l'inizio delle operazioni peritali **ed ha potuto eseguire una visita completa degli immobili** pignorati, effettuando completo e approfondito sopralluogo dei fabbricati e dei terreni.

- 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e di certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione 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;

Si allega un **Certificato Notarile** contenente le risultanze delle visure catastali e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa.

Elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli predisposto** dal sottoscritto Perito sulla base dei documenti in atti:

- iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 9013/1209 in data 11 ottobre 2017, per euro 22.000,00 (ventiduemila/00) derivante da decreto ingiuntivo per euro 15.342,37 (quindicimilatrecentoquarantadue/37) a favore di "XXXXXXX Spa", con sede in Roma, codice fiscale: xxxxxxx, domicilio ipotecario eletto: Via Alessandro Specchi n. 16, Roma, a carico della signora xxxxxxxxx, nata a Costigliole d'Asti (AT) il 21/12/1952, codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 4202/467 in data 4 maggio 2018, per euro 43.893,96 (quarantatremilaottocentonovantatre/96) derivante da decreto ingiuntivo per euro 21.946,98 (ventunomilanovecentoquarantasei/98) a favore di "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxSpa, con sede xxxxxxxxxxx, codice fiscale: xxxxxxxxxxx, a carico della signora xxxxxxxxxxx, sopra generalizzata;

- trascrizione nn. 6259/4934 in data 12 luglio 2019, portante verbale di pignoramento immobili a favore della "xxxxxxxxxxxx S.p.a.", con sede in xxxxxxxx, codice fiscale:

xxxxxxxxxx, a carico della signora xxxxxxxxxxxxxx, sopra generalizzata.

Il sottoscritto Perito ha **acquisito** le mappe censuarie poiché esse sono ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed il Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni.

Dal Certificato Notarile Ex Art.567 c.2 C.P.C del Dott. xxxxxxxxxxxxxx, notaio in Gavirate (VA), redatto in data 24 luglio 2019 risultante dalla documentazione in atti si evince la provenienza ultraventennale degli immobili pignorati e il sottoscritto perito ha verificato la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c. e ritiene che non si debba sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti.

Cronistoria del Ventennio dei Titoli di Provenienza:

A tutto il giorno 12 luglio 2019, data di trascrizione del pignoramento: le particelle 82 sub.ni 1 e 2 del Catasto Fabbricati risultavano di proprietà per l'indivisa quota di 1/2 della signora xxxxxxxxxxxxxx, sopra generalizzata, in forza di successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxxxx, nato a Costigliole d'Asti il 24 luglio 1922, deceduto il 3 dicembre 1982: denuncia di successione registrata il giorno 1 giugno 1983 al n. 28, Vol. 1183, trascritta ad Asti con nota in data 7 giugno 1985 ai n.ri 4219/3458 (eredi le signore xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx in seguito alla rinuncia all'eredità da parte di xxxxxxxxxxxxxx, nata a Salerno il 20.08.1915, [REDACTED], moglie di xxxxxxxxxxxxxx, in forza di atto notaio xxxxxxxxxxxxxx in data 1 aprile 1983, Rep. n. 49653, Prog. Vol. n. 10559.

Il signor xxxxxxxxxxxxxx, sopra generalizzato, divenne proprietario delle suddette particelle in forza di:

- successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxxxx, nato a S. Damiano d' Asti il 16 febbraio 1889, deceduto il 16 aprile 1972: denuncia di successione registrata ad Asti al n. 80, Vol. 890, trascritta ad Asti con nota in data 14 ottobre 1972 ai n.ri 7181/5719 (eredi i signori xxxxxxxxxxxxxx, nato a Costigliole D'Asti il 3 novembre 1915, xxxxxxxxxxxxxx, nato a Costigliole d'Asti il 19 ottobre 1917, xxxxxxxxxxxxxx, nata a Costigliole D'Asti il 26 febbraio 1920,

xxxxxxx, sopra generalizzato, xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Costigliole d'Asti il 4 ottobre 1926, xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Costigliole d'Asti il 19 luglio 1931 e xxxxxxxxxxx, nato a Costigliole d'Asti il 14 marzo 1935);

- cessione di quote da parte delle signore xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx, sopra generalizzate, effettuata con atto in data 15 ottobre 1972 n. 23632/4182 di repertorio dottor xxxxxxxxxxx, Notaio in Santo Stefano Belbo, trascritto ad Asti con nota in data 9 novembre 1972 ai n.ri 7946/6345;

- successione testamentaria in morte di xxxxxxxxxxx, nata a San Damiano d'Asti il 18 ottobre 1891, deceduta a Costigliole d'Asti il 16 ottobre 1972 (testamento olografo pubblicato in data 26 ottobre 1972 al n. 23684/4202 di repertorio dottor xxxxxxxxxxx, Notaio in Santo Stefano Belbo, trascritto ad Asti con nota in data 14 novembre 1972 ai n.ri 8050/6427 (eredi i signori xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx));

- divisione e cessione in data 24 settembre 1973 n. 25786/4752 di repertorio dottor xxxxxxxxxxx Notaio in S. Stefano Belbo, trascritto ad Asti con nota in data 16 ottobre 1973 ai n.ri 7409/6132;

- divisione con xxxxxxxxxxx, sopra generalizzato, in data 6 novembre 1974 n. 28111/5362 di repertorio dottor xxxxxxxxxxx, Notaio in Santo Stefano Belbo, trascritto ad Asti con nota in data 2 dicembre 1974 ai n.ri 8340/6866 ad esito della quale le suddette particelle sono state attribuite al signor xxxxxxxxxxx;

- le particelle 272 sub.ni 1 e 2 del Catasto Fabbricati e le particelle 81 e 438 del Catasto Terreni risultavano di proprietà della signora xxxxxxxxxxx, sopra generalizzata, in forza di acquisto dal signor xxxxxxxxxxx, nato a Costigliole d'Asti il 3 novembre 1915, effettuato con atto in data 1° luglio 1994 n. 45172/7621 di repertorio dottor xxxxxxxxxxx, Notaio in Canelli, trascritto ad Asti con nota in data 16 luglio 1994 ai n.ri 4907/3569.

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.);

Descrizione dei beni oggetto del pignoramento secondo le attuali risultanze dei registri catastali.

Enti immobiliari posti in Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI il tutto così censito al Catasto Fabbricati e Terreni di detto Comune:



- Foglio 11, Particella 82, Sub. 4 (ex Sub. 1), Via Asti-Nizza n. 10, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 90 mq, Superficie catastale totale 106 mq, Rendita Euro 162,68; Intestati: xxxxxxxxxx nata a COSTIGLIOLE D'ASTI il 21/12/1952 – codice fiscale: xxxxxxxxxx - Proprietà per 1/2; xxxxxxxxxxxxxx nata a COSTIGLIOLE D'ASTI il 09/05/1951 – codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/2.
- Foglio 11, Particella 82, Sub. 5 (ex Sub. 2), Via Asti-Nizza n. 10, piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale 146 mq, Totale escluse aree scoperte 144 mq, Rendita Euro 193,67; Intestati: xxxxxxxxxxxxxx nata a COSTIGLIOLE D'ASTI il 21/12/1952 – codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/2; xxxxxxxxxxxxxx nata a COSTIGLIOLE D'ASTI il 09/05/1951 – codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/2.
- Foglio 11, Particella 272, Sub. 1, Via Asti-Nizza n. 10, piano T, categoria C/7, classe 1, consistenza 73 mq, Superficie Catastale 81 mq, Rendita Euro 32,42; Intestati: xxxxxxxxxxxxxx nata a COSTIGLIOLE D'ASTI il 21/12/1952 – codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1000/1000
- Foglio 11, Particella 272, Sub. 2, Via Asti-Nizza n. 10, piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 111 mq, Totale escluse aree scoperte 111 mq, Rendita Euro 142,03; Intestati: xxxxxxxxxxxxxx nata a COSTIGLIOLE D'ASTI il 21/12/1952 – codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1000/1000



- Foglio 11, particella 438, VIGNETO, classe 1, Superficie are 00 ca 80, R.D. Euro 1,32, R.A. Euro 0,68. Intestati: xxxxxxxxxxxx nata a COSTIGLIOLE D'ASTI il 21/12/1952 – codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1000/1000
- Foglio 11, particella 81, VIGNETO, classe 1, Superficie are 07 ca 21, R.D. Euro 11,92, R.A. Euro 6,14; Intestati: xxxxxxxxxxxx nata a COSTIGLIOLE D'ASTI il 21/12/1952 – codice fiscale: xxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1000/1000

Descrizione dei beni oggetto del pignoramento.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia costituiscono un edificio in Costigliole d'Asti (AT) con ingresso da Via Asti-Nizza 10 e terreni circostanti.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 1:

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, edificio censito al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 82, Sub 4 (ex Sub. 1), Via Asti-Nizza n. 10, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 90 mq, Superficie catastale totale 106 mq, Rendita Euro 162,68; Intestati: xxxxxxxxxxxx nata a Costigliole d'Asti il 21/12/1952 – codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/2; xxxxxxxxxxxx nata a Costigliole d'Asti il 09/05/1951 – codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/2. L'unità immobiliare ricomprende la quota parte di comproprietà del terreno sedime della costruzione e della corte comune, censito a Catasto terreni Foglio 11, Part. 82, ente urbano di superficie 370 m² (la corte comune è BCNC particella 82 sub. 3). La superficie commerciale del laboratorio è pari a 107 mq e la superficie coperta calpestabile è pari a 91 mq.

L'unità immobiliare situata a piano terra è suddivisa in due locali ad uso officina, dotati di portoni di accesso dal cortile comune e superfici finestrate. E' presente un locale W.C. esterno. Il locale officina sottostante l'unità abitativa presenta pavimentazione in battuto cementizio, il locale officina retrostante presenta pavimentazione in terra battuta; le pareti sono in muratura portante con laterizi a vista, il locale sottostante l'unità abitativa ha soffitto in voltine laterizie e profilati metallici, di altezza minima e massima pari a 2,90

/3,00 m; il locale officina retrostante ha copertura a falda inclinata con manto in coppi e listelli in legno a vista, altezza minima e massima 2,85/4,20 m.. E' presente l'impianto elettrico, non è presente l'impianto di riscaldamento, è presente un camino in muratura utilizzato per la forgiatura dei metalli.

Le finiture sono di livello economico. Tutti gli impianti presenti sono vetusti e non sono a norma. L'unità immobiliare fruisce di A.P.E. in Classe G.

• **UNITÀ IMMOBILIARE N. 2:**

ABITAZIONE: Foglio 11, Particella 82, Sub. 5 (ex Sub. 2), Via Asti-Nizza n. 10, piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale 146 mq, Totale escluse aree scoperte 144 mq, Rendita Euro 193,67; Intestati: xxxxxxxxxxxx nata a Costigliole d'Asti il 21/12/1952 – codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/2; xxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Costigliole d'Asti il 09/05/1951 – codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1/2. L'unità immobiliare ricomprende la quota parte di comproprietà del terreno sedime della costruzione e della corte comune, censito a Catasto terreni Foglio 11, Part. 82, ente urbano di superficie 370 m² (la corte comune è BCNC particella 82 sub. 3). La superficie commerciale dell'abitazione è pari a 129 mq e la superficie coperta calpestabile è pari a 106 mq.

L'unità immobiliare è suddivisa su tre livelli collegati dal vano scala di uso comune, al piano terra l'unità immobiliare comprende una parte del locale ripostiglio sottoscala, al piano primo è situato un locale cucina, due camere ed un locale W.C., al piano secondo tre camere con un balcone ed un angolo cottura. Non è presente impianto ascensore. L'unità immobiliare comprende una parte del vano scala di uso comune, una parte del w.c. sul pianerottolo scala al piano ammezzato ed una parte di locale ripostiglio caposcala, accessibile con scaletta in legno.

L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimento in piastrelle nel servizio igienico ed angolo cottura, soffitto a voltine ad altezza interna minima 2,50 m e massima 2,65 m.

E' presente l'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, al piano primo l'unità immobiliare è dotata di riscaldamento per mezzo di termoconvettori alimentati a gas, non funzionanti ed una stufa a legna, al piano secondo l'unità immobiliare è dotata di

riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas e elementi radianti tradizionali. I locali ripostiglio sono privi di riscaldamento.

Le finiture sono di livello economico. Tutti gli impianti presenti sono vetusti e non sono a norma. L'unità immobiliare fruisce di A.P.E. in Classe G.



- **UNITÀ IMMOBILIARE N. 3:**

TETTOIA: Foglio 11, Particella 272, Sub. 1, Via Asti-Nizza n. 10, piano T, categoria C/7, classe 1, consistenza 73 mq, Superficie Catastale 81 mq, Rendita Euro 32,42; Intestati: xxxxxxxxxxxx nata a Costigliole d'Asti il 21/12/1952 – codice fiscale: xxxxxxxxxx - Proprietà per 1000/1000 L'unità immobiliare ricomprende la quota parte di comproprietà del terreno sedime della costruzione e della corte comune, censito a Catasto terreni Foglio 11, Part. 272, ente urbano di superficie 296 m² (la corte comune è BCNC particella 272 sub. 3).

La superficie commerciale della tettoia è pari a 83 mq e la superficie coperta calpestabile è pari a 73 mq.

L'unità immobiliare è costituita da una tettoia un tempo adibita a ricovero mezzi agricoli, con struttura in muratura portante realizzata in continuità con l'edificio abitativo, presenta tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi e struttura portante in legno e pavimentazione in terra battuta. Sono presenti due pilastri in cemento armato di rinforzo strutturale della muratura portante.

La tettoia è totalmente chiusa su due lati, parzialmente chiusa sul terzo lato, totalmente aperta verso cortile, sul quarto lato. Le finiture sono di livello economico. L'unità immobiliare è priva di impianti.

- **UNITÀ IMMOBILIARE N. 4:**

ABITAZIONE: Foglio 11, Particella 272, Sub. 2, Via Asti-Nizza n. 10, piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 111 mq, Totale escluse aree scoperte 111 mq, Rendita Euro 142,03; Intestati: xxxxxxxxxxxx nata a Costigliole d'Asti il 21/12/1952 – codice fiscale: TSOGNN52T61D119M - Proprietà per 1000/1000. L'unità immobiliare ricomprende la quota parte di comproprietà del terreno



sedime della costruzione e della corte comune, censito a Catasto terreni Foglio 11, Part. 272, ente urbano di superficie 296 m² (la corte comune è BCNC particella 272 sub. 3). La superficie commerciale dell'abitazione è pari a 88 mq e la superficie coperta calpestabile dell'abitazione è pari a 76 mq. La superficie commerciale (utilizzando coefficiente di omogeneizzazione del 50%) della cantina è 18/2=9 mq e la superficie coperta calpestabile della cantina è pari a 16 mq.

L'unità immobiliare è suddivisa su tre livelli collegati dal vano scala di uso comune, al piano terra è situato un locale cucina, una camera, un locale ripostiglio ed un locale cantina, al piano primo una camera con angolo cottura, una seconda camera, una parte del locale w.c. sul pianerottolo scala al piano ammezzato ed al piano secondo una parte di ripostiglio caposcala, accessibile con scaletta in legno. L'unità immobiliare comprende la proprietà di una parte del vano scala di uso comune e del ripostiglio sottoscala. Non è presente impianto ascensore.

L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in piastrelle ceramiche ed in granigliato, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimento in piastrelle nel servizio igienico ed angolo cottura, soffitto a voltine ad altezza interna minima 2,55 m e massima 2,90 m. Il vano sottotetto è al grezzo, non è utilizzabile ed è accessibile attraverso apertura pass-uomo per opere di manutenzione.

E' presente l'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, al piano terra l'unità immobiliare è parzialmente dotata di riscaldamento attraverso una stufa a legna. Al piano primo l'unità immobiliare è dotata di riscaldamento per mezzo di termoconvettori alimentati a gas non funzionanti e boiler elettrico per acqua calda sanitaria; i locali ripostiglio sono privi di impianto di riscaldamento.

Le finiture sono di livello economico. Tutti gli impianti presenti sono vetusti e non sono a norma. L'unità immobiliare fruisce di A.P.E. in Classe G.

- **UNITÀ IMMOBILIARE N. 5:**

TERRENO: Foglio 11, particella 438, Vigneto, classe 1, Superficie 80 mq, R.D. Euro 1,32, R.A. Euro 0,68. Intestati: xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Costigliole d'Asti il 21/12/1952 – codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1000/1000. Coerenze, medesimo Foglio 11: a nord Part. 81, ad est Part. 437, a sud Part. 250, ad ovest Part. 272 e

Part. 82.

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno attualmente incolto, intercluso tra altre unità immobiliari, attualmente utilizzato come corte retrostante alla tettoia individuata a catasto alla Part. 272 Sub.2. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

• **UNITÀ IMMOBILIARE N. 6:**

TERRENO: Foglio 11, particella 81, Vigneto, classe 1, Superficie 721 mq, R.D. Euro 11,92, R.A. Euro 6,14; Intestati: xxxxxxxxxxxx nata a Costigliole d'Asti il 21/12/1952 – codice fiscale: xxxxxxxxxxxx - Proprietà per 1000/1000. Coerenze, medesimo Foglio 11: a nord Part. 165, ad est Part. 202, a sud Part. 437 e Part. 438, ad ovest Part. 82 e strada comunale.

Trattasi di appezzamento di terreno attualmente incolto, in pendenza verso la strada comunale. Attualmente l'accesso avviene per mezzo delle confinanti particelle n. 82 e n. 438. E' possibile creare un accesso al fondo direttamente dalla confinante pubblica via. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

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;

Il debitore esecutato sig.ra xxxxxxxxxxxx risulta di stato libero in seguito a divorzio in data 20.02.2018, come da Certificato Anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di Grugliasco.

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;

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento; i dati catastali indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali aggiornati,

hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando 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 e dall'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Alla data delle Operazioni Peritali in sito il Catasto non era aggiornato, le planimetrie catastali dei beni e la mappa catastale non erano conformi a quanto rilevato durante le Operazioni Peritali.

Alla data attuale il Catasto è aggiornato, la mappa e le planimetrie catastali sono state aggiornate dal sottoscritto perito per mezzo di procedure DOCFA e PREGEO.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una zona del Comune di Costigliole dove le indicazioni previste dal PRGC sono le seguenti, come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica:

I mappali Foglio 11 nn. 272-438-81 (in parte) - 82 ricadono in area normativa di intervento di recupero urbanistico-edilizio (B2):

Caratteristiche dell'area: Appartenenza dell'immobile, area e/o edificio o complesso di edifici, ad una delle parti del territorio caratterizzato da diffusa polifunzionalità, senza particolare valore storico, ambientale, inserite in zona di recupero.

Classificazione art. 2 DM 1444/68: B (indicazione cartografica: B2).

Obiettivi del PRG: Recupero e riqualificazione del tessuto urbano e edilizio esistente; potenziamento dei servizi sociali.

Destinazioni d'uso principali art. 3: R-S.

Destinazioni d'uso secondarie art. 3: TR1 - TR2 - D1 - D2 - TL - P1 (solo attività artigianali) - Pa-prT (art. 3, art. 22 delle N.T.A.).

Tipo di intervento edilizio art. 4: Recupero edilizio finalizzato al miglioramento qualitativo del tessuto edilizio esistente e in particolare miglioramento delle facciate di affaccio alle

vie principali

Modalità di attuazione art. 5: Permesso di costruire (art. 13 T.U. sull'edilizia) o altro titolo abilitativi secondo la normativa vigente.

Indici urbanistici e edilizi art. 6: Sono consentiti unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo la suddivisione qualitativa dell'edificato esistente indicata dalla cartografia di PRG e definita dall'articolo 4, punto 4.2.2) delle Norme di Attuazione. Gli interventi consentiti dovranno inoltre, uniformarsi alle particolari prescrizioni esecutive definite dall'articolo 10.1. Per gli interventi di ampliamento, Prescrizioni Particolari:

Rc = 60%, V.R.L. (verde privato di lotto) = 15%, Dc = mt. 5.00, Df = mt. 10.00, Dpf = mt. 10.00, Ds = mt. 6.00 o nel rispetto del filo edilizio preesistente, fatte salve distanze delle costruzioni dai cigli stradali maggiori di quelle sopra definite, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia.

E' consentita l'edificazione in aderenza alle condizioni prescritte dall'art.9.4.2 delle NTA

Il mappale foglio 11 n. 81 (in parte) ricade in aree per parco, per gioco e per lo sport privato (VP):

Caratteristiche dell'area: Zone di pregio ambientale, versanti collinari di particolare valore paesaggistico.

Aree libere in cui è possibile la localizzazione di attrezzature classificabili quali servizi di interesse privato. Sono inedificabili nel caso vi siano colture intensive o pregiate (colture legnose specializzate e orticole).

Classificazione prevista dal P.R.G.C. art. 9.5:

Obiettivi del PRG: Realizzazione di attrezzature per il tempo libero (parchi gioco, sport strutture culturali etc.) di interesse privato; conferma e riqualificazione di quelle esistenti. Conservazione, valorizzazione delle colture private preesistenti.

Destinazioni d'uso principali art. 3: Mantenimento delle colture pregiate esistenti e realizzazione di impianti sportivi privati.

Destinazioni d'uso secondarie art. 3: TL – Pa interrati

Tipo d'intervento urbanistico art.4: Principale: mantenimento di colture pregiate esistenti.

Secondario: impianti sportivi privati.

Modalità di attuazione art.5: Autorizzazione per la sola sistemazione di area verde ai fini privati.

Indici urbanistici e edilizi art.6: If =non soggette a If

Rc = 1 mq/10 mc di fabbricato residenziale a cui fare riferimento per autorimesse interrate

Vincoli:

I mappali foglio 11 nn. 272-438-81-82 ricadono in classe IIA (pericolosità geomorfologica moderata) delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica e ricadono in aree interessate da dissesti o potenzialmente instabili (L.64)

- 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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'immobile, originariamente una costruzione rurale con tettoia, è stato costruito antecedentemente al 01.09.1967. I competenti uffici del Comune di Costigliole d'Asti hanno a disposizione la documentazione relativa ad opere che l'edificio fruisce di Concessione per Opere Edilizie di sistemazione interna del fabbricato:

- Concessione Edilizia n. 66 del 30.09.1985 per Opere Edilizie di sistemazione interna del fabbricato. Ad oggi le lavorazioni interne effettuate risultano conformi alla concessione edilizia.

Gli immobili non fruiscono del certificato di abitabilità.

- 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;*

E' possibile vendere il bene pignorato in tre lotti in quanto trattasi di due unità abitative separate ed un appezzamento di terreno risulta vendibile formando un lotto, senza procedere a divisioni o frazionamenti.

Si procede alla formazione dei seguenti tre lotti composti dalle seguenti unità immobiliari:

LOTTO 1: Unità Immobiliare n. 1+Unità Immobiliare n. 2

LOTTO 2: Unità Immobiliare n. 3+Unità Immobiliare n. 4+Unità Immobiliare n. 5

LOTTO 3: Unità Immobiliare n. 6

- 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 e dalla 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 eventualmnte 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;*

Alcuni immobili sono pignorati al 100%, alcuni immobili sono pignorati pro-quota.

LOTTO 1 - Beni pignorati pro-quota del 50%

Terreno sedime della costruzione con entrostante fabbricato costituito da **LABORATORIO** censito Catasto Fabbriati al foglio 11, particella 82 sub. 4 e soprastante **ABITAZIONE**, censita a catasto al foglio 11, particella 82 sub. 5 e corte comune BCNC particella 82 Sub 3. Si procede alla stima dell'intero in quanto i beni del Lotto 1, pignorati per la quota del 50%, non sono divisibili in natura.

LOTTO 2 - Beni pignorati al 100%

Terreno sedime della costruzione con entrostante fabbricato costituito da **TETTOIA** censita a catasto fabbricati al foglio 11, particella 272 sub. 1, da confinante **ABITAZIONE** censita a catasto Foglio 11, particella 272 sub. 2, corte comune BCNC particella 272 sub.

3 e TERRENO confinante, censito a catasto terreni al Foglio 11, particella 438.

LOTTO 3 - Beni pignorati al 100%

TERRENO: Foglio 11, particella 81, Vigneto, classe 1, Superficie 721 mq, R.D.
Euro 11,92, R.A. Euro 6,14.

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;

Tutti gli immobili sono liberi. Si allega dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

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

L'immobile non è occupato da coniuge separato o ex coniuge.

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;

Non risulta sui beni pignorati l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

Esistono servitù di passaggio attraverso alcune Unità Immobiliari per accedere ad altre Unità Immobiliari come le rampe scala per accedere ai locali abitativi e come l'accesso e il recesso dalla pubblica via al cortile al Mappale 272, che avviene attraverso il cortile di cui al Mappale 82.

- 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 di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non sono presenti spese di natura condominiale di gestione o di manutenzione in quanto l'immobile non è costituito in condominio.

- 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 distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di 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;

Si procede alla stima del più probabile valore di mercato dei tre lotti.

Per la stima del più probabile valore di mercato dei beni si è proceduto all'analisi dei dati di mercato disponibili, relativi alla tipologia corrispondente a quella in esame, utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, per il primo semestre dell'anno 2019, con riferimento al Comune di Costigliole d'Asti (AT).

Le unità immobiliari in perizia, situate nel comune di Costigliole d'Asti (AT) in un fabbricato in Via Asti-Nizza n. 10, risultano ricadere nella Fascia Centrale, Zona Centro Abitato-Extra Urbana, Codice Zona: B1, Microzona: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale.

Si analizzano immobili con Tipologia Abitazioni Civili e Laboratori con stato conservativo normale, ottenendo i seguenti valori di mercato a metro quadrato riferito alla superficie lorda commerciale, minimo e massimo:



Abitazioni Civili:

1° Sem. 2019, Zona: B1 - Microzona: 1 - Min: €/mq 730,00 – Max: €/mq 1.050,00

Ville e villini:

1° Sem. 2019, Zona: B1 - Microzona: 1 - Min: €/mq 600,00 – Max: €/mq 900,00

Laboratori:

1° Sem. 2019, Zona: B1 - Microzona: 1 - Min: €/mq 315,00 – Max: €/mq 435,00

Per il calcolo delle superfici commerciali e delle superfici ragguagliate e le altezze minime si fa riferimento alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” ed al D.P.R. 138/1998. Poiché le unità immobiliari sono composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Considerato il contesto ambientale ed economico-sociale della zona di riferimento del Comune di Costigliole d’Asti, tenuto conto delle condizioni generali del mercato e dei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano i valori di stima, considerando lo stato di conservazione del bene, si giunge alla formulazione di prezzi unitari adottando i valori minimi indicati dall’OMI.

Per la stima del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli si è proceduto all’analisi dei dati di mercato disponibili, relativi alla tipologia corrispondente a quella in esame, utilizzando i dati forniti dall’Agenzia delle Entrate.

Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio
Valori Agricoli Medi della Provincia di Asti
Annualità 2019



Regione Agraria n. 3 - Comune di Costigliole d'Asti

Prezzi medi, valore agricolo *Vigneto*: 25.230,00 Euro per ettaro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA LOTTO 1

Unità Immobiliare n. 1+Unità Immobiliare n. 2

(Beni pignorati pro-quota del 50%)

Per l'unità immobiliare n. 1: **Laboratorio** si adotta il prezzo di **€/mq 315,00**

Tabella riassuntiva superfici

	Consistenza Catastale	Superficie Catastale Totale	Superficie commerciale	Superficie coperta calpestabile
Laboratorio	90 m ²	106 m ²	107 m ²	91 m ²

Stima del più probabile valore di mercato del bene ed incidenza al m²:

Unità Immobiliare n. 1 - Laboratorio : 107 m² x €/m² 315,00 = € 33.705,00

Per l'unità immobiliare n. 2: **Abitazione** si adotta il prezzo di **€/mq 600,00**

Tabella riassuntiva superfici

	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale escluse aree scoperte	Superficie commerciale	Superficie coperta calpestabile
Abitazione	146 m ²	144 m ²	129 m ²	106 m ²

Stima del più probabile valore di mercato del bene ed incidenza al m²:

Unità Immobiliare n. 2 - Abitazione : 129 m² x €/m² 600,00 = € 77.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TOTALE STIMA LOTTO 1: € 33.705,00 + € 77.400,00 = € 111.105,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Viene applicata una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che si stima essere circa il 10% del valore di mercato, pari a € 3.370,50 + € 7.740,00
- Non necessita una correzione della stima per oneri di regolarizzazione urbanistica.
- Viene applicata una correzione della stima per lo stato d'uso e di manutenzione, che si stima essere pari al 15% del valore di mercato pari a € 5.055,75 + € 11.610,00
- Non necessita una correzione della stima per oneri relativi allo stato di possesso.
- Non sono presenti oneri derivanti da vincoli e non sono presenti oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Si procede alla correzione della stima adeguandola mediante detrazione degli oneri suddetti: Adeguamento U.I. n. 1: € 8.400,00 – Adeguamento U.I. n. 2: € 19.300,00

STIMA VALORE U.I. n. 1:	€ 33.705,00
STIMA VALORE CORRETTO U.I. n. 1:	€ 25.300,00
STIMA VALORE U.I. n. 2:	€ 77.400,00
STIMA VALORE CORRETTO U.I. n. 2:	€ 58.100,00
	€ 83.400,00

STIMA FINALE VALORE LOTTO 1: € 83.400,00

(euro ottantatremilaquattrocento/00)

(N.B. La stima si riferisce al valore dell'intero, ma i beni del Lotto 1 sono pignorati al 50%)

STIMA LOTTO 2

Unità Immobiliare n. 3+Unità Immobiliare n. 4+Unità Immobiliare n. 5

(Beni pignorati al 100%)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per l'unità immobiliare n. 3 : **Tettoia** si adotta il prezzo di €/mq 300,00, derivante dalla applicazione del coefficiente di riduzione pari al 50% al prezzo della abitazione.

Tabella riassuntiva superfici

	Consistenza Catastale Totale	Superficie Catastale Totale	Superficie commerciale	Superficie coperta calpestabile
Tettoia	73 m ²	81 m ²	83 m ²	73 m ²

Stima del più probabile valore di mercato del bene ed incidenza al m²:

Unità Immobiliare n. 3 - **Tettoia:** 83 m² x €/m² 300,00 = € 24.900,00

Adeguamenti e correzioni della stima della U.I. n. 3:

- Viene applicata una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che si stima essere circa il 10% del valore di mercato, pari a € 2.490,00.
- Non necessita una correzione della stima per oneri di regolarizzazione urbanistica.
- Viene applicata una correzione della stima per lo stato d'uso e di manutenzione, che si stima essere pari al 20% del valore di mercato pari a € 4.980,00.
- Non necessita una correzione della stima per oneri relativi allo stato di possesso.
- Non sono presenti oneri derivanti da vincoli e non sono presenti oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Si procede alla correzione della stima adeguandola mediante detrazione degli oneri suddetti:

Totale adeguamenti della stima: € 7.470,00

STIMA VALORE DEL BENE: € 24.900,00

STIMA VALORE CORRETTO: € **17.430,00**

Per l'unità immobiliare n. 4 :

Parte Abitativa si adotta il prezzo di €/mq 600,00

Locale cantina si adotta un coefficiente di omogeneizzazione delle

superfici accessorie pari a circa il 50%, ottenendo un equivalente prezzo unitario di **€/mq 300,00**

Tabella riassuntiva superfici

	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale escluse aree scoperte	Superficie commerciale	Superficie coperta calpestabile
Abitazione	111 m ²	111 m ²	88 m ²	76 m ²
Cantina			18 m ²	16 m ²

Stima del più probabile valore di mercato del bene ed incidenza al m²:

U.I. n. 4 - Abitazione: $88 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 600,00 = \text{€ } 52.800,00$

Cantina: $18 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 300,00 = \text{€ } 5.400,00$

Totale € 58.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima della U.I. n. 4:

- Viene applicata una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che si stima essere circa il 10% del valore di mercato, pari a € 5.800,00
- Non necessita una correzione della stima per oneri di regolarizzazione urbanistica.
- Viene applicata una correzione della stima per lo stato d'uso e di manutenzione, che si stima essere pari al 15% del valore di mercato pari a € 8.700,00
- Non necessita una correzione della stima per oneri relativi allo stato di possesso.
- Non sono presenti oneri derivanti da vincoli e non sono presenti oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Si procede alla correzione della stima adeguandola mediante detrazione degli oneri suddetti:

Totale adeguamenti della stima: € 14.500,00

STIMA VALORE DEL BENE: € 58.200,00

STIMA VALORE CORRETTO: € **43.700,00**

Per l'unità immobiliare n. 5 : Terreno Vigneto: si adotta il valore di 25.230,00 Euro per ettaro, Terreno Superficie di 0,0080 ettari x € 25.230,00 = € 202,00

Totale Lotto 2 = € 17.430,00 + € 43.700,00 + € 202,00 = € 61.332,00

STIMA FINALE VALORE LOTTO 2: € 61.400,00

(euro sessantunomilaquattrocento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA LOTTO 3

Unità Immobiliare n. 6

Per l'unità immobiliare n. 6 : Terreno Vigneto: si adotta il valore di 25.230,00 Euro per ettaro, Terreno Superficie di 0,0721 ettari x € 25.230,00 = € 1.819,08

STIMA FINALE VALORE LOTTO 3 : € 1.820,00

(euro milleottocentoventi/00)

CONCLUSIONI DELLA STIMA

STIMA FINALE VALORE LOTTO 1: € 83.400,00 (Pignorato al 50%)

STIMA FINALE VALORE LOTTO 2: € 61.400,00 (Pignorato al 100%)

STIMA FINALE VALORE LOTTO 3: € 1.820,00 (Pignorato al 100%)

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

Il regime fiscale degli immobili pignorati prevede vendita non soggetta ad IVA.

Salvi i diritti di opzione esercitabili secondo legge.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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).*

Le unità immobiliari non appartengono a nessuna delle categorie su indicate.

18) *Predisponga l'attestato di certificazione 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.*

Si allegano gli Attestati di Prestazione Energetica a firma del sottoscritto perito.

Asti, li 05.06.2020

Il Perito

ing. Andrea Sodano

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

24



ALLEGATI ALLA PERIZIA



- 1) Documentazione fotografica
- 2) Mappa catastale
- 3) Visure catastali
- 4) Elenco dei subalterni
- 5) Elaborati planimetrici
- 6) Planimetrie catastali
- 7) Estratto di PRGC
- 8) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 9) Titoli edilizi
- 10) Dichiarazione Ufficio Anagrafe
- 11) Dichiarazione Agenzia delle Entrate
- 12) Verbale d'accesso all' immobile
- 13) Certificato notarile
- 14) Atto notarile compravendita
- 15) Atto notarile rinuncia eredità
- 16) A.P.E. – n. 3 Attestati di Prestazione Energetica

Asti, li 05.06.2020

Il Perito

ing. Andrea Sodano

