

TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE ESECUZIONI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zorogniotti Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2024 del R.G.E.

promossa da

Luzzatti POP NPLS 2022 S.r.l.

Codice fiscale: 05368590260

Via V. Alfieri, 1

31015 - Conegliano (TV)

contro

Xxx xxx S.r.l.

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita [REDACTED]
[REDACTED]

Soggetto esecutato



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 2	20
Descrizione	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	22
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	24
Precisazioni	24
Patti	24
Stato conservativo	25
Parti Comuni	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Caratteristiche costruttive prevalenti	25

Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 3	35
Descrizione	36
Completezza documentazione ex art. 567	36
Titolarità	37
Confini	37
Consistenza	38
Cronistoria Dati Catastali	38
Dati Catastali	39
Precisazioni	39
Patti	39
Stato conservativo	40
Parti Comuni	40
Servitù, censo, livello, usi civici	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione.....	41
Provenienze Ventennali	41
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica	46
Regolarità edilizia.....	46
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Stima / Formazione lotti.....	50
Lotto 1	50
Lotto 2	52
Lotto 3	54
Riserve e particolarità da segnalare.....	55
Riepilogo bando d'asta.....	57
Lotto 1	57
Lotto 2	57
Lotto 3	58



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2024 del R.G.E.....	59
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 274.969,58	59
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 291.528,46	60
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 287.468,69	61



INCARICO

All'udienza del 26/02/2025, il sottoscritto Arch. Zorogniotti Dario, con studio in Via E. Milano, 8 - 12042 - Bra (CN), email: dario.zorogniotti@fabbricaedificandi.com, Tel. 335 6634281, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 01** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano 3
- **Bene N° 02** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano 3
- **Bene N° 03** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano 4

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 01** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano 3

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 18 è un appartamento ad uso civile abitazione, situato al terzo piano di un fabbricato condominiale sito in Via Massimo d'Azeglio n. 22, nel centro urbano di Asti. Secondo i dati catastali, l'alloggio è censito al Foglio 77, particella 330, subalterno 18.

L'appartamento si sviluppa con una distribuzione interna razionale: l'ingresso si apre su un ambiente adibito a soggiorno, collegato alla cucina abitabile. La zona notte comprende tre camere da letto, ben disimpegnate rispetto alla zona giorno, servite da due bagni completi. La presenza di doppi servizi costituisce un elemento di particolare funzionalità e comfort.

L'unità è caratterizzata da una doppia esposizione, che garantisce un buon livello di illuminazione naturale e una corretta aerazione trasversale degli ambienti. Il disimpegno centrale organizza la distribuzione interna, conferendo equilibrio e privacy alla disposizione complessiva.

Nel complesso, l'immobile si presenta come una soluzione residenziale idonea a ospitare un nucleo familiare, con spazi proporzionati e articolati in modo da soddisfare esigenze abitative contemporanee.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il bene è censito in categoria catastale A/2 (abitazione civile) ed è di proprietà di una società immobiliare che ha ultimato i lavori di ristrutturazione nel 2006.

Trattandosi di cessione effettuata oltre cinque anni dal termine dei lavori, la vendita è, in via ordinaria, esente da IVA e pertanto soggetta a imposta di registro proporzionale (2% in caso di agevolazione "prima casa", 9% in caso contrario), oltre a imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 50 ciascuna.

La società venditrice potrà tuttavia esercitare opzione per l'applicazione dell'IVA. In tal caso la cessione sarà soggetta a IVA al 4% (se l'acquirente richiederà l'agevolazione prima casa) o al 10% (in caso di acquisto di abitazione senza agevolazioni), oltre imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 200 ciascuna.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prodotta agli atti risulta completa ed idonea, comprendendo:

Titolo di provenienza: atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Gili in Asti, Rep. 28618 – Raccolta 9081, stipulato in data 29/12/2006, registrato a Asti e trascritto in Conservatoria, con cui ##Bosticco Alfa## ha venduto alla società Xxx xxx S.r.l. l'unità immobiliare sita in Asti, via Massimo d'Azeglio n. 22, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 77, particelle 327 sub 8, 330 sub 10 e 3119 sub 4, censita in categoria D/8 con rendita € 18.723,00.

Estratti e visure catastali storiche ed attuali.

Planimetria catastale.

Ispezioni ipotecarie aggiornate.

Pertanto la documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. è da ritenersi completa per consentire la prosecuzione della procedura esecutiva.

TITOLARITÀ

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

- Xxx xxx S.r.l. (Proprietà 1/1) Codice fiscale: [REDACTED]

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

- Xxx xxx S.r.l. (Proprietà 1/1)

Si specifica che il soggetto esecutato, Amministratore unico e Legale rappresentante della Xxx xxx S.r.l. è sposato in regime di separazione dei beni, come risulta da apposita convenzione matrimoniale stipulata in data 01/12/1991 e trascritta a margine dell'atto di matrimonio.

L'immobile oggetto di valutazione è di proprietà esclusiva della società immobiliare.

CONFINI

L'appartamento confina a nord con altro fabbricato, a est con via Massimo d'Azeglio, a sud in parte con vano scala comune ed in parte con l'appartamento sub. 19, e a ovest con cortile comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,70 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale complessiva pari a mq 115, calcolata considerando la superficie principale dell'appartamento e le superfici accessorie. In particolare, i balconi sono stati computati con un'incidenza convenzionale del 30% rispetto alla superficie reale.

La superficie così determinata corrisponde alla cosiddetta superficie convenzionale, parametro tecnico di riferimento per le valutazioni immobiliari, che viene comunemente indicata anche come superficie commerciale ed è utilizzata nelle compravendite al fine di esprimere i valori di mercato in €/mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/1990 al 26/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 327, Sub. sub.6, p.330 sub.4, p.3119 sub.3 Categoria D8
Dal 26/10/2006 al 06/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 327, Sub. sub.8, p.330 sub.10, p.3119 sub.4 Categoria D8
Dal 06/11/2006 al 29/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 327, Sub. sub.8, p.330 sub.10, p.3119 sub.4 Categoria D8
Dal 29/12/2006 al 13/02/2009	Xxx xxx S.r.l., proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 327, Sub. sub.8, p.330 sub.10, p.3119 sub.4 Categoria D8
Dal 13/02/2009 al 25/06/2010	Xxx xxx S.r.l., proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 327, Sub. sub.8, p.330 sub.10, p.3118 sub.9 Categoria D8

Dal 25/06/2010 al 04/09/2025	Xxx xxx S.r.l., proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 330, Sub. 18 Categoria A2 Rendita € 666,23
------------------------------	-------------------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
f	77	330	18	1	A2		6	111 mq	666,23 €	terzo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Nella documentazione allegata viene riportata la planimetria catastale approvata.

PRECISAZIONI

L'appartamento in oggetto risulta privo di cantina e di posto auto pertinenziale.

La caldaia dell'impianto di riscaldamento è posizionata sul lastrico solare ed è accessibile tramite una scala retrattile posta all'ultimo piano della scala condominiale.

Tali aspetti, in quanto limitativi della funzionalità e della fruibilità dell'immobile, incidono negativamente sul valore di mercato e sono stati considerati nella determinazione della presente valutazione estimativa.

PATTI

I millesimi di riferimento per l'appartamento sono 69.2.

Non vi sono pendenze o liti nè azioni legali pendenti.

Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa € 1.400,00/anno, di cui € 300,00 come quota fissa, cui si aggiungono spese di riscaldamento stimate in € 1.200,00/anno, per un totale complessivo di circa € 2.600,00/anno.

È in essere un contratto di telefonia che produce un provento annuo di circa € 24.000,00 a favore del condominio, con quota spettante all'unità in esame pari a circa € 1.600,00/anno.

Non risultano, dagli atti a disposizione, delibere di lavori straordinari già approvate né contenziosi condominiali pendenti.

Tali elementi sono stati tenuti in considerazione nella valutazione complessiva del bene.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in ottimo stato manutentivo e conservativo.

È dotato di: avvolgibili elettrici, videocitofono, impianto di riscaldamento a pavimento, pavimentazioni in legno di buona qualità e impianto di climatizzazione. Le finiture risultano complessivamente moderne e ben curate, tali da non richiedere interventi di manutenzione immediata.

Da segnalare:

- sulla parete verso il cortile interno si riscontrano alcune microlesioni orizzontali da assestamento che si ritengono stabilizzate;
- sul balcone verso via Massimo D'Azeglio è visibile l'estradosso del solaio sovrastante con porzioni di vernice in fase di distacco;
- sulla parete in confine con il vano scala si rilevano macchie giallastre, la cui origine appare verosimilmente riconducibile a una perdita condominiale. Al momento del sopralluogo la superficie è risultata asciutta al tatto.

PARTI COMUNI

L'appartamento è comprensivo della quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., quali androne d'ingresso, vano scala, ascensore, cortile comune, lastrico solare e impianti condominiali.

Si precisa che la caldaia dell'impianto di riscaldamento è posizionata sul lastrico solare, accessibile tramite scala retrattile posta all'ultimo piano della scala condominiale.

L'unità immobiliare non dispone di cantina né di posto auto pertinenziale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle visure e dalla documentazione acquisita non risultano gravare sull'immobile servitù, censi, livelli né usi civici. L'unità immobiliare deve quindi ritenersi libera da tali vincoli e pienamente commerciabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è realizzata con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura. Gli ambienti interni presentano pavimentazione in parquet e pareti rifinite con idropittura, con infissi interni in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a pavimento, impianto di condizionamento, video citofono e tapparelle a movimentazione elettrica, che contribuiscono a un buon livello di comfort abitativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da cose e persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/2006 al 06/11/2006	**** Omissis ****	Divisione beni (Repertorio n. 28166)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 29/12/2006 al 03/09/2025	XXX XXX S.R.L. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita (Repertorio n. 28618)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Giorgio Gili	29/12/2006	28618	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai fini della ricostruzione della continuità delle trascrizioni, si precisa che la proprietà dell'immobile deriva da atto di compravendita stipulato a rogito del Notaio dott. Giorgio Gili, regolarmente trascritto, documento che è stato prodotto e risulta allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate - Sister - aggiornate al 03/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

RICOSTRUZIONE STORICO-CATASTALE E IPOTECARIA

ai fini del Decreto di Trasferimento ex art. 586 c.p.c.

1. PREMESSA

Il presente documento ricostruisce l'evoluzione catastale e ipotecaria dei tre immobili oggetto di esecuzione, siti in Asti, Via Massimo d'Azeglio n. 22 (Palazzo Galizzi), identificati catastalmente al Foglio 77, Particella 330, Subalterni 18, 19 e 21.

La ricostruzione è redatta ai fini della predisposizione del Decreto di Trasferimento e della conseguente cancellazione delle formalità pregiudizievoli ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

I dati sono stati verificati mediante visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare (Sister) e confrontati con la Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. depositata in atti.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili oggetto di procedura sono attualmente così identificati al Catasto Fabbricati:

Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	Piano	Cat.	Vani	Sup. mq	Rendita
Via M. d'Azeglio 22	77	330	18	3° (4° f.t.)	A/2 cl.4	6	111	€ 666,23
Via M. d'Azeglio 22	77	330	19	3° (4° f.t.)	A/2 cl.4	6	119	€ 666,23
Via M. d'Azeglio 22	77	330	21	4° (5° f.t.)	A/2 cl.4	6	119	€ 666,23

3. EVOLUZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare ha subito una significativa trasformazione nel corso degli anni, passando da un'unica destinazione commerciale a una pluralità di unità residenziali:

Data	Evento / Variazione
Ante 1987	Consistenza originaria: Categoria D/8 (fabbricato commerciale) - Rendita € 18.723,00. Identificazione: F. 77, Part. 327 sub. 8, Part. 330 sub. 10, Part. 3119 sub. 4
02/10/1987	Demolizione totale del complesso originario
08/06/1990	Accorpamento area urbana per riqualificazione "Palazzo Galizzi"
25/06/2010	Frazionamento e cambio destinazione d'uso (Pratica AT0092100): costituzione subalterni residenziali 18, 19, 21. Soppressa categoria D/8, istituita categoria A/2
01/06/2011	Variazione per diversa distribuzione spazi interni sub. 19 e 21 (Pratica AT0098416)
2015	Inserimento d'ufficio delle superfici catastali

21/01/2021

Variazione toponomastica: aggiornamento numero civico e indicazione piani (Pratiche AT0004897, AT0004898, AT0004899)

4. IPOTECA VOLONTARIA - ISCRIZIONE ORIGINARIA

L'ipoteca nasce come garanzia unica sull'intero complesso immobiliare in corso di ristrutturazione:

Elemento	Dati
Tipo formalità	Iscrizione ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario (artt. 38 e ss. D.Lgs. 385/1993)
Data iscrizione	3 gennaio 2007
Registro Generale	123
Registro Particolare	29
Titolo	Atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Giorgio Gili di Asti del 29/12/2006 (Rep. 28619 - Racc. 9082)
Creditore originario	Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.
Importo mutuo (capitale)	€ 2.400.000,00
Somma iscritta (garanzia)	€ 4.800.000,00
Beni originariamente colpiti	Intero fabbricato: F. 77, Part. 327, 330, 3119 (vecchia consistenza)

5. FRAZIONAMENTO E RESTRIZIONE DELL'IPOTECA

Nel 2010, a seguito del completamento dei lavori e della definizione delle unità immobiliari, l'ipoteca originaria è stata frazionata in quote specifiche sui singoli subalterni:

5.1 Titolo del frazionamento

Atto	Erogazione, quietanza e frazionamento in lotti
Notaio	Dott. Giorgio Gili di Asti
Data atto	11 agosto 2010
Repertorio / Raccolta	Rep. 36561 - Racc. 15167

5.2 Annotazioni a margine dell'iscrizione

R.P.	Data	Oggetto
1169	08/09/2010	Frazionamento in quota: ripartizione dell'ipoteca originaria sui singoli subalterni con attribuzione di quote specifiche di capitale e garanzia
1170	08/09/2010	Restrizione di beni: liberazione dei beni non più oggetto di garanzia ipotecaria
1277	12/10/2010	Erogazione a saldo: versamento dell'ultima quota del mutuo (€ 170.000,00) con consolidamento totale del debito

5.3 Ripartizione dell'ipoteca sugli immobili in procedura

Sub.	Piano	Lotto	Quota Capitale	Somma Iscritta
18	3° (4° f.t.)	Lotto 4	€ 293.000,00	€ 586.000,00
19	3° (4° f.t.)	Lotto 5	€ 299.000,00	€ 598.000,00
21	4° (5° f.t.)	Lotto 7	€ 308.000,00	€ 616.000,00
TOTALE			€ 900.000,00	€ 1.800.000,00

6. ANNOTAZIONI SUCCESSIVE AL FRAZIONAMENTO

Successivamente al frazionamento, l'ipoteca è stata oggetto delle seguenti ulteriori annotazioni per rinegoziazione delle condizioni contrattuali:

R.P.	Data	Oggetto
26	17/01/2017	Rinegoziazione mutuo: sospensione per 12 mesi del pagamento della quota capitale ("Accordo per il credito 2015"). Atto Notaio Alberto Girola di Asti del 16/12/2016, Rep. 9559, Racc. 7724
53	24/01/2018	Modifica delle condizioni del mutuo

Nota: La Comunicazione n. 412 del 07/05/2019 relativa a estinzione parziale ex Legge Bersani riguarda altri beni del complesso immobiliare e non interessa i subalterni 18, 19 e 21 oggetto della presente procedura.

7. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

A seguito della morosità del debitore, il creditore ha promosso l'azione esecutiva con trascrizione del pignoramento:

Elemento	Dati
Tipo formalità	Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare
Data trascrizione	17 giugno 2024
Registro Generale	5375
Registro Particolare	4170
Data atto (notifica)	27 maggio 2024

Ufficiale Giudiziario	UNEP presso il Tribunale di Asti - Rep. n. 1111
Creditore procedente	LUZZATTI POP NPLs 2022 S.r.l. (C.F./P.IVA 05368590260) - tramite mandataria FIRE S.p.A. (C.F. 01787570835)
Debitore esecutato	XXX XXX S.R.L. - Via Teatro Alfieri n. 1, 14100 Asti (AT) - P.IVA 01384420053
Importo del credito	€ 816.068,37 (comprensivo di capitale residuo, interessi e spese)
Quota pignorata	1/1 della piena proprietà
Titolo esecutivo	Contratto di mutuo fondiario del 29/12/2006 (Rep. 28619) - Atto di precetto notificato il 18/03/2024

8. FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

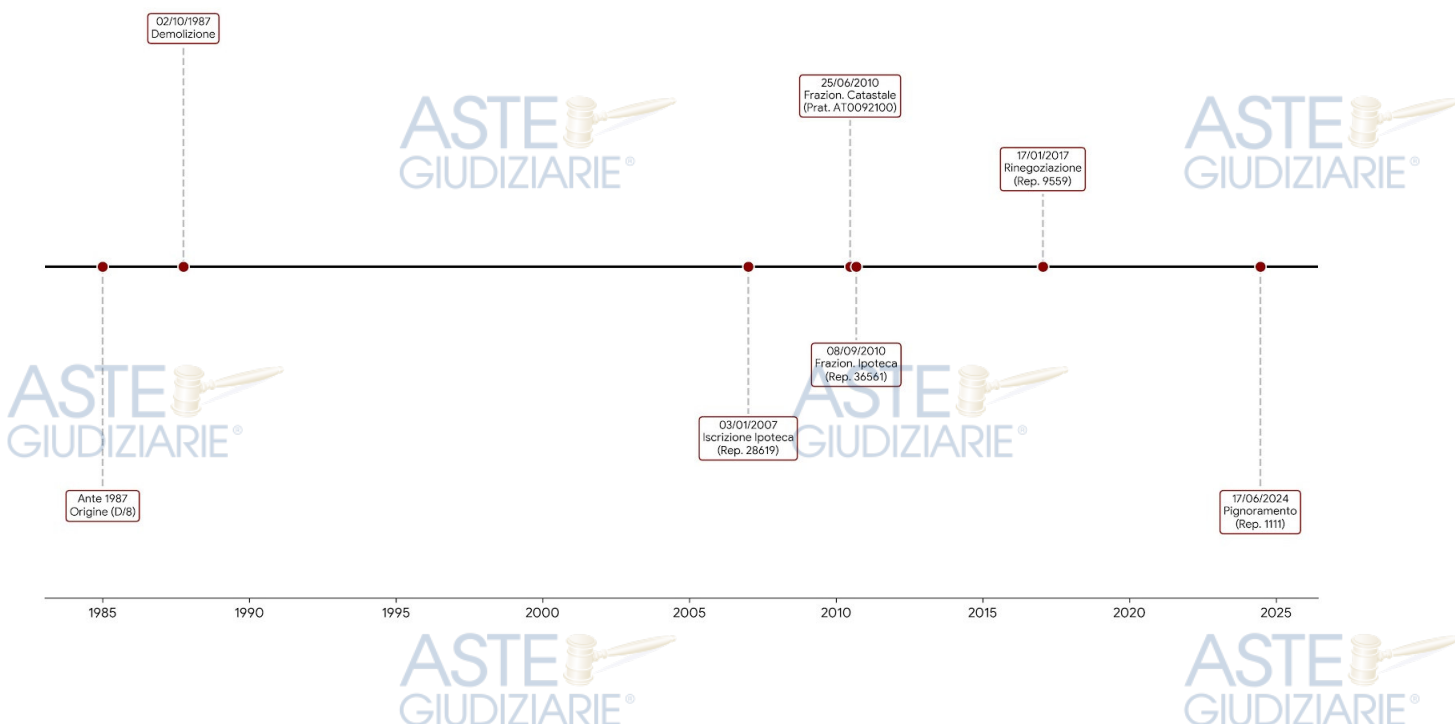
Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il Decreto di Trasferimento ordina la cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli, senza costi a carico dell'aggiudicatario:

8.1 Trascrizione da cancellare

Formalità	TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
Data	17/06/2024
R.G. / R.P.	5375 / 4170
Immobili interessati	F. 77, Part. 330, Sub. 18, 19, 21

8.2 Iscrizione ipotecaria da cancellare (limitatamente alla quota dei lotti trasferiti)

Formalità	ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA
Data iscrizione	03/01/2007
R.G. / R.P.	123 / 29
Titolo	Atto di mutuo fondiario - Notaio Giorgio Gili di Asti del 29/12/2006, Rep. 28619, Racc. 9082



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta realizzato in forza di titoli edilizi regolari (concessione edilizia del 28/09/1987, successiva variante del 02/04/1988, permesso di costruire n. 144 del 04/04/2007 e DIA di variante n. 477 del 14/04/2010).

È stato rilasciato certificato di abitabilità (rif. n. 181 del 03/12/2010, prot. n. 76344 del 09/09/2011).

Alla data attuale non risultano difformità edilizie né domande di condono presentate ai sensi della L. 47/1985 e successive.

L'immobile, pertanto, può ritenersi urbanisticamente regolare e conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione come impianto è probabilmente antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli archeologici. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da una ricerca condotta all'archivio di stato di Asti e al comune di Asti si riportano le seguenti note sulla Regularità edilizia.

- Autorizzazione edilizia n. 682 in data 13 agosto 1987 per demolizione di fabbricati esistenti;
- Concessione edilizia n. 124 del 28/09/1987 costruzione di fabbricato ad uso artigianale (pellicceria Gallizzi);
- Variante a seguito di ritrovamento archeologico, con nota della Sovrintendenza prot. n. 264 del 02/04/1988;
- Permesso di costruire n. 144 del 04/04/2007 (attuale complesso edilizio);
- DIA di variante n. 477 del 14/04/2010;

- Certificato di abitabilità rif. n. 181 del 03/12/2010, prot. n. 76344 del 09/09/2011.

Il ritrovamento del 1987-88 ad Asti e la nota della Sovrintendenza (prot. 1075/1988)

Nel 1987 emersero ad Asti importanti resti archeologici di età romana durante lavori edilizi in centro urbano. In particolare, durante gli scavi per la costruzione di un edificio in via Massimo d'Azeglio n.22 (futura sede della pellicceria Gallizzi) vennero rinvenuti circa 20 metri del muro perimetrale di un antico anfiteatro romano (spesso 1,8 metri), insieme a due muri radiali interni (larghi ~0,8 m), realizzati in ciottoli e malta con interposti strati orizzontali di mattoni ogni 60 cm.

(rif.archeocarta.org).

Tali strutture – databili alla seconda metà del I secolo d.C. – definirono finalmente la posizione e l'estensione del grande anfiteatro di Hasta, situato nel suburbio nord-orientale dell'antica città (diametro ellittico stimato ~104 m) (rif.visit.asti.it).

Il ritrovamento, avvenuto a circa 3 metri di profondità rispetto al piano stradale, suscitò notevole interesse e fu oggetto di un'immediata comunicazione ufficiale da parte della Sovrintendenza Archeologica competente (rif.visit.asti.it).

La "nota n.1075 del 16 febbraio 1988" si riferisce proprio a tale comunicazione inviata dalla Sovrintendenza Archeologica del Piemonte riguardo ai rinvenimenti nel comune di Asti. In essa l'ente tutore segnalava formalmente il ritrovamento delle strutture anfiteatrali romane e verosimilmente prescriveva le necessarie misure di tutela sul sito. Si tratta di un documento protocollato interno alla Sovrintendenza, non pubblicato in fonti aperte, ma attestato negli archivi istituzionali e nei rapporti tecnici dell'epoca. Ad esempio, il Notiziario Archeologico piemontese di quegli anni riportò sintesi degli scavi astigiani: le ricerche 1981-1986 in città furono pubblicate da E. Zanda et al. (rif. sitoarcheologicomontaldomondovi.files.wordpress.com), e i ritrovamenti tardo-romani (come l'anfiteatro) vennero menzionati nelle relazioni di fine decennio (rif.archeocarta.org).

La nota 1075/1988 rappresenta dunque la fonte primaria ufficiale che documenta la scoperta dell'anfiteatro di Asti e fu presumibilmente utilizzata come riferimento nei successivi atti urbanistici comunali per vincolare l'area. In assenza di una trascrizione integrale disponibile online, essa può essere citata bibliograficamente come: Sovrintendenza Archeologica del Piemonte – Nota prot. n. 1075 del 16/02/1988, segnalazione di rinvenimenti archeologici nel Comune di Asti (rif.archeocarta.org, visit.asti.it).

(Tale nota è conservata presso l'archivio della Sovrintendenza ABAP Alessandria-Asti-Cuneo, fondo territorio Asti.)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile ma è scaduto/ APE.
- **Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.**
- **Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.**
- **Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.**

L'appartamento presenta un'Attestato di Certificazione Energetica scaduto in data 11/2020 ed è quindi necessario aggiornarlo, tuttavia si ritiene utile allegare i dati salienti dell'APE redatto ma scaduto di validità.

Classificazione e Prestazioni Energetiche

- Classe Energetica A
- Indice prestazione energetica globale 43,1 kWh/m²anno
- Prestazione energetica raggiungibile 46,08 kWh/m²anno
- Prestazione per riscaldamento 39,19 kWh/m²anno
- Limite normativo per riscaldamento 57,78 kWh/m²anno
- Qualità termica estiva V Classe.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 02** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano 3

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 19 è un appartamento ad uso civile abitazione, situato al terzo piano di un fabbricato condominiale sito in Via Massimo d'Azeglio n. 22, nel centro urbano di Asti. Secondo i dati catastali, l'alloggio è censito al Foglio 77, particella 330, subalterno 19.

L'appartamento si sviluppa con una distribuzione interna razionale: l'ingresso si apre su un ambiente adibito a soggiorno, collegato alla cucina abitabile. La zona notte comprende tre camere da letto, ben disimpegnate rispetto alla zona giorno, servite da due bagni completi. La presenza di doppi servizi costituisce un elemento di particolare funzionalità e comfort.

L'unità è caratterizzata da una doppia esposizione, che garantisce un buon livello di illuminazione naturale e una corretta aerazione trasversale degli ambienti. Il disimpegno centrale organizza la distribuzione interna, conferendo equilibrio e privacy alla disposizione complessiva.

Nel complesso, l'immobile si presenta come una soluzione residenziale idonea a ospitare un nucleo familiare, con spazi proporzionati e articolati in modo da soddisfare esigenze abitative contemporanee.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il bene è censito in categoria catastale A/2 (abitazione civile) ed è di proprietà di una società immobiliare che ha ultimato i lavori di ristrutturazione nel 2006.

Trattandosi di cessione effettuata oltre cinque anni dal termine dei lavori, la vendita è, in via ordinaria, esente da IVA e pertanto soggetta a imposta di registro proporzionale (2% in caso di agevolazione "prima casa", 9% in caso contrario), oltre a imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 50 ciascuna.

La società venditrice potrà tuttavia esercitare opzione per l'applicazione dell'IVA. In tal caso la cessione sarà soggetta a IVA al 4% (se l'acquirente richiederà l'agevolazione prima casa) o al 10% (in caso di acquisto di abitazione senza agevolazioni), oltre imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 200 ciascuna.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prodotta agli atti risulta completa ed idonea, comprendendo:

Titolo di provenienza: atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Gili in Asti, Rep. 28618 – Raccolta 9081, stipulato in data 29/12/2006, registrato a Asti e trascritto in Conservatoria, con cui **** Omissis **** ha venduto alla società Xxx xxx S.r.l. l'unità immobiliare sita in Asti, via Massimo d'Azeglio n. 22, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 77, particelle 327 sub 8, 330 sub 10 e 3119 sub 4, censita in categoria D/8 con rendita € 18.723,00.



Estratti e visure catastali storiche ed attuali.

Planimetria catastale.

Ispezioni ipotecarie aggiornate.

Pertanto la documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. è da ritenersi completa per consentire la prosecuzione della procedura esecutiva.

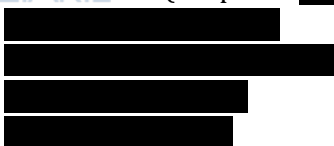


TITOLARITÀ

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



- Xxx xxx S.r.l. (Proprietà [REDACTED])



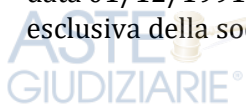
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- Xxx xxx S.r.l. (Proprietà 1/1)



Si specifica che il soggetto esecutato, Amministratore unico e Legale rappresentante della Xxx xxx S.r.l. è sposato in regime di separazione dei beni, come risulta da apposita convenzione matrimoniale stipulata in data 01/12/1991 e trascritta a margine dell'atto di matrimonio. L'immobile oggetto di valutazione è di proprietà esclusiva della società immobiliare.



CONFINI

L'appartamento confina a sud con altro fabbricato, a est con via Massimo d'Azeglio, a nord in parte con vano scala comune ed in parte con l'appartamento sub. 18, e a ovest con cortile comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	2,70 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				122,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale complessiva pari a mq 122, calcolata considerando la superficie principale dell'appartamento e le superfici accessorie. In particolare, i balconi sono stati computati con un'incidenza convenzionale del 30% rispetto alla superficie reale.

La superficie così determinata corrisponde alla cosiddetta superficie convenzionale, parametro tecnico di riferimento per le valutazioni immobiliari, che viene comunemente indicata anche come superficie commerciale ed è utilizzata nelle compravendite al fine di esprimere i valori di mercato in €/mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/1990 al 26/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 327, Sub. sub.6, p.330 sub.4, p.3119 sub.3 Categoria D8
Dal 26/10/2006 al 06/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 327, Sub. sub.8, p.330 sub.10, p.3119 sub.4 Categoria D8
Dal 06/11/2006 al 29/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 327, Sub. sub.8, p.330 sub.10, p.3119 sub.4 Categoria D8
Dal 29/12/2006 al 13/02/2009	Xxx xxx S.r.l., proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 327, Sub. sub.8, p.330 sub.10, p.3119 sub.4 Categoria D8
Dal 13/02/2009 al 25/06/2010	Xxx xxx S.r.l., proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 327, Sub. sub.8, p.330 sub.10, p.3118

Dal 25/06/2010 al 04/09/2025	Xxx xxx S.r.l., proprietà 1/1	sub.9 Categoria D8
		Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 330, Sub. 19 Categoria A2 Rendita € 666,23

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
f	77	330	19	1	A2		6	119 mq	666,23 €	terzo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Nella documentazione allegata viene riportata la planimetria catastale approvata.

PRECISAZIONI

L'appartamento in oggetto risulta privo di cantina e di posto auto pertinenziale.

La caldaia dell'impianto di riscaldamento è posizionata sul lastrico solare ed è accessibile tramite una scala retrattile posta all'ultimo piano della scala condominiale.

Tali aspetti, in quanto limitativi della funzionalità e della fruibilità dell'immobile, incidono negativamente sul valore di mercato e sono stati considerati nella determinazione della presente valutazione estimativa.

PATTI

I millesimi di riferimento per l'appartamento sono 69.2.

Non vi sono pendenze o liti nè azioni legali pendenti.

Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa € 1.400,00/anno, di cui € 300,00 come quota fissa, cui si aggiungono spese di riscaldamento stimate in € 1.200,00/anno, per un totale complessivo di circa € 2.600,00/anno.

È in essere un contratto di telefonia che produce un provento annuo di circa € 24.000,00 a favore del condominio, con quota spettante all'unità in esame pari a circa € 1.600,00/anno.

Non risultano, dagli atti a disposizione, delibere di lavori straordinari già approvate né contenziosi condominiali pendenti.

Tali elementi sono stati tenuti in considerazione nella valutazione complessiva del bene.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in ottimo stato manutentivo e conservativo.

È dotato di: avvolgibili elettrici, videocitofono, impianto di riscaldamento a pavimento, pavimentazioni in legno di buona qualità e impianto di climatizzazione. Le finiture risultano complessivamente moderne e ben curate, tali da non richiedere interventi di manutenzione immediata.

Da segnalare:

- sulla parete verso il cortile interno si riscontrano alcune microlesioni orizzontali da assestamento che si ritengono stabilizzate;
- sul balcone verso via Massimo D'Azeglio è visibile l'estradosso del solaio sovrastante con porzioni di vernice in fase di distacco;
- nel bagno mancano le placche dei sanitari.

PARTI COMUNI

L'appartamento è comprensivo della quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., quali androne d'ingresso, vano scala, ascensore, cortile comune, lastrico solare e impianti condominiali.

Si precisa che la caldaia dell'impianto di riscaldamento è posizionata sul lastrico solare, accessibile tramite scala retrattile posta all'ultimo piano della scala condominiale.

L'unità immobiliare non dispone di cantina né di posto auto pertinenziale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle visure e dalla documentazione acquisita non risultano gravare sull'immobile servitù, censi, livelli né usi civici. L'unità immobiliare deve quindi ritenersi libera da tali vincoli e pienamente commerciabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è realizzata con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura. Gli ambienti interni presentano pavimentazione in parquet e pareti rifinite con idropittura, con infissi interni in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a pavimento, impianto di condizionamento, video citofono e tapparelle a movimentazione elettrica, che contribuiscono a un buon livello di comfort abitativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da cose e persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/2006 al 06/11/2006	**** Omissis ****	Divisione beni (Repertorio n. 28166)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 29/12/2006 al 03/09/2025	XXX XXX S.R.L. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita (Repertorio n. 28618)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Giorgio Gili	29/12/2006	28618	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai fini della ricostruzione della continuità delle trascrizioni, si precisa che la proprietà dell'immobile deriva da atto di compravendita stipulato a rogito del Notaio dott. Giorgio Gili, regolarmente trascritto, documento che è stato prodotto e risulta allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate - Sister - aggiornate al 03/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

RICOSTRUZIONE STORICO-CATASTALE E IPOTECARIA

ai fini del Decreto di Trasferimento ex art. 586 c.p.c.

1. PREMESSA

Il presente documento ricostruisce l'evoluzione catastale e ipotecaria dei tre immobili oggetto di esecuzione, siti in Asti, Via Massimo d'Azeglio n. 22 (Palazzo Galizzi), identificati catastalmente al Foglio 77, Particella 330, Subalterni 18, 19 e 21.

La ricostruzione è redatta ai fini della predisposizione del Decreto di Trasferimento e della conseguente cancellazione delle formalità pregiudizievoli ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

I dati sono stati verificati mediante visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare (Sister) e confrontati con la Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. depositata in atti.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili oggetto di procedura sono attualmente così identificati al Catasto Fabbricati:

Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	Piano	Cat.	Vani	Sup. mq	Rendita
Via M. d'Azeglio 22	77	330	18	3° (4° f.t.)	A/2 cl.4	6	111	€ 666,23
Via M. d'Azeglio 22	77	330	19	3° (4° f.t.)	A/2 cl.4	6	119	€ 666,23
Via M. d'Azeglio 22	77	330	21	4° (5° f.t.)	A/2 cl.4	6	119	€ 666,23

3. EVOLUZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare ha subito una significativa trasformazione nel corso degli anni, passando da un'unica destinazione commerciale a una pluralità di unità residenziali:

Data	Evento / Variazione
Ante 1987	Consistenza originaria: Categoria D/8 (fabbricato commerciale) - Rendita € 18.723,00. Identificazione: F. 77, Part. 327 sub. 8, Part. 330 sub. 10, Part. 3119 sub. 4
02/10/1987	Demolizione totale del complesso originario
08/06/1990	Accorpamento area urbana per riqualificazione "Palazzo Galizzi"
25/06/2010	Frazionamento e cambio destinazione d'uso (Pratica AT0092100): costituzione subalterni residenziali 18, 19, 21. Soppressa categoria D/8, istituita categoria A/2
01/06/2011	Variazione per diversa distribuzione spazi interni sub. 19 e 21 (Pratica AT0098416)
2015	Inserimento d'ufficio delle superfici catastali

21/01/2021

Variazione toponomastica: aggiornamento numero civico e indicazione piani (Pratiche AT0004897, AT0004898, AT0004899)

4. IPOTECA VOLONTARIA - ISCRIZIONE ORIGINARIA

L'ipoteca nasce come garanzia unica sull'intero complesso immobiliare in corso di ristrutturazione:

Elemento	Dati
Tipo formalità	Iscrizione ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario (artt. 38 e ss. D.Lgs. 385/1993)
Data iscrizione	3 gennaio 2007
Registro Generale	123
Registro Particolare	29
Titolo	Atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Giorgio Gili di Asti del 29/12/2006 (Rep. 28619 - Racc. 9082)
Creditore originario	Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.
Importo mutuo (capitale)	€ 2.400.000,00
Somma iscritta (garanzia)	€ 4.800.000,00
Beni originariamente colpiti	Intero fabbricato: F. 77, Part. 327, 330, 3119 (vecchia consistenza)

5. FRAZIONAMENTO E RESTRIZIONE DELL'IPOTECA

Nel 2010, a seguito del completamento dei lavori e della definizione delle unità immobiliari, l'ipoteca originaria è stata frazionata in quote specifiche sui singoli subalterni:

5.1 Titolo del frazionamento

Atto	Erogazione, quietanza e frazionamento in lotti
Notaio	Dott. Giorgio Gili di Asti
Data atto	11 agosto 2010
Repertorio / Raccolta	Rep. 36561 - Racc. 15167

5.2 Annotazioni a margine dell'iscrizione

R.P.	Data	Oggetto
1169	08/09/2010	Frazionamento in quota: ripartizione dell'ipoteca originaria sui singoli subalterni con attribuzione di quote specifiche di capitale e garanzia
1170	08/09/2010	Restrizione di beni: liberazione dei beni non più oggetto di garanzia ipotecaria
1277	12/10/2010	Erogazione a saldo: versamento dell'ultima quota del mutuo (€ 170.000,00) con consolidamento totale del debito

5.3 Ripartizione dell'ipoteca sugli immobili in procedura

Sub.	Piano	Lotto	Quota Capitale	Somma Iscritta
18	3° (4° f.t.)	Lotto 4	€ 293.000,00	€ 586.000,00
19	3° (4° f.t.)	Lotto 5	€ 299.000,00	€ 598.000,00
21	4° (5° f.t.)	Lotto 7	€ 308.000,00	€ 616.000,00
TOTALE			€ 900.000,00	€ 1.800.000,00

6. ANNOTAZIONI SUCCESSIVE AL FRAZIONAMENTO

Successivamente al frazionamento, l'ipoteca è stata oggetto delle seguenti ulteriori annotazioni per rinegoziazione delle condizioni contrattuali:

R.P.	Data	Oggetto
26	17/01/2017	Rinegoziazione mutuo: sospensione per 12 mesi del pagamento della quota capitale ("Accordo per il credito 2015"). Atto Notaio Alberto Girola di Asti del 16/12/2016, Rep. 9559, Racc. 7724
53	24/01/2018	Modifica delle condizioni del mutuo

Nota: La Comunicazione n. 412 del 07/05/2019 relativa a estinzione parziale ex Legge Bersani riguarda altri beni del complesso immobiliare e non interessa i subalterni 18, 19 e 21 oggetto della presente procedura.

7. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

A seguito della morosità del debitore, il creditore ha promosso l'azione esecutiva con trascrizione del pignoramento:

Elemento	Dati
Tipo formalità	Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare
Data trascrizione	17 giugno 2024
Registro Generale	5375
Registro Particolare	4170
Data atto (notifica)	27 maggio 2024

Ufficiale Giudiziario	UNEP presso il Tribunale di Asti - Rep. n. 1111
Creditore procedente	LUZZATTI POP NPLs 2022 S.r.l. (C.F./P.IVA 05368590260) - tramite mandataria FIRE S.p.A. (C.F. 01787570835)
Debitore esecutato	XXX XXX S.R.L. - Via Teatro Alfieri n. 1, 14100 Asti (AT) - P.IVA 01384420053
Importo del credito	€ 816.068,37 (comprensivo di capitale residuo, interessi e spese)
Quota pignorata	1/1 della piena proprietà
Titolo esecutivo	Contratto di mutuo fondiario del 29/12/2006 (Rep. 28619) - Atto di precetto notificato il 18/03/2024

8. FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

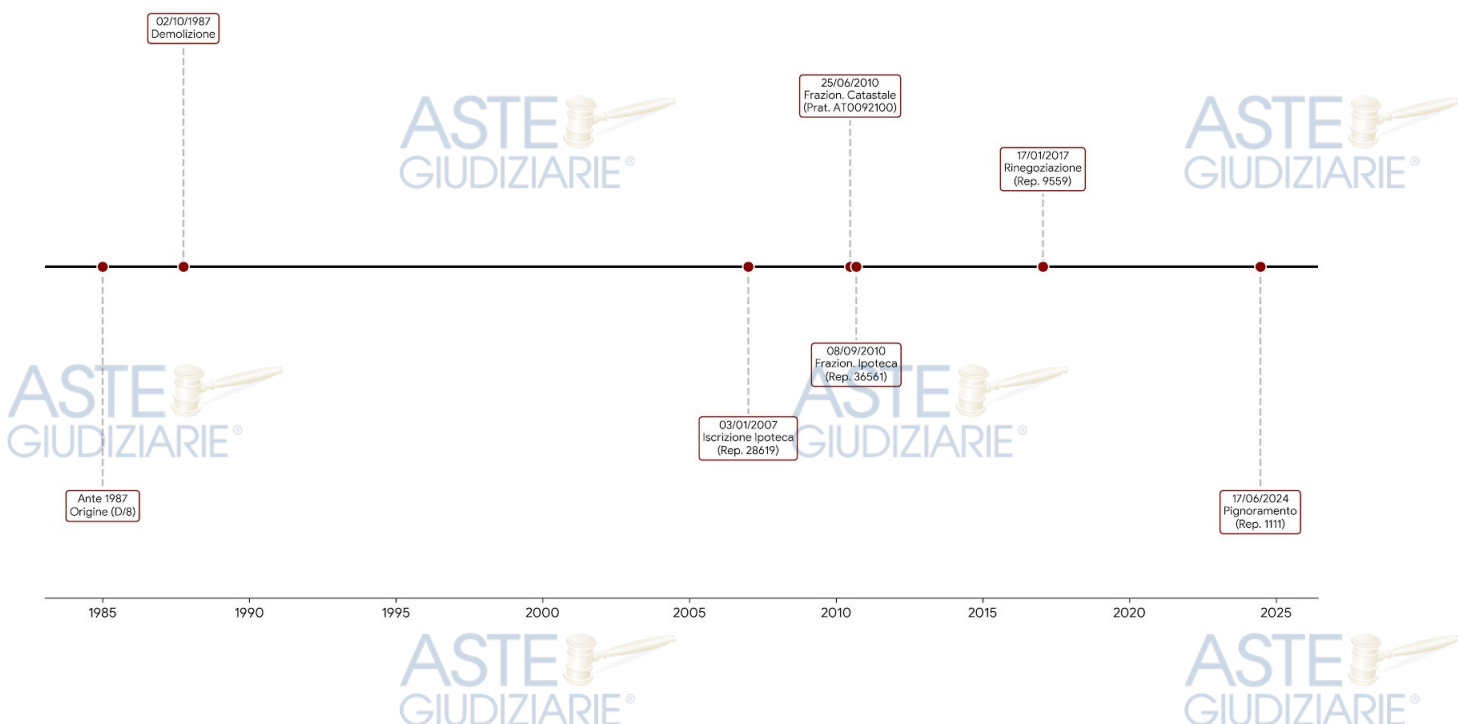
Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il Decreto di Trasferimento ordina la cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli, senza costi a carico dell'aggiudicatario:

8.1 Trascrizione da cancellare

Formalità	TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
Data	17/06/2024
R.G. / R.P.	5375 / 4170
Immobili interessati	F. 77, Part. 330, Sub. 18, 19, 21

8.2 Iscrizione ipotecaria da cancellare (limitatamente alla quota dei lotti trasferiti)

Formalità	ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA
Data iscrizione	03/01/2007
R.G. / R.P.	123 / 29
Titolo	Atto di mutuo fondiario - Notaio Giorgio Gili di Asti del 29/12/2006, Rep. 28619, Racc. 9082



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta realizzato in forza di titoli edilizi regolari (concessione edilizia del 28/09/1987, successiva variante del 02/04/1988, permesso di costruire n. 144 del 04/04/2007 e DIA di variante n. 477 del 14/04/2010).

È stato rilasciato certificato di abitabilità (rif. n. 181 del 03/12/2010, prot. n. 76344 del 09/09/2011).

Alla data attuale non risultano difformità edilizie né domande di condono presentate ai sensi della L. 47/1985 e successive.

L'immobile, pertanto, può ritenersi urbanisticamente regolare e conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione come impianto è probabilmente antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli archeologici. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da una ricerca condotta all'archivio di stato di Asti e al comune di Asti si riportano le seguenti note sulla Regolarità edilizia.

- Autorizzazione edilizia n. 682 in data 13 agosto 1987 per demolizione di fabbricati esistenti;
- Concessione edilizia n. 124 del 28/09/1987 costruzione di fabbricato ad uso artigianale (pellicceria Gallizzi);
- Variante a seguito di ritrovamento archeologico, con nota della Sovrintendenza prot. n. 264 del 02/04/1988;
- Permesso di costruire n. 144 del 04/04/2007 (attuale complesso edilizio);
- DIA di variante n. 477 del 14/04/2010;
- Certificato di abitabilità rif. n. 181 del 03/12/2010, prot. n. 76344 del 09/09/2011.

Il ritrovamento del 1987-88 ad Asti e la nota della Sovrintendenza (prot. 1075/1988)

Nel 1987 emersero ad Asti importanti resti archeologici di età romana durante lavori edilizi in centro urbano. In particolare, durante gli scavi per la costruzione di un edificio in via Massimo d'Azeglio n.22 (futura sede della pellicceria Gallizzi) vennero rinvenuti circa 20 metri del muro perimetrale di un antico anfiteatro romano (spesso 1,8 metri), insieme a due muri radiali interni (larghi ~0,8 m), realizzati in ciottoli e malta con interposti strati orizzontali di mattoni ogni 60 cm

archeocarta.org

. Tali strutture – databili alla seconda metà del I secolo d.C. – definirono finalmente la posizione e l'estensione del grande anfiteatro di Hasta, situato nel suburbio nord-orientale dell'antica città (diametro ellittico stimato ~104 m)

. Il ritrovamento, avvenuto a circa 3 metri di profondità rispetto al piano stradale, suscitò notevole interesse e fu oggetto di un'immediata comunicazione ufficiale da parte della Sovrintendenza Archeologica competente. visit.asti.it

La "nota n.1075 del 16 febbraio 1988" si riferisce proprio a tale comunicazione inviata dalla Sovrintendenza Archeologica del Piemonte riguardo ai rinvenimenti nel comune di Asti. In essa l'ente tutore segnalava formalmente il ritrovamento delle strutture anfiteatrali romane e verosimilmente prescriveva le necessarie misure di tutela sul sito. Si tratta di un documento protocollato interno alla Sovrintendenza, non pubblicato in fonti aperte, ma attestato negli archivi istituzionali e nei rapporti tecnici dell'epoca. Ad esempio, il Notiziario Archeologico piemontese di quegli anni riportò sintesi degli scavi astigiani: le ricerche 1981-1986 in città furono pubblicate da E. Zanda et al.

sitoarcheologicomontaldomondovi.files.wordpress.com

, e i ritrovamenti tardo-romani (come l'anfiteatro) vennero menzionati nelle relazioni di fine decennio archeocarta.org

. La nota 1075/1988 rappresenta dunque la fonte primaria ufficiale che documenta la scoperta dell'anfiteatro di Asti e fu presumibilmente utilizzata come riferimento nei successivi atti urbanistici comunali per vincolare l'area. In assenza di una trascrizione integrale disponibile online, essa può essere citata bibliograficamente come: Sovrintendenza Archeologica del Piemonte – Nota prot. n. 1075 del 16/02/1988, segnalazione di rinvenimenti archeologici nel Comune di Asti archeocarta.org, visit.asti.it.

. (Tale nota è conservata presso l'archivio della Sovrintendenza ABAP Alessandria-Asti-Cuneo, fondo territorio Asti.)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile ma è scaduto/ APE.
- **Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.**
- **Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.**
- **Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.**



L'appartamento presenta un'Attestato di Certificazione Energetica scaduto in data 11/2020 ed è quindi necessario aggiornarlo, tuttavia si ritiene utile allegare i dati salienti dell'APE redatto ma scaduto di validità.





Classificazione e Prestazioni Energetiche

- Classe Energetica A
- Indice prestazione energetica globale: 33,68 kWh/m²anno
- Prestazione energetica raggiungibile: 36,15 kWh/m²anno
- Prestazione per riscaldamento: 29,51 kWh/m²anno
- Limite normativo per riscaldamento: 48,31 kWh/m²anno
- Qualità termica estiva V Classe



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 03** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano 4

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 21 è un appartamento ad uso civile abitazione, situato al quarto piano di un fabbricato condominiale sito in Via Massimo d'Azeglio n. 22, nel centro urbano di Asti. Secondo i dati catastali, l'alloggio è censito al Foglio 77, particella 330, subalterno 21.

L'appartamento si sviluppa con una distribuzione interna razionale: l'ingresso si apre su un ambiente adibito a soggiorno, collegato alla cucina abitabile. La zona notte comprende tre camere da letto, ben disimpegnate rispetto alla zona giorno, servite da due bagni completi. La presenza di doppi servizi costituisce un elemento di particolare funzionalità e comfort.

L'unità è caratterizzata da una doppia esposizione, che garantisce un buon livello di illuminazione naturale e una corretta aerazione trasversale degli ambienti. Il disimpegno centrale organizza la distribuzione interna, conferendo equilibrio e privacy alla disposizione complessiva.

Nel complesso, l'immobile si presenta come una soluzione residenziale idonea a ospitare un nucleo familiare, con spazi proporzionati e articolati in modo da soddisfare esigenze abitative contemporanee.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene è censito in categoria catastale A/2 (abitazione civile) ed è di proprietà di una società immobiliare che ha ultimato i lavori di ristrutturazione nel 2006.

Trattandosi di cessione effettuata oltre cinque anni dal termine dei lavori, la vendita è, in via ordinaria, esente da IVA e pertanto soggetta a imposta di registro proporzionale (2% in caso di agevolazione "prima casa", 9% in caso contrario), oltre a imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 50 ciascuna.

La società venditrice potrà tuttavia esercitare opzione per l'applicazione dell'IVA. In tal caso la cessione sarà soggetta a IVA al 4% (se l'acquirente richiederà l'agevolazione prima casa) o al 10% (in caso di acquisto di abitazione senza agevolazioni), oltre imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 200 ciascuna.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



La documentazione prodotta agli atti risulta completa ed idonea, comprendendo:

Titolo di provenienza: atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Gili in Asti, Rep. 28618 - Raccolta 9081, stipulato in data 29/12/2006, registrato a Asti e trascritto in Conservatoria, con cui ##Bosticco Alfa## ha venduto alla società Xxx xxx S.r.l. l'unità immobiliare sita in Asti, via Massimo d'Azeglio n. 22, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 77, particelle 327 sub 8, 330 sub 10 e 3119 sub 4, censita in categoria D/8 con rendita € 18.723,00.

Estratti e visure catastali storiche ed attuali.

Planimetria catastale.

Ispezioni ipotecarie aggiornate.

Pertanto la documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. è da ritenersi completa per consentire la prosecuzione della procedura esecutiva.

TITOLARITÀ

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

- Xxx xxx S.r.l. (Proprietà 1/1) Codice fiscale: [REDACTED]
Partita [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- Xxx xxx S.r.l. (Proprietà 1/1)

Si specifica che il soggetto esecutato, Amministratore unico e Legale rappresentante della Xxx xxx S.r.l. è sposato in regime di separazione dei beni, come risulta da apposita convenzione matrimoniale stipulata in data 01/12/1991 e trascritta a margine dell'atto di matrimonio. L'immobile oggetto di valutazione è di proprietà esclusiva della società immobiliare.

CONFINI

L'appartamento confina a sud con altro fabbricato, a est con via Massimo d'Azeglio, a nord in parte con vano scala comune ed in parte con l'appartamento sub. 20, e a ovest con cortile comune.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	2,70 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				119,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale complessiva pari a mq 119, calcolata considerando la superficie principale dell'appartamento e le superfici accessorie. In particolare, i balconi sono stati computati con un'incidenza convenzionale del 30% rispetto alla superficie reale.

La superficie così determinata corrisponde alla cosiddetta superficie convenzionale, parametro tecnico di riferimento per le valutazioni immobiliari, che viene comunemente indicata anche come superficie commerciale ed è utilizzata nelle compravendite al fine di esprimere i valori di mercato in €/mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/1990 al 26/10/2006	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 327, Sub. sub.6, p.330 sub.4, p.3119 sub.3 Categoria D8
Dal 26/10/2006 al 06/11/2006	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 327, Sub. sub.8, p.330 sub.10, p.3119 sub.4 Categoria D8
Dal 06/11/2006 al 29/12/2006	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 327, Sub. sub.8, p.330 sub.10, p.3119 sub.4 Categoria D8
Dal 29/12/2006 al 13/02/2009	Xxx xxx S.r.l., proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 327, Sub. sub.8, p.330 sub.10, p.3119 sub.4 Categoria D8
Dal 13/02/2009 al 25/06/2010	Xxx xxx S.r.l., proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 327, Sub. sub.8, p.330 sub.10, p.3118 sub.9 Categoria D8
Dal 25/06/2010 al 04/09/2025	Xxx xxx S.r.l., proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 330, Sub. 21 Categoria A2 Rendita € 666,23

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
f	77	330	21	1	A2		6	119 mq	666,23 €	quarto	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Nella documentazione allegata viene riportata la planimetria catastale approvata.

PRECISAZIONI

L'appartamento in oggetto risulta privo di cantina e di posto auto pertinenziale.

La caldaia dell'impianto di riscaldamento è posizionata sul lastrico solare ed è accessibile tramite una scala retrattile posta all'ultimo piano della scala condominiale.

Tali aspetti, in quanto limitativi della funzionalità e della fruibilità dell'immobile, incidono negativamente sul valore di mercato e sono stati considerati nella determinazione della presente valutazione estimativa.

PATTI

I millesimi di riferimento per l'appartamento sono 69.2.

Non vi sono pendenze o liti nè azioni legali pendenti.

Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa € 1.400,00/anno, di cui € 300,00 come quota fissa, cui si aggiungono spese di riscaldamento stimate in € 1.200,00/anno, per un totale complessivo di circa € 2.600,00/anno.

È in essere un contratto di telefonia che produce un provento annuo di circa € 24.000,00 a favore del condominio, con quota spettante all'unità in esame pari a circa € 1.600,00/anno.

Non risultano, dagli atti a disposizione, delibere di lavori straordinari già approvate né contenziosi condominiali pendenti.

Tali elementi sono stati tenuti in considerazione nella valutazione complessiva del bene.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in ottimo stato manutentivo e conservativo.

È dotato di: avvolgibili elettrici, videocitofono, impianto di riscaldamento a pavimento, pavimentazioni in legno di buona qualità e impianto di climatizzazione. Le finiture risultano complessivamente moderne e ben curate, tali da non richiedere interventi di manutenzione immediata.

Da segnalare:

- sulla parete verso il cortile interno si riscontrano alcune microlesioni orizzontali da assestamento che si ritengono stabilizzate;
- sul balcone verso via Massimo D'Azeglio è visibile l'estradosso del solaio sovrastante con porzioni di vernice in fase di distacco.

PARTI COMUNI

L'appartamento è comprensivo della quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., quali androne d'ingresso, vano scala, ascensore, cortile comune, lastrico solare e impianti condominiali.

Si precisa che la caldaia dell'impianto di riscaldamento è posizionata sul lastrico solare, accessibile tramite scala retrattile posta all'ultimo piano della scala condominiale.

L'unità immobiliare non dispone di cantina né di posto auto pertinenziale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle visure e dalla documentazione acquisita non risultano gravare sull'immobile servitù, censi, livelli né usi civici. L'unità immobiliare deve quindi ritenersi libera da tali vincoli e pienamente commerciabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è realizzata con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura. Gli ambienti interni presentano pavimentazione in parquet e pareti rifinite con idropittura, con infissi interni in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a pavimento, impianto di condizionamento, video citofono e tapparelle a movimentazione elettrica, che contribuiscono a un buon livello di comfort abitativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da cose e persone.
Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/2006 al 06/11/2006	**** Omissis ****	Divisione beni (Repertorio n. 28166)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 29/12/2006 al 03/09/2025	XXX XXX S.R.L. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita (Repertorio n. 28618)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Giorgio Gili	29/12/2006	28618	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai fini della ricostruzione della continuità delle trascrizioni, si precisa che la proprietà dell'immobile deriva da atto di compravendita stipulato a rogito del Notaio dott. Giorgio Gili, regolarmente trascritto, documento che è stato prodotto e risulta allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile (pignoramenti e ipoteche) saranno cancellate d'ufficio con il decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., senza costi a carico dell'aggiudicatario.

RICOSTRUZIONE STORICO-CATASTALE E IPOTECARIA

ai fini del Decreto di Trasferimento ex art. 586 c.p.c.

1. PREMESSA

Il presente documento ricostruisce l'evoluzione catastale e ipotecaria dei tre immobili oggetto di esecuzione, siti in Asti, Via Massimo d'Azeglio n. 22 (Palazzo Galizzi), identificati catastalmente al Foglio 77, Particella 330, Subalterni 18, 19 e 21.

La ricostruzione è redatta ai fini della predisposizione del Decreto di Trasferimento e della conseguente cancellazione delle formalità pregiudizievoli ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

I dati sono stati verificati mediante visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare (Sister) e confrontati con la Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. depositata in atti.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili oggetto di procedura sono attualmente così identificati al Catasto Fabbricati:

Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	Piano	Cat.	Vani	Sup. mq	Rendita
Via M. d'Azeglio 22	77	330	18	3° (4° f.t.)	A/2 cl.4	6	111	€ 666,23
Via M. d'Azeglio 22	77	330	19	3° (4° f.t.)	A/2 cl.4	6	119	€ 666,23
Via M. d'Azeglio 22	77	330	21	4° (5° f.t.)	A/2 cl.4	6	119	€ 666,23

3. EVOLUZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare ha subito una significativa trasformazione nel corso degli anni, passando da un'unica destinazione commerciale a una pluralità di unità residenziali:

Data	Evento / Variazione
Ante 1987	Consistenza originaria: Categoria D/8 (fabbricato commerciale) - Rendita € 18.723,00. Identificazione: F. 77, Part. 327 sub. 8, Part. 330 sub. 10, Part. 3119 sub. 4
02/10/1987	Demolizione totale del complesso originario
08/06/1990	Accorpamento area urbana per riqualificazione "Palazzo Galizzi"
25/06/2010	Frazionamento e cambio destinazione d'uso (Pratica AT0092100): costituzione subalterni residenziali 18, 19, 21. Soppressa categoria D/8, istituita categoria A/2
01/06/2011	Variazione per diversa distribuzione spazi interni sub. 19 e 21 (Pratica AT0098416)

2015	Inserimento d'ufficio delle superfici catastali
21/01/2021	Variatione toponomastica: aggiornamento numero civico e indicazione piani (Pratiche AT0004897, AT0004898, AT0004899)

4. IPOTECA VOLONTARIA - ISCRIZIONE ORIGINARIA

L'ipoteca nasce come garanzia unica sull'intero complesso immobiliare in corso di ristrutturazione:

Elemento	Dati
Tipo formalità	Iscrizione ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario (artt. 38 e ss. D.Lgs. 385/1993)
Data iscrizione	3 gennaio 2007
Registro Generale	123
Registro Particolare	29
Titolo	Atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Giorgio Gili di Asti del 29/12/2006 (Rep. 28619 - Racc. 9082)
Creditore originario	Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.
Importo mutuo (capitale)	€ 2.400.000,00
Somma iscritta (garanzia)	€ 4.800.000,00
Beni originariamente colpiti	Intero fabbricato: F. 77, Part. 327, 330, 3119 (vecchia consistenza)

5. FRAZIONAMENTO E RESTRIZIONE DELL'IPOTECA

Nel 2010, a seguito del completamento dei lavori e della definizione delle unità immobiliari, l'ipoteca originaria è stata frazionata in quote specifiche sui singoli subalterni:

5.1 Titolo del frazionamento

Atto	Erogazione, quietanza e frazionamento in lotti
Notaio	Dott. Giorgio Gili di Asti
Data atto	11 agosto 2010
Repertorio / Raccolta	Rep. 36561 - Racc. 15167

5.2 Annotazioni a margine dell'iscrizione

R.P.	Data	Oggetto
1169	08/09/2010	Frazionamento in quota: ripartizione dell'ipoteca originaria sui singoli subalterni con attribuzione di quote specifiche di capitale e garanzia
1170	08/09/2010	Restrizione di beni: liberazione dei beni non più oggetto di garanzia ipotecaria
1277	12/10/2010	Erogazione a saldo: versamento dell'ultima quota del mutuo (€ 170.000,00) con consolidamento totale del debito

5.3 Ripartizione dell'ipoteca sugli immobili in procedura

Sub.	Piano	Lotto	Quota Capitale	Somma Iscritta
18	3° (4° f.t.)	Lotto 4	€ 293.000,00	€ 586.000,00
19	3° (4° f.t.)	Lotto 5	€ 299.000,00	€ 598.000,00
21	4° (5° f.t.)	Lotto 7	€ 308.000,00	€ 616.000,00
TOTALE			€ 900.000,00	€ 1.800.000,00

6. ANNOTAZIONI SUCCESSIVE AL FRAZIONAMENTO

Successivamente al frazionamento, l'ipoteca è stata oggetto delle seguenti ulteriori annotazioni per rinegoziazione delle condizioni contrattuali:

R.P.	Data	Oggetto
26	17/01/2017	Rinegoziazione mutuo: sospensione per 12 mesi del pagamento della quota capitale ("Accordo per il credito 2015"). Atto Notaio Alberto Girola di Asti del 16/12/2016, Rep. 9559, Racc. 7724
53	24/01/2018	Modifica delle condizioni del mutuo

Nota: La Comunicazione n. 412 del 07/05/2019 relativa a estinzione parziale ex Legge Bersani riguarda altri beni del complesso immobiliare e non interessa i subalterni 18, 19 e 21 oggetto della presente procedura.

7. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

A seguito della morosità del debitore, il creditore ha promosso l'azione esecutiva con trascrizione del pignoramento:

Elemento	Dati
Tipo formalità	Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare
Data trascrizione	17 giugno 2024
Registro Generale	5375
Registro Particolare	4170
Data atto (notifica)	27 maggio 2024

Ufficiale Giudiziario	UNEP presso il Tribunale di Asti - Rep. n. 1111
Creditore procedente	LUZZATTI POP NPLs 2022 S.r.l. (C.F./P.IVA 05368590260) - tramite mandataria FIRE S.p.A. (C.F. 01787570835)
Debitore esecutato	XXX XXX S.R.L. - Via Teatro Alfieri n. 1, 14100 Asti (AT) - P.IVA 01384420053
Importo del credito	€ 816.068,37 (comprensivo di capitale residuo, interessi e spese)
Quota pignorata	1/1 della piena proprietà
Titolo esecutivo	Contratto di mutuo fondiario del 29/12/2006 (Rep. 28619) - Atto di precetto notificato il 18/03/2024

8. FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

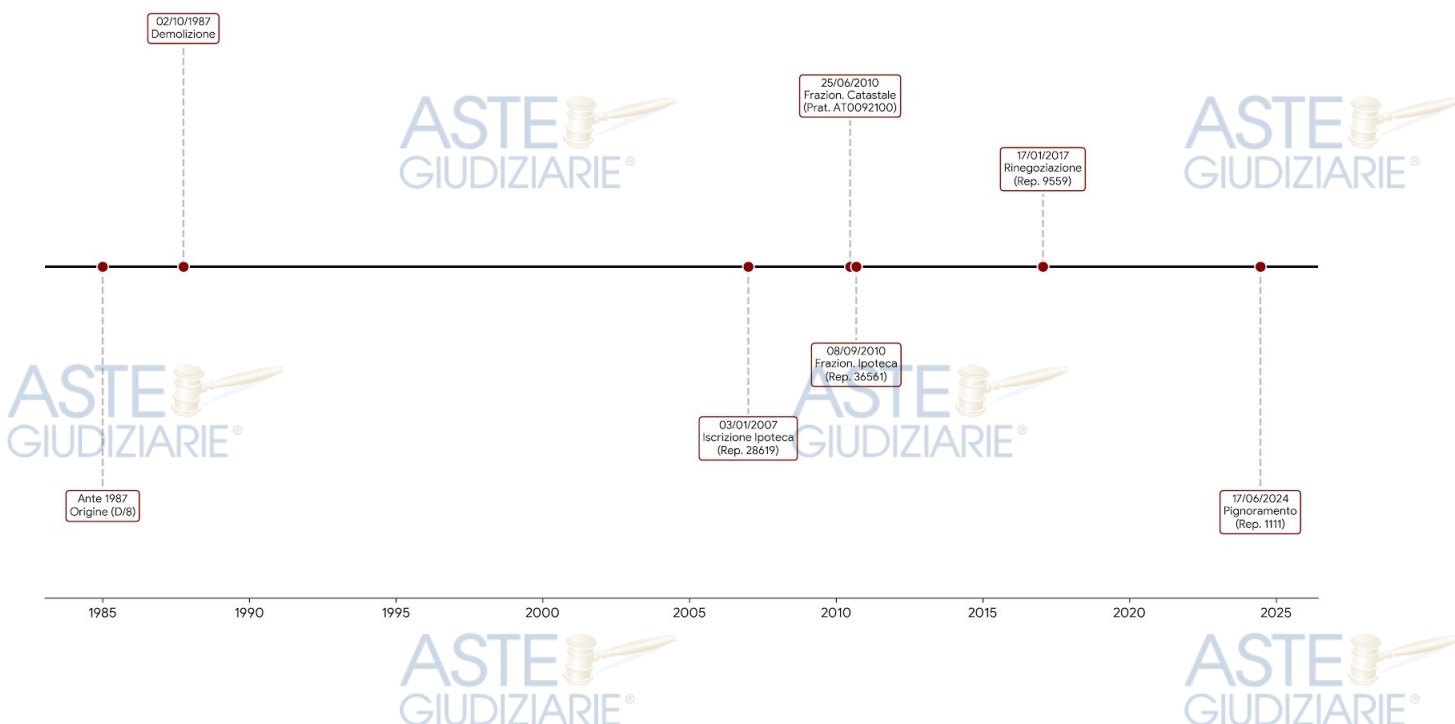
Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il Decreto di Trasferimento ordina la cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli, senza costi a carico dell'aggiudicatario:

8.1 Trascrizione da cancellare

Formalità	TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
Data	17/06/2024
R.G. / R.P.	5375 / 4170
Immobili interessati	F. 77, Part. 330, Sub. 18, 19, 21

8.2 Iscrizione ipotecaria da cancellare (limitatamente alla quota dei lotti trasferiti)

Formalità	ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA
Data iscrizione	03/01/2007
R.G. / R.P.	123 / 29
Titolo	Atto di mutuo fondiario - Notaio Giorgio Gili di Asti del 29/12/2006, Rep. 28619, Racc. 9082



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta realizzato in forza di titoli edilizi regolari (concessione edilizia del 28/09/1987, successiva variante del 02/04/1988, permesso di costruire n. 144 del 04/04/2007 e DIA di variante n. 477 del 14/04/2010).

È stato rilasciato certificato di abitabilità (rif. n. 181 del 03/12/2010, prot. n. 76344 del 09/09/2011).

Alla data attuale non risultano difformità edilizie né domande di condono presentate ai sensi della L. 47/1985 e successive.

L'immobile, pertanto, può ritenersi urbanisticamente regolare e conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione come impianto è probabilmente antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli archeologici. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da una ricerca condotta all'archivio di stato di Asti e al comune di Asti si riportano le seguenti note sulla Regolarità edilizia.

- Autorizzazione edilizia n. 682 in data 13 agosto 1987 per demolizione di fabbricati esistenti;
- Concessione edilizia n. 124 del 28/09/1987 costruzione di fabbricato ad uso artigianale (pellicceria Gallizzi);
- Variante a seguito di ritrovamento archeologico, con nota della Sovrintendenza prot. n. 264 del 02/04/1988;
- Permesso di costruire n. 144 del 04/04/2007 (attuale complesso edilizio);
- DIA di variante n. 477 del 14/04/2010;

- Certificato di abitabilità rif. n. 181 del 03/12/2010, prot. n. 76344 del 09/09/2011.

Il ritrovamento del 1987-88 ad Asti e la nota della Sovrintendenza (prot. 1075/1988)

Nel 1987 emersero ad Asti importanti resti archeologici di età romana durante lavori edilizi in centro urbano. In particolare, durante gli scavi per la costruzione di un edificio in via Massimo d'Azeglio n.22 (futura sede della pellicceria Gallizzi) vennero rinvenuti circa 20 metri del muro perimetrale di un antico anfiteatro romano (spesso 1,8 metri), insieme a due muri radiali interni (larghi ~0,8 m), realizzati in ciottoli e malta con interposti strati orizzontali di mattoni ogni 60 cm
archeocarta.org

. Tali strutture – databili alla seconda metà del I secolo d.C. – definirono finalmente la posizione e l'estensione del grande anfiteatro di Hasta, situato nel suburbio nord-orientale dell'antica città (diametro ellittico stimato ~104 m)

. Il ritrovamento, avvenuto a circa 3 metri di profondità rispetto al piano stradale, suscitò notevole interesse e fu oggetto di un'immediata comunicazione ufficiale da parte della Sovrintendenza Archeologica competente.
visit.asti.it

La "nota n.1075 del 16 febbraio 1988" si riferisce proprio a tale comunicazione inviata dalla Sovrintendenza Archeologica del Piemonte riguardo ai rinvenimenti nel comune di Asti. In essa l'ente tutore segnalava formalmente il ritrovamento delle strutture anfiteatrali romane e verosimilmente prescriveva le necessarie misure di tutela sul sito. Si tratta di un documento protocollato interno alla Sovrintendenza, non pubblicato in fonti aperte, ma attestato negli archivi istituzionali e nei rapporti tecnici dell'epoca. Ad esempio, il Notiziario Archeologico piemontese di quegli anni riportò sintesi degli scavi astigiani: le ricerche 1981-1986 in città furono pubblicate da E. Zanda et al.

sitoarcheologicomontaldomondovi.files.wordpress.com

, e i ritrovamenti tardo-romani (come l'anfiteatro) vennero menzionati nelle relazioni di fine decennio
archeocarta.org

. La nota 1075/1988 rappresenta dunque la fonte primaria ufficiale che documenta la scoperta dell'anfiteatro di Asti e fu presumibilmente utilizzata come riferimento nei successivi atti urbanistici comunali per vincolare l'area. In assenza di una trascrizione integrale disponibile online, essa può essere citata bibliograficamente come: Sovrintendenza Archeologica del Piemonte – Nota prot. n. 1075 del 16/02/1988, segnalazione di rinvenimenti archeologici nel Comune di Asti
archeocarta.org, visit.asti.it.

. (Tale nota è conservata presso l'archivio della Sovrintendenza ABAP Alessandria-Asti-Cuneo, fondo territorio Asti.)

anteriore al 01/09/1967. Sono presenti vincoli archeologici. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da una ricerca condotta all'archivio di stato di Asti e al comune di Asti si riportano le seguenti note sulla Regolarità edilizia.

- Autorizzazione edilizia n. 682 in data 13 agosto 1987 per demolizione di fabbricati esistenti;
- Concessione edilizia n. 124 del 28/09/1987 costruzione di fabbricato ad uso artigianale (pellicceria Gallizzi);
- Variante a seguito di ritrovamento archeologico, con nota della Sovrintendenza prot. n. 264 del 02/04/1988;
- Permesso di costruire n. 144 del 04/04/2007 (attuale complesso edilizio);
- DIA di variante n. 477 del 14/04/2010;
- Certificato di abitabilità rif. n. 181 del 03/12/2010, prot. n. 76344 del 09/09/2011.

Il ritrovamento del 1987-88 ad Asti e la nota della Sovrintendenza (prot. 1075/1988)

Nel 1987 emersero ad Asti importanti resti archeologici di età romana durante lavori edilizi in centro urbano. In particolare, durante gli scavi per la costruzione di un edificio in via Massimo d'Azeglio n.22 (futura sede della pellicceria Gallizzi) vennero rinvenuti circa 20 metri del muro perimetrale di un antico anfiteatro romano (spesso 1,8 metri), insieme a due muri radiali interni (larghi ~0,8 m), realizzati in ciottoli e malta con interposti strati

orizzontali di mattoni ogni 60 cm
archeocarta.org

. Tali strutture – databili alla seconda metà del I secolo d.C. – definirono finalmente la posizione e l'estensione del grande anfiteatro di Hasta, situato nel suburbio nord-orientale dell'antica città (diametro ellittico stimato ~104 m)

. Il ritrovamento, avvenuto a circa 3 metri di profondità rispetto al piano stradale, suscitò notevole interesse e fu oggetto di un'immediata comunicazione ufficiale da parte della Sovrintendenza Archeologica competente
visit.asti.it

La "nota n.1075 del 16 febbraio 1988" si riferisce proprio a tale comunicazione inviata dalla Sovrintendenza Archeologica del Piemonte riguardo ai rinvenimenti nel comune di Asti. In essa l'ente tutore segnalava formalmente il ritrovamento delle strutture anfiteatrali romane e verosimilmente prescriveva le necessarie misure di tutela sul sito. Si tratta di un documento protocollato interno alla Sovrintendenza, non pubblicato in fonti aperte, ma attestato negli archivi istituzionali e nei rapporti tecnici dell'epoca. Ad esempio, il Notiziario Archeologico piemontese di quegli anni riportò sintesi degli scavi astigiani: le ricerche 1981-1986 in città furono pubblicate da ##E. Zanda## et al.

sitoarcheologicomontaldomondovi.files.wordpress.com

, e i ritrovamenti tardo-romani (come l'anfiteatro) vennero menzionati nelle relazioni di fine decennio
archeocarta.org

. La nota 1075/1988 rappresenta dunque la fonte primaria ufficiale che documenta la scoperta dell'anfiteatro di Asti e fu presumibilmente utilizzata come riferimento nei successivi atti urbanistici comunali per vincolare l'area. In assenza di una trascrizione integrale disponibile online, essa può essere citata bibliograficamente come: Sovrintendenza Archeologica del Piemonte – Nota prot. n. 1075 del 16/02/1988, segnalazione di rinvenimenti archeologici nel Comune di Asti
archeocarta.org, visit.asti.it.

. (Tale nota è conservata presso l'archivio della Sovrintendenza ABAP Alessandria-Asti-Cuneo, fondo territorio Asti.)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile ma è scaduto / APE.
- **Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.**
- **Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.**
- **Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.**

L'appartamento presenta un'Attestato di Certificazione Energetica scaduto in data 11/2020 ed è quindi necessario aggiornarlo, tuttavia si ritiene utile allegare i dati salienti dell'APE redatto ma scaduto di validità.

Classificazione e Prestazioni Energetiche

- Classe Energetica A
- Indice prestazione energetica globale:30,77kWh/m²anno
- Prestazione energetica raggiungibile: 33,08kWh/m²anno
- Prestazione per riscaldamento:26,45kWh/m²anno
- Limite normativo per riscaldamento: 48,31kWh/m²anno
- Qualità termica estiva V Classe

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerata la natura del bene e la sua suddivisione catastale, si ritiene opportuno procedere alla formazione di tre distinti lotti corrispondenti ai tre appartamenti che compongono il complesso.

Tale suddivisione garantisce:

l'autonomia funzionale, urbanistica e catastale di ciascuna unità;

una migliore commerciabilità sul mercato, ampliando la platea dei potenziali acquirenti;

una valorizzazione complessiva più elevata rispetto all'eventuale vendita in blocco.

Ciascun lotto comprende la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 01** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano 3
L'unità immobiliare identificata con il subalterno 18 è un appartamento ad uso civile abitazione, situato al terzo piano di un fabbricato condominiale sito in Via Massimo d'Azeglio n. 22, nel centro urbano di Asti. Secondo i dati catastali, l'alloggio è censito al Foglio 77, particella 330, subalterno 18. L'appartamento si sviluppa con una distribuzione interna razionale: l'ingresso si apre su un ambiente adibito a soggiorno, collegato alla cucina abitabile. La zona notte comprende tre camere da letto, ben disimpegnate rispetto alla zona giorno, servite da due bagni completi. La presenza di doppi servizi costituisce un elemento di particolare funzionalità e comfort. L'unità è caratterizzata da una doppia esposizione, che garantisce un buon livello di illuminazione naturale e una corretta aerazione trasversale degli ambienti. Il disimpegno centrale organizza la distribuzione interna, conferendo equilibrio e privacy alla disposizione complessiva. Nel complesso, l'immobile si presenta come una soluzione residenziale idonea a ospitare un nucleo familiare, con spazi proporzionati e articolati in modo da soddisfare esigenze abitative contemporanee.

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

Valore di stima del bene: € 276.969,58

Nota metodologica

La determinazione del valore dell'immobile è stata effettuata secondo i criteri propri della disciplina estimativa, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché dell'andamento del mercato immobiliare locale.

Per l'illustrazione completa del metodo di stima adottato (confronto di mercato / costo di ricostruzione / capitalizzazione dei redditi, ecc.) e delle relative motivazioni, si rimanda alla Relazione Tecnica Allegata, parte integrante della presente perizia.

La valutazione considera anche il deprezzamento dovuto alla normale obsolescenza e allo stato manutentivo dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 01 - Appartamento Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano 3	115,00 mq	2.408,43 €/mq	€ 276.969,58	100,00%	€ 276.969,58
Valore di stima:					€ 276.969,58

Valore di stima: € 276.969,58

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione: Si evidenziano alcuni difetti dovuti al tempo (microlesioni da assestamento, distacchi di vernice sul balcone, macchie)	2000,00	€

Valore finale di stima: € 274.969,58

La perizia è stata elaborata con il Market Comparison Approach (MCA). Dopo aver identificato alcuni rogiti comparabili nella stessa micro-zona (fra cui un appartamento “gemello” nello stesso fabbricato), ogni comparabile è stato normalizzato con coefficienti correttivi per superficie, piano, stato manutentivo, classe energetica, epoca costruttiva e servizi. Sono stati esclusi gli outlier secondo criteri statistici (IQR/z-score) e si è calcolata una media pesata dei valori €/m².

A questa base sono stati affiancati i valori istituzionali OMI per la zona B1 (abitazioni civili, stato Ottimo 1850–2700 €/m²

www1.agenziaentrate.gov.it

) e, con peso prudenziale, le quotazioni Borsino delle zone centrali di Asti (584–1480 €/m²

borsinoimmobiliare.it

). La ponderazione prevalente è stata attribuita ai comparabili reali e ai valori OMI, mentre il contributo delle quotazioni commerciali è stato ridotto, poiché queste ultime riflettono un campione più eterogeneo e di qualità spesso inferiore.

Il metodo ha inoltre considerato la dinamica di mercato (trend annuali), lo sconto di trattativa medio e le eventuali penalità/bonus per pertinenze. La scelta di questo approccio e della ponderazione adottata è motivata dalla necessità di fornire al Tribunale un valore che rispecchi fedelmente le caratteristiche dell'immobile oggetto, sostenuto da dati verificabili e coerente con il mercato locale. Tutti i dettagli tecnici, i calcoli e le tabelle di supporto sono riportati nell'allegato specifico.

- **Bene N° 02** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano 3
L'unità immobiliare identificata con il subalterno 19 è un appartamento ad uso civile abitazione, situato al terzo piano di un fabbricato condominiale sito in Via Massimo d'Azeglio n. 22, nel centro urbano di Asti. Secondo i dati catastali, l'alloggio è censito al Foglio 77, particella 330, subalterno 19. L'appartamento si sviluppa con una distribuzione interna razionale: l'ingresso si apre su un ambiente adibito a soggiorno, collegato alla cucina abitabile. La zona notte comprende tre camere da letto, ben disimpegnate rispetto alla zona giorno, servite da due bagni completi. La presenza di doppi servizi costituisce un elemento di particolare funzionalità e comfort. L'unità è caratterizzata da una doppia esposizione, che garantisce un buon livello di illuminazione naturale e una corretta aerazione trasversale degli ambienti. Il disimpegno centrale organizza la distribuzione interna, conferendo equilibrio e privacy alla disposizione complessiva. Nel complesso, l'immobile si presenta come una soluzione residenziale idonea a ospitare un nucleo familiare, con spazi proporzionati e articolati in modo da soddisfare esigenze abitative contemporanee.

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

Valore di stima del bene: € 293.828,46

Nota metodologica

La determinazione del valore dell'immobile è stata effettuata secondo i criteri propri della disciplina estimativa, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché dell'andamento del mercato immobiliare locale.

Per l'illustrazione completa del metodo di stima adottato (confronto di mercato / costo di ricostruzione / capitalizzazione dei redditi, ecc.) e delle relative motivazioni, si rimanda alla Relazione Tecnica Allegata, parte integrante della presente perizia.

La valutazione considera anche il deprezzamento dovuto alla normale obsolescenza e allo stato manutentivo dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 02 - Appartamento Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano 3	122,00 mq	2.408,43 €/mq	€ 293.828,46	100,00%	€ 293.828,46
Valore di stima:					€ 293.828,46

Valore di stima: € 293.828,46

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione: Si evidenziano alcuni difetti dovuti al tempo (microlesioni da assestamento, distacchi di vernice sul balcone)	2000,00	€
Placche impianto sanitario da integrare.	300,00	€

La perizia è stata elaborata con il Market Comparison Approach (MCA). Dopo aver identificato alcuni rogiti comparabili nella stessa micro-zona (fra cui un appartamento “gemello” nello stesso fabbricato), ogni comparabile è stato normalizzato con coefficienti correttivi per superficie, piano, stato manutentivo, classe energetica, epoca costruttiva e servizi. Sono stati esclusi gli outlier secondo criteri statistici (IQR/z-score) e si è calcolata una media pesata dei valori €/m².

A questa base sono stati affiancati i valori istituzionali OMI per la zona B1 (abitazioni civili, stato Ottimo 1850-2700 €/m²

www1.agenziaentrate.gov.it

) e, con peso prudenziale, le quotazioni Borsino delle zone centrali di Asti (584-1480 €/m² borsinoimmobiliare.it

). La ponderazione prevalente è stata attribuita ai comparabili reali e ai valori OMI, mentre il contributo delle quotazioni commerciali è stato ridotto, poiché queste ultime riflettono un campione più eterogeneo e di qualità spesso inferiore.

Il metodo ha inoltre considerato la dinamica di mercato (trend annuali), lo sconto di trattativa medio e le eventuali penalità/bonus per pertinenze. La scelta di questo approccio e della ponderazione adottata è motivata dalla necessità di fornire al Tribunale un valore che rispecchi fedelmente le caratteristiche dell'immobile oggetto, sostenuto da dati verificabili e coerente con il mercato locale. Tutti i dettagli tecnici, i calcoli e le tabelle di supporto sono riportati nell'allegato specifico.



LOTTO 3

- **Bene N° 03** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano 4

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 21 è un appartamento ad uso civile abitazione, situato al quarto piano di un fabbricato condominiale sito in Via Massimo d'Azeglio n. 22, nel centro urbano di Asti. Secondo i dati catastali, l'alloggio è censito al Foglio 77, particella 330, subalterno 21. L'appartamento si sviluppa con una distribuzione interna razionale: l'ingresso si apre su un ambiente adibito a soggiorno, collegato alla cucina abitabile. La zona notte comprende tre camere da letto, ben disimpegnate rispetto alla zona giorno, servite da due bagni completi. La presenza di doppi servizi costituisce un elemento di particolare funzionalità e comfort. L'unità è caratterizzata da una doppia esposizione, che garantisce un buon livello di illuminazione naturale e una corretta aerazione trasversale degli ambienti. Il disimpegno centrale organizza la distribuzione interna, conferendo equilibrio e privacy alla disposizione complessiva. Nel complesso, l'immobile si presenta come una soluzione residenziale idonea a ospitare un nucleo familiare, con spazi proporzionati e articolati in modo da soddisfare esigenze abitative contemporanee.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 330, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 289.468,69

Nota metodologica

La determinazione del valore dell'immobile è stata effettuata secondo i criteri propri della disciplina estimativa, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché dell'andamento del mercato immobiliare locale.

Per l'illustrazione completa del metodo di stima adottato (confronto di mercato / costo di ricostruzione / capitalizzazione dei redditi, ecc.) e delle relative motivazioni, si rimanda alla Relazione Tecnica Allegata, parte integrante della presente perizia.

La valutazione considera anche il deprezzamento dovuto alla normale obsolescenza e allo stato manutentivo dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 03 - Appartamento Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano 4	119,00 mq	2.432,51 €/mq	€ 289.468,69	100,00%	€ 289.468,69
Valore di stima:					€ 289.468,69

Valore di stima: € 289.468,69

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione: Si evidenziano alcuni difetti dovuti al tempo (microlesioni da assestamento, distacchi di vernice sul balcone)	2000,00	€

Valore finale di stima: € 287.468,69

La perizia è stata elaborata con il Market Comparison Approach (MCA). Dopo aver identificato alcuni rogiti comparabili nella stessa micro-zona (fra cui un appartamento "gemello" nello stesso fabbricato), ogni comparabile è stato normalizzato con coefficienti correttivi per superficie, piano, stato manutentivo, classe energetica, epoca costruttiva e servizi. Sono stati esclusi gli outlier secondo criteri statistici (IQR/z-score) e si è calcolata una media pesata dei valori €/m².

A questa base sono stati affiancati i valori istituzionali OMI per la zona B1 (abitazioni civili, stato Ottimo 1850-2700 €/m²

) e, con peso prudenziale, le quotazioni Borsino delle zone centrali di Asti (584-1480 €/m² borsinoimmobiliare.it

). La ponderazione prevalente è stata attribuita ai comparabili reali e ai valori OMI, mentre il contributo delle quotazioni commerciali è stato ridotto, poiché queste ultime riflettono un campione più eterogeneo e di qualità spesso inferiore.

Il metodo ha inoltre considerato la dinamica di mercato (trend annuali), lo sconto di trattativa medio e le eventuali penalità/bonus per pertinenze. La scelta di questo approccio e della ponderazione adottata è motivata dalla necessità di fornire al Tribunale un valore che rispecchi fedelmente le caratteristiche dell'immobile oggetto, sostenuto da dati verificabili e coerente con il mercato locale. Tutti i dettagli tecnici, i calcoli e le tabelle di supporto sono riportati nell'allegato specifico.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non risultano riserve da evidenziare ai fini della presente valutazione.

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

Cherasco, li 08/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zorogniotti Dario

- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali: sub. 18, 19, 21 (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Relazione di stima (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Relazione fotografica (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Visure sub. 18,19,21 (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Estratto di matrimonio (Aggiornamento al 05/09/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 01** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano 3
L'unità immobiliare identificata con il subalterno 18 è un appartamento ad uso civile abitazione, situato al terzo piano di un fabbricato condominiale sito in Via Massimo d'Azeglio n. 22, nel centro urbano di Asti. Secondo i dati catastali, l'alloggio è censito al Foglio 77, particella 330, subalterno 18. L'appartamento si sviluppa con una distribuzione interna razionale: l'ingresso si apre su un ambiente adibito a soggiorno, collegato alla cucina abitabile. La zona notte comprende tre camere da letto, ben disimpegnate rispetto alla zona giorno, servite da due bagni completi. La presenza di doppi servizi costituisce un elemento di particolare funzionalità e comfort. L'unità è caratterizzata da una doppia esposizione, che garantisce un buon livello di illuminazione naturale e una corretta aerazione trasversale degli ambienti. Il disimpegno centrale organizza la distribuzione interna, conferendo equilibrio e privacy alla disposizione complessiva. Nel complesso, l'immobile si presenta come una soluzione residenziale idonea a ospitare un nucleo familiare, con spazi proporzionati e articolati in modo da soddisfare esigenze abitative contemporanee.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 330, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile risulta realizzato in forza di titoli edilizi regolari (concessione edilizia del 28/09/1987, successiva variante del 02/04/1988, permesso di costruire n. 144 del 04/04/2007 e DIA di variante n. 477 del 14/04/2010). È stato rilasciato certificato di abitabilità (rif. n. 181 del 03/12/2010, prot. n. 76344 del 09/09/2011). Alla data attuale non risultano difformità edilizie né domande di condono presentate ai sensi della L. 47/1985 e successive. L'immobile, pertanto, può ritenersi urbanisticamente regolare e conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

Prezzo base d'asta: € 274.969,58

LOTTO 2

- **Bene N° 02** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano 3
L'unità immobiliare identificata con il subalterno 19 è un appartamento ad uso civile abitazione, situato al terzo piano di un fabbricato condominiale sito in Via Massimo d'Azeglio n. 22, nel centro urbano di Asti. Secondo i dati catastali, l'alloggio è censito al Foglio 77, particella 330, subalterno 19. L'appartamento si sviluppa con una distribuzione interna razionale: l'ingresso si apre su un ambiente adibito a soggiorno, collegato alla cucina abitabile. La zona notte comprende tre camere da letto, ben disimpegnate rispetto alla zona giorno, servite da due bagni completi. La presenza di doppi servizi costituisce un elemento di particolare funzionalità e comfort. L'unità è caratterizzata da una doppia esposizione, che garantisce un buon livello di illuminazione naturale e una corretta aerazione trasversale degli ambienti. Il disimpegno centrale organizza la distribuzione interna, conferendo equilibrio e privacy alla disposizione complessiva. Nel complesso, l'immobile si presenta come una soluzione residenziale idonea a ospitare un nucleo familiare, con spazi proporzionati e articolati in modo da soddisfare esigenze abitative contemporanee.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 330, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile risulta realizzato in forza di titoli edilizi regolari (concessione edilizia del 28/09/1987, successiva variante del 02/04/1988, permesso di costruire n. 144 del 04/04/2007 e DIA di variante n. 477 del 14/04/2010). È stato rilasciato certificato di abitabilità (rif. n. 181 del 03/12/2010, prot. n. 76344 del 09/09/2011). Alla data attuale non risultano difformità edilizie



né domande di condono presentate ai sensi della L. 47/1985 e successive. L'immobile, pertanto, può ritenersi urbanisticamente regolare e conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

Prezzo base d'asta: € 291.528,46

LOTTO 3

- **Bene N° 03** - Appartamento ubicato a Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano quarto
L'unità immobiliare identificata con il subalterno 21 è un appartamento ad uso civile abitazione, situato al quarto piano di un fabbricato condominiale sito in Via Massimo d'Azeglio n. 22, nel centro urbano di Asti. Secondo i dati catastali, l'alloggio è censito al Foglio 77, particella 330, subalterno 21. L'appartamento si sviluppa con una distribuzione interna razionale: l'ingresso si apre su un ambiente adibito a soggiorno, collegato alla cucina abitabile. La zona notte comprende tre camere da letto, ben disimpegnate rispetto alla zona giorno, servite da due bagni completi. La presenza di doppi servizi costituisce un elemento di particolare funzionalità e comfort. L'unità è caratterizzata da una doppia esposizione, che garantisce un buon livello di illuminazione naturale e una corretta aerazione trasversale degli ambienti. Il disimpegno centrale organizza la distribuzione interna, conferendo equilibrio e privacy alla disposizione complessiva. Nel complesso, l'immobile si presenta come una soluzione residenziale idonea a ospitare un nucleo familiare, con spazi proporzionati e articolati in modo da soddisfare esigenze abitative contemporanee.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 330, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile risulta realizzato in forza di titoli edilizi regolari (concessione edilizia del 28/09/1987, successiva variante del 02/04/1988, permesso di costruire n. 144 del 04/04/2007 e DIA di variante n. 477 del 14/04/2010). È stato rilasciato certificato di abitabilità (rif. n. 181 del 03/12/2010, prot. n. 76344 del 09/09/2011). Alla data attuale non risultano difformità edilizie né domande di condono presentate ai sensi della L. 47/1985 e successive. L'immobile, pertanto, può ritenersi urbanisticamente regolare e conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

Prezzo base d'asta: € 287.468,69

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 274.969,58

Bene N° 01 - Appartamento			
Ubicazione:	Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 330, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in ottimo stato manutentivo e conservativo. È dotato di: avvolgibili elettrici, videocitofono, impianto di riscaldamento a pavimento, pavimentazioni in legno di buona qualità e impianto di climatizzazione. Le finiture risultano complessivamente moderne e ben curate, tali da non richiedere interventi di manutenzione immediata. Da segnalare: - sulla parete verso il cortile interno si riscontrano alcune microlesioni orizzontali da assestamento che si ritengono stabilizzate; - sul balcone verso via Massimo D'Azeglio è visibile l'estradosso del solaio sovrastante con porzioni di vernice in fase di distacco; - sulla parete in confine con il vano scala si rilevano macchie giallastre, la cui origine appare verosimilmente riconducibile a una perdita condominiale. Al momento del sopralluogo la superficie è risultata asciutta al tatto.		
Descrizione:	L'unità immobiliare identificata con il subalterno 18 è un appartamento ad uso civile abitazione, situato al terzo piano di un fabbricato condominiale sito in Via Massimo d'Azeglio n. 22, nel centro urbano di Asti. Secondo i dati catastali, l'alloggio è censito al Foglio 77, particella 330, subalterno 18. L'appartamento si sviluppa con una distribuzione interna razionale: l'ingresso si apre su un ambiente adibito a soggiorno, collegato alla cucina abitabile. La zona notte comprende tre camere da letto, ben disimpegnate rispetto alla zona giorno, servite da due bagni completi. La presenza di doppi servizi costituisce un elemento di particolare funzionalità e comfort. L'unità è caratterizzata da una doppia esposizione, che garantisce un buon livello di illuminazione naturale e una corretta aerazione trasversale degli ambienti. Il disimpegno centrale organizza la distribuzione interna, conferendo equilibrio e privacy alla disposizione complessiva. Nel complesso, l'immobile si presenta come una soluzione residenziale idonea a ospitare un nucleo familiare, con spazi proporzionati e articolati in modo da soddisfare esigenze abitative contemporanee.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 291.528,46

Bene N° 02 - Appartamento

Ubicazione:	Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 330, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	122,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in ottimo stato manutentivo e conservativo. È dotato di: avvolgibili elettrici, videocitofono, impianto di riscaldamento a pavimento, pavimentazioni in legno di buona qualità e impianto di climatizzazione. Le finiture risultano complessivamente moderne e ben curate, tali da non richiedere interventi di manutenzione immediata. Da segnalare: - sulla parete verso il cortile interno si riscontrano alcune microlesioni orizzontali da assestamento che si ritengono stabilizzate; - sul balcone verso via Massimo D'Azeglio è visibile l'estradosso del solaio sovrastante con porzioni di vernice in fase di distacco; - sulla parete in confine con il vano scala si rilevano macchie giallastre, la cui origine appare verosimilmente riconducibile a una perdita condominiale. Al momento del sopralluogo la superficie è risultata asciutta al tatto; - nel bagno mancano le placche dei sanitari.		
Descrizione:	L'unità immobiliare identificata con il subalterno 19 è un appartamento ad uso civile abitazione, situato al terzo piano di un fabbricato condominiale sito in Via Massimo d'Azeglio n. 22, nel centro urbano di Asti. Secondo i dati catastali, l'alloggio è censito al Foglio 77, particella 330, subalterno 19. L'appartamento si sviluppa con una distribuzione interna razionale: l'ingresso si apre su un ambiente adibito a soggiorno, collegato alla cucina abitabile. La zona notte comprende tre camere da letto, ben disimpegnate rispetto alla zona giorno, servite da due bagni completi. La presenza di doppi servizi costituisce un elemento di particolare funzionalità e comfort. L'unità è caratterizzata da una doppia esposizione, che garantisce un buon livello di illuminazione naturale e una corretta aerazione trasversale degli ambienti. Il disimpegno centrale organizza la distribuzione interna, conferendo equilibrio e privacy alla disposizione complessiva. Nel complesso, l'immobile si presenta come una soluzione residenziale idonea a ospitare un nucleo familiare, con spazi proporzionati e articolati in modo da soddisfare esigenze abitative contemporanee.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 287.468,69

Bene N° 03 - Appartamento

Ubicazione:	Asti (AT) - Via Massimo d'Azeglio n. 22, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 330, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	119,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in ottimo stato manutentivo e conservativo. È dotato di: avvolgibili elettrici, videocitofono, impianto di riscaldamento a pavimento, pavimentazioni in legno di buona qualità e impianto di climatizzazione. Le finiture risultano complessivamente moderne e ben curate, tali da non richiedere interventi di manutenzione immediata. Da segnalare: - sulla parete verso il cortile interno si riscontrano alcune microlesioni orizzontali da assestamento che si ritengono stabilizzate; - sul balcone verso via Massimo D'Azeglio è visibile l'estradosso del solaio sovrastante con porzioni di vernice in fase di distacco; - sulla parete in confine con il vano scala si rilevano macchie giallastre, la cui origine appare verosimilmente riconducibile a una perdita condominiale. Al momento del sopralluogo la superficie è risultata asciutta al tatto.		
Descrizione:	L'unità immobiliare identificata con il subalterno 21 è un appartamento ad uso civile abitazione, situato al quarto piano di un fabbricato condominiale sito in Via Massimo d'Azeglio n. 22, nel centro urbano di Asti. Secondo i dati catastali, l'alloggio è censito al Foglio 77, particella 330, subalterno 21. L'appartamento si sviluppa con una distribuzione interna razionale: l'ingresso si apre su un ambiente adibito a soggiorno, collegato alla cucina abitabile. La zona notte comprende tre camere da letto, ben disimpegnate rispetto alla zona giorno, servite da due bagni completi. La presenza di doppi servizi costituisce un elemento di particolare funzionalità e comfort. L'unità è caratterizzata da una doppia esposizione, che garantisce un buon livello di illuminazione naturale e una corretta aerazione trasversale degli ambienti. Il disimpegno centrale organizza la distribuzione interna, conferendo equilibrio e privacy alla disposizione complessiva. Nel complesso, l'immobile si presenta come una soluzione residenziale idonea a ospitare un nucleo familiare, con spazi proporzionati e articolati in modo da soddisfare esigenze abitative contemporanee.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		