

PROVINCIA DI ASTI

STUDIO TECNICO
Geom. Mario PEROTTI
Piazza della Vittoria, 1
12036 REVELLO (CN)
Tel. 0175.75477 - Fax: 0175.75478
e-mail: tecnico@perotti.191.it
Cod. Fisc.: PRT MLG 56H23 D205S
Partita IVA: 00632010047

COMUNE DI TIGLIOLE

CITTA' DI ASTI

COMUNE DI PORTACOMARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

%=%=%=%

ASTE
GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ASTI
FALLIMENTO N.18/2022

Sentenza n.20 del 23/06/2022

Giudice delegato Dottor Andrea Carena
Curatore Fallimentare Avv. Sabrina Sacconiro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN CAPO ALLA
ditta individuale

Revello li, 12 luglio 2023

%=%=%=%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Perito estimatore

Perotti Geom. Mario

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE TECNICA E DI STIMA



In esecuzione all'incarico conferito allo scrivente da parte del **Curatore Avvocato Sabrina Sacconiro** la quale nominava come perito il sottoscritto **Geometra Mario PEROTTI** nato a Cuneo il 23.06.1956 (C.F. PRTMLG56H23D205S), con studio tecnico in Revello Piazza della Vittoria n° 1 (Tel 0175 75477), regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n° 1656, **con l'incarico di accertare il valore più probabile di mercato relativamente ai beni immobili in proprietà alla ditta individuale** [REDACTED]

[REDACTED] il perito incaricato, munito di tutta la documentazione necessaria, espletati gli opportuni sopralluoghi, in data 02/03/2023, 11/03/2023, 11/04/2023, 15/05/2023, 08/07/2023, considerati tutti gli elementi utili alla valutazione, assunte tutte le informazioni economiche e tecniche sui beni simili in situazioni di libero mercato, riferisce quanto segue facendo presente che vengono omessi computi e misure dettagliate in quanto non richiesti dalla perizia stessa.



• **INDICE:**

- VALUTAZIONE FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE, PERTINENZE E TERRENI LIMITROFI, IN TIGLIOLE Strada Pratomorone n.15 IN CAPO A [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1 da Pag. 4 a Pag. 19
- VALUTAZIONE FABBRICATO AD USO CAPANNONE ARTIGIANALE, IN TIGLIOLE Strada Pratomorone n.15 IN CAPO A [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1 da Pag. 20 a Pag. 30
- VALUTAZIONE IMMOBILI TERRENI EDIFICABILI IN TIGLIOLE FRAZ. PRATOMORONE IN CAPO A [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1 da Pag. 31 a Pag. 37
- VALUTAZIONE IMMOBILI TERRENI AGRICOLI IN TIGLIOLE FRAZ. PRATOMORONE IN CAPO A [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1 da Pag. 38 a Pag. 44
- VALUTAZIONE IMMOBILI TERRENI IN AREA EDIFICABILE ED AREA A SERVIZI IN TIGLIOLE IN CAPO A [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1 da Pag. 45 a Pag. 51
- VALUTAZIONE IMMOBILI TERRENI IN PORTACOMARO (Foglio 6 part.647, 657, 651), IN CAPO A [REDACTED] IN COMPROPRIETA' da Pag. 52 a Pag. 58
- VALUTAZIONE APPARTAMENTO CON GARAGE E CANTINA, IN ASTI Via della Fontana n.13 e 15/D IN CAPO A [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1 da Pag. 59 a Pag. 69
- RIEPILOGO GENERALE da Pag. 70 a Pag. 78



Beni in capo a [REDACTED] in Tigliole

Strada Pratomorone n.15

Fabbricato ad uso Civile Abitazione, pertinenze e terreni limitrofi



LOTTO 1



GIUDIZIARIE.IT

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 Proprietà per la quota del 100% su fabbricato indipendente ad uso civile abitazione disposto su due piani fuori terra e precisamente piano seminterrato, terreno e sottotetto, nel Comune di Tigliole strada Pratomorone n.15.

L'**immobile** sviluppa una superficie coperta di mq.140, e risulta così costituito:

- a piano terreno garage, disimpegno, cantina, lavanderia, locale caldaia e tavernetta,
- a piano primo ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno,
- a piano secondo (sottotetto) un ampio locale di sgombero, una camera, un bagno, un ripostiglio,

il tutto è accessibile mediante scala interna, asservito da area esterna a giardino con piscina, ed ubicato in area agricola e di riordino e completamento a destinazione produttiva identificata nel P.R.G.C. con la sigla 8CP5.

A **disposizione dell'abitazione** e formante un unico corpo, risulta in proprietà un'ampia area a destinazione prato cortile e giardino, con annessa piscina interrata. L'accesso agli immobili avviene percorrendo da Asti in direzione Villafranca d'Asti, alla rotatoria prendere la seconda uscita in direzione Revignano, dopo circa 4 km. **svoltare a destra in direzione Pratomorone, arrivati all'incrocio svoltare a sinistra in direzione San Damiano e percorsi 200 metri svoltare a destra**, dopo 50 metri si trovano gli immobili in oggetto alla destra di chi viaggia.

Il bene risulta così identificato all'Agenzia del Territorio

- Catasto Fabbricati:

intestazione

proprietà per 1000/1000

Foglio 37 part. 445 sub.2 Cat.C/6 cl.U cons. 37 mq. **Rendita € 72,61;**

Foglio 37 part. 580

Foglio 37 part. 445 sub.4 Cat.A/7 cl.U vani 8,0 **Rendita € 454,48;**

- Catasto Terreni:

intestazione: Ente Urbano

Foglio 37 particella 445 qualità: Ente Urbano Superficie mq. 1.037;

intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000

Foglio 37 particella 216 prato	cl.1 are 13.70 R.D.	7,78 R.A.	6,37;
Foglio 37 particella 228 seminativo	cl.2 are 04.14 R.D.	2,46 R.A.	1,60;
Foglio 37 particella 229 vigneto	cl.3 are 04.50 R.D.	1,28 R.A.	2,67;
Foglio 37 particella 230 seminativo	cl.3 are 19.85 R.D.	6,66 R.A.	4,61;
Foglio 37 particella 210 prato	cl.1 are 08.97 R.D.	5,10 R.A.	4,17;
Foglio 37 particella 576 prato	cl.1 are 09.10 R.D.	5,17 R.A.	4,23;
Foglio 37 particella 577 prato	cl.1 are 03.10 R.D.	1,76 R.A.	1,44;
Foglio 37 particella 578 prato	cl.1 are 00.30 R.D.	0,17 R.A.	0,14;
Foglio 37 particella 579 prato	cl.1 are 06.50 R.D.	3,69 R.A.	3,02;
<i>totale are 70.16 R.D. 34,07 R.A. 28,25</i>			

L'abitazione confina:

a nord il mappale 230, ad est il mappale 229, a sud il mappale 228 a est il mappale 286 e ad ovest il mappale 383, 231 e 232.

Il tutto meglio identificato nella mappa, visura e scheda catastale di cui all'**Allegato 1** alla presente.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica artigianale/residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona: Tutti i principali servizi presenti: Municipio (buono) Centro Sportivo (sufficiente) Farmacie(sufficiente), Scuola Media Inferiore(sufficiente) sono localizzati nel Comune di Tigliole.

La zona in oggetto è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria. (pubblica fognatura, acquedotto, rete gas, illuminazione privata, illuminazione pubblica, rete telefonica).

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone adiacenti sono caratterizzate dalla compresenza di differenti funzioni produttive, terziarie/artigianali nonché da zona residenziale; i principali centri limitrofi sono: Asti ed Alba;

Collegamenti Pubblici: Aeroporto(70 km), Autobus(2 km), Autostrada(10 km) Ferrovia(5 km)

Il tutto meglio identificato nella vista satellitare di cui all'**Allegato 2** alla presente.



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il fabbricato ad uso civile abitazione censito al Foglio 37 part. 445 sub. 2 - 4 risulta arredato ed in utilizzo dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

4.1.2. **Convenzioni Matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non rilevate**

4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico: non rilevati**

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso: non rilevate**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipotecche:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di mutuo rogito notaio Marchetti Bruno del 20/12/1978 a rep.14.230/8112, trascritto il 22/12/1978 a reg. 1174/7478, a favore della Cassa di Risparmio di Asti, con sede in Asti (C.F. 00060550050), su beni immobili in Tigliole al Foglio 37 particelle n.229, 209, 244, 230 sub 1 e 2;
- Ipoteca convenzionale per concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Marchetti Bruno del 09/10/1980 a rep.16.693/9448, trascritto il 17/10/1991 a reg. 7916/884, a favore della Cassa di Risparmio di Asti, con sede in Asti (C.F. 00060550050) importo ipoteca lire 22.000.000 , importo capitale lire 16.000.000, su beni immobili in Tigliole al Foglio 37 particelle n.209, 230;
- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Marchetti Bruno del 09/10/1991 a rep.32.234, trascritto il 16/10/1991 a reg. 1174/7478, a favore della Cassa di Risparmio di Asti, con sede in Asti (C.F.

00060550050) importo ipoteca lire 360.000.000 , importo capitale lire 120.000.000, su beni immobili in Tigliole al Foglio 37 particelle n.229, 230, 209, 445 sub 1 e 2;

- Ipoteca di rinnovazione volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito del 09/10/1991 a rep.32.234 rogito notaio Marchetti Bruno, trascritta ad Asti il 19/09/2011 a reg.1501/8800 a favore della Cassa di Risparmio di Asti, con sede in Asti (C.F. 00060550050) importo ipoteca € 185.924,49, importo capitale € 61.974,83, su beni immobili in Tigliole al Foglio 37 particelle n.229, 230, 209, 445 sub 1 e 2;
- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/11/2010 a rep.140559/15490 rogito notaio Bagnasco Piero, a favore della Cassa di Risparmio di Asti, con sede in Asti (C.F. 00060550050) importo ipoteca € 300.000.000 , importo capitale € 150.000.000, su beni immobili in Tigliole al Foglio 37 particelle n.209 Sub.1 229, 580, 445 sub.4,2, 216, 228, 576, 577, 578, 579, 229;
- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito del 03/05/2018 a rep.12353/10133 rogito notaio Girola Alberto, a favore della Cassa di Risparmio di Asti, con sede in Asti (C.F. 00060550050) importo ipoteca € 400.000.000 , importo capitale € 200.000.000, su beni immobili in Asti Foglio 77 part.451 su.99 e51, in Tigliole al Foglio 37 particelle n.209 Sub.1 229, 580 445 sub.4,2, 216, 228, 576, 577, 578, 579, 229;

- 4.2.2 Pignoramenti: **non rilevati**

4.2.3 Altre trascrizioni: Sentenza di fallimento a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] con sede in Tigliole, strada Pratomorone n.15 [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] con sede [REDACTED] a firma TRIBUNALE DI ASTI in data 23/06/2022 annotata al n.31/2022 e rep.2810/3462.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Convenzione edilizia rogito notaio Bagnasco Piero del 27/02/1999 a rep.102352 trascritta il 17/03/1999 press.n.10 reg.1674/2269, inerente i mappali 209, 196, 534, 230, 445 al Foglio 37 a favore del Comune di Tigliole;

- Atto di costituzione servitù di sosta rogito notaio Bagnasco Piero del 27/02/1999 a rep.102352 trascritta il 17/03/1999 press.n.12 reg.1676/2271, inerente il mappale 445 al Foglio 37 a favore del Comune di Tigliole;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità:

A Piano Seminterrato: diversa disposizione complessiva degli spazi interni, con la realizzazione di nuovi locali tavernetta e cantina, nuova finestra su vano scala, diversa realizzazione di alcune aperture, ampliamento di portico di accesso;

A Piano Terreno:

Diversa disposizione degli spazi interni, consistente nella realizzazione del locale cucina di maggior dimensione, riduzione della dimensione di una camera e del bagno, diversa realizzazione dimensionale di alcune aperture esterne, del balcone e del porticato.

A piano primo risulta utilizzato il sottotetto mediante la costruzione di alcuni tramezzi sono stati creati una camera, un bagno ed un locale di sgombero, a tal fine risulta necessario precisare che i locali nello **stato attuale non rispettano l'altezza minima consentita dalla L.R. 21/'89 di m.1,60.**

La scala interna che unisce tutti i piani è stata costruita con senso di salita opposto con nuova realizzazione della parte di accesso al sottotetto,

Difformità edilizio - urbanistiche e regolarizzazione:

Dalla verifica del titolo abilitativo edilizio si è giunti a conclusione che ai piani seminterrato e terreno le difformità consistono principalmente nella diversa realizzazione degli ambienti o nel diverso utilizzo di locali esistenti, la scala di accesso al piano sottotetto può essere regolarizzata, mentre il piano sottotetto è attualmente in gran parte utilizzato ai fini abitativi e nelle condizioni attuali non risulta sanabile, ai fini della presente perizia sarà valutato come deposito.

La regolarizzazione potrà essere fattibile mediante presentazione pratica edilizia in Sanatoria e recupero sottotetto.

Costo presunto pratica in sanatoria € 10.000,00 totali compresa Sanzione da versare al Comune.

-Oneri Totali: € 10.000,00 (a carico acquirente)

4.3.2 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Ampliamento del locale cucina;

Aggiornamento catastale con presentazione **pratica Docfa: € 1.000,00**

4.3.3 *Redazione Attestato di Prestazione Energetica(APE)* obbligatorio per la vendita:

Costo presunto **Quantificabile in € 350,00** (a carico procedura)

4.3.4 *Urbanistica: la normativa urbanistica è meglio illustrata nell'Allegato 3* alla presente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze: non rilevabili

Spese condominiali: non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

Foglio 37 particelle 216, 228, 576, 577, 578, 579, 580

- Attualmente in capo al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1000/1000, a seguito atto compravendita Notaio Giorgio Gili del 06/11/2004 a rep. 19114/5578, registrato ad Asti in data 03/12/2004 al n.4426 serie 1, per acquisto dai Sig.ri [REDACTED]

Foglio 37 particelle 229, 230, 445

Attualmente in capo al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1000/1000, a seguito di atto di divisione rogito Notaio Achille Serra in data 23/07/1971 al reg. gen. n.17.792 registrato ad Asti in data 09/08/1971 al n.33, trascritto ad Asti il 18/08/1971 ai n.5861/4801.

Foglio 37 particella 210

- Attualmente in capo al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1000/1000, a seguito rogito atto compravendita Notaio Bagnasco Piero del 30/05/2013 a rep. 144267/17111, trascritto ad Asti reg.3652/5064 in data 18/06/2013, e registrato il 18/06/2013 al n.3590, per acquisto dal Sig. [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

Foglio 37 particella 211(ora 576 e 580 parte)

- Per la quota di 1/3: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario dal 17/02/1973 al 05/11/2004 a seguito di Successione del Sig. [REDACTED]
- Per la quota di 2/3: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario dal 23/03/1999 al 05/11/2004 in forza atto di donazione rogito notaio Giorgio Gili del 23/03/1999 rep.1814/452 reg. Nizza Monferrato il 12/04/1999 n.3397/2486

Foglio 37 particelle 368 e 212(ora 577, 578, 579 e 580 parte) 216, 228.

- In parte in forza di successione di [REDACTED] previo testamento attivato con verbale rog. Notaio Conte Luigi del 09/10/1961 rep.11319/8648 reg. a San Damiano d'Asti il 16/10/1961 ai nn.5584/44443(denuncia di successione n.43 vol.211 reg. a San Damiano d'Asti il 23/10/1961 trascritta ad Asti il 16/03/1962 ai nn.1577/1338), in parte in forza di successione di [REDACTED] [REDACTED] (dichiarazione di successione n.11 vol 1437 reg. ad Asti il 06/05/1991 trascritta ad Asti il 07/09/2002 ai nn.9091/7028 e successivo atto di divisione rog. Notaio Gian Giacomo Novarese del 20/05/1991 rep. 22321 /7947 registrato ad Asti il 03/06/1991 al n.2167 trascritto ad Asti il 30/05/1991 ai nn.4153/3130

Foglio 37 particella 210

- [REDACTED] proprietario dal 31/10/2009 al 29/05/2013 a seguito di Successione della [REDACTED] [REDACTED] presentata il 23/03/2010 a rep. 658/9990/10 del 23/03/2010, trascritta ad Asti reg. gen. 4610 part.3062 pres. n.20 del 18/05/2010.

7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato censito al Foglio 37 particelle 580-445 sub. 4 e 445 sub. 2 è stato autorizzato sulla base dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Tigliole:

- Licenza Edilizia n.358 per la costruzione di fabbricato ad uso civile;
- Licenza Edilizia in Variante n. 488 del 21/12/1977 relativa a soli aspetti estetici;
- Denuncia di inizio attività prot. 7312 del 17/12/1995 per la costruzione di piscina privata ad uso familiare;
- Comunicazione ultimazione lavori della piscina prot. 1486 del 09/03/2007;

8. DESCRIZIONE CIVILE ABITAZIONE, GARAGE e PISCINA DI CUI AL PUNTO 1

Comune di Tigliole Foglio 37 part.580,445 sub.2 e 4:

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e solai latero cementizi, muratura perimetrale in cassavuota e tetto in c.a., esternamente risulta finito con mattoni faccia a vista e pietra.

A piano seminterrato il locale garages ed i vani accessori presentano altezza pari a m. 2,50, a piano terreno **l'appartamento presenta altezza pari a m.2,70** ed a piano sottotetto altezza massima al colmo di m.2,75 e minima di m.1,20.

Le pavimentazioni sono in grès, sono presenti impianto elettrico sottotraccia, impianto termico con riscaldamento a gas e idrosanitario alimentati da caldaia a gas, i serramenti sono in legno con scuri, le porte interne sono in legno tamburato, ringhiere in ferro, il tutto risulta intonacato internamente a civile mediante intonaco tradizionale in calce dolce.

Esternamente è presente una piscina in c.a. a sfioro avente dimensioni di m.15,00 x 7,10, profondità variabile da m.1,20 a m.2,30, oltre a terreni a destinazione cortile, giardino e prato, per una superficie di mq. 7.016.

La normativa di P.R.G. per la zona 8CP5 consente interventi di ristrutturazione e **ampliamento dell'impianto produttivo esistente con un** massimo del 66% delle superfici utili esistenti al 31.12.1993.

Il tutto meglio identificato nell'Allegato 4 e raffigurato nella documentazione fotografica **di cui all'Allegato 5.**

9. DESTINAZIONI D'USO E SUE SUPERFICI

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SEL(Superficie Esterna Lorda), SIL(Superficie Interna Lorda), SIN(Superficie Interna Netta), nella tabella sotto riportata sono individuate le varie destinazioni d'uso degli immobili nel loro complesso con evidenziate le superfici reali lorde rapportate ai coefficienti mercantili con determinazione dei valori equivalenti:

Destinazione	Superficie interna netta	Superficie interna lorda	Superficie lorda mq.	Coeff.	Valore Equivalente in mq.	Altezza m.
Foglio 37 part. 445 sub. 2 - C/6 garage						
P.Semint: Garage	36,00	35,50	44,48	0,50	22,24	2,50
Foglio 37 part. 445 sub. 4 - A/7 appartamento e vani accessori						
P.Semint: disimp. Cantina, lavanderia, caldaia, tavernetta	57,00	60,70	70,00	0,50	35,00	2,50
Portico esterno	23,97	23,97	24,38	0,25	6,10	2,50
P. terreno: Cucina, Soggiorno, bagno, due camere	93,54	96,75	105,76	1,00	105,76	2,70
Balcone	8,44	8,44	8,44	0,25	2,11	-
Terrazzo	23,97	23,97	24,38	0,25	6,10	2,70
Piano Primo: attualmente camera, sgombero, bagno, valutati come deposito	72,30	73,50	81,30	0,50	40,65	2,70/ 1,20
Foglio 37 part. 580 piscina						
Piscina	106,50	106,50	106,50	0,40	42,60	2,30/1,20
	Sup. reale lorda		465,24		260,55	

La superficie ad uso cortile del mappale 445 viene valutata con il fabbricato.

La superficie commerciale degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente mq.260,55 a fronte di una superficie reale lorda di mq. 465,24.

Destinazione	Superficie lorda mq.
Terreni agricoli	
Foglio 37 particella 216	1.370
Foglio 37 particella 228	414
Foglio 37 particella 229	450
Foglio 37 particella 210	897
Foglio 37 particella 576	910
Foglio 37 particella 577	310
Foglio 37 particella 578	30
Foglio 37 particella 579	650
<i>totale</i>	5.031
Terreni a destinazione produttiva zona 8CP5	
Foglio 37 particella 230	1.985

La superficie totale dei terreni agricoli misura complessivamente mq.5.031 e la superficie dei terreni inseriti in zona di P.R.G.C. a destinazione produttiva misura mq.1.985.

Si precisa che per consentire l'accesso al capannone artigianale del lotto n.2 (foglio 37 part.209) sarà necessario, qualora le proprietà fossero diverse, costituire una servitù di passo gravante sui mappali n.228, 445 e 230 del Foglio 37 della superficie di circa mq.264 pari alla dimensione della strada larghezza ml. 3,00 per una lunghezza di ml. 88 (vedasi allegato 1)

9.1 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti isolati, travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture Verticali: materiale: pilastri in cemento armato, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: latero-cementizio, condizioni: sufficienti.

Tetto: tipologia: tetto in c.a., materiale: latero-cementizio, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Ringhiere: tipologia: ad ante, materiale: ferro verniciato, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: legno/vetro, materiale protezione: vernice, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: tipologia: tegole, Condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: laterizio a cassavuota coibentazione: no, condizioni: sufficienti.

Paviment. Esterna: materiale: pavimentazione balconi tipo klinker, condizioni: sufficienti.

Paviment. Interna: materiale: grès, condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia uso civile, tensione 220v. condizioni: sufficienti.

Termico: tipologia: caldaia a gas, autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubazioni, diffusori: termosifoni

Idrosanitario: tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto, rete di distribuzione: tubazioni in polipropilene, condizioni: sufficienti.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubazioni, recapito: fognatura comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

Impianto Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.

Impianto citofonico: tipologia: citofono, rete di distribuzione: in tubazioni sottotraccia, condizioni: sufficienti.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di Stima: metodo sintetico comparativo

La stima in oggetto utilizza il metodo sintetico-comparativo, in base al quale sono stati presi in considerazione dei valori di mercato di beni simili, nella stessa realtà urbanistica, sotto questo profilo è il mercato che fa il prezzo.

A tal fine lo scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche **condotte su beni simili, che permettono, unite all'esperienza personale di esprimere il seguente giudizio di stima.**

Il sottoscritto ha proceduto quindi alla ricerca del prezzo attuale, attraverso **l'analogia dei prezzi correnti unitari esistenti sul mercato della provincia di Asti ed in particolare nella zona dove è ubicato l'immobile.**

La stima viene quindi effettuata determinando il più probabile valore di **mercato ricavandolo attraverso l'analisi dei prezzi unitari per edifici civili, tenendo in debita considerazione l'ubicazione, l'epoca di realizzazione, la prospettanza, la destinazione e lo stato di conservazione e manutenzione, unitamente al livello delle finiture ed alle dotazioni impiantistiche.**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili si ritiene di dover procedere ad una stima prudenziale in quanto ci si trova in presenza di una difficilissima crisi finanziaria internazionale ed un periodo prolungato di recessione che investe tutti i settori soprattutto quello immobiliare; la situazione del mercato impone prudenza con un panorama che è soggetto a mutamenti quasi quotidiani, tanto che, negli ultimi anni si è registrata una rilevante contrazione delle transazioni.

10.1.1 Fonti di Informazione

Catasto di Asti, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, Ufficio Tecnico del Comune di Asti, operatori del settore immobiliare locale, tabelle Osservatorio **Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, Nomisma, Borsa Immobiliare.

10.1.2 RICERCA COMPARABILI -

In particolare si precisa che dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Tabella OMI anno 2022 - Semestre 2, emerge la sotto riportata situazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	455	660	L
Ville e villini	NORMALE	530	780	L

Sul sito internet di annunci "Immobiliare.it" la richiesta attuale per locali abitativi con caratteristiche similari si attesta intorno ad €/mq. 600,00 / 800,00, la quotazione immobiliare nel Comune di Tigliole presenta un andamento di molteplici richieste con prezzi variabili da un minimo assoluto di €/mq.248,00 a un massimo di €/mq.1.150,00 con un valore indicativo medio richiesto nel mese di maggio 2023 di €/mq. 555,00.

Presso le agenzie immobiliari locali di vendita l'offerta è variabile da €/mq. 450,00 a €/mq. 850,00.

Al fine preposto, visto l'immobile nel suo insieme, considerate le sue caratteristiche particolari sia per la tipologia costruttiva, la posizione quasi isolata, la lontananza dai servizi, la scarsa facilità di accesso ai mezzi pubblici, si può affermare che il valore più attendibile deve essere considerato nella cifra di €/mq. 600,00.

Per quanto concerne la valutazione dei terreni agricoli, al fine di avvalorare la stima del perito incaricato, si sono presi come termine di ausilio parametrico i valori agricoli medi e regioni agrarie della Provincia di Asti, le pubblicazioni professionali dell'Osservatorio dei Valori Agricoli effettuate dalla casa editrice Exeo, che ha conseguito negli anni un'attività complessa di monitoraggio ed elaborazione dei valori agricoli effettivi.

Il termine di paragone è stato effettuato in via prudenziale sui valori della qualità di coltura prato, che risulta essere quella di utilizzo attuale dei terreni.

I terreni con potenzialità di edificazione sono stati valutati, come peraltro per tutti i beni immobili, prendendo in considerazione i prezzi delle ultime compravendite di immobili con caratteristiche simili ed apportando i dovuti aggiustamenti.

10.1.3 Valutazione immobile complessiva in base alla stima a metro quadrato

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile fabbricato oggetto di stima risulta pari ad € 600,00, per i terreni agricoli €/mq. 6,50 e per i terreni artigianali in area di P.R.G.C. 8CP5 €/mq. 10,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 208.881,50 come in seguito evidenziato:

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<i>Foglio 37 part. 445 sub. 2 - C/6 garage</i>			
P.Semint: Garage	mq. 22,24	€ 600,00	13.344,00
<i>Foglio 37 part. 445 sub. 4 - A/7 appartamento e vani</i>			
P.Semint: disimp. Cantina, lavanderia, caldaia, tavernetta	mq. 35,00	€ 600,00	21.000,00
Portico Esterno	mq. 6,10	€ 600,00	3.657,00
P. terreno/rialzato: Cucina, Soggiorno, bagno, due camere	mq. 105,76	€ 600,00	63.456,00
Balcone	mq. 2,11	€ 600,00	1.266,00
Terrazzo	mq. 6,10	€ 600,00	3.657,00
Piano Primo: camera, sgombero, bagno	mq. 40,65	€ 600,00	24.390,00
<i>Foglio 37 part. 580 piscina</i>			
Piscina a sfioro	mq. 42,60	€ 600,00	25.560,00
Totale	mq. 260,55		156.330,00
<i>Terreni in area agricola</i>			
Foglio 37 part. 216	mq. 1.370	€ 6,50	8.905,00
Foglio 37 part. 228	mq. 414	€ 6,50	2.691,00
Foglio 37 part. 229	mq. 454	€ 6,50	2.925,00
Foglio 37 part. 210	mq. 897	€ 6,50	5.830,50
Foglio 37 part. 576	mq. 910	€ 6,50	5.915,00
Foglio 37 part. 577	mq. 310	€ 6,50	2.015,00
Foglio 37 part. 578	mq. 30	€ 6,50	195,00
Foglio 37 part. 579	mq. 650	€ 6,50	4.225,00
Totale	mq. 5.031		32.701,50
<i>Terreni a destinazione produttiva 8 CP5</i>			
Foglio 37 part. 230	mq. 1.985	€ 10,00	19.850,00
Totale generale			€ 208.881,50

10.2 Adeguamenti e correzioni della stima

In virtù delle indagini svolte si sono accertate alcune condizioni che **determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile e si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:**

Riduzione valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria:	€ 31.332,23
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia (rif.4.3.1):	€ 10.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (rif.4.3.1):	€ 1.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Totale Adeguamenti	€ 42.332,23

10.3 Prezzo base d'asta dell'immobile con valutazione complessiva:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 177.549,27
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e notarili a carico dell'acquirente:	€ 166.549,27

Note per la vendita:

Prima della vendita dovranno obbligatoriamente essere predisposti i seguenti adempimenti:

- **Attestato di Prestazione Energetica, l'importo da sostenere per la redazione è stato quantificato al punto 4 della presente perizia per € 350,00,**
- Cancellazioni ipotecarie a carico procedura.



Beni in capo a [REDACTED]

in Tigliole Strada Pratomorone n.15

Fabbricato ad uso Artigianale



LOTTO 2



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Servizi della zona: Tutti i principali servizi presenti: Municipio (buono) Centro Sportivo (sufficiente) Farmacie(sufficiente), Scuola Media Inferiore(sufficiente) sono localizzati nel Comune di Tigliole.

La zona in oggetto è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria. (pubblica fognatura, acquedotto, rete gas, illuminazione privata, illuminazione pubblica, rete telefonica).

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone adiacenti sono caratterizzate dalla compresenza di differenti funzioni produttive, terziarie/artigianali nonché da zona residenziale; i principali centri limitrofi sono: Asti ed Alba;

Collegamenti Pubblici: Aeroporto(70 km), Autobus(2 km), Autostrada(10 km) Ferrovia(5 km), i collegamenti viari sono buoni.

Il tutto meglio identificato nella vista satellitare di cui all'**Allegato 7** alla presente.

13. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il fabbricato ad uso deposito risulta occupato da beni mobili - attrezzature varie rientranti nel fallimento e/o di terzi.

14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

14.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

14.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **non rilevate***

14.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provv. **d'assegnazione casa coniugale: non rilevate***

14.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati***

14.1.4. *Altre limitazioni d'uso: **non rilevate***

14.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

14.2.1. Iscrizioni:

Ipotecche:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di mutuo rogito notaio Marchetti Bruno del 20/12/1978 a rep.14.230/8112, trascritto il 22/12/1978 a reg. 1174/7478, a favore della Cassa di Risparmio di Asti, con sede in Asti (C.F. 00060550050), su beni immobili in Tigliole al Foglio 37 particelle n. 209;
- Ipoteca convenzionale per concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Marchetti Bruno del 09/10/1980 a rep.16.693/9448, trascritto il 17/10/1991 a reg. 7916/884, a favore della Cassa di Risparmio di Asti, con sede in Asti (C.F. 00060550050) importo ipoteca lire 22.000.000 , importo capitale lire 16.000.000, su beni immobili in Tigliole al Foglio 37 particelle n.209;
- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Marchetti Bruno del 09/10/1991 a rep.32.234, trascritto il 16/10/1991 a reg. 1174/7478, a favore della Cassa di Risparmio di Asti, con sede in Asti (C.F. 00060550050) importo ipoteca lire 360.000.000 , importo capitale lire 120.000.000, su beni immobili in Tigliole al Foglio 37 particelle n.229, 230, 209, 445 sub 1 e 2;
- Ipoteca di rinnovazione volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito del 09/10/1991 a rep.32.234 rogito notaio Marchetti Bruno, trascritta ad Asti il 19/09/2011 a reg.1501/8800 a favore della Cassa di Risparmio di Asti, con sede in Asti (C.F. 00060550050) importo ipoteca € 185.924,49, importo capitale € 61.974,83, su beni immobili in Tigliole al Foglio 37 particelle n.229, 230, 209, 445 sub 1 e 2;
- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/11/2010 a rep.140559/15490 rogito notaio Bagnasco Piero, a favore della Cassa di Risparmio di Asti, con sede in Asti (C.F. 00060550050) importo ipoteca € 300.000.000 , importo capitale € 150.000.000, su beni immobili in Tigliole al Foglio 37 particelle n.209 Sub.1 229, 580, 445 sub.4,2, 216, 228, 576, 577, 578, 579, 229;
- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito del 03/05/2018 a rep.12353/10133 rogito notaio Girola Alberto, a favore della Cassa di Risparmio di Asti, con sede in Asti (C.F. 00060550050) importo ipoteca € 400.000.000 , importo capitale € 200.000.000, su beni immobili in Asti Foglio 77 part.451 su.99 e51, in Tigliole al Foglio 37 particelle n.209 Sub.1 229, 580 445 sub.4,2, 216, 228, 576, 577, 578, 579, 229;
- 14.2.2 Pignoramenti: **non rilevati**
- 14.2.3 Altre trascrizioni: Sentenza di fallimento a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO " [REDACTED]

contro [REDACTED]

██████████ a firma TRIBUNALE DI ASTI in data 23/06/2022 annotata al n.31/2022 e rep.2810/3462.

14.2.4 Altre limitazioni d'uso: Convenzione edilizia rogito notaio Bagnasco Piero del 27/02/1999 a rep.102352 trascritta il 17/03/1999 press.n.10 reg.1674/2269, inerente il mappale 209, al Foglio 37 a favore del Comune di Tigliole.

14.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

14.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Differenze delle misure di ingombro da m. 21,45 x 20,90 (autorizzato) a m.21,40 x 20,75 (realizzato), il prospetto nord presenta una pensilina con sbalzo di 3 metri, e risulta non realizzata una finestra, lievi difformità nello spessore delle murature perimetrali.

Tali difformità possono essere attualmente sanabili.

Regolarizzazione fattibile mediante: Presentazione pratica edilizia in Sanatoria
Costo presunto **pratica in sanatoria € 5.000,00** totali compresa Sanzione da versare al Comune.

-Oneri **Totali: € 5.000,00** (a carico acquirente)

14.3.2 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La scheda catastale ed il docfa risultano da aggiornare come indicato nel punto 14.3.1 precedente, al fine di indicare la nuova pensilina, le modifiche dimensionali e la finestra, **costo presunto DOCFA e T.M. € 2.500,00.**

14.3.3 Redazione Attestato di Prestazione Energetica(APE) obbligatorio per la vendita:

Costo presunto **Quantificabile in € 350,00** (a carico procedura)

14.3.4 Urbanistica: la normativa urbanistica è meglio illustrata nell'Allegato 8 alla presente.

15. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze: non rilevabili

16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

15.1 Attuali proprietari:

Foglio 37 particella 209

Attualmente in capo al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1000/1000, a seguito di atto di divisione rogito Notaio Achille Serra in data 23/07/1971 al reg. gen. n.17.792 registrato ad Asti in data 09/08/1971 al n.33, trascritto ad Asti il 18/08/1971 ai n.5861/4801.

17. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato censito al Foglio 37, part. 209 è stato autorizzato sulla base dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Tigliole:

Il fabbricato censito al Foglio 37, part. 209 è stato autorizzato sulla base dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Tigliole:

- Licenza Edilizia del 14/12/1979 per la costruzione di capannone artigianale;
- Permesso di Agibilità n.575/79/81 del 17/01/1981;
- Concessione Edilizia convenzionata n.98/038 del 21/10/1999 per ampliamento di capannone artigianale ad uso deposito attrezzature edili;
- Denuncia di inizio attività prot. 2521 del 08/07/1999 per la realizzazione di impianto di distribuzione gasolio per autotrazione ad uso privato.

18. DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 11

Trattasi di capannone artigianale avente plinti, pilastri, capriate, tegoli di copertura e gronde in cemento armato prefabbricato, chiusure perimetrali realizzate in opera in blocchetti in laterizio faccia a vista, serramenti in uglass e portoni in ferro, presenta dimensioni massime pari a m. 21,40 x 20,75 oltre a pensilina su un lato di m. 3,00, altezza interna m. 5,00.

L'immobile è dotato di pavimentazione in battuto di cemento liscio, la copertura con molta probabilità potrebbe contenere fibra di amianto (eternit) almeno per la parte **di fabbricato realizzata nell'anno 1979**, sarà cura del futuro acquirente analizzare la stessa ed in caso positivo procedere allo smaltimento se necessario e posa di nuova copertura.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, antifurto, ed esternamente parte della superficie circostante risulta sistemata con battuto in cls liscio.

La normativa di P.R.G. per la zona 8CP5 consente interventi di ristrutturazione e **ampliamento dell'impianto produttivo esistente con un massimo del 66% delle superfici utili esistenti al 31.12.1993.**

Si precisa che per consentire l'accesso al capannone artigianale sarà necessario, qualora le proprietà fossero diverse, costituire una servitù di passo gravante sui mappali n.228, 445 e 230 del Foglio 37 di cui al lotto 1.

Il tutto meglio identificato nell'Allegato 9 e raffigurato nella documentazione fotografica di cui all'Allegato 10.

19. DESTINAZIONI D'USO E SUE SUPERFICI

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SEL(Superficie Esterna Lorda), SIL(Superficie Interna Lorda), SIN(Superficie Interna Netta), nella tabella sotto riportata sono individuate le varie destinazioni d'uso degli immobili nel loro complesso con evidenziate le superfici reali lorde rapportate ai coefficienti mercantili con determinazione dei valori equivalenti:

Destinazione	Superficie interna netta	Superficie interna lorda	Superficie lorda mq.	Coeff.	Valore Equivalente in mq.	Altezza m.
Foglio 37 part. 209 sub. 1 - D/7						
Capannone deposito	418,87	419,60	444,05	1,00	444,05	5,00
Pensilina	64,20	64,20	64,20	0,25	16,05	5,00
		<i>totale</i>	508,25		460,10	

La superficie commerciale degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente mq.460,10.

Terreno pertinenziale a destinazione produttiva	
Foglio 37 particella 209	2.941

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie dell'**area pertinenziale** a disposizione inserita in zona di P.R.G.C. denominata 8CP5 a destinazione produttiva (al netto della superficie del fabbricato) misura mq. 2.941,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

19.1 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture Verticali: materiale: cemento armato prefabbricato, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a.p., condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: uglass, materiale: vetro, ferro, materiale protezione: vernice, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: tipologia: fibrocemento, con probabile presenza di amianto
Condizioni: da verificare con analisi.

Pareti esterne: materiale: blocchetti in cemento faccia a vista, coibentazione: non presente, condizioni: sufficienti.

Paviment. Esterna: materiale: cemento, condizioni: sufficienti.

Paviment. Interna: materiale: battuto di cemento liscio, condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico: tipologia: industriale in canalette a vista(magazzino)
tensione (220 Volt) condizioni: sufficienti.

Riscaldamento: non presente.

Impianto Antifurto: tipologia: di base, condizioni: sufficienti.

Carroponte: non presente, presenti mensole per installazione su metà fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

20. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La stima in oggetto utilizza il metodo sintetico-comparativo, in base al quale sono stati presi in considerazione dei valori di mercato di beni simili, nella stessa realtà urbanistica, sotto questo profilo è il mercato che fa il prezzo.

A tal fine lo scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche condotte su **beni simili, che permettono, unite all'esperienza personale di esprimere il seguente** giudizio di stima.

Il sottoscritto procederà quindi alla ricerca del prezzo **attuale, attraverso l'analogia** dei prezzi correnti unitari esistenti sul mercato della provincia di Asti ed in particolare **nella zona dove è ubicato l'immobile.**

La stima verrà effettuata determinando il più probabile valore di mercato ricavandolo attraverso **l'analisi dei prezzi unitari per edifici** artigianali, tenendo in debita considerazione **la localizzazione dell'immobile, l'epoca** e la tipologia di realizzazione, la prospettanza, la destinazione **d'uso** magazzino-deposito, le **dimensioni, l'altezza** e lo stato di conservazione e manutenzione, unitamente alle dotazioni impiantistiche.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili si ritiene di dover procedere ad una stima prudenziale in quanto ci si trova in presenza di una difficilissima crisi finanziaria internazionale ed un periodo prolungato di recessione che investe tutti i settori soprattutto quello immobiliare sopracitato; la situazione del mercato impone prudenza con un panorama che è soggetto a mutamenti quasi quotidiani, tanto che, negli ultimi anni si è registrata una rilevante contrazione delle transazioni.

20.1.1 Fonti di Informazione

Catasto di Asti, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, Ufficio Tecnico del Comune di Asti, operatori del settore immobiliare locale, tabelle Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Borsa Immobiliare.

20.1.2 RICERCA COMPARABILI -

In particolare si precisa che dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Tabella OMI anno 2022 - Semestre 2, emerge la sotto riportata situazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	170	245	L

Sul sito internet di annunci "Immobiliare.it" la richiesta per locali artigianali con caratteristiche similari si attesta intorno ai €/mq. 180,00 / 250,00.

Presso le agenzie immobiliari locali di vendita l'offerta è variabile da €/mq. 220,00 a €/mq. 300,00.

Al fine preposto, visto l'immobile nel suo insieme, considerate le sue caratteristiche per la tipologia costruttiva, struttura prefabbricata e tamponamenti in blocchetti in opera, l'altezza interna di metri 5,00, si può affermare prudenzialmente che il valore più attendibile deve essere considerato nella cifra di €/mq. 200,00.

Il terreno a pertinenza del capannone è stato valutato, come peraltro per tutti i beni immobili, prendendo in considerazione i prezzi delle ultime compravendite di immobili con caratteristiche simili ed apportando i dovuti aggiustamenti, tale terreno è oggetto di propria valutazione in quanto in parte può essere utilizzato per ampliamento del fabbricato esistente,

20.1.3 Valutazione immobile complessiva in base alla stima a metro quadrato

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad € 200,00 ed € 10,00 per l'area pertinenziale.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 121.430,00 come in seguito evidenziato:

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<i>Foglio 37 part. 209 sub. 1 - D/7</i>			
Capannone Deposito	mq. 444,05	€ 200,00	88.810,00
Pensilina	mq. 16,05	€ 200,00	3.210,00
Area pertinenziale	mq. 2.941,00	€ 10,00	29.410,00
Totale	mq.3.401,10		121.430,00

20.2 Adeguamenti e correzioni della stima

In virtù delle indagini svolte si sono accertate alcune condizioni che **determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile e si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:**

Riduzione valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria:	€ 18.214,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia (rif.14.3.1):	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (rif.14.3.1):	€ 2.500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Totale Adeguamenti	€ <u>25.714,50</u>

20.3 Prezzo base d'asta dell'immobile con valutazione complessiva:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 103.215,50
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e notari a carico dell'acquirente:	€ 95.715,50

Note per la vendita:

Prima della vendita dovranno obbligatoriamente essere predisposti i seguenti adempimenti:

- **Attestato di Prestazione Energetica**, l'importo da sostenere per la redazione è stato quantificato al punto 14 della presente perizia per € 350,00,
- Cancellazioni ipotecarie a carico procedura.

Terreni edificabili in proprietà 
in Tigliole fraz. Pratomorone

LOTTO 3



21. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

21.1 Proprietà per la quota di 1000/1000 su:

Terreno censito a catasto al Foglio 37 part.247 sito nel Comune di Tigliole, ed ubicato in area di Ristrutturazione B del P.R.G.C. denominata BS4;

Terreno censito a catasto al Foglio 37 part.369 sito nel Comune di Tigliole, ed ubicato in area di completamento a prevalente destinazione residenziale del P.R.G.C. denominata 8CR6;

L'accesso agli immobili avviene percorrendo **da Asti in direzione Villafranca d'Asti**, alla rotatoria prendere la seconda uscita in direzione Revignano, dopo circa 4 km. **svoltare a destra in direzione Pratomorone**, arrivati all'incrocio **svoltare a sinistra** in direzione San Damiano e percorsi 200 metri si possono trovare gli immobili sulla sinistra.

I beni risultano così identificati all'Agenzia del Territorio

- Catasto Terreni:

intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000

Foglio 37 particella 247 seminativo cl. 2 are 04 55 R.D. 2,70 R.A. 1,76;

Foglio 37 particella 369 seminativo cl. 2 are 12 10 R.D. 7,19 R.A. 4,49;

I terreni al foglio 37 part.247 e 369 presentano alle coerenze:

a nord la strada provinciale, ad est il mappale 341, a sud il mappale 246 e ad ovest il mappale 406.

Il tutto meglio identificato nella mappa e visura di cui all'**Allegato 11** alla presente.

22. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica artigianale/residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona: Tutti i principali servizi presenti: Municipio (buono) Centro Sportivo (sufficiente) Farmacie(sufficiente), Scuola Media Inferiore(sufficiente) sono localizzati nel Comune di Tigliole.

La zona in oggetto è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria. (pubblica fognatura, acquedotto, rete gas, illuminazione privata, illuminazione pubblica, rete telefonica).

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone adiacenti sono caratterizzate dalla compresenza di differenti funzioni produttive, terziarie/artigianali nonché da zona residenziale; i principali centri limitrofi sono: Asti ed Alba;

Collegamenti Pubblici: Aeroporto(70 km), Autobus(2 km), Autostrada(10 km) Ferrovia(5 km)

Il tutto meglio identificato nella vista satellitare di cui all'**Allegato 12** alla presente.

23. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo i terreni risultano liberi ed a disposizione.

24. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

24.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

24.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate*

24.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non rilevate*

24.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: non rilevati*

24.1.4. *Altre limitazioni d'uso: non rilevate*

24.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni: *non rilevate*

- Ipoteche: **non rilevate**
- 24.2.2 Pignoramenti: **non rilevati**
- 24.2.3 Altre trascrizioni: Sentenza di fallimento a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]
[REDACTED] a firma TRIBUNALE DI ASTI in data 23/06/2022 annotata al n.31/2022 e rep.2810/3462.
- 24.2.4 Altre limitazioni d'uso: Non rilevate
- 24.2.4 Urbanistica: la normativa urbanistica è meglio illustrata nell'Allegato 13 alla presente.

25. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze: non rilevabili

26. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

26.1 Attuali proprietari:

Foglio 37 particella 247, 369

- Attualmente in capo al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1000/1000, a seguito di atto di divisione rogito Notaio Achille Serra in data 23/07/1971 al reg. gen. n.17.792 registrato ad Asti in data 09/08/1971 al n.33, trascritto ad Asti il 18/08/1971 ai n.5861/4801.

27. DESCRIZIONE IMMOBILI TERRENI DI CUI AL PUNTO 21

27.1 Il terreno sito nel Comune di Tigliole censito a catasto al Foglio 37 part.247 ed ubicato in area di Ristrutturazione B del P.R.G.C. denominata 8BS4, nella quale risulta possibile la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione ed il completamento edilizio di edifici esistenti, attualmente presenta **destinazione d'uso** prato, mentre il terreno censito a catasto al Foglio 37 part.369, ubicato in area di completamento a prevalente destinazione residenziale del P.R.G.C. denominata 8CR6 nella quale è possibile il completamento urbanistico tramite la realizzazione di nuovi edifici su lotti liberi, attualmente presenta **destinazione d'uso** prato.

27.2 DESTINAZIONI D'USO E SUE SUPERFICI

Qui in seguito viene rapportata la superficie dei terreni in metri quadrati:

Destinazione	Superficie lorda mq.
Terreni	
Foglio 37 particella 247 - zona P.R.G.C. 8BS4	455
Foglio 37 particella 369 - zona P.R.G.C. 8CR6	1.210
<i>totale</i>	1.665

La superficie totale degli immobili misura complessivamente mq. 1.665.

28. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

28.1 Criterio di Stima: metodo sintetico comparativo

La stima in oggetto utilizza il metodo sintetico-comparativo, in base al quale sono stati presi in considerazione dei valori di mercato di beni simili, nella stessa realtà urbanistica, sotto questo profilo è il mercato che fa il prezzo.

A tal fine lo scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche **condotte su beni simili, che permettono, unite all'esperienza personale di esprimere il seguente giudizio di stima.**

Il sottoscritto procederà quindi alla ricerca del prezzo attuale, attraverso **l'analogia dei prezzi correnti unitari esistenti sul mercato della provincia di Asti ed in particolare nella zona dove è ubicato l'immobile.**

La stima verrà effettuata determinando il più probabile valore di mercato **ricavandolo attraverso l'analisi dei prezzi unitari per terreni residenziali, tenendo in debita considerazione l'ubicazione, la prospettanza, la destinazione.**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili si ritiene di dover procedere ad una stima prudenziale in quanto ci si trova in presenza di una difficilissima crisi finanziaria internazionale ed un periodo prolungato di recessione che investe tutti i settori soprattutto quello immobiliare sovraccaricato; la situazione del mercato impone prudenza con un panorama che è soggetto a mutamenti quasi quotidiani, tanto che, negli ultimi anni si è registrata una rilevante contrazione delle transazioni.

29.1.1 Fonti di Informazione

Catasto di Asti, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, Ufficio Tecnico del Comune di Asti, operatori del settore immobiliare locale, tabelle Osservatorio **Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma**, Borsa Immobiliare.

29.1.2 Valutazione immobile complessiva in base alla stima a metro quadrato

I terreni in oggetto aventi potenzialità di edificazione sono stati valutati prendendo in considerazione i prezzi delle ultime compravendite di immobili aventi caratteristiche simili a questi oggetto di valutazione ed apportando i dovuti aggiustamenti correttivi.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato dei terreni edificabili residenziali (per nuovi edifici su lotti liberi) **risulta pari ad € 20,00** mentre il più probabile valore a metro quadrato dei terreni di completamento residenziali **risulta pari ad € 15,00.**

Ciò determina un **valore complessivo dell'immobile pari ad € 31.025,00** come in seguito evidenziato:

Destinazione	Superficie mq.e g.te piemontesi	Valore Equivalente €	Valore Complessivo €
<i>Terreni</i>			
Foglio 37 part. 247	455	€ 15,00	6.825,00
Foglio 37 part. 369	1210	€ 20,00	24.200,00
Totale			31.025,00

29.2 Adeguamenti e correzioni della stima

In virtù delle indagini svolte si sono accertate alcune condizioni che **determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile e si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:**

Riduzione valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria:	€ 4.653,75
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Totale Adeguamenti	€ 4.653,75

29.3 Prezzo base d'asta dell'immobile con valutazione complessiva:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 26.371,25
---	--------------------

Terreni agricoli in proprietà a [REDACTED]
in Tigliole fraz. Pratomorone

LOTTO 4

Foglio 36 n.366



Foglio 33 n.168



30. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1000/1000 su:

Terreno censito a catasto al Foglio 36 part.366 sito nel Comune di Tigliole, ed ubicato in area agricola del P.R.G.C.;

Terreno censito a catasto al Foglio 33 part.168 sito nel Comune di Tigliole, ed ubicato in area agricola del P.R.G.C.;

L'accesso agli immobili avviene percorrendo **da Asti in direzione Villafranca d'Asti**, alla rotatoria prendere la seconda uscita in direzione Revignano, dopo circa 4 km. **svoltare a destra in direzione Pratomorone**, arrivati all'incrocio **svoltare a sinistra** in direzione San Damiano e percorsi 200 metri si possono trovare gli immobili sulla sinistra.

I beni risultano così identificati all'Agenzia del Territorio

- Catasto Terreni:

intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000

Foglio 36 particella 366 seminativo cl. 2 are 28 52 R.D. 16,94 R.A. 11,05;

Foglio 33 particella 168 seminativo cl. 2 are 45 00 R.D. 26,73 R.A. 17,43;

Il terreno al foglio 36 part.366 presenta alle coerenze:

a nord il mappale 365, ad est il mappale 371 e 372, a sud il mappale 367 e 298 del foglio 37 e ad ovest i mappali 294, 295, 296 del foglio 37.

Il terreno al foglio 33 part.168 presenta alle coerenze:

a nord il mappale 167, ad est il mappale 171, a sud i mappali 171 e 169, ad ovest i mappali 109, 115, del foglio 33.

Il tutto meglio identificato nella mappa e visura di cui all'**Allegato 14** alla presente.

31. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica artigianale/residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona: Tutti i principali servizi presenti: Municipio (buono) Centro Sportivo (sufficiente) Farmacie(sufficiente), Scuola Media Inferiore(sufficiente) sono localizzati nel Comune di Tigliole.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

La zona in oggetto è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria. (pubblica fognatura, acquedotto, rete gas, illuminazione privata, illuminazione pubblica, rete telefonica).

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone adiacenti sono caratterizzate dalla compresenza di differenti funzioni produttive, terziarie/artigianali nonché da zona residenziale; i principali centri limitrofi sono: Asti ed Alba;

Collegamenti Pubblici: Aeroporto(70 km), Autobus(2 km), Autostrada(10 km) Ferrovia(5 km)

Il tutto meglio identificato nella vista satellitare di cui all'**Allegato 15** alla presente.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

32. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo i terreni risultano liberi ed a disposizione.

33. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

33.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

33.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate*

33.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non rilevate*

33.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: non rilevati*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

33.1.4. Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

33.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 33.2.1. Iscrizioni: **non rilevate**
- Ipoteche: **non rilevate**
- 33.2.2 Pignoramenti: **non rilevati**

33.2.3 Altre trascrizioni: Sentenza di fallimento a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO “ [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] firma TRIBUNALE DI ASTI in data 23/06/2022 annotata al n.31/2022 e rep.2810/3462.

33.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Non rilevate**

33.2.4 *Urbanistica*: **la normativa urbanistica è meglio illustrata nell'Allegato 16 alla presente.**

34. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze: **non rilevabili**

35. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

35.1 Attuali proprietari:

Foglio 33 particella 168, Foglio 36 particella 366,

Attualmente in capo al [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1000/1000, a seguito di atto di divisione rogito Notaio Achille Serra in data 23/07/1971 al reg. gen. n.17.792 registrato ad Asti in data 09/08/1971 al n.33, trascritto ad Asti il 18/08/1971 ai n.5861/4801.

36. DESCRIZIONE IMMOBILI TERRENI DI CUI AL PUNTO 30

Il terreno censito a catasto al Foglio 36 part.366 sito nel Comune di Tigliole, ed ubicato in area agricola del P.R.G.C. **risulta attualmente a destinazione d'uso prato**, il terreno censito a catasto al Foglio 33 part.168 sito nel Comune di Tigliole, ed ubicato in area agricola del P.R.G.C. **risulta attualmente a destinazione d'uso prato**.

36.1 DESTINAZIONI D'USO E SUE SUPERFICI

La superficie degli immobili terreni viene qui in seguito rapportata anche in giornate piemontesi:

Destinazione	Superficie lorda mq.	Valore Equivalente in giornate piemontesi
Terreni		
Foglio 36 particella 366	2.852	0,75
Foglio 33 particella 168	4.500	1,18
<i>totale</i>	7.352	1,93

La superficie totale degli immobili misura complessivamente mq. 7.352 pari a giornate piemontesi 1,93.

37. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

37.1 Criterio di Stima: metodo sintetico comparativo

La stima in oggetto utilizza il metodo sintetico-comparativo, in base al quale sono stati presi in considerazione dei valori di mercato di beni simili, nella stessa realtà urbanistica, sotto questo profilo è il mercato che fa il prezzo.

A tal fine lo scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche **condotte su beni simili, che permettono, unite all'esperienza personale di esprimere il seguente giudizio di stima.**

Il sottoscritto procederà quindi alla ricerca del prezzo attuale, attraverso **l'analogia dei prezzi correnti unitari esistenti sul mercato della provincia di Asti ed in particolare nella zona dove è ubicato l'immobile.**

La stima verrà effettuata determinando il più probabile valore di mercato ricavandolo attraverso **l'analisi dei prezzi unitari per terreni agricoli, tenendo in debita considerazione l'ubicazione, la prospettanza, la destinazione.**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili si ritiene di dover procedere ad una stima prudenziale in quanto ci si trova in presenza di una difficilissima crisi finanziaria internazionale ed un periodo prolungato di recessione che investe tutti i settori soprattutto quello immobiliare sovraccaricato; la situazione del mercato impone prudenza con un panorama che è soggetto a mutamenti quasi quotidiani, tanto che, negli ultimi anni si è registrata una rilevante contrazione delle transazioni.

37.1.1 Fonti di Informazione

Catasto di Asti, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, Ufficio Tecnico del Comune di Asti, operatori del settore immobiliare locale, tabelle Osservatorio **Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Borsa Immobiliare.**

Per quanto concerne la valutazione dei terreni, al fine di avvalorare la stima del perito incaricato, si sono presi come termine di ausilio parametrico i valori agricoli medi e regioni agrarie della Provincia di Asti, le pubblicazioni professionali **dell'Osservatorio dei Valori Agricoli effettuate** dalla casa editrice Exeo, che ha **conseguito negli anni un'attività complessa di monitoraggio ed elaborazione dei valori agricoli effettivi.**

Il termine di paragone è stato effettuato in via prudenziale sui valori della qualità di coltura prato, che risulta essere quella di utilizzo attuale dei terreni.

37.1.2 Valutazione immobile complessiva in base alla stima a metro quadrato

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a giornata piemontese dei terreni agricoli oggetto di stima risulta **pari ad € 10.000,00 per il mappale n.366 ed € 12.000,00 per il mappale 168.**

Ciò determina un **valore complessivo dell'immobile pari ad € 21.660,00** come in seguito evidenziato:

Destinazione	Superficie mq.e g.te piemontesi	Valore Equivalente a g.te piemontesi €	Valore Complessivo €
<i>Terreni</i>			
Foglio 36 particella 366	0,75	€ 10.000,00	7.500,00
Foglio 33 particella 168	1,18	€ 12.000,00	14.160,00
Totale			21.660,00

37.2 Adeguamenti e correzioni della stima

In virtù delle indagini svolte si sono accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile e si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:

Riduzione valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria:	€ 3.249,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Totale Adeguamenti	€ 3.249,00

37.3 Prezzo base d'asta dell'immobile con valutazione complessiva:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 18.411,00
--	-------------



Terreni in area edificabile e area a servizi

in proprietà a [REDACTED] in Tigliole

LOTTO 5



GIUDIZIARIE.IT

38. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1000/1000 su terreno sito nel Comune di Tigliole censito a Catasto Terreni al Foglio 18 part. 283, ed ubicato in area a servizi del P.R.G.C. ;

Proprietà per la quota di 1000/1000 su terreno sito nel Comune di Tigliole censito a Catasto Terreni al Foglio 18 part. 285, ed ubicato in area a servizi del P.R.G.C. ;

Proprietà per la quota di 1000/1000 su terreno sito nel Comune di Tigliole censito a Catasto Terreni al Foglio 22 part. 554, ed ubicato in area di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale denominata 1/DR3 del P.R.G.C. ;

L'accesso agli immobili avviene per chi arriva da Asti appena entrati nel Comune di Tigliole, svoltare a destra dalla cappella San Sebastiano, e proseguire per circa **m.150, fino all'arrivo nei terreni in oggetto.**

I beni risultano così identificati all'Agenzia del Territorio

- Catasto Terreni:

intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000

Foglio 18 particella 283 seminativo cl. 2 are 11 00 R.D. 6,53 R.A. 4,26;

Foglio 18 particella 285 F/1 cons. 235 mq.;

Foglio 22 particella 554 vigneto cl. 3 are 11 89 R.D. 3,38 R.A. 7,06;

Il mappali presentano alle coerenze:

a nord il mappale 269 del foglio 18, ad est il mappale 166 del foglio 18 ed il mappali 2 e 518 del foglio 22, a sud la strada comunale e ad ovest il mappale 284 del foglio 22.

Il tutto meglio identificato nella mappa e visura catastale di cui all'**Allegato 17** alla presente.

39. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Esterna al paese a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: Tutti i principali servizi presenti: Municipio (buono) Farmacie(buono), Scuola Media Inferiore(buono) sono localizzati nel Comune di Tigliole.

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone adiacenti sono caratterizzate dalla vicinanza della zona residenziale e della zona agricola; i principali centri limitrofi sono: Asti, Alessandria;

Collegamenti Pubblici: Aeroporto(80km), Autobus(1 km), Autostrada(10 km) Ferrovia(15 km)

Il tutto meglio identificato nella vista satellitare di cui all'**Allegato 18** alla presente.

40. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo i terreni risultano liberi ed a disposizione.

41. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

41.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

41.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **non rilevate**

41.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **non rilevate**

41.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati**

41.1.4. Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

41.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 41.2.1. Iscrizioni: **non rilevate**
- Ipoteche: **non rilevate**
- 41.2.2 Pignoramenti: **non rilevati**

33.2.3 Altre trascrizioni: Sentenza di fallimento a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

contro

a firma TRIBUNALE DI ASTI in data 23/06/2022 annotata al n.31/2022 e rep.2810/3462.

41.2.4 Altre limitazioni d'uso: Non rilevate

41.2.4 *Urbanistica*: la normativa urbanistica è meglio illustrata nell'Allegato 19 alla presente.

42. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze: non rilevabili

43. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

43.1 Attuali proprietari:

Foglio 18 particelle 183, 285, foglio 22 particella 554

- Attualmente in capo al Sig. [redacted] proprietario per 1/1 dal 18/07/1991 a seguito di atto di compravendita rogito Notaio Bagnasco Piero in data 18/07/1991 al rep. n.56922 trascritto ad Asti in data 27/07/1991 al n.27 reg.4268/5785, per acquisto dai Sig.ri [redacted]

43.2 Precedenti proprietari:

Foglio 18 particelle 285

[redacted] proprietari dal 06/07/1989 al 17/07/1991 a seguito di atto di compravendita rogito Notaio Novarese Gian Giacomo in data 06/07/1989 al rep. n.17647 registrato ad Asti in data 21/07/1989 al n.2653/7959, per acquisto dal [redacted]

44. DESCRIZIONE IMMOBILI TERRENI DI CUI AL PUNTO 38

Il terreno sito nel Comune di Tigliole censito a Catasto Terreni al Foglio 18 part. 283, è ubicato in area a servizi del P.R.G.C. e risulta attualmente a destinazione d'uso prato, anche il terreno censito a Catasto Terreni al Foglio 18 part. 285, è ubicato in area a servizi del P.R.G.C. e risulta attualmente a destinazione **d'uso prato**: nelle aree a servizi sono ammessi edifici, attrezzature ed impianti relativi ad asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie.

Il terreno sito nel Comune di Tigliole censito a Catasto Terreni al Foglio 22 part. 554 è ubicato in area di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale denominata 1/DR3 del P.R.G.C. e risulta attualmente a destinazione **d'uso prato**, possiede un indice volumetrico fondiario di mc./mq. 0,50 rapportato alla superficie di mq. 1.189 genera una volumetria pari a mc.594,50, più che sufficienti alla realizzazione di un immobile ad uso civile abitazione.

45. DESTINAZIONI D'USO E SUE SUPERFICI

La superficie degli immobili terreni viene qui in seguito rapportata anche in giornate piemontesi:

Destinazione	Superficie lorda mq.	Valore Equivalente in giornate piemontesi
Terreni		
Foglio 18 particella 283	1100	0,29
Foglio 18 particella 285	235	0,06
Foglio 22 particella 554	1189	0,31
<i>totale</i>	2.524	0,66

La superficie totale degli immobili misura complessivamente mq.2.524 pari a giornate piemontesi 0,66.

46. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

46.1 Criterio di Stima: metodo sintetico comparativo

La stima in oggetto utilizza il metodo sintetico-comparativo, in base al quale sono stati presi in considerazione dei valori di mercato di beni simili, nella stessa realtà urbanistica, sotto questo profilo è il mercato che fa il prezzo.

A tal fine lo scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche **condotte su beni simili, che permettono, unite all'esperienza personale di esprimere il seguente giudizio di stima.**

Il sottoscritto procederà quindi alla ricerca del prezzo attuale, attraverso **l'analogia dei prezzi** correnti unitari esistenti sul mercato della provincia di Asti **ed in particolare nella zona dove è ubicato l'immobile.**

La stima verrà effettuata determinando il più probabile valore di mercato **ricavandolo attraverso l'analisi dei prezzi unitari per terreni ad uso servizi ed edificabili, tenendo in debita considerazione l'ubicazione, la prospettanza, la destinazione.**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili si ritiene di dover procedere ad una stima prudenziale in quanto ci si trova in presenza di una difficilissima crisi finanziaria internazionale ed un periodo prolungato di recessione che investe tutti i settori soprattutto quello immobiliare sopracitato; la situazione del mercato impone prudenza con un panorama che è soggetto a mutamenti quasi quotidiani, tanto che, negli ultimi anni si è registrata una rilevante contrazione delle transazioni.

47.1.1 Fonti di Informazione

Catasto di Asti, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, Ufficio Tecnico del Comune di Asti, operatori del settore immobiliare locale, tabelle Osservatorio **Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Borsa Immobiliare.**

47.1.2 Valutazione immobile complessiva in base alla stima a metro quadrato

I terreni in oggetto aventi potenzialità di edificazione sono stati valutati prendendo in considerazione i prezzi delle ultime compravendite di immobili aventi caratteristiche simili a questi oggetto di valutazione ed apportando i dovuti aggiustamenti correttivi.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più **probabile valore a metro quadrato dell'immobile** oggetto di stima risulta pari ad

50

€/mq. 15,00 per le aree edificabili residenziali ed €/mq. 10,00 per le aree ad uso servizi.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 31.185,00 come in seguito evidenziato:

Destinazione	Superficie mq.	Valore €/mq.	Valore Complessivo €
<i>Terreni</i>			
Foglio 18 part. 283	mq. 1.100	€ 10,00	11.000,00
Foglio 18 part. 285	mq. 235	€ 10,00	2.350,00
Foglio 22 part. 554	mq. 1.189	€ 15,00	17.835,00
Totale	mq. 2.524		31.185,00

47.2 Adeguamenti e correzioni della stima

In virtù delle indagini svolte si sono accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile e si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:

Riduzione valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria:	€ 4.677,75
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Totale Adeguamenti	€ 4.677,75

47.3 Prezzo base d'asta dell'immobile con valutazione complessiva:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 26.507,25
--	-------------



Terreni agricoli e edificabili

in comproprietà a



in Portacomaro



LOTTO 6



48. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- 48.1 Comproprietà per la quota di 5/18 su terreno censito a catasto al Foglio 6 part.647 sito nel Comune di Portacomaro, ed ubicato in area agricola del P.R.G.C. ;
Comproprietà per la quota di 1/3 su terreno censito a catasto al Foglio 6 part.657 sito nel Comune di Portacomaro, ed ubicato in area di nuovo impianto del P.R.G.C. denominata N.I.3;
Comproprietà per la quota di 1/3 su terreno censito a catasto al Foglio 6 part.651 sito nel Comune di Portacomaro, ed ubicato in area agricola del P.R.G.C. ;
L'accesso agli immobili avviene per chi arriva da Asti entrando nel Comune di Portacomaro, sulla destra all'ingresso del Viale Partigiani.

I beni risultano così identificati all'Agenzia del Territorio

- Catasto Terreni:

intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 5/18 in regime di separazione dei beni

Foglio 6 particella 657 vigneto cl. 1 are 00 50 R.D. 0,72 R.A. 0,48;

intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni

Foglio 6 particella 647 Prato cl. 1 are 03 20 R.D. 01,82 R.A. 01,49;

Foglio 6 particella 651 vigneto cl. 1 are 23 80 R.D. 34,42 R.A. 22,74;

Il mappale 647 presenta alle coerenze:

a nord il mappale 269, ad est il mappale 648, a sud il mappale 686 e ad ovest i mappali 256 e 253.

Il mappale 657 presenta alle coerenze:

a nord il mappale 655, ad est il mappale 632, a sud-ovest il mappale 344.

Il mappale 651 presenta alle coerenze:

a nord i mappali 605 e 283, ad est il mappale 634, a sud il mappale 632 e ad ovest i mappali 652 e 653.

Il tutto meglio identificato nella mappa e visura catastale di cui all'**Allegato 20** alla presente.

49. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Esterna al paese a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: Tutti i principali servizi presenti: Municipio (buono) Farmacie(buono), Scuola Media Inferiore(buono) sono localizzati nel Comune di Portacomaro.

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone adiacenti sono caratterizzate dalla vicinanza del centro storico; i principali centri limitrofi sono: Asti, Alessandria;

Collegamenti Pubblici: Aeroporto(80km), Autobus(1 km), Autostrada(10 km) Ferrovia(15 km)

Il tutto meglio identificato nella vista satellitare di cui all'**Allegato 21** alla presente.

50. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo i terreni risultano liberi ed a disposizione.

51. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

51.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

51.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **non rilevate***

51.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **non rilevate***

51.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati***

51.1.4. *Altre limitazioni d'uso: **non rilevate***

51.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 51.2.1. Iscrizioni: **non rilevate**
- Ipoteche: **non rilevate**
- 51.2.2 Pignoramenti: **non rilevati**

51.2.3 Altre trascrizioni: Sentenza di fallimento a favore MASSA DEI

[REDACTED]
[REDACTED] a firma TRIBUNALE DI ASTI in data 23/06/2022 annotata
al n.31/2022 e rep.2810/3462.

51.2.4 Altre limitazioni d'uso: Non rilevate

51.2.4 *Urbanistica*: la normativa urbanistica è meglio illustrata nell'Allegato
22 alla presente.

52. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze: non rilevabili

53. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

53.1 Attuali proprietari:

Foglio 6 particella 647, 651, 657

- Attualmente in capo al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/1 dal 26/10/2017 a
seguito di atto di compravendita rogito Notaio Gili Giorgio in data 26/10/2017
al rep. n.7639/10123 trascritto ad Asti in data 20/11/2017 al n.31, per
acquisto dalla [REDACTED]
[REDACTED]

53.2 Precedenti proprietari:

Foglio 6 particella 647, 651, 657

[REDACTED]
proprietaria dal 30/04/1992 al 25/10/2017 a seguito rogito notaio Girino
Giovanni in data 30/04/1992 al rep n.42.864, per acquisto dal Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

54. DESCRIZIONE IMMOBILI TERRENI DI CUI AL PUNTO 39

54.1 Il terreno sito nel Comune di Portacomaro censito a catasto al Foglio 6 part.647, misura mq.320, è ubicato in area agricola del P.R.G.C. e risulta attualmente a **destinazione d'uso prato (privo di valore)**;

Il terreno sito nel Comune di Portacomaro censito a catasto al Foglio 6 part.657, misura mq.50 è ubicato in area di nuovo impianto residenziale del P.R.G.C. **denominata N.I.3 e risulta attualmente un'area incolta, a bordo strada utilizzabile solo come parcheggio (privo di valore)**;

Il terreno sito nel Comune di Portacomaro censito a catasto al Foglio 6 part.651, misura mq. 2.380, è ubicato in area agricola del P.R.G.C. e risulta attualmente a **destinazione d'uso incolto, tale terreno, confinante su tre lati con la zona residenziale, potenzialmente si presenta in posizione privilegiata in vista di un possibile cambio di destinazione d'uso in residenziale.**

55. DESTINAZIONI D'USO E SUE SUPERFICI

La superficie degli immobili terreni viene qui in seguito rapportata anche in giornate piemontesi:

Destinazione	Superficie lorda mq.	Valore Equivalente in giornate piemontesi
Terreni		
Foglio 6 particella 657	50	0,01
Foglio 6 particella 647	320	0,08
Foglio 6 particella 651	2380	0,63
<i>totale</i>	2.750	0,72

La superficie totale degli immobili misura complessivamente mq.2.750 pari a giornate piemontesi 0,72.

56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima: metodo sintetico comparativo

La stima in oggetto utilizza il metodo sintetico-comparativo, in base al quale sono stati presi in considerazione dei valori di mercato di beni simili, nella stessa realtà urbanistica, sotto questo profilo è il mercato che fa il prezzo.

A tal fine lo scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche condotte su **beni simili, che permettono, unite all'esperienza personale di esprimere il seguente giudizio di stima.**

Il sottoscritto procederà quindi alla ricerca del prezzo attuale, attraverso l'analogia dei prezzi correnti unitari esistenti sul mercato della provincia di Asti ed in particolare nella zona dove è ubicato l'immobile.

La stima verrà effettuata determinando il più probabile valore di mercato ricavandolo **attraverso l'analisi dei prezzi unitari per** terreni agricoli ed edificabili, tenendo in debita **considerazione l'ubicazione, la prospettanza, la destinazione.**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili si ritiene di dover procedere ad una stima prudentiale in quanto ci si trova in presenza di una difficilissima crisi finanziaria internazionale ed un periodo prolungato di recessione che investe tutti i settori soprattutto quello immobiliare sopracitato; la situazione del mercato impone prudenza con un panorama che è soggetto a mutamenti quasi quotidiani, tanto che, negli ultimi anni si è registrata una rilevante contrazione delle transazioni.

56.1.1 Fonti di Informazione

Catasto di Asti, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, Ufficio Tecnico del Comune di Asti, operatori del settore immobiliare locale, tabelle Osservatorio **Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Borsa Immobiliare.**

56.1.2 Valutazione immobile complessiva in base alla stima a metro quadrato

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, i mappali 647 e 657 risultano essere privi di valore, mentre il più probabile valore a metro quadrato per il **terreno agricolo sito a confine con l'area edificabile** risulta pari ad € 10,00.

Ciò determina un valore complessivo dei beni **pari ad € 7.933,00** come in seguito evidenziato:

Destinazione	Superficie mq.	Quota in proprietà	Valore €/mq.	Valore Complessivo
<i>Terreni</i>				
Foglio 6 part. 657	mq. 50	1/3	Privo di valore	0,00
Foglio 6 part. 647	mq. 320	5/18	Privo di valore	0,00
Foglio 6 part. 651	mq. 2.380	1/3	€ 10,00	7.933,00
Totale	mq. 2.750			7.933,00

56.2 Adeguamenti e correzioni della stima

In virtù delle indagini svolte si sono accertate alcune condizioni che determinano **adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile e si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:**

Riduzione valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria:	€ 1.190,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Totale Adeguamenti	€ 1.190,00

56.3 Prezzo base d'asta dell'immobile con valutazione complessiva:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 6.743,00
---	-------------------

Note per la vendita:

Prima della vendita dovranno obbligatoriamente essere predisposti i seguenti adempimenti: Cancellazioni ipotecarie a carico procedura.

57. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota del 100% su appartamento e garage siti nel Comune di Asti, Via della Fontana n.13 e 15/D.

L'appartamento è sito a piano secondo di edificio plurifamiliare, sono presenti cucina, soggiorno, camera, studio, bagno, e due balconi, a piano interrato e secondo interrato sono presenti una cantina ed un garage, il tutto è accessibile mediante scala interna ed ascensore, risulta ubicato in area residenziale di consolidamento e relativa classificazione identificata nel P.R.G.C. con la sigla B1.2.

L'accesso agli immobili avviene per chi arriva da Alessandria, entrare in Asti percorrendo il corso Alessandria, prima della piazza Santa Maria svoltare a destra in Via della Fontana, percorsi 100 metri si possono trovare gli immobili sulla destra.

Il bene risulta così identificato all'Agenzia del Territorio

- Catasto Fabbricati:

intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio 77 part. 451 sub.51 Cat.C/6 cl.6 cons. 29 mq. Rendita € 193,21;

Foglio 77 part. 451 sub.99 Cat.A/2 cl.4 vani 4,0 Rendita € 444,15;

- Catasto Terreni:

intestazione: Ente Urbano

Foglio 77 particella 451 qualità: Ente Urbano Superficie mq. 1.610;

Il tutto meglio identificato nella mappa, visura e scheda catastale di cui all'**Allegato 23** alla presente.

58. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: Tutti i principali servizi presenti: Municipio (buono) Centro Sportivo (buono) Farmacie(buono), Scuola Media Inferiore(buono) sono localizzati nel Comune di Asti.

La zona in oggetto è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria. (pubblica fognatura, acquedotto, rete gas, illuminazione privata, illuminazione pubblica, rete telefonica).

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone adiacenti sono caratterizzate dalla vicinanza del centro storico; i principali centri limitrofi sono: Alba, Alessandria, Torino;

Collegamenti Pubblici: Aeroporto(80 km), Autobus(1 km), Autostrada(3 km) Ferrovia(1 km)

Il tutto meglio identificato nella vista satellitare di cui all'**Allegato 24** alla presente.

59. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta occupato alla Sig.ra [REDACTED] mediante contratto di locazione ad uso abitativo dal 01/09/2017 al 31/08/2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio prov.le di Asti, Serie 3 numero 5854, ed ora rinnovato al 31/08/2025.

60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

60.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

60.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate

60.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non rilevate

60.1.3. Atti di asservimento urbanistico: non rilevati

60.1.4. **Altre limitazioni d'uso: non rilevate**

60.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

• 60.2.1. Iscrizioni:

Ipotecche: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/05/2018 a rep.12.353/10.133 rogito notaio Girola Alberto, a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.a., con sede in Asti (C.F. 00060550050) importo ipoteca € 400.000,00, importo capitale € 200.000,00 su beni immobili in Asti al Foglio 77 particella n.451, sub.99 e 51;

• 60.2.2 Pignoramenti: **non rilevati**

60.2.3 Altre trascrizioni: Sentenza di fallimento a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED] a firma TRIBUNALE DI ASTI in data 23/06/2022 annotata al n.31/2022 e rep.2810/3462;

Atto di accettazione regolamento di condominio rogito notaio Camusso Marco in data 10/04/2006 al rep. n.41001 trascritto ad Asti in data 28/04/2006 al n. 3053/4532.

• 60.2.4 Altre limitazioni d'uso: Non rilevate

60.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

60.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Diversa disposizione degli spazi interni dell'appartamento, consistente nella realizzazione di un tramezzo nel soggiorno un modo da creare un locale studio, e lieve modifica del bagno/disimpegno.

Diffomità edilizio - urbanistiche e regolarizzazione:

La regolarizzazione potrà essere fattibile mediante presentazione di una pratica edilizia in Sanatoria.

Costo presunto **pratica in sanatoria € 2.000,00** totali compresa Sanzione da versare al Comune.

-Oneri Totali: € 2.000,00 (a carico acquirente)

60.3.2 Conformità catastale:

Realizzazione di un tramezzo nel soggiorno un modo da creare un locale studio, e lieve modifica del bagno/disimpegno.

Aggiornamento catastale con presentazione pratica Docfa: € 1.000,00

60.3.3 Redazione Attestato di Prestazione Energetica(APE) obbligatorio per la vendita:

Costo presunto Quantificabile in € 350,00 (a carico procedura)

60.3.4 Urbanistica: la normativa urbanistica è meglio illustrata nell'Allegato 25 alla presente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze: non rilevabili

Spese condominiali: risultano ancora da versare le gestioni 2021 e 2022 per un totale di € 1.268,16 oltre a quelle per il 2023 attualmente in corso.

62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

62.1 Attuali proprietari:

Foglio 77 particella 451 sub. 51 e 99

- Attualmente in capo al Sig. [REDACTED] proprietario per 1/1 dal 11/04/2006 a seguito di atto di compravendita rogito notaio Camusso Marco in data 11/04/2006 al rep. n.41009/19541 trascritto ad Asti in data 28/04/2006 al n.4547/3068, registrato ad Asti il 26/04/2006 al n.1669 serie 1T per acquisto dalla [REDACTED]

62.2 Precedenti proprietari:

Foglio 77 particella 451

- [REDACTED] proprietario dal 15/07/2002 al 10/04/2006 a seguito rogito notaio Camusso Marco in data 15/07/2002 al rep n.37.009, trascritto ad Asti in data 16/07/2002 al n.5867/7625 per acquisto dai Sigg.ri [REDACTED]

63. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile censito al Foglio 77, part. 451 sub. 51, 99 è stato autorizzato sulla base dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Asti:

- Concessione Edilizia n.102 del 08/05/2003 per ricostruzione di fabbricato residenziale e commerciale ed autorimessa interrata;
- Agibilità n. 4859/2006/57 del 19/05/2006;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

64. DESCRIZIONE IMMOBILI DI CUI AL PUNTO 48

Trattasi di appartamento a piano secondo di fabbricato plurifamiliare ad uso civile abitazione, presenta altezza pari a m.2,70, sono presenti cucina, soggiorno, bagno, camera, studio e due balconi, a piano interrato è presente una piccola cantina avente altezza di m.2,39 ed un garage avente altezza di m.2,40.

Le pavimentazioni **dell'appartamento** sono in grès, camera e disimpegno in parquet, sono presenti impianto elettrico sottotraccia, impianto termico a pavimento alimentato a gas e impianto idrosanitario alimentati da caldaia a gas, i serramenti sono in legno laccato bianco con vetrocamera e tapparelle elettriche, le porte interne sono in legno tamburato, il tutto risulta intonacato a civile mediante intonaco tradizionale in calce dolce, i balconi presentano ringhiere in acciaio e vetro, e risulta meglio raffigurato **nell'allegato 26** e nella documentazione fotografica di cui all'**Allegato 27** alla presente.

65. DESTINAZIONI D'USO E SUE SUPERFICI

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SEL(Superficie Esterna Lorda), SIL(Superficie Interna Lorda), SIN(Superficie Interna Netta), nella tabella sotto riportata sono individuate le varie destinazioni d'uso degli immobili nel loro complesso con evidenziate le superfici reali lorde rapportate ai coefficienti mercantili con determinazione dei valori equivalenti:

Destinazione	Superficie interna netta	Superficie interna lorda	Superficie lorda mq.	Coeff.	Valore Equivalente in mq.	Altezza m.
Foglio 77 part. 451 sub. 99 - A/2 piano secondo						
Cucina, soggiorno, camera, bagno	54	58	65	1,00	65,00	2,70
Balconi	7	7	7	0,25	1,75	-
Piano interrato: Cantina	4	4	4,50	0,25	1,13	2,39

Foglio 77 part. 451 sub. 51 - C/6 piano secondo interrato						
Garage	28	28,3	31	0,50	15,50	2,40
		Sup. reale lorda	107,50		83,38	

La superficie commerciale degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente mq. 83,38.

66.1 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti isolati, travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture Verticali: materiale: pilastri in cemento armato, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: latero-cementizio, condizioni: sufficienti.

Tetto: tipologia: a falde, materiale: latero-cementizio, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: legno/vetro, materiale protezione: vernice, condizioni: sufficienti; apertura portone garages automatizzata

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: tipologia: pannello coibentato, Condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: laterizio a cassavuota coibentazione: si, condizioni: sufficienti.

Paviment. Esterna: materiale: pavimentazione tipo klinker, condizioni: sufficienti.

Paviment. Interna: materiale: grès e parquet, condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia uso civile, tensione 220v. condizioni: sufficienti.

soggetto a mutamenti quasi quotidiani, tanto che, negli ultimi anni si è registrata una rilevante contrazione delle transazioni.

67.1.1 Fonti di Informazione



Catasto di Asti, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, Ufficio Tecnico del Comune di Asti, operatori del settore immobiliare locale, tabelle Osservatorio Immobiliare dell'Agencia delle Entrate, Nomisma, Borsa Immobiliare.

67.1.2 Ricerca Comparabili -

In particolare si precisa che dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Tabella OMI anno 2022 - Semestre 2, emerge la sotto riportata situazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L
Ville e villini	NORMALE	1300	1950	L
Box	NORMALE	690	1000	L

Sul sito internet di annunci "Immobiliare.it" la richiesta per locali abitativi con caratteristiche simili si attesta intorno ai €/mq. 1.800,00 / 2.000,00.

Presso le agenzie immobiliari locali di vendita l'offerta è variabile da €/mq. 1.900,00 a €/mq. 2.100,00.

Al fine preposto, visto l'immobile nel suo insieme, considerate le sue caratteristiche, la tipologia costruttiva, la posizione centrale, la vicinanza ai servizi, la facilità di accesso ai mezzi pubblici, si può affermare prudenzialmente che il valore più attendibile deve essere considerato nella cifra di €/mq. 2.000,00.

67.1.3 Valutazione immobile complessiva in base alla stima a metro quadrato

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più

<i>Termico:</i>	tipologia: caldaia a gas, autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubazioni, diffusori: termosifoni
<i>Idrosanitario:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto, rete di distribuzione: tubazioni in polipropilene, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubazioni, recapito: fognatura comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Impianto Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.
<i>Impianto citofonico:</i>	tipologia: videocitofono, rete di distribuzione: in tubazioni sottotraccia, condizioni: sufficienti.

67. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima: metodo sintetico comparativo

La stima in oggetto utilizza il metodo sintetico-comparativo, in base al quale sono stati presi in considerazione dei valori di mercato di beni simili, nella stessa realtà urbanistica, sotto questo profilo è il mercato che fa il prezzo.

A tal fine lo scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche **condotte su beni simili, che permettono, unite all'esperienza personale di esprimere il seguente giudizio di stima.**

Il sottoscritto procederà quindi alla ricerca del prezzo attuale, attraverso **l' analogia dei prezzi correnti unitari esistenti sul mercato della provincia di Salerno ed in particolare nella zona dove è ubicato l'immobile.**

La stima verrà effettuata determinando il più probabile valore di mercato **ricavandolo attraverso l'analisi dei prezzi unitari per edifici civili, tenendo in debita considerazione l'ubicazione, l'epoca di realizzazione, la prospettanza, la destinazione e lo stato di conservazione e manutenzione, unitamente al livello delle finiture ed alle dotazioni impiantistiche.**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili si ritiene di dover procedere ad una stima prudenziale in quanto ci si trova in presenza di una difficilissima crisi finanziaria internazionale ed un periodo prolungato di recessione che investe tutti i settori soprattutto quello immobiliare sopracitato; la situazione del mercato impone prudenza con un panorama che è

probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad € 2.000,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 151.760,00 come in seguito evidenziato:

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<i>Foglio 77 part. 451 sub. 99 - A/2 piano secondo</i>			
Cucina, soggiorno, camera, bagno	mq. 65,00	€ 2.000,00	130.000,00
Balconi	mq. 1,75	€ 2.000,00	3.500,00
Cantina	mq. 1,13	€ 2.000,00	2.260,00
<i>Foglio 77 part. 451 sub. 51 - A/2 piano interrato</i>			
Garage	mq. 15,50	A corpo	16.000,00
Totale	mq. 83,38		151.760,00

67.2 Adeguamenti e correzioni della stima

In virtù delle indagini svolte si sono accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile e si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:

Riduzione valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria:	€ 22.764,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia (rif.60.3.1):	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (rif.60.3.2):	€ 1.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Totale Adeguamenti	€ 25.764,00

Appartamento con garage e cantina

in capo a



in Asti via della Fontana n.13 e 15/d

LOTTO 7



57. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota del 100% su appartamento e garage siti nel Comune di Asti, Via della Fontana n.13 e 15/D.

L'appartamento è sito a piano secondo di edificio plurifamiliare, sono presenti cucina, soggiorno, camera, studio, bagno, e due balconi, a piano interrato e secondo interrato sono presenti una cantina ed un garage, il tutto è accessibile mediante scala interna ed ascensore, risulta ubicato in area residenziale di consolidamento e relativa classificazione identificata nel P.R.G.C. con la sigla B1.2. L'accesso agli immobili avviene per chi arriva da Alessandria, entrare in Asti percorrendo il corso Alessandria, prima della piazza Santa Maria svoltare a destra in Via della Fontana, percorsi 100 metri si possono trovare gli immobili sulla destra.

Il bene risulta così identificato all'Agenzia del Territorio

- Catasto Fabbricati:

intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio 77 part. 451 sub.51 Cat.C/6 cl.6 cons. 29 mq. Rendita € 193,21;

Foglio 77 part. 451 sub.99 Cat.A/2 cl.4 vani 4,0 Rendita € 444,15;

- Catasto Terreni:

intestazione: Ente Urbano

Foglio 77 particella 451 qualità: Ente Urbano Superficie mq. 1.610;

Il tutto meglio identificato nella mappa, visura e scheda catastale di cui all'**Allegato 23** alla presente.

58. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: Tutti i principali servizi presenti: Municipio (buono) Centro Sportivo (buono) Farmacie(buono), Scuola Media Inferiore(buono) sono localizzati nel Comune di Asti.

La zona in oggetto è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria. (pubblica fognatura, acquedotto, rete gas, illuminazione privata, illuminazione pubblica, rete telefonica).

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone adiacenti sono caratterizzate dalla vicinanza del centro storico; i principali centri limitrofi sono: Alba, Alessandria, Torino;

Collegamenti Pubblici: Aeroporto(80 km), Autobus(1 km), Autostrada(3 km) Ferrovia(1 km)

Il tutto meglio identificato nella vista satellitare di cui all'**Allegato 24** alla presente.

59. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta occupato alla Sig.ra [REDACTED] mediante contratto di locazione ad uso abitativo dal 01/09/2017 al 31/08/2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio prov.le di Asti, Serie 3 numero 5854, ed ora rinnovato al 31/08/2025.

60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

60.1. **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

60.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate*

60.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non rilevate*

60.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: non rilevati*

60.1.4. Altre limitazioni d'uso: non rilevate

60.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

• **60.2.1. Iscrizioni:**

Ipotecche: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/05/2018 a rep.12.353/10.133 rogito notaio Girola Alberto, a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.a., con sede in Asti (C.F. 00060550050) importo ipoteca € 400.000,00, importo capitale € 200.000,00 su beni immobili in Asti al Foglio 77 particella n.451, sub.99 e 51;

• **60.2.2 Pignoramenti: non rilevati**

60.2.3 Altre trascrizioni: Sentenza di fallimento a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma TRIBUNALE DI ASTI in data 23/06/2022 annotata al n.31/2022 e rep.2810/3462;

Atto di accettazione regolamento di condominio rogito notaio Camusso Marco in data 10/04/2006 al rep. n.41001 trascritto ad Asti in data 28/04/2006 al n. 3053/4532.

• **60.2.4 Altre limitazioni d'uso: Non rilevate**

60.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

60.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Diversa disposizione degli spazi interni dell'appartamento, consistente nella realizzazione di un tramezzo nel soggiorno un modo da creare un locale studio, e lieve modifica del bagno/disimpegno.

Diffomità edilizio - urbanistiche e regolarizzazione:

La regolarizzazione potrà essere fattibile mediante presentazione di una pratica edilizia in Sanatoria.

Costo presunto pratica in sanatoria € 2.000,00 totali compresa Sanzione da versare al Comune.

-Oneri Totali: € 2.000,00 (a carico acquirente)

60.3.2 Conformità catastale:

Realizzazione di un tramezzo nel soggiorno un modo da creare un locale studio, e lieve modifica del bagno/disimpegno.

Aggiornamento catastale con presentazione pratica Docfa: € 1.000,00

60.3.3 Redazione Attestato di Prestazione Energetica(APE) obbligatorio per la vendita:

Costo presunto Quantificabile in € 350,00 (a carico procedura)

60.3.4 Urbanistica: la normativa urbanistica è meglio illustrata nell'Allegato 25 alla presente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze: non rilevabili

Spese condominiali: risultano ancora da versare le gestioni 2021 e 2022 per un totale di € 1.268,16 oltre a quelle per il 2023 attualmente in corso.

62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

62.1 Attuali proprietari:

Foglio 77 particella 451 sub. 51 e 99

- Attualmente in capo al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/1 dal 11/04/2006 a seguito di atto di compravendita rogito notaio Camusso Marco in data 11/04/2006 al rep. n.41009/19541 trascritto ad Asti in data 28/04/2006 al n.4547/3068, registrato ad Asti il 26/04/2006 al n.1669 serie 1T per acquisto dalla [REDACTED]

62.2 Precedenti proprietari:

Foglio 77 particella 451

[REDACTED] proprietario dal 15/07/2002 al 10/04/2006 a seguito rogito notaio Camusso Marco in data 15/07/2002 al rep n.37.009, trascritto ad Asti in data 16/07/2002 al n.5867/7625 per acquisto dai Sigg.ri [REDACTED]

63. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile censito al Foglio 77, part. 451 sub. 51, 99 è stato autorizzato sulla base dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Asti:

- Concessione Edilizia n.102 del 08/05/2003 per ricostruzione di fabbricato residenziale e commerciale ed autorimessa interrata;

- Agibilità n. 4859/2006/57 del 19/05/2006;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

64. DESCRIZIONE IMMOBILI DI CUI AL PUNTO 48

Trattasi di appartamento a piano secondo di fabbricato plurifamiliare ad uso civile abitazione, presenta altezza pari a m.2,70, sono presenti cucina, soggiorno, bagno, camera, studio e due balconi, a piano interrato è presente una piccola cantina avente altezza di m.2,39 ed un garage avente altezza di m.2,40.

Le pavimentazioni dell'appartamento sono in grès, camera e disimpegno in parquet, sono presenti impianto elettrico sottotraccia, impianto termico a pavimento alimentato a gas e impianto idrosanitario alimentati da caldaia a gas, i serramenti sono in legno laccato bianco con vetrocamera e tapparelle elettriche, le porte interne sono in legno tamburato, il tutto risulta intonacato a civile mediante intonaco tradizionale in calce dolce, i balconi presentano ringhiere in acciaio e vetro, e risulta meglio raffigurato nell'allegato 26 e nella documentazione fotografica di cui all'Allegato 27 alla presente.

65. DESTINAZIONI D'USO E SUE SUPERFICI

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SEL(Superficie Esterna Lorda), SIL(Superficie Interna Lorda), SIN(Superficie Interna Netta), nella tabella sotto riportata sono individuate le varie destinazioni d'uso degli immobili nel loro complesso con evidenziate le superfici reali lorde rapportate ai coefficienti mercantili con determinazione dei valori equivalenti:

Destinazione	Superficie interna netta	Superficie interna lorda	Superficie lorda mq.	Coeff.	Valore Equivalente in mq.	Altezza m.
Foglio 77 part. 451 sub. 99 - A/2 piano secondo						
Cucina, soggiorno, camera, bagno	54	58	65	1,00	65,00	2,70
Balconi	7	7	7	0,25	1,75	-
Piano interrato: Cantina	4	4	4,50	0,25	1,13	2,39

Foglio 77 part. 451 sub. 51 - C/6 piano secondo interrato						
Garage	28	28,3	31	0,50	15,50	2,40
		Sup. reale lorda	107,50		83,38	

La superficie commerciale degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente mq. 83,38.

66.1 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti isolati, travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture Verticali: materiale: pilastri in cemento armato, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: latero-cementizio, condizioni: sufficienti.

Tetto: tipologia: a falde, materiale: latero-cementizio, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: legno/vetro, materiale protezione: vernice, condizioni: sufficienti; apertura portone garages automatizzata

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: tipologia: pannello coibentato, Condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: laterizio a cassavuota coibentazione: si, condizioni: sufficienti.

Paviment. Esterna: materiale: pavimentazione tipo klinker, condizioni: sufficienti.

Paviment. Interna: materiale: grès e parquet, condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia uso civile, tensione 220v. condizioni: sufficienti.

67.3 Prezzo base d'asta dell'immobile con valutazione complessiva:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 128.996,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e notariali a carico dell'acquirente:	€ 125.996,00

Note per la vendita:

Prima della vendita dovranno obbligatoriamente essere predisposti i seguenti adempimenti:

- **Attestato di Prestazione Energetica**, l'importo da sostenere per la redazione è stato quantificato al punto 60.3.3 della presente perizia per € 350,00,
- Cancellazioni ipotecarie a carico procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO GENERALE



LOTTO 1

Immobili in Tigliole fraz. Pratomorone, civile abitazione, pertinenze e terreni limitrofi

vedi presente relazione da pag.4 a pag.19



Valore complessivo degli immobili pari ad	€ 208.881,50
Adeguamenti e correzioni della stima con spese tecniche di regolarizzazione a carico acquirente (a dedurre)	€ <u>42.332,23</u>
<u>Prezzo base d'asta dell'immobile</u>	€ <u>166.549,27</u>

Note per la vendita:

Prima della vendita dovranno obbligatoriamente essere predisposti i seguenti adempimenti:

- **Attestato di Prestazione Energetica**, l'importo da sostenere per la redazione è stato quantificato al **punto 4 della presente perizia per € 350,00**;
- Cancellazioni ipotecarie a carico procedura.

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si evidenzia che la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti le garanzie per **vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla normativa vigente, eventuali spese condominiali dell'anno in corso, e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**

LOTTO 2

Immobili in Tigliole fraz. Pratomorone, fabbricato ad uso artigianale

vedi presente relazione da pag.20 a pag.30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore complessivo degli immobili pari ad	€ 121.430,00
Adeguamenti e correzioni della stima con spese tecniche di regolarizzazione a carico acquirente (a dedurre)	€ 25.714,50
<u>Prezzo base d'asta dell'immobile</u>	<u>€ 95.715,50</u>

Note per la vendita:

Prima della vendita dovranno obbligatoriamente essere predisposti i seguenti adempimenti:

- **Attestato di Prestazione Energetica, l'importo da sostenere per la redazione è stato quantificato al punto 14.3.3 della presente perizia per € 350,00;**
- Cancellazioni ipotecarie a carico procedura.

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si evidenzia che la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti le garanzie per **vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla normativa vigente, eventuali spese condominiali dell'anno in corso, e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

Terreni edificabili in Tigliole

fraz. Pratomorone

vedi presente relazione da pag.31 a pag.37



Valore complessivo degli immobili pari ad

€ 26.371,25

Prezzo base d'asta dell'immobile

€ 26.371,25

Note per la vendita:

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia con tutte le ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si evidenzia che la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



LOTTO 4

Terreni agricoli in Tigliole fraz. Pratomorone

vedi presente relazione da pag.38 a pag.44

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore complessivo degli immobili pari ad € 18.411,00

Prezzo base d'asta dell'immobile € **18.411,00**

Note per la vendita:

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia con tutte le ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si evidenzia che la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti le garanzie per **vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

Terreni a servizi e di nuovo impianto in Tigliole fraz. Pratomorone

vedi presente relazione da pag.45 a pag. 51

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore complessivo degli immobili pari ad	€ 26.507,25
<u>Prezzo base d'asta dell'immobile</u>	<u>€ 26.507,25</u>

Note per la vendita:

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia con tutte le ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si evidenzia che la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 6

Terreni agricoli e di nuovo impianto in Portacomaro

vedi presente relazione da pag.52 a pag. 58



Valore complessivo degli immobili pari ad

€ 6.743,00

Prezzo base d'asta dell'immobile

€ 6.743,00

Note per la vendita:

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia con tutte le ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si evidenzia che la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



LOTTO 7

Appartamento con garage e cantina in Asti

vedi presente relazione da pag.59 a pag.69



Valore complessivo degli immobili pari ad	€ 151.760,00
Adeguamenti e correzioni della stima con spese tecniche di regolarizzazione a carico acquirente (a dedurre)	€ 25.764,00
<u>Prezzo base d'asta dell'immobile</u>	<u>€ 125.996,00</u>



Note per la vendita:

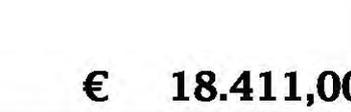
Prima della vendita dovranno obbligatoriamente essere predisposti i seguenti adempimenti:

- Attestato di Prestazione Energetica, l'importo da sostenere per la redazione è stato quantificato al punto 60.3.3 della presente perizia per € 350,00;
- Cancellazioni ipotecarie a carico procedura.

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si evidenzia che la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla normativa vigente, eventuali spese condominiali dell'anno in corso, e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



DESCRIZIONE LOTTO	Prezzo base d'asta con spese tecniche di regolarizzazione a carico acquirente
LOTTO 1 Immobili in Tigliole fraz. Pratomorone, civile abitazione, pertinenze e terreni limitrofi <i>vedi presente relazione da pag.4 a pag.19</i>	 € 166.549,27
LOTTO 2 Immobile in Tigliole fraz. Pratomorone, fabbricato ad uso artigianale <i>vedi presente relazione da pag.20 a pag.30</i>	 € 95.715,50
LOTTO 3 Terreni edificabili in Tigliole fraz. Pratomorone <i>vedi presente relazione da pag.31 a pag.37</i>	€ 26.371,25
LOTTO 4 Terreni agricoli in Tigliole fraz. Pratomorone <i>vedi presente relazione da pag.38 a pag.44</i>	 € 18.411,00
LOTTO 5 Terreni a servizi e di nuovo impianto in Tigliole fraz. Pratomorone <i>vedi presente relazione da pag.45 a pag. 51</i>	€ 26.507,25
LOTTO 6 Terreni agricoli e di nuovo impianto in Portacomaro <i>vedi presente relazione da pag.52 a pag. 58</i>	 € 6.743,00
LOTTO 7 Appartamento con garage e cantina in Asti <i>vedi presente relazione da pag.59 a pag.69</i>	€ 125.996,00
 <u>Totale Generale</u>	€ 466.293,27

68. CONCLUSIONI

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano **adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:**

- Difformità urbanistico/edilizia;
- Riduzione per assenza di garanzia per vizi.

Alla luce di quanto sopra si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia;
- Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria;

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni **complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine** esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro **dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte** - per la natura ed i limiti **insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche** teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i **termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti**, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, **rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica** completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente **al momento dell'elaborazione della relazione peritale.**

Quanto sopra ho l'onore di riferire a disimpegno dell'incarico affidatomi nella speranza di averlo diligentemente assolto.

Revello li, 10 luglio 2023

Il Perito Estimatore
PEROTTI Geom. Mario