

TRIBUNALE DI ASTI

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 4/2025

nei confronti della XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

partita iva 01306230051, in persona del legale rappresentante Xxxxxx Xxxxxxx,
con sede legale in Asti, Via Aro' n. 7.

Richiesta di apertura della liquidazione giudiziale presentata da
XXXXXXX X.X.X. rappresentata e difesa dall'Avv. Xxxxxxx XXXXXXXX

Giudice Delegato alla procedura : Dott. Xxxxx XXXXXXX

Curatore della Liquidazione Giudiziale : Dott. Xxxxx XXXXXXX

Data nomina a perito: 26/02/2025.

Immobili in proprietà della società in Liquidazione Giudiziale XXXXXX XXXXXX X.X.X.

- **Piena Proprietà per l'intero dei seguenti immobili** (già oggetto di perizia di esecuzione immobiliare n.175/2021 depositata nel dicembre 2022):

- nel **Comune di ASTI (AT) – Via Arò n° 7: n. 3 alloggi** (di cui uno utilizzato come studio)
con n. 3 cantine di pertinenza.

- nel **Comune di ASTI (AT) – Via Arò n° 5: n. 3 posti auto** all'interno di autorimessa.

- **Piena Proprietà per l'intero dei seguenti immobili** (non oggetto di perizia esecuzione immobiliare):

- nel **Comune di ASTI (AT) – Via Arò n° 5: n. 1 posto auto** all'interno di autorimessa.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

01) SINTESI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Gli immobili in proprietà della società in Liquidazione Giudiziale XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X. sono ubicati nel Comune di ASTI (AT) e fanno parte dello stabile in condominio dotato di ascensore denominato "CONDOMINIO CASA FONTANA" con accesso pedonale da Via Arò n. 7 e ingresso carraio all'autorimessa collettiva da Via Arò n. 5 e sono costituiti in sintesi da:

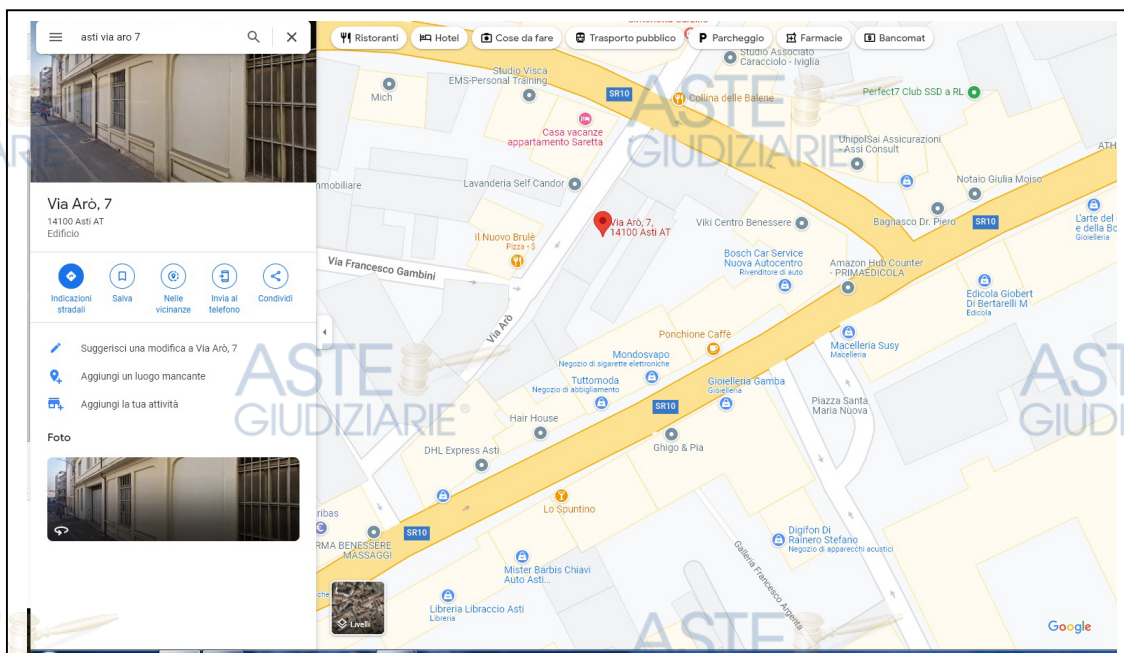
a) Immobili già oggetto della perizia relativa alla procedura esecutiva n. 175/2021 depositata nel dicembre 2022:

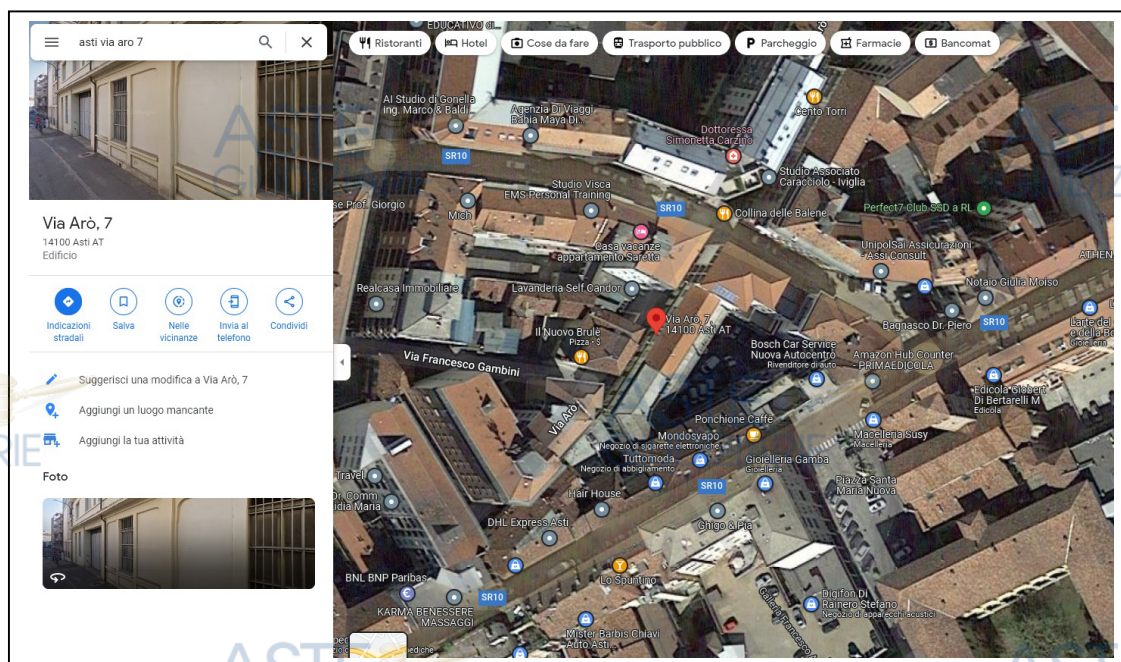
- Con accesso da Via Arò n° 7 : N° 2 Alloggi al piano secondo (3° p.f.t.) e
N° 1 Alloggio al piano primo (2° p.f.t.)
con le rispettive N. 3 cantine al piano terreno (1° p.f.t.)
- Con accesso da Via Arò n° 5 : N° 3 Posti auto al piano terreno (1° p.f.t.)

b) Immobili non oggetto della perizia relativa alla procedura esecutiva n. 175/2021:

- Con accesso da Via Arò n° 5 : N° 1 Posto auto al piano terreno (1° p.f.t.)

Ubicazione dello stabile dove sono inseriti gli immobili in oggetto.



Visione dall'alto dello stabile dove sono inseriti gli immobili in oggetto.**Fotografie dello stabile condominiale dove sono inseriti gli immobili in oggetto.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

02) PREMESSA – RICHIESTA DI ABBANDONO DELLA CABINA ENEL

Nella Liquidazione Giudiziale n. 4/2025 dell'XXXXXX XXXXXXXX X.X.X. è compreso anche il seguente immobile:

m) Al Piano Terreno (1° p.f.t.) all'interno dell'autorimessa, ma con accesso dalla Via Arò senza indicazione del numero civico (con porta le cui chiavi sono detenute solo dall'Enel):

CABINA ENEL (categoria D/1 – opifici), censita al Catasto Fabbricati di ASTI alla Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8278, **Subalterno 76**, Via Arò s.n.c. Piano T (indicato nella visura catastale in modo errato Via Arò n. 7 piano 1).

Come esposto nella Relazione Tecnica per Richiesta di Abbandono della Cabina Enel che viene allegata alla presente perizia come ALLEGATO N. 1, tenuto conto:

- del fatto che è in corso Contratto di locazione con durata fino al 2037 rinnovabile per altri 29 anni alla scadenza con l'Enel Distribuzione S.p.a.;
- del fatto che sono presenti difformità edilizie e catastali da sanare;
- del fatto che a tali condizioni risulterà problematico l'interessamento da parte di qualche soggetto come aggiudicatario;

si è richiesto l'abbandono della Cabina Enel dalla Liquidazione Giudiziale; pertanto la Cabina Enel non sarà trattata nella presente perizia.

**03) ELENCO IMMOBILI OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE –
NOMINA A PERITO - INCARICO.**

Il sottoscritto **Geometra CHIESA Davide**, libero professionista con studio in Pocapaglia – Via Cavour n. 22, iscritto all'Albo dei Geometri di Cuneo e Provincia al n.2633, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Asti al n. 67, nell'ambito della Procedura Esecutiva n. 175/2021 promossa da XXXXXXXX X.X.X. contro XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X., quale perito estimatore nominato dal G.E. Dott. X. XXXXXXXX, **nel**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dicembre 2022 depositava la perizia definitiva avente come oggetto i seguenti immobili in piena proprietà per l'intero della XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.:

a) Al Piano Secondo (3° p.f.t.) : **ALLOGGIO** (utilizzato come studio professionale) indicato in sito come interno 5, censito al Catasto Fabbricati di ASTI alla Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8278, **Subalterno 131** (ex sub. 105), Via Arò n. 7 Piano 2.

b) Al Piano Terreno (1° p.f.t.) : **CANTINA** di pertinenza del suddetto alloggio, censita al Catasto Fabbricati di ASTI alla Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8278, **Subalterno 132** (ex sub. 105), Via Arò n. 7 Piano T.

c) Al Piano Secondo (3° p.f.t.) : **ALLOGGIO** indicato in sito come interno 6, censito al Catasto Fabbricati di ASTI alla Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8278, **Subalterno 129** (ex sub. 104), Via Arò n. 7 Piano 2.

d) Al Piano Terreno (1° p.f.t.) : **CANTINA** di pertinenza del suddetto alloggio, censita al Catasto Fabbricati di ASTI alla Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8278, **Subalterno 130** (ex sub. 104), Via Arò n. 7 Piano T.

e) Al Piano Primo (2° p.f.t.) : **ALLOGGIO** indicato in sito come interno 3, censito al Catasto Fabbricati di ASTI alla Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8278, **Subalterno 124** (ex sub. 113 già ex sub. 101), Via Arò n. 7 Piano 1.

f) Al Piano Terreno (1° p.f.t.) : **CANTINA** di pertinenza del suddetto alloggio, censita al Catasto Fabbricati di ASTI alla Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8278, **Subalterno 123** (ex sub. 113 già ex sub. 101), Via Arò n. 7 Piano T.

g) Al Piano Terreno (1° p.f.t.) all'interno dell'autorimessa : **POSTO AUTO**, censito al Catasto Fabbricati di ASTI alla Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8278, **Subalterno 83**, Via Arò n. 5 Piano T.

h) Al Piano Terreno (1° p.f.t.) all'interno dell'autorimessa : **POSTO AUTO**, censito al Catasto Fabbricati di ASTI alla Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8278, **Subalterno**

84, Via Arò n. 5 Piano T.

i) Al Piano Terreno (1° p.f.t.) all'interno dell'autorimessa : **POSTO AUTO**, censito al Catasto Fabbricati di ASTI alla Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8278, **Subalterno**

85, Via Arò n. 5 Piano T.

Nella Liquidazione Giudiziale n. 4/2025 dell'XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X., oltre agli immobili sopra elencati, già oggetto di perizia nella Procedura Esecutiva n. 175/2021 come sopra riportato, risultano i seguenti altri due immobili:

l) Al Piano Terreno (1° p.f.t.) all'interno dell'autorimessa : **POSTO AUTO**, censito al Catasto Fabbricati di ASTI alla Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8278, **Subalterno**

82, Via Arò n. 5 Piano T.

m) Al Piano Terreno (1° p.f.t.) all'interno dell'autorimessa, ma con accesso dalla Via Arò senza indicazione del numero civico (con porta le cui chiavi sono detenute solo dall'Enel):

CABINA ENEL (categoria D/1 – opifici), censita al Catasto Fabbricati di ASTI alla Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8278, Subalterno 76, Via Arò s.n.c. Piano T (indicato nella

visura catastale in modo errato Via Arò n. 7 piano 1) **della quale è stato richiesto l'abbandono dalla Liquidazione Giudiziale, come sopra riportato in premessa.**

Il Dott. Xxxxxx XXXXXX, Curatore della Liquidazione Giudiziale in oggetto, richiedeva al Giudice Delegato alla procedura Dott. Xxxxx XXXXXX, di voler autorizzare la nomina del perito immobiliare geom. Davide Chiesa, *“al fine di provvedere alla valutazione dei beni immobili di cui alle lettere l) ed m), nonché ad eventuale aggiornamento delle valutazioni di cui ai beni alle lettere dalla a) alla i), già oggetto di perizia”*. Il Giudice Delegato Dott. Xxxxx XXXXXXXX in data 26/02/2025 autorizzava la curatela alla nomina del sottoscritto quale perito immobiliare della Liquidazione Giudiziale in oggetto.

04) SOPRALLUOGO - OPERAZIONI PERITALI DEL 10 GIUGNO 2025.

Lo scrivente preso contatto con l'Arch. XXXXXXXX Xxxxx, legale rappresentante della XXXXXXX XXXXXXXX X.X.X., fissava la data del sopralluogo e delle operazioni peritali per il giorno 10 giugno 2025 alle ore 10,00 presso gli immobili in oggetto.

Come stabilito in data 10 giugno 2025 alle ore 10,00 in Asti, Via Arò n. 7 (ingresso pedonale) e n. 5 (ingresso carraio) il sottoscritto coadiuvato dal collaboratore Geom. XXXX XXXXXXX ed accompagnato dall'Arch. XXXXXXX Xxxxxx effettuava sopralluogo e svolgeva le operazioni peritali prendendo visione, dove è stato possibile l'accesso, dei seguenti immobili già oggetto della perizia relativa alla procedura esecutiva n. 175/2021:

- Asti – Via Arò n° 7:
 - alloggi al piano secondo (3° p.f.t.) subalterni 131-129;
 - cantina al piano terreno (1° p.f.t.) subalterno 132.

Non è stato possibile prendere visione dell'alloggio al piano primo (2° p.f.t.) subalterno 124 e delle cantine al piano terreno (1° p.f.t.) subalterno 123 e subalterno 130.

- Asti – Via Arò n° 5:
 - n. 3 posti auto al piano terreno (1° p.f.t.) subalterni 83-84-85.

Si è inoltre provveduto a visionare ed a eseguire rilievo dei due immobili che non sono stati oggetto della perizia della procedura esecutiva:

- Asti – Via Arò n° 5:
 - n. 1 posto auto al piano terreno (1° p.f.t.) subalterno 82.
- Asti – Via Arò s.n.c.:

- n. 1 cabina enel al piano terreno (1° p.f.t.) subalterno 76.

Il sottoscritto evidenzia che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno della cabina enel, in quanto, come riferito dall'Arch. XXXXXXXX, le chiavi della

porta di accesso dalla Via Arò s.n.c. (unico accesso) sono detenute dall'ente gestore. Pertanto si è eseguito il rilievo della parte esterna all'interno dell'autorimessa con accesso da Via Arò n. 5. In merito l'Arch. XXXXXXXX ha consegnato allo scrivente la planimetria che è stata prodotta in fase del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi da parte dei Vigili del Fuoco.

L'Arch. XXXXXXXX, in sede di operazioni peritali riferisce che i contratti di affitto reperiti all'epoca della perizia della procedura esecutiva n. 175/2021 sono ancora tutt'ora in essere e validi. In particolare precisa che nel contratto con il Sig. XXXXXXXX Xxxxxxx (che è stato fornito allo scrivente insieme con l'A.P.E.) è stato erroneamente indicato il sub. 105 in luogo del sub. 104, che invece risulta correttamente indicato nell'A.P.E. allegato al contratto di affitto. Ancora l'Arch. XXXXXXXX sottolinea che la descrizione contrattuale del bene identifica comunque il sub. 104 oggetto di locazione, conseguentemente anche la cantina abbinata al sub. 104 è contrattualmente inclusa nel contratto.

Il sottoscritto, come già riportato nella perizia redatta per la procedura esecutiva n. 175/2021 depositata nel dicembre 2022, sottolinea che il contratto di locazione al Sig. XXXXXXXX Xxxxxxx è stato stipulato il 29 novembre 2021 e registrato il 02 dicembre 2021, date entrambe successive alla trascrizione del pignoramento avvenuto il 22 settembre 2021, pertanto non opponibile alla procedura esecutiva.

L'Arch. XXXXXXXX riferisce che non sono state depositate altre pratiche edilizie per i beni di XXXXXXXX XXXXXXXX successivamente alla perizia relativa alla procedura esecutiva n. 175/2021.

(vedere Allegato n. 2 – Verbale delle Operazioni Peritali del 10 giugno 2025).

05) RIFERIMENTO ALLA PERIZIA DEPOSITATA NEL DICEMBRE 2022**E SVOLGIMENTO DELLA PRESENTE PERIZIA.**

Il sottoscritto, con riferimento alla perizia depositata nel dicembre 2022 agli della
Procedura Esecutiva n. 175/2021, procede alla redazione della presente perizia per la

Liquidazione Giudiziale come in seguito riportato:

- 1) Dopo aver eseguito le indagini e gli accertamenti di mercato per gli immobili (n. 3 alloggi con relative cantine di pertinenza e n. 3 posti auto interni all'autorimessa) già oggetto di stima nella perizia depositata nel dicembre 2022, **vengono confermati i valori di mercato in astratto in regime di libera contrattazione e considerando gli immobili liberi. Per la valutazione del prezzo base di vendita, come da colloquio con il Curatore della Liquidazione Giudiziale, non vengono detratti dal valore gli eventuali importi delle spese condominiali di insoluto. Le eventuali spese condominiali insolute degli ultimi due anni dalla data di aggiudicazione, saranno a carico dell'aggiudicatario.**
- 2) Alle valutazioni degli immobili già oggetto della perizia depositata nel dicembre 2022, **viene aggiunta la valutazione del posto auto in autorimessa che non era stato precedentemente stimato che viene inserito come LOTTO N. 7.**
- 3) Fermo restando quanto riportato nella perizia depositata nel dicembre 2022 verranno inseriti nella presente perizia **per tutti gli immobili in oggetto suddivisi in N. 7 LOTTI,** prospetto riassuntivo dei lotti, descrizione con indicazione superficie commerciale e stato di occupazione, dati catastali, coerenze, valutazione immobili in astratto in regime di libera concorrenza e valutazione finale con prezzo base di vendita, situazione edilizia, situazione catastale, formalità pregiudizievoli, provenienza, regolamento di condominio - servitù e Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.).

INDICE

0.1) SINTESI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	pag. 02
0.2) PREMESSA – RICHIESTA DI ABBANDONO DELLA CABINA ENEL	pag. 05
0.3) ELENCO IMMOBILI OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – NOMINA A PERITO – INCARICO	pag. 05
0.4) SOPRALLUOGO – OPERAZIONI PERITALI DEL 10 GIUGNO 2025	pag. 08
0.5) RIFERIMENTO ALLA PERIZIA DEPOSITATA NEL DICEMBRE 2022 E SVOLGIMENTO DELLA PRESENTE PERIZIA.....	pag. 10
0.6) PROSPETTI RIASSUNTIVI DEI LOTTI.....	pag. 13

1) DESCRIZIONE IMMOBILI con indicazione superficie commerciale e stato di occupazione.....	pag. 20
2) DATI CATASTALI	pag. 31
3) COERENZE	pag. 38
4) VALUTAZIONE IMMOBILI IN ASTRATTO in regime di libera concorrenza e considerati liberi.....	pag. 41
5) VALUTAZIONE FINALE IMMOBILI CON PREZZO BASE DI VENDITA.....	pag. 53
6) SITUAZIONE EDILIZIA.....	pag. 61

7) SITUAZIONE CATASTALE.....	pag. 68
8) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	pag. 68
9) PROVENIENZA.....	pag. 74
10) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO – SERVITU’.....	pag. 75
11) ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	pag. 79
12) REDAZIONE SU FILE INFORMATICO SEPARATO DEL PIANO DI VENDITA.....	pag. 80
• ALLEGAZIONI DOCUMENTALI	pag. 81



0.6) PROSPETTI RIASSUNTIVI DEI LOTTI.

LOTTO N. 1	
Diritto reale, quota pignorata e soggetti	- Piena Proprietà per l'intero in capo alla società debitrice esecutata XXXXXXXX XXXXXXXXX X.X.X.
Ubicazione immobili:	In stabile in condominio, denominato " <i>Condominio Casa Fontana</i> " servito da un unico corpo di scala con ascensore ubicato in ASTI (AT) con accesso pedonale da Via Arò n. 7: - Alloggio al piano secondo e cantina di pertinenza al piano terreno: ASTI (AT) – Via Arò n. 7
Descrizione immobili:	1) Al Piano Secondo (3° p.f.t.): ALLOGGIO (utilizzato come studio professionale) (SEZ. URB. AT, FG. 77, N. 8278, SUB. 131) (ex sub. 105). 2) Al Piano Terreno (1° p.f.t.): locale ad uso CANTINA di pertinenza (SEZ. URB. AT, FG. 77, N. 8278, SUB.132) (ex sub. 105).
Dati catastali:	- Per l'alloggio al piano secondo (3° p.f.t.): Catasto Fabbricati di ASTI (AT): Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 8278, Subalterno 131 (ex sub. 105). - Per la cantina di pertinenza al piano terreno (1° p.f.t.) Catasto Fabbricati di ASTI (AT): Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 8278, Subalterno 132 (ex sub. 105). N.B. : Il sottoscritto ha presentato le variazioni catastali per aggiornare lo stato di fatto delle n. 3 Unità Immobiliari abitative con le cantine di pertinenza.
Irregolarità Edilizie:	Si sono rilevate difformità come dettagliato nel paragrafo 6) situazione edilizia.
Formalità Pregiudizievoli: (presso Agenzia Entrate ASTI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI).	1) Trascr.Pignoramento del 22/09/2021 ; R.G. 8877 ; R.P. 6979. 2) Ipoteca Volontaria del 23/11/2007 ; R.G. 14314; R.P. 2989. 3) Ipoteca Volontaria del 09/11/2009 ; R.G. 10363; R.P. 1820. 4) Ipoteca Giudiziale del 21/05/2012 ; R.G. 4044; R.P. 482. 5) Ipoteca Giudiziale del 16/12/2014 ; R.G. 9087; R.P. 1217. 6) Sentenza apert. liq. Giud. del 04/07/2025 ; R.G. 5936; R.P. 4735.
Stato di Occupazione:	L'Arch. XXXXXXXX Xxxxxx ha fornito al sottoscritto C.T.U. contratto di affitto per uso diverso dall'abitazione a favore di XXXXxxx. Tale contratto di affitto che non risulta registrato presenta una data del 02 ottobre 2021 con marca da bollo annullata con tale data, data successiva alla trascrizione del pignoramento del 22/09/2021 e pertanto gli immobili vengono considerati LIBERI .
Prezzo base per la vendita: LIBERI Alloggio e cantina €. 67.000	€. 67.000,00

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 13

LOTTO N. 2	
Diritto reale, quota pignorata e soggetti	- Piena Proprietà per l'intero in capo alla società debitrice esecutata XXXXXXXX XXXXXXXXX X.X.X.
Ubicazione immobili:	In stabile in condominio, denominato " <i>Condominio Casa Fontana</i> " servito da un unico corpo di scala con ascensore ubicato in ASTI (AT) con accesso pedonale da Via Arò n. 7: - Alloggio al piano secondo e cantina di pertinenza al piano terreno: ASTI (AT) – Via Arò n. 7
Descrizione immobili:	1) Al Piano Secondo (3° p.f.t.): ALLOGGIO (SEZ. URB. AT, FG. 77, N. 8278, SUB. 129) (ex sub. 104). 2) Al Piano Terreno (1° p.f.t.): locale ad uso CANTINA di pertinenza (SEZ. URB. AT, FG. 77, N. 8278, SUB. 130) (ex sub. 104).
Dati catastali:	- Per l'alloggio al piano secondo (3° p.f.t.): Catasto Fabbricati di ASTI (AT): Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 8278, Subalterno 129 (ex sub. 104). - Per la cantina di pertinenza al piano terreno (1° p.f.t.) Catasto Fabbricati di ASTI (AT): Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 8278, Subalterno 130 (ex sub. 104). N.B. : Il sottoscritto ha presentato le variazioni catastali per aggiornare lo stato di fatto delle n. 3 Unità Immobiliari abitative con le cantine di pertinenza.
Irregolarità Edilizie:	Si sono rilevate difformità come dettagliato nel paragrafo 6) situazione edilizia.
Formalità Pregiudizievoli: (presso Agenzia Entrate ASTI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI).	1) Trascr.Pignoramento del 22/09/2021 ; R.G. 8877 ; R.P. 6979. 2) Ipoteca Volontaria del 23/11/2007 ; R.G. 14314; R.P. 2989. 3) Ipoteca Volontaria del 09/11/2009 ; R.G. 10363; R.P. 1820. 4) Ipoteca Giudiziale del 21/05/2012 ; R.G. 4044; R.P. 482. 5) Ipoteca Giudiziale del 16/12/2014 ; R.G. 9087; R.P. 1217. 6) Sentenza apert. liq. Giud. del 04/07/2025 ; R.G. 5936; R.P. 4735.
Stato di Occupazione:	Si è rilevato contratto di affitto registrato, ma dopo la trascrizione dell'atto di pignoramento al Sig. XXXXXXXX Xxxxxxx e pertanto gli immobili vengono considerati LIBERI .
Prezzo base per la vendita: LIBERI Alloggio e cantina €. 68.000	€. 68.000,00

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N. 3	
Diritto reale, quota pignorata e soggetti	- Piena Proprietà per l'intero in capo alla società debitrice esecutata XXXXXXXX XXXXXXXXX X.X.X.
Ubicazione immobili:	In stabile in condominio, denominato " <i>Condominio Casa Fontana</i> " servito da un unico corpo di scala con ascensore ubicato in ASTI (AT) con accesso pedonale da Via Arò n. 7: - Alloggio al piano primo e cantina di pertinenza al piano terreno: ASTI (AT) – Via Arò n. 7
Descrizione immobili:	1) Al Piano Primo (2° p.f.t.): ALLOGGIO (SEZ. URB. AT, FG. 77, N. 8278, SUB. 124). 2) Al Piano Terreno (1° p.f.t.): locale ad uso CANTINA di pertinenza (SEZ. URB. AT, FG. 77, N. 8278, SUB. 123).
Dati catastali:	- Per l'alloggio al piano primo (2° p.f.t.): Catasto Fabbricati di ASTI (AT): Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 8278, Subalterno 124 (già ex sub. 113 e già ex sub. 101). - Per la cantina di pertinenza al piano terreno (1° p.f.t.) Catasto Fabbricati di ASTI (AT): Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 8278, Subalterno 123 (già ex sub. 113 e già ex sub. 101). N.B. : Il sottoscritto ha presentato le variazioni catastali per aggiornare lo stato di fatto delle n. 3 Unità Immobiliari abitative con le cantine di pertinenza.
Irregolarità Edilizie:	Si sono rilevate difformità come dettagliato nel paragrafo 6) situazione edilizia.
Formalità Pregiudizievoli: (presso Agenzia Entrate ASTI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI).	1) Trascr.Pignoramento del 22/09/2021 ; R.G. 8877 ; R.P. 6979. 2) Ipoteca Volontaria del 23/11/2007 ; R.G. 14314; R.P. 2989. 3) Ipoteca Volontaria del 09/11/2009 ; R.G. 10363; R.P. 1820. 4) Ipoteca Giudiziale del 21/05/2012 ; R.G. 4044; R.P. 482. 5) Ipoteca Giudiziale del 16/12/2014 ; R.G. 9087; R.P. 1217. 6) Sentenza apert. liq. Giud. del 04/07/2025 ; R.G. 5936; R.P. 4735.
Stato di Occupazione:	Si è rilevato <u>contratto di affitto registrato prima della trascrizione dell'atto di pignoramento</u> alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX Xxxxxx e pertanto gli immobili vengono considerati <u>OCCUPATI.</u>
Prezzo base per la vendita: OCCUPATI Alloggio e cantina €. 49.000	€. 49.000,00

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N. 4	
Diritto reale, quota pignorata e soggetti	- Piena Proprietà per l'intero in capo alla società debitrice esecutata XXXXXXXX XXXXXXXXX X.X.X.
Ubicazione immobili:	In stabile in condominio, denominato " <i>Condominio Casa Fontana</i> ", nella porzione immobiliare con piano terreno adibito ad autorimessa con posti auto ubicato in ASTI (AT) con accesso carraio da Via Arò n. 5: - n. 1 Posto Auto in autorimessa: ASTI (AT) – Via Arò n. 5
Descrizione immobili:	Al Piano Terreno (1° p.f.t.): POSTO AUTO in autorimessa (SEZ. URB. AT, FG. 77, N. 8278, SUB. 83).
Dati catastali:	- Per il posto auto al piano terreno (1° p.f.t.) Catasto Fabbricati di ASTI (AT): Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 8278, Subalterno 83
Formalità Pregiudizievoli: (presso Agenzia Entrate ASTI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI).	1) Trascr. Pignoramento del 22/09/2021 ; R.G. 8877 ; R.P. 6979. 3) Ipoteca Volontaria del 09/11/2009 ; R.G. 10363; R.P. 1820. 4) Ipoteca Giudiziale del 21/05/2012 ; R.G. 4044; R.P. 482. 5) Ipoteca Giudiziale del 16/12/2014 ; R.G. 9087; R.P. 1217. 6) Sentenza apert. liq. Giud. del 04/07/2025 ; R.G. 5936; R.P. 4735. <u>Formalità che non può essere cancellata con il decreto di trasferimento:</u> ❖ Trascrizione di domanda giudiziale del 19/04/2010; R.G. 3594; R.P. 2323.
Stato di Occupazione:	L'Arch. XXXXXXXX Xxxxxxx ha fornito al sottoscritto C.T.U. contratto di affitto per uso diverso dall'abitazione a favore di XXXxxxx. Tale contratto di affitto che non risulta registrato presenta una data del 02 ottobre 2021 con marca da bollo annullata con tale data, data successiva alla trascrizione del pignoramento del 22/09/2021 e pertanto l'immobile viene considerato LIBERO .
Prezzo base per la vendita: LIBERO Posto Auto sub. 83 €. 8.000	€. 8.000,00

LOTTO N. 5	
Diritto reale, quota pignorata e soggetti	- Piena Proprietà per l'intero in capo alla società debitrice esecutata XXXXXXXX XXXXXXXXX X.X.X.
Ubicazione immobili:	In stabile in condominio, denominato " <i>Condominio Casa Fontana</i> ", nella porzione immobiliare con piano terreno adibito ad autorimessa con posti auto ubicato in ASTI (AT) con accesso carraio da Via Arò n. 5: - n. 1 Posto Auto in autorimessa: ASTI (AT) – Via Arò n. 5
Descrizione immobili:	Al Piano Terreno (1° p.f.t.) : POSTO AUTO in autorimessa (SEZ. URB. AT, FG. 77, N. 8278, SUB. 84).
Dati catastali:	- Per il posto auto al piano terreno (1° p.f.t.) Catasto Fabbricati di ASTI (AT): Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 8278, Subalterno 84
Formalità Pregiudizievoli: (presso Agenzia Entrate ASTI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI).	1) Trascr.Pignoramento del 22/09/2021 ; R.G. 8877 ; R.P. 6979. 2) Ipoteca Volontaria del 23/11/2007 ; R.G. 14314; R.P. 2989. 4) Ipoteca Giudiziale del 21/05/2012 ; R.G. 4044; R.P. 482. 5) Ipoteca Giudiziale del 16/12/2014 ; R.G. 9087; R.P. 1217. 6) Sentenza apert. liq. Giud. del 04/07/2025 ; R.G. 5936; R.P. 4735.
Stato di Occupazione:	L'Arch. XXXXXXXXX Xxxxxxx ha fornito al sottoscritto C.T.U. integrazione al contratto di affitto alla Sig.ra XXXXXXXXX Xxxxxx che non risulta registrata e che comunque riporta data successiva alla trascrizione del pignoramento e pertanto l'immobile viene considerato LIBERO .
Prezzo base per la vendita: LIBERO Posto Auto sub. 84 €. 7.000	€. 7.000,00

LOTTO N. 6	
Diritto reale, quota pignorata e soggetti	- Piena Proprietà per l'intero in capo alla società debitrice esecutata XXXXXXXX XXXXXXXXX X.X.X.
Ubicazione immobili:	In stabile in condominio, denominato " <i>Condominio Casa Fontana</i> ", nella porzione immobiliare con piano terreno adibito ad autorimessa con posti auto ubicato in ASTI (AT) con accesso carraio da Via Arò n. 5: - n. 1 Posto Auto in autorimessa: ASTI (AT) – Via Arò n. 5
Descrizione immobili:	Al Piano Terreno (1° p.f.t.): POSTO AUTO in autorimessa (SEZ. URB. AT, FG. 77, N. 8278, SUB. 85).
Dati catastali:	- Per il posto auto al piano terreno (1° p.f.t.) Catasto Fabbricati di ASTI (AT): Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 8278, Subalterno 85
Formalità Pregiudizievoli: (presso Agenzia Entrate ASTI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI).	1) Trascr.Pignoramento del 22/09/2021 ; R.G. 8877 ; R.P. 6979. 2) Ipoteca Volontaria del 23/11/2007 ; R.G. 14314; R.P. 2989. 4) Ipoteca Giudiziale del 21/05/2012 ; R.G. 4044; R.P. 482. 5) Ipoteca Giudiziale del 16/12/2014 ; R.G. 9087; R.P. 1217. 6) Sentenza apert. liq. Giud. del 04/07/2025 ; R.G. 5936; R.P. 4735.
Stato di Occupazione:	L'Arch. XXXXXXXX Xxxxxx ha fornito al sottoscritto C.T.U. contratto di affitto per uso diverso dall'abitazione a favore di XXXxxxx. Tale contratto di affitto che non risulta registrato presenta una data del 02 ottobre 2021 con marca da bollo annullata con tale data, data successiva alla trascrizione del pignoramento del 22/09/2021 e pertanto l'immobile viene considerato LIBERO .
Prezzo base per la vendita: LIBERO Posto Auto sub. 85 €. 8.000	€. 8.000,00

LOTTO N. 7	
Diritto reale, quota pignorata e soggetti	- Piena Proprietà per l'intero in capo alla società debitrice esecutata XXXXXXXX XXXXXXXXX X.X.X.
Ubicazione immobili:	In stabile in condominio, denominato " <i>Condominio Casa Fontana</i> ", nella porzione immobiliare con piano terreno adibito ad autorimessa con posti auto ubicato in ASTI (AT) con accesso carraio da Via Arò n. 5: - n. 1 Posto Auto in autorimessa: ASTI (AT) – Via Arò n. 5
Descrizione immobili:	Al Piano Terreno (1° p.f.t.): POSTO AUTO in autorimessa (SEZ. URB. AT, FG. 77, N. 8278, SUB. 82).
Dati catastali:	- Per il posto auto al piano terreno (1° p.f.t.) Catasto Fabbricati di ASTI (AT): Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 8278, Subalterno 82
Irregolarità Catastali:	Si sono rilevate difformità catastali come indicato nel paragrafo 7) situazione catastale.
Formalità Pregiudizievoli: (presso Agenzia Entrate ASTI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI).	4) Ipoteca Giudiziale del 21/05/2012 ; R.G. 4044; R.P. 482. 5) Ipoteca Giudiziale del 16/12/2014 ; R.G. 9087; R.P. 1217. 6) Sentenza apert. liq. Giud. del 04/07/2025 ; R.G. 5936; R.P. 4735. <u>Formalità che non può essere cancellata con il decreto di trasferimento:</u> ❖ Trascrizione di domanda giudiziale del 19/04/2010; R.G. 3594; R.P. 2323.
Stato di Occupazione:	Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia Entrate di Asti non sono emersi contratti di affitto per l'immobile in oggetto. Pertanto l'immobile viene considerato LIBERO .
Prezzo base per la vendita: LIBERO Posto Auto sub. 82 €. 8.500	€. 8.500,00

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**1) DESCRIZIONE IMMOBILI,
CON INDICAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE E
STATO DI OCCUPAZIONE.**

PREMESSA

Si procede alla descrizione degli immobili, con indicazione delle superfici commerciali e stato di occupazione, con rimando per la trattazione nel dettaglio del calcolo superfici e dell'indagine presso l'Agenzia Entrate di Asti dei contratti di locazione, alla perizia più volte citata depositata agli atti della procedura esecutiva n. 175/2021 nel dicembre 2022.

Nella valutazione nella vendita è compresa la quota di comproprietà degli immobili in oggetto sulle parti dello stabile di cui fanno parte da considerarsi comuni ai sensi dell'articolo 1117 Codice Civile e come riportato nel Regolamento di Condominio che ad oggi non risulta depositato e non risulta trascritto. (Vedere Allegato n. 3 – Regolamento di Condominio).

PRECISAZIONE: La superficie commerciale è un mero strumento di calcolo per addivenire ad una stima di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano. Pertanto eventuali imprecisioni nel calcolo della superficie commerciale non influiscono sulla valutazione e sulla vendita che è comunque sempre intesa a "corpo" e non a misura.

LOTTO N. 1.

Descrizione.

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)

- **Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale**

dall'area di manovra e area di passaggio nella zona pilotis):

➤ **al piano secondo (3° p.f.t.): alloggio (utilizzato come studio) indicato in sito come interno n. 5, individuato nella pianta del piano secondo allegata al regolamento di**

condominio con la lettera "E", censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 131 (ex sub. 105)**, con accesso dal vano scala comune dotato di ascensore, composto di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera, con balcone verso Via Arò e balcone verso cortile.

- Al piano terreno (1° p.f.t.): locale ad uso **cantina** di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, **individuato nella pianta del piano terreno allegata al regolamento di condominio con il numero "6"**, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 132 (ex sub. 105)**, con accesso dal disimpegno comune.

(Vedere Allegato n. 1 – Planimetrie catastali immobili LOTTO N. 1).

L'alloggio presenta le seguenti principali caratteristiche:

- porta di accesso dal vano scale blindata;
- serramenti esterni in legno laccato e vetro camera con avvolgibili in pvc;
- serramenti interni in legno tamburato;
- pavimenti in gres ceramicato;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- rivestimento a parete con piastrelle in gres ceramicato in bagno;
- bagno dotato di lavabo, bidet, wc e piatto doccia;
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in acciaio;
- impianto di condizionamento con motore posizionato sul balcone verso cortile;
- balconi con pavimento in gres e ringhiera in ferro zincato e vetro.

La cantina presenta le seguenti principali caratteristiche:

- cantina con porta di accesso in alluminio, pavimento in gres ceramicato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

- Stato di manutenzione conservazione che si possono definire normali.

(Vedere foto da n. 16 a n. 26).

➤ **Superficie commerciale.**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
ALLOGGIO	67,65	100%	67,65
BALCONE	12,80	25%	3,20
CANTINA	2,72	20%	0,54
Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)			71,00

➤ **Stato di occupazione.**

- Contratto fornito dal legale rappresentante della società esecutata. Contratto di locazione per uso diverso dall'abitazione non registrato, con data sul documento 02 ottobre 2021 (successiva alla trascrizione del pignoramento) che riguarda immobile sub. 105 (ora sub. 131 e sub. 132) e due posti auto sub. 83 e sub. 85. Durata locazione: dal 01/10/2021 al 30/09/2027. Canoni: il primo anno €. 3.960,00 annui + IVA; dal secondo anno: €. 4.800,00 annui + IVA. **(Allegato alla perizia depositata nel fascicolo della procedura esecutiva n. 175/2021).**

- Conduttore: XXXxxxxx.

- Contratto di locazione NON opponibile alla procedura.

Gli immobili vengono venduti LIBERI.

LOTTO N. 2.

➤ **Descrizione.**

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)

- **Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale dall'area di manovra e area di passaggio nella zona pilotis):**

- al piano secondo (3° p.f.t.): alloggio indicato in sito come interno n. 6, individuato nella pianta del piano secondo allegata al regolamento di condominio con la lettera "D", censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 129 (ex sub. 104), con accesso dal

vano scala comune dotato di ascensore, composto di cucina, disimpegno, bagno, n. 2 camere con balcone verso cortile.

- Al piano terreno (1° p.f.t.): locale ad uso **cantina** di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, **individuato nella pianta del piano terreno allegata al regolamento di condominio con il numero "4"**, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub.130 (ex sub. 104)**, con accesso dal disimpegno comune.

(Vedere Allegato n. 5 – Planimetrie catastali immobili LOTTO N. 2).

L'alloggio presenta le seguenti principali caratteristiche:

- porta di accesso dal vano scale blindata;
- serramenti esterni in legno laccato e vetro camera con avvolgibili in pvc;
- serramenti interni in legno tamburato;
- pavimenti in gres ceramicato;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- rivestimento a parete con piastrelle in gres ceramicato in bagno;
- bagno dotato di lavabo, bidet, wc e piatto doccia;
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in acciaio;
- balcone con pavimento in gres e ringhiera in ferro zincato e vetro.

La cantina presenta le seguenti principali caratteristiche:

- cantina con porta di accesso in alluminio, pavimento in gres ceramicato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.
- Stato di manutenzione conservazione che si possono definire normali.

(Vedere foto da n. 27 a n. 37).

➤ **Superficie commerciale.**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
ALLOGGIO	71,37	100%	71,37

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BALCONE	6,55	25%	1,64
CANTINA	2,79	20%	0,56
Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)			74,00

➤ **Stato di occupazione.**

- Trasmesso dall'Agenzia Entrate ed anche fornito dall'Arch. XXXXXXX durante le Operazioni Peritali del 10 giugno 2025. Contratto di locazione ad uso abitativo registrato al n. 8905 serie 3T 2021, con data sul documento 29 novembre 2021 e data di registrazione 02 dicembre 2021 (date successive alla trascrizione del pignoramento) che riguarda l'alloggio al piano secondo sub. 104 ora sub. 129 e sub. 130, ma sul contratto è erroneamente indicato il sub. 105. Durata locazione: dal 01/12/2021 al 30/11/2025. Canone di locazione: €. 300,00 al mese. **(Allegato alla perizia depositata nel fascicolo della procedura esecutiva n. 175/2021).**

- Conduttore: XXXXXX XXXXXXXX.

- Contratto di locazione NON opponibile alla procedura.

Gli immobili vengono venduti LIBERI.

LOTTO N. 3.

➤ **Descrizione.**

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)

- **Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale dall'area di manovra e area di passaggio nella zona pilotis):**

- al piano primo (2° p.f.t.): alloggio indicato in sito come interno n. 3, individuato nella pianta del piano primo allegata al regolamento di condominio con la lettera "A", censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 124 (ex sub. 113 ed a sua volta già ex sub. 101), con accesso dal vano scala comune dotato di ascensore, composto di cucina, disimpegno, bagno, n. 3 camere, con balcone verso cortile.

- Al piano terreno (1° p.f.t.): locale ad uso **cantina** di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, **individuato nella pianta del piano terreno allegata al regolamento di condominio con il numero "2"**, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 123 (ex sub. 113 ed a sua volta già ex sub. 101)**, con accesso dal disimpegno comune.

(Vedere Allegato n. 6 – Planimetrie catastali immobili LOTTO N. 3).

L'alloggio presenta le seguenti principali caratteristiche:

- porta di accesso dal vano scale blindata;
- serramenti esterni in legno laccato e vetro camera con avvolgibili in pvc;
- serramenti interni in legno tamburato;
- pavimenti in gres ceramicato;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- rivestimento a parete con piastrelle in gres ceramicato in bagno;
- bagno dotato di lavabo, bidet, wc e piatto doccia;
- impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio;
- impianto di condizionamento con motore posizionato sul balcone verso cortile;
- balcone con pavimento in gres e ringhiera in ferro zincato e vetro.

La cantina presenta le seguenti principali caratteristiche:

- cantina con porta di accesso in alluminio, pavimento in gres ceramicato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.
- Stato di manutenzione conservazione che si possono definire normali. Durante il sopralluogo si sono osservate delle fessurazioni a parete ed a pavimento nel balcone verso cortile.

(Vedere foto da n. 38 a n. 50).

➤ **Superficie commerciale.**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
ALLOGGIO	84,51	100%	84,51

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 25

BALCONE	6,55	25%	1,64
CANTINA	3,44	20%	0,69
Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)			87,00

➤ **Stato di occupazione.**

- Contratto trasmesso dall'Agenzia Entrate. Contratto di locazione ad uso abitativo registrato al n. 2531 serie 3T 2021 in data 19 marzo 2021, con data sul documento 01 marzo 2021 (anteriore alla trascrizione del pignoramento) che riguarda l'alloggio al piano primo sub. 124 e la cantina sub. 124, con Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) allegato. Durata locazione: dal 01/03/2021 al 28/02/2025. Canone di locazione: €. 250,00 al mese. A seguito della richiesta del sottoscritto, l'Agenzia Entrate di Asti ha risposto che non ha rilevato la presentazione di proroghe del contratto di affitto suddetto.

(Vedere Allegato n. 11 – richiesta all'Agenzia Entrate di Asti e Allegato n. 12 – risposta dell'Agenzia Entrate di Asti).

In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile. L'arch. XXXXXXX nel Verbale delle Operazioni Peritali dichiarava che i contratti di affitto reperiti all'epoca della perizia erano tutt'ora validi.

- **Conduttore: XXXXXXXX Xxxxx**

- **Contratto di locazione opponibile alla procedura.**

Gli immobili vengono venduti OCCUPATI .

LOTTO N. 4.

➤ **Descrizione.**

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)

- **Con accesso carraio da Via Arò n. 5:**

- Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: **posto auto individuato nella**

pianta autorimessa allegata al regolamento di condominio con la sigla "R2", censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 83**, con accesso dall'area di manovra comune.

(Vedere Allegato n. 7 – Planimetria catastale immobile LOTTO N. 4).

Il posto auto presenta le seguenti principali caratteristiche:

- pavimentazione in battuto di cemento .

(Vedere foto da n. 51 a n. 56).

➤ **Superficie commerciale.**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
POSTO AUTO	17,80	100%	17,80
Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)			18,00

➤ **Stato di occupazione.**

➤ Contratto fornito dal legale rappresentante della società esecutata. Contratto di locazione per uso diverso dall'abitazione non registrato, con data sul documento 02 ottobre 2021 (successiva alla trascrizione del pignoramento) che riguarda immobile sub. 105 (ora sub. 131 e sub. 132) e due posti auto sub. 83 e sub. 85. Durata locazione: dal 01/10/2021 al 30/09/2027. Canoni: il primo anno €. 3.960,00 annui + IVA; dal secondo anno: €. 4.800,00 annui + IVA. **(Allegato alla perizia depositata nel fascicolo della procedura esecutiva n. 175/2021).**

- Conduttore: XXXxxxxxx.

- Contratto di locazione NON opponibile alla procedura.

L'immobile viene venduto LIBERO.

LOTTO N. 5.

➤ **Descrizione.**

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)

- **Con accesso carraio da Via Arò n. 5:**

- Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: posto auto individuato nella pianta autorimessa allegata al regolamento di condominio con la sigla "R3", censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 84, con accesso dall'area di manovra comune.

(Vedere Allegato n. 8 – Planimetria catastale immobile LOTTO N. 5).

Il posto auto presenta le seguenti principali caratteristiche:

- pavimentazione in battuto di cemento .

(Vedere foto da n. 51 a n. 56).

- **Superficie commerciale.**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
POSTO AUTO	16,40	100%	16,40
Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)			16,00

- **Stato di occupazione.**

- Contratto fornito dal legale rappresentante della società esecutata. Integrazione al contratto del 01/03/2021 a XXXXXXXX Xxxxxx, integrazione che non risulta registrata. Tale integrazione con data sul documento 06 maggio 2022 (successiva alla trascrizione dell'atto di pignoramento) ha per oggetto il posto auto subalterno 84. Canone di locazione a decorrere dal mese di maggio 2022 incluso viene aumentato a €. 500,00 mensili. i: il primo anno €. 3.960,00 annui + IVA; dal secondo anno: €. 4.800,00 annui + IVA. **(Allegato alla perizia depositata nel fascicolo della procedura esecutiva n. 175/2021).**

- Conduttore: XXXXXXXX Xxxxxx

- Integrazione non registrata e successiva alla trascrizione del pignoramento NON opponibile alla procedura.

L'immobile viene venduto LIBERO.

LOTTO N. 6.➤ **Descrizione.****PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)**

- **Con accesso carraio da Via Arò n. 5:**

- Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: **posto auto individuato nella pianta autorimessa allegata al regolamento di condominio con la sigla "R4", censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 85, con accesso dall'area di manovra comune.**

(Vedere Allegato n. 9 – Planimetria catastale immobile LOTTO N. 6).

Il posto auto presenta le seguenti principali caratteristiche:

- pavimentazione in battuto di cemento .

(Vedere foto da n. 51 a n. 56).

➤ **Superficie commerciale.**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
POSTO AUTO	17,59	100%	17,59
Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)			18,00

➤ **Stato di occupazione.**

- Contratto fornito dal legale rappresentante della società esecutata. Contratto di locazione per uso diverso dall'abitazione non registrato, con data sul documento 02 ottobre 2021 (data successiva alla trascrizione del pignoramento) che riguarda immobile sub. 105 (ora sub. 131 e sub. 132) e due posti auto sub. 83 e sub. 85. Durata locazione: dal 01/10/2021 al 30/09/2027. Canoni: il primo anno €. 3.960,00 annui + IVA; dal secondo anno: €. 4.800,00 annui + IVA. **(Allegato alla perizia depositata nel fascicolo della procedura esecutiva n. 175/2021).**

- **Conduttore: XXXxxxxxx.**

- **Contratto di locazione NON opponibile alla procedura.**

L'immobile viene venduto LIBERO.

LOTTO N. 7.**➤ Descrizione.****PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)**

- **Con accesso carraio da Via Arò n. 5:**

- Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: posto auto individuato nella pianta autorimessa allegata al regolamento di condominio con la sigla "R1", censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 82, con accesso dall'area di manovra comune.

(Vedere Allegato n. 10 – Planimetria catastale immobile LOTTO N. 7).

Il posto auto presenta le seguenti principali caratteristiche:

- pavimentazione in battuto di cemento .

(Vedere foto da n. 51 a n. 59).

➤ Superficie commerciale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
POSTO AUTO	19,55	100%	19,55
Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)			20,00

➤ Stato di occupazione.

- A seguito della richiesta del sottoscritto eseguita in data 04 agosto 2025, l'Agenzia Entrate di Asti comunicava che non risultavano contratti di affitto in corso per il posto auto in oggetto. Pertanto l'immobile viene venduto come LIBERO.

(Vedere Allegato n. 11 – richiesta all'Agenzia Entrate di Asti e Allegato n. 12 – risposta dell'Agenzia Entrate di Asti).

- Nessun contratto rilevato.

L'immobile viene venduto LIBERO.

2) DATI CATASTALI.**PREMESSA**

Si riportano i dati catastali degli immobili in oggetto. Per l'approfondimento sulle pratiche catastali presentate dal sottoscritto C.T.U. e per gli allegati delle pratiche catastali complete, per la cronistoria degli immobili già oggetto di procedura esecutiva, si richiama quanto esposto ed allegato nella perizia più volte citata depositata agli atti della procedura esecutiva n. 175/2021. Nella presente perizia viene riportata la cronistoria catastale del posto auto sub. 82 che non è stato trattato nella perizia relativa alla procedura esecutiva.

Il sottoscritto C.T.U. nell'ambito della procedura esecutiva n. 175/2021, preso atto che lo stato di fatto degli immobili in oggetto presentavano delle difformità che interessavano le n. 3 unità immobiliari abitative e le cantine di pertinenza provvedeva a redigere e presentare presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio – Servizi Catastali - N. 4 pratiche catastali di variazione catastale con redazione di n. 6 nuove planimetrie catastali, nuovo elaborato planimetrico e nuovo elenco subalterni, che vengono prodotti come allegati alla presente relazione unitamente alle nuove planimetrie catastali ed alle planimetrie dei n. 3 posti auto che non sono stati variati, alla nuova visura catastale ed al nuovo elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

In merito al posto auto sub. 82, non trattato nella procedura esecutiva, si evidenzia che il medesimo presenta delle difformità e pertanto dovrà essere redatta pratica catastale "docfa" per l'aggiornamento della planimetria catastale, a carico dell'aggiudicatario, come verrà riportato nel paragrafo "8) CONFORMITA' CATASTALE".

(vedere Allegati da n. 4 a n. 10 - planimetrie catastali di tutti gli immobili in oggetto; Allegato n. 13 - visura catastale aggiornata; Allegato n. 14 - estratto di mappa;

Allegato n. 15 - elaborato planimetrico; Allegato n. 16 – elenco subalterni).

LOTTO N. 1.

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)

- **Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale**

dall'area di manovra e area di passaggio nella zona pilotis):

➤ al piano secondo (3° p.f.t.): alloggio (utilizzato come studio) indicato in sito come **interno n. 5**, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 131 (ex sub. 105)**.

➤ Al piano terreno (1° p.f.t.): locale ad uso cantina di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 132 (ex sub. 105)**.

Catasto Fabbricati Comune di ASTI (AT)

INTESTAZIONE CATASTALE corrispondente alla titolarità.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO	
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zo- na Cen s	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	INDIRIZZO
ALLOGGIO AL PIANO SECONDO (3° P.F.T.)										
AT	77	8278	131 ex sub. 105	1	A/2	4	Vani 4	Tot. : mq. 71	€. 444,15	Via Arò n. 7 piano 2
CANTINA AL PIANO TERRENO (1° P.F.T.)										
AT	77	8278	132 ex sub. 105	1	C/2	1	Mq. 2	Tot. : mq. 3	€. 3,62	Via Arò n. 7 piano T

N.B.: Non si è ritenuto di procedere alla variazione catastale per cambio d'uso da alloggio ad ufficio per l'immobile ex subalterno 105 in quanto ad oggi occupato da XXXxxxx con contratto non registrato e comunque datato 02 ottobre 2021 successivo alla trascrizione del pignoramento del 22 settembre 2021. Pertanto considerato che l'immobile viene venduto libero se l'aggiudicatario utilizzerà l'immobile come ufficio provvederà dopo l'acquisto a presentare pratica edilizia per cambio d'uso e contestuale variazione catastale.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 32

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N.B.: Si precisa inoltre che le opere in cartongesso presenti nella parete del soggiorno verso il balcone lato cortile non sono state indicate nella nuova planimetria catastale in quanto considerate opere rimovibili.

LOTTO N. 2.

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)

- **Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale dall'area di manovra e area di passaggio nella zona pilotis):**

- **al piano secondo (3° p.f.t.): alloggio indicato in sito come interno n. 6, censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 129 (ex sub. 104).**
- **Al piano terreno (1° p.f.t.): locale ad uso cantina di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 130 (ex sub. 104).**

Catasto Fabbricati Comune di ASTI (AT)

INTESTAZIONE CATASTALE corrispondente alla titolarità.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO	
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zo- na Cen s	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	INDIRIZZO
ALLOGGIO AL PIANO SECONDO (3° P.F.T.)										
AT	77	8278	129 ex sub. 104	1	A/2	4	Vani 3,5	Tot. : mq. 73	€ 388,63	Via Arò n. 7 piano 2
CANTINA AL PIANO TERRENO (1° P.F.T.)										
AT	77	8278	130 ex sub. 104	1	C/2	1	Mq. 2	Tot. : mq. 3	€ 3,62	Via Arò n. 7 piano T

LOTTO N. 3.**PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)**

- **Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale dall'area di manovra e area di passaggio nella zona pilotis):**

- al piano primo (2° p.f.t.): alloggio indicato in sito come interno n. 3, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 124 (ex sub. 113 ed a sua volta già ex sub. 101)**.
- Al piano terreno (1° p.f.t.): locale ad uso cantina di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 123 (ex sub. 113 ed a sua volta già ex sub. 101)**.

Catasto Fabbricati Comune di ASTI (AT)

INTESTAZIONE CATASTALE corrispondente alla titolarità.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO	
Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Zo- na Cen s	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	INDIRIZZO
ALLOGGIO AL PIANO PRIMO (2° P.F.T.)										
AT	77	8278	124 ex sub. 113 ex 101	1	A/2	5	Vani 4,5	Tot. : mq. 87	€. 592,63	Via Arò n. 7 piano 1
CANTINA AL PIANO TERRENO (1° P.F.T.)										
AT	77	8278	123 ex sub. 113 ex 101	1	C/2	1	Mq. 2	Tot. : mq. 4	€. 3,62	Via Arò n. 7 piano T

LOTTO N. 4.**PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)**

- **Con accesso carraio da Via Arò n. 5:**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 34

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: **posto auto** censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 83**.

Catasto Fabbricati Comune di ASTI (AT)

INTESTAZIONE CATASTALE corrispondente alla titolarità.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO	
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zo- na Cen s	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	INDIRIZZO
POSTO AUTO AL PIANO TERRENO (1° P.F.T.)										
AT	77	8278	83	1	C/6	5	Mq. 17	Tot. : mq. 19	€ 96,58	Via Arò n. 5 piano T

LOTTO N. 5.

PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)

- **Con accesso carraio da Via Arò n. 5:**

- Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: **posto auto** censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 84**.

Catasto Fabbricati Comune di ASTI (AT)

INTESTAZIONE CATASTALE corrispondente alla titolarità.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO	
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zo- na Cen s	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	INDIRIZZO
POSTO AUTO AL PIANO TERRENO (1° P.F.T.)										
AT	77	8278	84	1	C/6	5	Mq. 17	Tot. : mq. 19	€ 96,58	Via Arò n. 5 piano T

LOTTO N. 6.**PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)**

- **Con accesso carraio da Via Arò n. 5:**

➤ Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: **posto auto** censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 85.**

Catasto Fabbricati Comune di ASTI (AT)

INTESTAZIONE CATASTALE corrispondente alla titolarità.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO	
Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Zo- na Cen s	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	INDIRIZZO
Urbana										
POSTO AUTO AL PIANO TERRENO (1° P.F.T.)										
AT	77	8278	85	1	C/6	5	Mq. 16	Tot. : mq. 18	€ 90,90	Via Arò n. 5 piano T

LOTTO N. 7.**PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)**

- **Con accesso carraio da Via Arò n. 5:**

➤ Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: **posto auto** censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 82.**

Catasto Fabbricati Comune di ASTI (AT)

INTESTAZIONE CATASTALE corrispondente alla titolarità.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO	
Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Zo- na Cen s	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	INDIRIZZO
Urbana										
POSTO AUTO AL PIANO TERRENO (1° P.F.T.)										
AT	77	8278	82	1	C/6	5	Mq. 22	Tot. : mq. 25	€ 124,98	Via Arò n. 5 piano T

CRONISTORIA CATASTALE.

- **Posto Auto piano terreno (1° p.f.t.) descritto al Catasto Fabbricati di Asti (AT) alla Sezione Urbana AT foglio 77, particella 8278, subalterno 82, categoria C/6, consistenza mq. 22, classe 5, rendita euro 124,98.**

Il suddetto identificativo catastale sub. 82 è derivato dalle unità immobiliari descritte al catasto fabbricati di Asti sezione urbana AT, foglio 77, particella 8278, subalterni 74 e 75 a seguito di Variazione Catastale del 01/06/2009 protocollo AT0080343 per "Ampliamento-ristrutturazione". A loro volta i subalterni 74 e 75 sono derivati dall'unità immobiliare descritta al catasto fabbricati di Asti sezione urbana AT, foglio 77, particella 8278, subalterno 65 a seguito di Variazione Catastale del 14/11/2007 protocollo AT0200864 per "Divisione". A sua volta l'immobile descritto al catasto fabbricati di Asti sezione urbana AT, foglio 77, particella 8278, subalterno 65 è derivato dall'immobile descritto al catasto fabbricati di Asti sezione urbana AT, foglio 77, particella 3042, subalterno 65 a seguito di Variazione per modifica identificativo del 18/05/2007 Pratica n. AT0115041 che a sua volta è derivato dall'immobile descritto al catasto fabbricati di Asti sezione urbana AT, foglio 77, particella 3042, subalterno 45 graffato con sezione urbana AT, foglio 77, particella 425, subalterno 33 a seguito di Variazione per modifica identificativo del 18/05/2007 Pratica n. AT0115017 . A sua volta il suddetto immobile descritto al catasto fabbricati di Asti sezione urbana AT, foglio 77, particella 3042, subalterno 45 graffato con sezione urbana AT, foglio 77, particella 425, subalterno 33 è derivato a seguito di Variazione del 04/12/2003 Pratica n. AT0179520 per "Fusione e divisione" deriva dagli immobili descritti catasto fabbricati di Asti sezione urbana AT, foglio 77, particella 3042, subalterno 42 graffato con sezione urbana AT, foglio 77, particella 425, subalterno 25 e da sezione urbana AT, foglio 77, particella 3042, subalterno 43 graffato con sezione urbana AT, foglio 77, particella 425, subalterno 26.

(Vedere Allegato n. 17 – Visura catastale storica sub. 82).

3) COERENZE.

Con riferimento alle planimetrie catastali ed all'elaborato planimetrico, si procede ad esporre le coerenze degli immobili in oggetto sempre raggruppati nei n. 7 lotti che vengono formati con il piano di vendita. **(Vedere Allegati da n. 4 a n. 10 – Planimetrie catastali e Allegato n. 15 – Elaborato planimetrico).**

LOTTO N. 1.**PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)**

- **Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale**

dall'area di manovra e area di passaggio nella zona pilotis):

- al piano secondo (3° p.f.t.): alloggio (utilizzato come studio) indicato in sito come interno n. 5, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 131 (ex sub. 105)**.
- Al piano terreno (1° p.f.t.): locale ad uso **cantina** di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 132 (ex sub. 105)**.

- **COERENZE ALLOGGIO al piano secondo ((sub. 131 (ex sub. 105)):** altra U.I.U., Via Secondo Arò, altra U.I.U., vano scala comune, altra U.I.U., vuoto su cortile.
- **COERENZE CANTINA al piano terreno ((sub. 132 (ex sub. 105)):** disimpegno cantine comune a due lati, vano scala comune, altra U.I.U.

LOTTO N. 2.**PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)**

- **Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale**

dall'area di manovra e area di passaggio nella zona pilotis):

- al piano secondo (3° p.f.t.): alloggio indicato in sito come **interno n. 6**, censito al

catasto fabbricati di Asti con il **sub. 129 (ex sub. 104)**.

- Al piano terreno (1° p.f.t.): locale ad uso **cantina** di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 130 (ex sub. 104)**.

- **COERENZE ALLOGGIO al piano secondo ((sub. 129 (ex sub. 104))**: vuoto su cortile, altra U.I.U., vano scala comune, Via Della Fontana, altra U.I.U.
- **COERENZE CANTINA al piano terreno ((sub. 130 (ex sub. 104))**: altra U.I.U., vano scala comune, altra U.I.U., disimpegno cantine comune.

LOTTO N. 3.

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)

- **Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale dall'area di manovra e area di passaggio nella zona pilotis)**:
➤ al piano primo (2° p.f.t.): **alloggio indicato in sito come interno n. 3**, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 124 (ex sub. 113 ed a sua volta già ex sub. 101)**.
➤ Al piano terreno (1° p.f.t.): locale ad uso **cantina** di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 123 (ex sub. 113 ed a sua volta già ex sub. 101)**.

- **COERENZE ALLOGGIO al piano primo (sub. 124)**: vuoto su cortile, altra U.I.U., vano scala comune, Via Della Fontana, altra U.I.U.
- **COERENZE CANTINA al piano terreno (sub. 123)**: altra U.I.U., vano scala comune, Via Della Fontana, disimpegno cantine comune.

LOTTO N. 4.

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)

- **Con accesso carraio da Via Arò n. 5:**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 39

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: **posto auto** censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 83**.

- **COERENZE POSTO AUTO al piano terreno (sub. 83):** vuoto su cortile, altra U.I.U., area di manovra comune, altra U.I.U.

LOTTO N. 5.**PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)**

- **Con accesso carraio da Via Arò n. 5:**

- Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: **posto auto** censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 84**.

- **COERENZE POSTO AUTO al piano terreno (sub. 84):** vuoto su cortile, altra U.I.U., area di manovra comune, altra U.I.U.

LOTTO N. 6.**PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)**

- **Con accesso carraio da Via Arò n. 5:**

- Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: **posto auto** censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 85**.

- **COERENZE POSTO AUTO al piano terreno (sub. 85):** vuoto su cortile, altra U.I.U., area di manovra comune, altra U.I.U.

LOTTO N. 7.**PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)**

- **Con accesso carraio da Via Arò n. 5:**

- Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: **posto auto** censito al catasto

fabbricati di Asti con il **sub. 82**.

- **COERENZE POSTO AUTO al piano terreno (sub. 82)**: altra U.I.U., vuoto su cortile, altra U.I.U., area di manovra comune.

4) VALUTAZIONE IMMOBILI IN ASTRATTO IN REGIME DI LIBERA CONCORRENZA, CONSIDERANDOLI LIBERI.

PREMESSA

Si procede alla Valutazione degli immobili, in regime di libera concorrenza, considerandoli liberi, con richiamo per i criteri adottati nella stima, per il dettaglio dell'indagine e ricerche di mercato eseguite e per i calcoli effettuati, alla perizia più volte citata depositata agli atti della procedura esecutiva n. 175/2021.

Si precisa che la valutazione della quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile condominiale, come stabilito dal regolamento di condominio, è stata compresa nella stima delle singole unità immobiliari.

Il sottoscritto ha provveduto ad esperire nuove indagini e ricerche di mercato per gli immobili già oggetto della perizia depositata agli atti della procedura esecutiva n. 175/2021 e per il posto auto sub. 82 non trattato nella precedente perizia. Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti, si ritiene, **per la stima in astratto in regime di libera contrattazione, di mantenere gli stessi valori unitari utilizzati nella perizia di stima relativa alla procedura esecutiva n. 175/2021 (€/mq. 1.200,00 per gli alloggi e €/mq. 500,00 per i posti auto coperti) ed anche le medesime valutazioni dei Lotti n. 1-2-3-4-5-6. Per il Lotto n. 7, posto auto sub. 82, non oggetto della precedente perizia, viene eseguita stima considerando il valore unitario utilizzato per gli altri posti auto scoperti di €/mq. 500,00.**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (in regime di libera contrattazione)

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 41

considerando gli immobili LIBERI alla vendita:

LOTTO N. 1.

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)

- **Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale**

dall'area di manovra e area di passaggio nella zona pilotis):

- **al piano secondo (3° p.f.t.): alloggio** (utilizzato come studio) **indicato in sito come interno n. 5**, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 131 (ex sub. 105)**.
- **Al piano terreno (1° p.f.t.):** locale ad uso **cantina** di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, censita al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 132 (ex sub. 105)**.

Valore unitario medio (€/mq.)	€ 1.200,00
--------------------------------------	-------------------

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
LIVELLO DI PIANO CON ASCENSORE (piano secondo)	0,98
ESPOSIZIONE (N° AFFACCI CON BALCONI) (n. 2 affacci: verso cortile e verso via)	1,03
Coefficiente globale (arrotondato)	1,01

Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)	71,00
--	--------------

Valore stimato: € /mq. 1.200,00 x 1,01 x m² 71,00 = € 86.052,00

VALORE STIMATO (ARROTONDATO) € 86.000,00

LOTTO N. 2.

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)

- **Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale**

dall'area di manovra e area di passaggio nella zona pilotis):

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- **pagina 42**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- al piano secondo (3° p.f.t.): alloggio indicato in sito come interno n. 6, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 129 (ex sub. 104)**.
- Al piano terreno (1° p.f.t.): locale ad uso cantina di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, censita al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 130 (ex sub. 104)**.

Valore unitario medio (€/mq.)	€ 1.200,00
-------------------------------	------------

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
LIVELLO DI PIANO CON ASCENSORE (piano secondo)	0,98
ESPOSIZIONE (N° AFFACCI CON BALCONI) (n. 1 affaccio: verso cortile)	1,00
Coefficiente globale (arrotondato)	0,98

Superficie commerciale totale, m ² (arrotondata)	74,00
---	-------

Valore stimato: € /mq. 1.200,00 x 0,98 x m² 74,00 = € 87.024,00

VALORE STIMATO (ARROTONDATO) € 87.000,00

LOTTO N. 3.

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)

- Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale dall'area di manovra e area di passaggio nella zona pilotis):

- al piano primo (2° p.f.t.): alloggio indicato in sito come interno n. 3, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 124 (ex sub. 113 ed a sua volta già ex sub. 101)**.
- Al piano terreno (1° p.f.t.): locale ad uso cantina di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, censita al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 123 (ex 113 ed a sua volta già ex sub. 101)**.

Valore unitario medio (€/mq.)	€ 1.200,00
-------------------------------	------------

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
LIVELLO DI PIANO CON ASCENSORE (piano primo)	0,96
ESPOSIZIONE (N° AFFACCI CON BALCONI) (n. 1 affaccio: verso cortile)	1,00
Coefficiente globale (arrotondato)	0,96

Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)	87,00
---	-------

Valore stimato:

€/mq. 1.200,00 x 0,96 x m² 87,00 = € 100.224,00

VALORE STIMATO (ARROTONDATO) € 100.000,00

LOTTO N. 4.**PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)**

- **Con accesso carraio da Via Arò n. 5:**

➤ Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: **posto auto** censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 83.**

Valore unitario medio (€/mq.)	€ 500,00
-------------------------------	----------

Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)	18,00
---	-------

Valore stimato:

€/mq. 500,00 x m² 18,00 = € 9.000,00

VALORE STIMATO € 9.000,00

LOTTO N. 5.**PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)**

- **Con accesso carraio da Via Arò n. 5:**

- Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: **posto auto** censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 84.**

Valore unitario medio (€/mq.)	€ 500,00
-------------------------------	----------

Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)	16,00
---	-------

Valore stimato: € /mq. 500,00 x m² 16,00 = € 8.000,00

VALORE STIMATO € 8.000,00

LOTTO N. 6.**PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)**

- **Con accesso carraio da Via Arò n. 5:**

- Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: **posto auto** censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 85.**

Valore unitario medio (€/mq.)	€ 500,00
-------------------------------	----------

Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)	18,00
---	-------

Valore stimato: € /mq. 500,00 x m² 18,00 = € 9.000,00

VALORE STIMATO € 9.000,00

LOTTO N. 7.**PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)**

- **Con accesso carraio da Via Arò n. 5:**

➤ Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: **posto auto** censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 82.**

Valore unitario medio (€/mq.)	€ 500,00
Superficie commerciale totale, m² (arrotondata)	20,00

Valore stimato: € /mq. 500,00 x m² 20,00 = € 10.000,00

VALORE STIMATO € 10.000,00

Si riporta di seguito la TABELLA DI RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI DI MERCATO sopra eseguite.

TABELLA DI RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI DI
MERCATO SUDDIVISA NEI N. 7 LOTTI.

LOTTO N. 1	
DESCRIZIONE IMMOBILI	Valutazione di mercato in astratto (in regime di libera contrattazione)
<u>PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)</u> <u>Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale dall'area di manovra e area di passaggio nella zona pilotis):</u> ➤ <u>al piano secondo (3° p.f.t.): alloggio</u> (utilizzato come studio) indicato in sito come interno n. 5 censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 131 (ex sub. 105). ➤ <u>Al piano terreno (1° p.f.t.):</u> locale ad uso cantina di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 132 (ex sub. 105).	€ 86.000,00
TOTALE VALUTAZIONE DI MERCATO IN ASTRATTO <u>LOTTO N. 1</u> € 86.000,00	

LOTTO N. 2	
DESCRIZIONE IMMOBILI	Valutazione di mercato in astratto (in regime di libera contrattazione)
<u>PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)</u> <u>Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale dall'area di manovra e area di passaggio nella zona <u>pilotis</u>):</u> ➤ <u>al piano secondo (3° p.f.t.): alloggio indicato in sito come interno n. 6</u> censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 129 (ex sub. 104). ➤ <u>Al piano terreno (1° p.f.t.): locale ad uso cantina</u> di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 130 (ex sub. 104).	€ 87.000,00
TOTALE VALUTAZIONE DI MERCATO IN ASTRATTO <u>LOTTO N. 2</u> € 87.000,00	

LOTTO N. 3	
DESCRIZIONE IMMOBILI	Valutazione di mercato in astratto (in regime di libera contrattazione)
<u>PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)</u> <u>Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale dall'area di manovra e area di passaggio nella zona pilotis):</u> ➤ <u>al piano primo (2° p.f.t.): alloggio indicato in sito come interno n. 3</u> censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 124 (ex sub. 113 ed a sua volta già ex sub. 101). ➤ <u>Al piano terreno (1° p.f.t.):</u> locale ad uso cantina di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 123 (ex 113 ed a sua volta già ex sub. 101).	€ 100.000,00
TOTALE VALUTAZIONE DI MERCATO IN ASTRATTO <u>LOTTO N. 3</u> € 100.000,00	

LOTTO N. 4	
DESCRIZIONE IMMOBILI	Valutazione di mercato in astratto (in regime di libera contrattazione)
<u>PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)</u> <u>Con accesso carraio da Via Arò n. 5:</u> ➤ <u>Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa:</u> posto auto censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 83.	€. 9.000,00
TOTALE VALUTAZIONE DI MERCATO IN ASTRATTO <u>LOTTO N. 4</u>	
€. 9.000,00	

LOTTO N. 5	
DESCRIZIONE IMMOBILI	Valutazione di mercato in astratto (in regime di libera contrattazione)
<u>PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)</u> <u>Con accesso carraio da Via Arò n. 5:</u> ➤ <u>Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa:</u> posto auto censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 84.	€. 8.000,00
TOTALE VALUTAZIONE DI MERCATO IN ASTRATTO <u>LOTTO N. 5</u>	
€. 8.000,00	

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N. 6	
DESCRIZIONE IMMOBILI	Valutazione di mercato in astratto (in regime di libera contrattazione)
<u>PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)</u> • <u>Con accesso carraio da Via Arò n. 5:</u> ➤ <u>Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: posto auto</u> censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 85.	€. 9.000,00
TOTALE VALUTAZIONE DI MERCATO IN ASTRATTO <u>LOTTO N. 6</u>	
€. 9.000,00	

LOTTO N. 7	
DESCRIZIONE IMMOBILI	Valutazione di mercato in astratto (in regime di libera contrattazione)
<u>PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)</u> <u>Con accesso carraio da Via Arò n. 5:</u> ➤ Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: posto auto censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 82.	€ 10.000,00
TOTALE VALUTAZIONE DI MERCATO IN ASTRATTO <u>LOTTO N. 7</u>	€ 10.000,00

TOTALE VALUTAZIONE DI MERCATO**(LOTTI N. 1-2-3-4-5-6-7)****(in regime di libera contrattazione, liberi da affitti): € 309.000,00**

5) VALUTAZIONE FINALE IMMOBILI CON PREZZO BASE DI VENDITA.

Il sottoscritto C.T.U. determina il "prezzo base" per la vendita all'incanto tenendo conto delle caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto ed operando le seguenti decurtazioni, correzioni ed adeguamenti della stima, alle valutazioni sopra riportate il tutto esposto nella **seguente TABELLA esplicativa.**

In particolare si terrà conto dei seguenti elementi:

- ❖ **Fattori correttivi negativi** considerando il particolare ambito di procedura esecutiva con "*vendita forzata*" e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi (riduzione del 10% del valore degli immobili), tenendo conto anche delle eventuali spese da sostenere per il deposito presso studio notarile e trascrizione del Regolamento di Condominio.
- **Decurtazioni alla stima per:**
 - le regolarizzazioni urbanistiche edilizie e la regolarizzazione catastale per il Lotto n. 7;
- **Adeguamenti della stima in detrazione :**
 - tenendo conto dello stato di manutenzione e conservazione degli immobili (riduzione del 3% per le unità abitative);
 - considerando lo stato di occupazione degli immobili (considerando una riduzione del 30% per gli immobili del LOTTO N. 3 venduti come occupati).
 - Non sono considerate in detrazione del valore le eventuali spese condominiali insolute anche a seguito di colloquio con Il Curatore della Liquidazione Giudiziale.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA TENENDO CONTO DEI FATTORI CORRETTIVI DELLA STIMA, DELLE DECURTAZIONI E DEGLI ADEGUAMENTI OPERATI SUL VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO, SUDDIVISA NEI N. 7 LOTTI.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 53

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO	Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi riduzione percentuale sul valore di mercato	Decurtazione del valore per la vetustà e stato di manutenzione e conservazione riduzione percentuale sul valore di mercato	Detrazione del valore per stato di occupazione riduzione percentuale sul valore di mercato	Detrazione per oneri di regolarizzazione edilizia	PREZZO BASE DI VENDITA
LOTTO N. 1						
ASTI Via Arò n. 7: Al piano secondo: alloggio ((sub. 131 (ex sub. 105)). Al piano terreno: cantina ((sub. 132 (ex sub. 105)).	€. 86.000	€. 86.000 x 10% - €. 8.600	€. 86.000 x 3% - €. 2.580	LIBERO	- €. 8.000,00 =	arrotondato: €. 67.000
TOTALE LOTTO N. 1						€. 67.000

DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO	Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi riduzione percentuale sul valore di mercato	Decurtazione del valore per la vetustà e stato di manutenzione e conservazione riduzione percentuale sul valore di mercato	Detrazione del valore per stato di occupazione riduzione percentuale sul valore di mercato	Detrazione per oneri di regolarizzazione edilizia	PREZZO BASE DI VENDITA
LOTTO N. 2						
ASTI Via Arò n. 7: Al piano secondo: alloggio ((sub. 129 (ex sub. 104)). Al piano terreno: cantina ((sub. 130 (ex sub. 104)).	€ 87.000	€ 87.000 x 10% - € 8.700	€ 87.000 x 3% - € 2.610	LIBERO	- € 8.000,00 =	arrotondato: € 68.000
TOTALE LOTTO N. 2						€ 68.000

DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO	Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi riduzione percentuale sul valore di mercato	Decurtazione del valore per la vetustà e stato di manutenzione e conservazione riduzione percentuale sul valore di mercato	Detrazione del valore per stato di occupazione riduzione percentuale sul valore di mercato	Detrazione per oneri di regolarizzazione edilizia	PREZZO BASE DI VENDITA
LOTTO N. 3						
ASTI Via Arò n. 7: Al piano primo: alloggio ((sub. 124 (ex sub. 113 e ex sub. 101)). Al piano terreno: cantina ((sub. 123 (ex sub. 113 e ex sub. 101)).	€. 100.000	€. 100.000 x 10% - €. 10.000	€. 100.000 x 3% - €. 3.000	OCCUPATO €. 100.000 x 30% - €. 30.000 Detrazione per stato di occupazione	- €. 8.000,00 =	arrotondato: €. 49.000
TOTALE LOTTO N. 3						€. 49.000

DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO	Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi riduzione percentuale sul valore di mercato	Decurtazione del valore per la vetustà e stato di manutenzione e conservazione riduzione percentuale sul valore di mercato	Detrazione del valore per stato di occupazione riduzione percentuale sul valore di mercato		PREZZO BASE DI VENDITA
LOTTO N. 4						
ASTI Via Arò n. 5: Al piano terreno: posto auto (sub. 83).	€. 9.000	€. 9.000 x 10% - €. 900		LIBERO	=	arrotondato: €. 8.000
TOTALE LOTTO N. 4						€. 8.000

DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO	Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi riduzione percentuale sul valore di mercato	Decurtazione del valore per la vetustà e stato di manutenzione e conservazione riduzione percentuale sul valore di mercato	Detrazione del valore per stato di occupazione riduzione percentuale sul valore di mercato		PREZZO BASE DI VENDITA
LOTTO N. 5						
ASTI Via Arò n. 5: Al piano terreno: posto auto (sub. 84).	€ 8.000	€ 8.000 x 10% - € 800		LIBERO	=	arrotondato: € 7.000
TOTALE LOTTO N. 5						€ 7.000

DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO	Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi riduzione percentuale sul valore di mercato	Decurtazione del valore per la vetustà e stato di manutenzione e conservazione riduzione percentuale sul valore di mercato	Detrazione del valore per stato di occupazione riduzione percentuale sul valore di mercato		PREZZO BASE DI VENDITA
LOTTO N. 6						
ASTI Via Arò n. 5: Al piano terreno: posto auto (sub. 85).	€ 9.000	€ 9.000 x 10% - € 900		LIBERO	=	arrotondato: € 8.000
TOTALE LOTTO N. 6						€ 8.000

DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO	Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi riduzione percentuale sul valore di mercato	Decurtazione del valore per la vetustà e stato di manutenzione e conservazione riduzione percentuale sul valore di mercato	Detrazione del valore per stato di occupazione riduzione percentuale sul valore di mercato	Detrazione per oneri di regolarizzazione catastale	PREZZO BASE DI VENDITA
LOTTO N. 7						
ASTI Via Arò n. 5: Al piano terreno: posto auto (sub. 82).	€. 10.000	€. 10.000 x 10% - €. 1.000		LIBERO	- €. 600,00 =	arrotondato: €. 8.500
TOTALE LOTTO N. 7						€. 8.500

TOTALE COMPLESSIVO LOTTI N. 1-2-3-4-5-6-7 = €. 215.500,00

6) SITUAZIONE EDILIZIA.**PREMESSO CHE**

- L'Arch. XXXXXX in sede di operazioni peritali del 10 giugno 2025 riferiva che non erano state depositate altre pratiche edilizie per i beni di XXXXXX XXXXXX successivamente alla perizia relativa alla procedura esecutiva n. 175/2021, il sottoscritto, con riferimento agli allegati depositati nell'ambito della procedura esecutiva n. 175/2021 e sulla base di quanto già esposto nella citata perizia espone quanto segue in merito alla situazione edilizia degli immobili in oggetto.

Come già riportato nella perizia depositata nell'Esecuzione Immobiliare n. 175/2021, vengono elencate le pratiche edilizie ed amministrative messe a disposizione sia dall'Archivio Storico di Asti che dall'Ufficio Tecnico di Asti:

Dall'Archivio Storico:

- Pratica edilizia con autorizzazione della Commissione Edilizia nella seduta del 17 maggio 1922 per *"demolire una parte del fabbricato sito nel cortile dello stesso e fronteggiante la Via Arò comprendente i locali attualmente adibiti ad uso di stallaggio o fienili, quindi di costruire in corrispondenza dell'area rimasta libera, un salone in cemento armato da adibirsi ad uso auto-garage ed officina"* come da progetto a firma Geom. Xxxxxx Xxxxxxx;
- Permesso Edilizio n. 1052 del 05 ottobre 1961 rilasciato al Sig. XXXXXX Xxxxxxx per la *"sopraelevazione del fabbricato civile sito in Asti, Via Arò n. 5"*.

Dall'Ufficio Tecnico del Comune di Asti:

- **Permesso di Costruire n. 285 del 26 luglio 2007** rilasciato alla XXXXX XXXXXXXX X.X.X. di Xxxxxxx Xxxxxxx, Xxxxx Xxxxxxx e Xxxxx Xxxxxxx e volturata all'XXXXXX XXXXXXXX X.X.X., per la "costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione previa

demolizione di porzione di edificio ad uso autorimessa ai mappali 425 sub. 33 – 3042 sub. 45 F. n. 77, Via della Fontana”;

- **Permesso di Costruire n. 230 del 16 luglio 2009** rilasciato alla XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X., in Variante al Permesso di Costruire n. 285 del 26/07/2007 consistenti in modifiche interne, esterne in edificio ad uso civile abitazione ed autorimesse in questo comune, ai mappali: 8278 sub. 74-75 F. n. 77 , Via della Fontana n.ro. Nella Comunicazione dell'inizio lavori l'amministratore della società XXXXX XXXXXX X.X.X. comunicava che l'inizio dei lavori era avvenuto in data 31 luglio 2009. Nella Comunicazione dell'ultimazione dei lavori l'amministratore della società XXXXXX XXXXXXXX X.X.X. ed il direttore lavori comunicavano che l'ultimazione dei lavori era avvenuta in data 16 settembre 2009:

- **Comunicazione di opere di manutenzione ordinaria n. 1201 del 06 agosto 2009** nel fabbricato adibito ad autorimessa in Asti Via Arò n. 5 consistenti in realizzazione di sottotondo, tinteggiatura interna, carteggiatura dei serramenti, adeguamento degli impianti con inizio dei lavori in data 06 agosto 2009;

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1264 del 14 agosto 2009** per la realizzazione di tramezzatura interna di un box auto doppio nell'immobile sito in Asti Via Arò n. 5;

- **Comunicazione per interventi di attività edilizia libera n. 195 del 17 febbraio 2011** nel fabbricato in Asti Via Arò n. 7 consistenti in sistemazione grondaie e faldali, ripristino intonaco di facciata con inizio in data 18 febbraio 2011.

➤ Si segnala che è stato reperito il **parere di conformità rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Asti pratica n. 112914, trasmesso al Comune di Asti e all'Arch. XXXXXXXX Xxxxxx, con registro ufficiale – uscita Prot. N. 0011908 del 11/11/2009, 589/02.01.01 parere, oggetto: “Xxxxxx Xxxxxxx X.X.X.” –**

variante al progetto di realizzazione autorimessa condominiale con più di 9 autoveicoli, sita in Via Fontana ang. Via Arò – Asti – ATT. N. 92 DM 16.2.1982.

La pratica di richiesta di agibilità allo stato non è definita.

Dall'accesso agli atti è emerso che al Comune di Asti - Settore Urbanistica e Patrimonio è pervenuta il 29 settembre 2009 prot. 83988 istanza per ottenere il rilascio del Certificato di Agibilità relativo a lavori di realizzazione del fabbricato in Asti – Via Fontana ang. Via Arò e che in data 17 agosto 2010 il Comune di Asti - Settore Urbanistica e Patrimonio ha inviato tramite raccomandata al responsabile della società debitrice esecutata ed al direttore lavori l'elenco della documentazione necessaria per definire la suddetta istanza, che ad oggi non risulta definita.

DIFFORMITA' RISCONTRATE.

Dal confronto tra lo stato di fatto degli immobili in oggetto e l'ultimo progetto in atti , emergono le seguenti difformità

A) Difformità esterne che interessano lo stabile condominiale.

Sono state rilevate difformità nel posizionamento delle aperture esterne per tutti e tre gli alloggi oggetto di perizia.

B) Difformità che riguardano l'interno degli immobili oggetto di perizia.

Sono state rilevate difformità interne che riguardano sia i tre alloggi che le cantine di pertinenza oggetto di perizia.

In via del tutto ipotetica per poter dare un'indicazione di massima all'aggiudicatario, si espongono i probabili costi da sostenere per eliminare le difformità riscontrate con riferimento ai lotti previsti per la vendita:

LOTTO N. 1.**PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)**

- **Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale dall'area di manovra e area di passaggio nella zona pilotis):**

- al piano secondo (3° p.f.t.): alloggio (utilizzato come studio) **indicato in sito come interno n. 5**, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 131 (ex sub. 105)**.
- Al piano terreno (1° p.f.t.): locale ad uso **cantina** di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 132 (ex sub. 105)**.

Per gli immobili oggetto del LOTTO N. 1 per sanare le difformità sotto l'aspetto urbanistico – edilizio è confacente prevedere a carico dell'aggiudicatario della richiesta di sanatoria sulla base del combinato disposto

degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 che prevedono che *“l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria”*.

- Per sanare le **difformità interne dell'alloggio**, si ritiene possa essere presentata una pratica in sanatoria con il pagamento di una **sanzione** che di norma viene determinata per tali abusi dal Comune in **€ 1.000,00** salvo diverse disposizioni da parte dell'Amministrazione comunale. **Per le spese professionali** necessarie per la redazione della pratica comunale si ipotizza un **costo di € 2.000,00**.
- Per sanare le **difformità esterne dell'alloggio (che interessano lo stabile condominiale)**, si ritiene possa essere presentata una pratica in sanatoria con il pagamento di una **sanzione** che si ipotizza possa essere de-

terminata dal Comune in **€. 2.000,00** salvo diverse disposizioni da parte dell'Amministrazione comunale. Per le **spese professionali** necessarie per la redazione della pratica comunale si ipotizza un **costo di €.** **3.000,00.**

- **Pertanto l'importo totale dei costi per la regolarizzazione delle difformità a carico del LOTTO N. 1 è stato determinato in €.** **8.000,00, importo che viene considerato come detrazione della stima in sede di valutazione.**

LOTTO N. 2.

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)

- Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale dall'area di manovra e area di passaggio nella zona pilotis):

- al piano secondo (3° p.f.t.): alloggio indicato in sito come interno n. 6 censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 129 (ex sub. 104).**
- Al piano terreno (1° p.f.t.): locale ad uso cantina di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 130 (ex sub. 104).**

Per gli immobili oggetto del LOTTO N. 2 per sanare le difformità sotto l'aspetto urbanistico – edilizio è confacente prevedere a carico dell'aggiudicatario della richiesta di sanatoria

sulla base del combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 che prevedono che *“l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria”.*

- Per sanare le **difformità interne dell'alloggio**, si ritiene possa essere presentata una pratica in sanatoria con il pagamento di una **sanzione** che di

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 65

norma viene determinata per tali abusi dal Comune in **€. 1.000,00** salvo diverse disposizioni da parte dell'Amministrazione comunale. **Per le spese professionali** necessarie per la redazione della pratica comunale si ipotizza un **costo di €. 2.000,00**.

- Per sanare le **difformità esterne dell'alloggio (che interessano lo stabile condominiale)**, si ritiene possa essere presentata una pratica in sanatoria con il pagamento di una **sanzione** che si ipotizza possa essere determinata dal Comune in **€. 2.000,00** salvo diverse disposizioni da parte dell'Amministrazione comunale. **Per le spese professionali** necessarie per la redazione della pratica comunale si ipotizza un **costo di €. 3.000,00**.

- **Pertanto l'importo totale dei costi per la regolarizzazione delle difformità a carico del LOTTO N. 2 è stato determinato in €. 8.000,00, importo che viene considerato come detrazione della stima in sede di valutazione.**

LOTTO N. 3.

PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)

- Con accesso pedonale da Via Arò n. 7 (e con accesso al vano scale dall'area di manovra e area di passaggio nella zona pilotis):

- al piano primo (2° p.f.t.): alloggio indicato in sito come interno n. 3, censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 124 (ex sub. 113 ed a sua volta già ex sub. 101).
- Al piano terreno (1° p.f.t.): locale ad uso cantina di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, censito al catasto fabbricati di Asti con il sub. 123 (ex sub. 113 ed a sua volta già ex sub. 101).

Per gli immobili oggetto del LOTTO N. 3 per sanare le difformità sotto l'aspetto urbanistico - edilizio è confacente prevedere a carico

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 66

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'aggiudicatario della richiesta di sanatoria sulla base del combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 che prevedono che *"l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria"*.

- Per sanare le **difficoltà interne dell'alloggio**, si ritiene possa essere presentata una pratica in sanatoria con il pagamento di una **sanzione** che di norma viene determinata per tali abusi dal Comune in **€. 1.000,00** salvo diverse disposizioni da parte dell'Amministrazione comunale. **Per le spese professionali** necessarie per la redazione della pratica comunale si ipotizza un **costo di € 2.000,00**.
- Per sanare le **difficoltà esterne dell'alloggio (che interessano lo stabile condominiale)**, si ritiene possa essere presentata una pratica in sanatoria con il pagamento di una **sanzione** che si ipotizza possa essere determinata dal Comune in **€ 2.000,00** salvo diverse disposizioni da parte dell'Amministrazione comunale. **Per le spese professionali** necessarie per la redazione della pratica comunale si ipotizza un **costo di € 3.000,00**.

- **Pertanto l'importo totale dei costi per la regolarizzazione delle difficoltà a carico del LOTTO N. 3 è stato determinato in € 8.000,00, importo che viene considerato come detrazione della stima in sede di valutazioni.**

7) SITUAZIONE CATASTALE.**LOTTO N. 7.****➤ Descrizione.****PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI ASTI (AT)**

- **Con accesso carraio da Via Arò n. 5:**

➤ Al piano terreno (1° p.f.t.) all'interno di autorimessa: posto auto individuato nella pianta autorimessa allegata al regolamento di condominio con la sigla "R1", censito al catasto fabbricati di Asti con il **sub. 82**, con accesso dall'area di manovra comune.

Dal confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato di fatto si è riscontrata una difformità dimensionale che deve essere verificata a carico dell'aggiudicatario con incarico a professionista abilitato.

Per il posto auto oggetto del LOTTO N. 7 per sanare la difformità catastale, riscontrata si prevede a carico dell'aggiudicatario l'onere di far redigere da professionista abilitato pratica catastale docfa. Si ipotizza un costo indicativo di euro 600,00 a carico dell'aggiudicatario che viene considerato come detrazione della stima in sede di valutazione.

8) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale prodotta nel fascicolo della procedura esecutiva N. 175/2021 dal creditore procedente datata 28 settembre 2021 (**vedere Allegato n. 18**), aggiornata con l'elenco note eseguito dal sottoscritto C.T.U. sulla società XXXXXX XXXXXX X.X.X. e sugli immobili in oggetto con

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXX XXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aggiornamento al 22.09.2025 ([vedere Allegati n. 19 e n. 20](#)) presso **l'Agenzia Entrate**

Ufficio Provinciale di Asti – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI,

sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia di stima per la liquidazione giudiziale:

- Per quanto concerne le **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI contro:**

1) Nota di Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili trascritto in data

22/09/2021, ai numeri Reg. Gen. 8877 e Reg. Part. 6979:

Atto esecutivo o cautelare in forza di verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Asti il 19/07/2021, repertorio 2199;

- **A favore:** XXXXXXXX X.X.X. (sede Roma (RM) – c.f. XXXXXXXXXXXXX

- **Contro :** XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X. (sede Asti (AT) – c.f. XXXXXXXXXXXXX)
(proprietà per 1/1).

- **Immobili colpiti: piena proprietà per l'intero di tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva n. 175/2021** distinti al Catasto Fabbricati di ASTI (AT) Foglio

77, Particella 8278, Subalterni 83-101-104-105-84-85 (escluso il sub. 82).

- Per quanto concerne le **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI contro:**

2) Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria iscritta in data 23/11/2007, ai numeri

Reg. Gen. 14314 e Reg. Part. 2989:

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio XXXXXXXX Xxxxxx del 15/11/2007 repertorio 43099/21230, per capitale complessivo di €.

2.100.000,00, per totale somma di €. 4.200.000,00 e durata di anni 20;

- **A favore:** XXXX XX XXXXXXXX XX XXXX X.X.X. (sede Asti (AT) –
c.f. XXXXXXXXXXXXX)

- **Contro :** XXXXXX XXXXXX XXX

(sede Asti (AT) – c.f. XXXXXXXXXX) (proprietà per 1/1).

- **Immobili colpiti: Catasto Fabbricati di Asti Sez. Urbana AT – Foglio 77, particella 8278, subalterni 74 e 75 (che hanno originato tutti gli immobili oggetto della perizia di liquidazione giudiziale) e subalterno 76 che non è oggetto di perizia. Con annotazione di restrizione beni che segue l'ipoteca è stata cancellata sui sub. 82 e 83.**

- **A margine dell'ipoteca risultano le seguenti annotazioni che riguardano gli immobili pignorati come in seguito riportato:**

- **Annotazione ad iscrizione del 16/11/2009, Reg. Gen. 10699 e Reg. Part.**

1286 per frazionamento in quota :

- Sezione Urbana AT Foglio 77, Particella 8278, sub. 84 lotto n. 1 capitale € 38.000,00 e totale € 76.000,00;
- Sezione Urbana AT Foglio 77, Particella 8278, sub. 85 lotto n. 2 capitale € 38.000,00 e totale € 76.000,00;
- Sezione Urbana AT Foglio 77, Particella 8278, sub.101 lotto n. 17 capitale € 250.000,00 e totale € 500.000,00;
- Sezione Urbana AT Foglio 77, Particella 8278, sub.104 lotto n. 20 capitale € 230.000,00 e totale € 460.000,00;
- Sezione Urbana AT Foglio 77, Particella 8278, sub.105 lotto n. 21 capitale € 216.000,00 e totale € 432.000,00.

- **Annotazione ad iscrizione del 16/11/2009, Reg. Gen. 10700 e Reg. Part.**

1287 per restrizione di beni:

- **L'ipoteca è stata cancellata limitatamente ai seguenti due immobili (due posti auto):**
 - **Sezione Urbana AT Foglio 77, Particella 8278, sub. 82.**

- Sezione Urbana AT Foglio 77, Particella 8278, sub. 83.

3) Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria iscritta in data 09/11/2009, ai numeri Reg. Gen. 10363 e Reg. Part. 1820:

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio XXXXXXXX Xxxxxx del 22/10/2009 repertorio 45350/22943, per capitale di €. 180.000,00, per totale di €. 360.000,00 e durata di anni 20;

- **A favore:** XXXX XX XXXXXXXXXX XX XXXX X.X.X. (sede Asti (AT) – c.f. XXXXXXXXXXXX)

- **Contro :** XXXXXX XXXXXXXX XXX

(sede Asti (AT) – c.f. XXXXXXXXXXXX) (proprietà per 1/1).

- **Immobili colpiti: Catasto Fabbricati di Asti Sez. Urbana AT – Foglio 77, particella 8278, subalterni 83, 101, 104 e 105 oggetto della perizia (escluso il sub. 82).**

4) Nota di Iscrizione di Ipoteca Giudiziale iscritta in data 21/05/2012, ai numeri Reg. Gen. 4044 e Reg. Part. 482:

Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna del Tribunale di Asti del 15/03/2012 repertorio 1824/2012, per capitale di €. 105.237,00 e per totale di €. 120.000,00;

- **A favore:** XXXXXX X.X.X. (sede Asti (AT) – c.f. XXXXXXXXXXXX)

- **Contro :** XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

(sede Asti (AT) – c.f. XXXXXXXXXXXX) (proprietà per 1/1).

Immobili colpiti: Catasto Fabbricati di Asti Sez. Urbana AT – Foglio 77, particella 8278, subalterni 82, 83, 84, 85, 104, 105, 113 (ex sub. 101) oggetto di perizia, oltre ad altri immobili estranei.

5) Nota di Iscrizione di Ipoteca Giudiziale iscritta in data 16/12/2014, ai numeri Reg.**Gen. 9087 e Reg. Part. 1217:**

Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna del Tribunale di Asti del 01/08/2014 repertorio 514/14, per capitale di €. 25.336,99 e per totale di €. 47.863,00;

- **A favore:** XXXXXX Xxxxx (nato a Xxxx (XX) il 24/01/1961 –

c.f. XXX XXX XXXXXXXXXX XXXX);

XXXXX Xxxxx (nata a Casale Monferrato (AL) il 28/11/1977 –

c.f. XXX XXX XXXXXXX XXXXXXX)

- **Contro** : XXXXXX XXXXXXX X.X.X.

(sede Asti (AT) – c.f. XXXXXXXXXX) (proprietà per 1/1).

Immobili colpiti: Catasto Fabbricati di Asti Sez. Urbana AT – Foglio 77, particella 8278, subalterni 82, 83, 84, 85, 104, 105, 113 (ex sub. 101) oggetto di perizia, oltre ad altri immobili estranei.

6) Nota di Trascrizione di Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale trascritta in data 04/07/2025, ai numeri Reg. Gen. 5936 e Reg. Part. 4735:

Sentenza di apertura Liquidazione Giudiziale emessa dal Tribunale di Asti in data 28/01/2025 repertorio 4/2025;

- **A favore:** Xxxxx xxx XXXXXX xxx XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXX

- **Contro** : XXXXXXX XXXXXXX X.X.X.

(sede Asti (AT) – c.f. XXXXXXXXXX) (proprietà per 1/1).

Immobili colpiti: Tutti gli immobili oggetto di perizia, oltre al sub. 76 cabina enel per la quale è stato richiesto l'abbandono.

(Vedere Allegato n. 21 – Formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento).

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXX XXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 72

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **COSTI per le CANCELLAZIONI delle Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli.**
 - Costo per la cancellazione della trascrizione del pignoramento a carico dell'aggiudicatario: diritti € 294,00 (oltre a onorario richiesto).
 - Costo per la cancellazione delle ipoteche volontarie a carico dell'aggiudicatario: diritti € 35,00 (oltre a onorario richiesto).
 - Costo per le cancellazioni di ciascuna delle ipoteche giudiziali a carico dell'aggiudicatario: se cancellazione totale: diritti 0,50% su importo totale ipoteca oltre ad € 35,00 + € 59,00; se annotazione di restrizione beni: diritti 0,50% del minore importo tra totale ipoteca e prezzo di aggiudicazione oltre ad € 35,00 + € 59,00; sempre con importo minimo per la cancellazione di ciascuna ipoteca di € 294,00 (oltre a onorario richiesto che sarà liquidato dal Tribunale di Asti).

~~*~*~*~*~*~*~*~*

❖ TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE che NON PUO' ESSERE CANCELLATA con il Decreto di Trasferimento:

- ❖ Nota di Trascrizione di DOMANDA GIUDIZIALE per Esecuzione in Forma Specifica trascritta in data 19/04/2010, ai numeri Reg. Gen. 3594 e Reg. Part. 2323:
- **A favore:** XXXXX X.X.X. (sede Asti (AT) – c.f. XXXXXXXX)
 - **Contro :** XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

(sede Asti (AT) – c.f. XXXXXXXXXXXX) (proprietà per 1/1).

- ❖ Immobili colpiti: Catasto Fabbricati di Asti Sez. Urbana AT – Foglio 77, particella 8278, subalterno 82 e subalterno 83.

(Vedere Allegato n. 22 – Trascrizione di Domanda Giudiziale).

9) PROVENIENZA.

Con riferimento a quanto riportato nella perizia depositata nel fascicolo della procedura esecutiva n. 175/2021, alla quale si rimanda per approfondimenti sulle provenienze precedenti, si riporta di seguito la provenienza degli immobili in oggetto alla XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

Con atto di Compravendita rogito Notaio XXXXXXXX Xxxxxx di Asti del 15/11/2007

repertorio 43098, trascritto all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI in data 23/11/2007 ai numeri Reg. Gen. 14313 e Reg. Part. 9214, la **XXXX XXXXXXXX XXX XX XXXXXXX XXXXXX, XXXX XXXXXXXX E XXXXXXX XXXXXXX** (sede Asti (AT) – c.f. XXXXXXXXXXXX) vendeva alla società **XXXXXXXX XXXXXXX X.X.X.** (sede Asti (AT) – c.f. XXXXXXXXXXXX) la piena proprietà per l'intero degli immobili all'epoca descritti al Catasto Fabbricati di Asti alla Sezione Urbana AT - Foglio 77, particella 8278, subalterno 74 e subalterno 75 dai quali si originati a seguito di intervento edilizio e conseguenti pratiche catastali gli immobili oggetto della presente perizia (in maggiore consistenza). In particolare, come è emerso dalla lettura dell'atto di provenienza presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI oggetto dell'atto di acquisto da parte della società debitrice eseguita XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X. era la seguente porzione immobiliare: come rappresentato nella pianta del relativo piano facente parte della planimetria generale allegata sotto la lettera "E" all'atto a rogito del Notaio Xxxxx XXXXXXX di Asti del 11 febbraio 1991 repertorio 33083 trascritto alla Conservatoria di Asti in data 26 febbraio 1991 ai numeri Reg. Gen. n. 1829 e Reg. Part. n. 1361 contenente il Regolamento di Condominio dell'intero edificio sito in Asti Corso Alfieri n. 141-159, Via Fontana 2, Via Arò : a) al piano primo: porzione di fabbricato, avente accesso dal civico numero 5 di Via Arò, tutta compresa dalle fondamenta al tetto, comprensiva di sottotetto di pertinenza della superficie di circa mq. 250; il tutto confinante

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 74

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con : muri di perimetro a due lati verso cortile interno, sottoscala condominiale, unità immobiliari n. 5 e n. 9 scala C, muri di perimetro verso proprietà Borio e/o aventi causa, verso Via Arò e verso Via Fontana e unità n. 13 scala A, salvo altri e/o variati; b) quota di comproprietà proporzionale ai sensi dell'art. 1118 C.C. su tutti gli enti e parti comuni dell'intero fabbricato quali indicati nel regolamento di condominio allegato al sopracitato atto a rogito del notaio XXXXXXXX repertorio 33083 in data 11 febbraio 1991, nonché dell'art. 1117 C.C. **(vedere Allegato n. 23 – Nota di trascrizione atto di provenienza alla società XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.)**.

N.B. Si segnala che in data 12 febbraio 2024 ai numeri Reg. Part. 946 e Reg. Gen. 1237 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di XXXXXX Xxxxxx (deceduto il 05/04/1972) a favore della Xxxx xx Xxxxxx della Xxxx xx Xxxx. In detta trascrizione di accettazione tacita di eredità sono citati tutti gli immobili gli immobili già oggetto di procedura esecutiva, ma non viene precisato il subalterno 82. Si precisa che però è stato indicato l'identificativo catastale originario sez. urb. AT Foglio 77, n. 425, sub. 33 graffato con sez. urb. AT Foglio 77, n. 3042, sub. 45 dal quale si sono originati tutti gli immobili in oggetto.

(Vedere Allegato n. 24 – Nota di trascrizione di Accettazione Tacita di Eredità di Xxxxx Xxxxxx).

10) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO – SERVITU'.

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva **sono parte dello stabile in condominio denominato “Condominio CASA FONTANA”**. L'Amministratore XXXXX XX XXXXXX XXXX. XXXXXX X X. X.X.X. a seguito di richiesta, ha fornito al sottoscritto C.T.U. il **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CON LE PLANIMETRIE E LE TABELLE ALLEGATE** che

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 75

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ad oggi non risulta essere stato depositato e non risulta essere stato trascritto. Per i millesimi sulle parti comuni degli immobili in oggetto si richiede di fare riferimento al Regolamento di Condominio ed alle tabelle allegate che vengono prodotti come ALLEGATO N° 3, anche se come detto tale Regolamento di Condominio ad oggi non risulta essere stato depositato e neanche trascritto.

Fermi restando tutti gli articoli presenti si richiamano in particolare i seguenti

Articoli del detto Regolamento di Condominio:

“Art. 4 Destinazione dei locali dei fabbricati

Il fabbricato è destinato a civile abitazione dal piano primo all'ultimo piano, a locale di sgombero al piano sottotetto, a posti auto al piano piloties, a cantine al piano terra, ad autorimessa lungo via Arò; altre destinazioni quali: attività commerciali o artigianali non sono consentite.

Art. 8 Servitù a carico del condominio “Casa Fontana”

Il condominio “Casa Fontana” è gravato dalle seguenti servitù:

- 1. passaggio ed attraversamento di una condotta di gas metano servente il condominio denominato “Corso Alfieri n.ri 141 e 159, Via della Fontana n.2, Via Arò”;*
- 2. passaggio ed attraversamento verticale di un condotto di scarico fumi proveniente dalla auto officina, collocata al piano terra, del condominio denominato “Corso Alfieri n.ri 141 e 159, Via della Fontana n.2, Via Arò”;*
- 3. ai residenti del condominio denominato “Corso Alfieri n.ri 141 e 159, Via della Fontana n.2, Via Arò” sarà consentito, nelle sole giornate del sabato, domenica e festivi, l'accesso al condominio “Casa Fontana” per l'utilizzo dei contenitori rifiuti collocati nell'apposito spazio dedicato. Una copia della chiave della porta di accesso di Via Arò sarà consegnata all'amministratore del condominio sopra richiamato;*
- 4. nel locale autorimessa lungo Via Arò è presente una cabina ENEL la cui servitù era già stata richiamata nel regolamento del condominio denominato “Corso Alfieri n.ri 141 e 159, Via della Fontana n.2, Via Arò” registrato ad Asti il 27 febbraio 1991 al n.ro 1042 e trascritto nella conservatoria dei RR.II. di Asti il 26 febbraio 1991, Reg. Gen. Vol. n.1829/1361”. (Vedere Allegato n. 3 – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, planimetrie e tabelle allegate).*

Si espone in seguito quanto riportato nel quadro "D" della nota di trascrizione dell'atto di provenienza alla società debitrice esecutata rogito Notaio XXXXXXXX Xxxxx del 15 novembre 2007 repertorio 43098 trascritto all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Asti Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 23 novembre 2007 ai numeri Reg. Gen. 14313 e Reg. Part. 9214 **(vedere Allegato n. 23 – Nota di trascrizione atto di provenienza alla XXXXXX XXXXXXXX):**

"le società' contraenti la compravendita che si trascrive, ad ogni particolare effetto, hanno richiamato le risultanze delle assemblee dei condomini del fabbricato "ex casa faletti" svoltesi nei giorni 27 settembre 2007 e in data 30 ottobre 2007, e in particolare per quanto concerne il progetto di intervento relativo alla porzione immobiliare oggetto della compravendita che si trascrive, in merito al quale sono stati raggiunti i seguenti accordi: a) l'assemblea dei condomini, presenti in proprio e per delega in totale 772,92/1000 (settecentosettantadue virgola novantadue millesimi), ha deliberato all'unanimità di autorizzare la sopraelevazione della porzione immobiliare oggetto dell'atto che si trascrive, alle condizioni proposte dall'arch. xxxxx xxxxxx, quale legale rappresentante della società' "xxxxxx xxxxxx xxx", e precisamente: a.1) versamento al condominio di euro 33.000,00 (trentatremila euro e zero centesimi); a.2) prelazione a favore dei condomini sull'acquisto delle autorimesse eccedenti il numero da assegnare agli alloggi facenti parte del fabbricato costruendo in sopraelevazione; a.3) impegno a stipulare accordo che garantisca e tuteli il condominio da eventuali danni o pericoli derivanti dalla demolizione e dalla costruzione, in guisa che al verificarsi di danni o pericoli, i lavori siano sospesi e possano essere ripresi solo con l'eliminazione del danno o il risarcimento; a.4) deposito di relazione di collaudo statico per la conformità delle strutture statiche erigende; a.5) impegno a ricavare locale, idoneo alla collocazione di cassonetti per i rifiuti, accessibile da tutti i condomini senza limiti di orario in aggiunta a quanto esistente; a.6) revisione della tabella millesimale dell'intero condominio a spese della società' "xxxxxx xxxxxx xxx"; a.7) rinuncia da parte della società' "xxxxxx xxxxxx xxx alla quota di propria spettanza sulla somma di euro 33.000,00, di cui al precedente paragrafo a.1); a.8) mantenimento dello spazio per la cabina enel, con le stesse modalità previste dall'art. 23 del vigente regolamento di condominio; b) della somma di euro 33.000,00, che verrà versata dalla società' "xxxxxx xxxxxx xxx a favore del condominio, non usufruiranno la società' "xxxx xxxxxx xxx xx xxxxxx xxxxxx, xxxx xxxxxx x xxxxxx xxxxx" e parte dei

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R. 4/2025 – XXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X.

PERIZIA DI STIMA PER LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- pagina 77

condomini proprietari delle unita' immobiliari del fabbricato "ex casa faletti" servite dalla scala b, avendovi espressamente rinunciato il signor xxxx xxxxxx, quale legale rappresentante della predetta societa' "xxxxx xxxxxx xxx", e i condomini della scala b presenti in assemblea; mentre gli altri condomini della scala b dovranno formulare la rinuncia se intenderanno partecipare alla proprieta' o all'uso dell'ascensore, di cui al successivo paragrafo c); c) il signor xxxx xxxxxxxx, quale legale rappresentante della societa' "xxxx xxxxxxxx xxx xx xxxxxxxx xxxxxx, xxxx xxxxxx x xxxxxx xxxxx", ha dichiarato di rinunciare all'uso esclusivo della porzione di cortile (come previsto dal regolamento di condominio a servizio della porzione immobiliare destinata ad officina che rimane di proprieta' di detta societa') per consentire la realizzazione di un ascensore a servizio delle unita' immobiliari servite dalla scala b; detta rinuncia avra' effetto solo nel caso in cui la suddetta societa' dovesse alienare o affittare a terzi la porzione immobiliare attualmente ad uso officina. le societa' contraenti hanno convenuto e stabilito, inoltre, quanto segue: - la societa' acquirente, per se' e/o aventi causa a qualsiasi titolo, si e' impegnata a mantenere in essere la canna di scarico dei fumi prodotti dall'officina ove e' attualmente ubicata; eventuali variazioni o trasferimenti, che comunque non compromettano la funzionalita' dell'attuale impianto, saranno a totale carico della predetta societa' acquirente; - se in futuro l'impianto di riscaldamento dell'officina, utilizzata dalla societa' venditrice - alimentato da impianto a gas metano con bruciatore ubicato esternamente al piano terra e con scarico nel cortile - dovesse essere attrezzato con canna fumaria, la societa' acquirente, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, si e' impegnata a consentire che la stessa possa essere situata in parallelo con quella degli scarichi derivanti dall'officina o in altra idonea sede."

Dalle visure ipotecarie eseguite si è rilevata l'esistenza di un precedente Regolamento di Condominio dell'intero edificio sito in Asti Corso Alfieri n. 141-159, Via Fontana 2, Via Arò risalente all'epoca anteriore agli interventi edilizi ed alle variazioni catastali che hanno modificato il complesso edilizio. Tale Regolamento di Condominio è allegato all'atto a rogito del Notaio Xxxxx Xxxxxxx xx Xxxx del 11 febbraio 1991 repertorio 33083 trascritto alla Conservatoria di Asti in data 26 febbraio 1991 ai numeri Reg. Gen. n. 1829 e Reg. Part. n. 1361 come allegato "E".

11) ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Dalle indagini eseguite sul SIPEE Piemonte sono stati rilevati i n. 3 Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) necessari relativi alle n. 3 unità immobiliari abitative descritte al Catasto Fabbricati di Asti alla Sezione Urbana AT Foglio 77, Particella 8278, Subalterno 131 (ex subalterno 105), Subalterno 129 (ex subalterno 104) e Subalterno 124. Inoltre al contratto di locazione del sub. 124 alla Sig.ra XXXXXXXX Xxxxxx trasmesso dall'Agenzia Entrate di Asti è stato allegato l'Attestato di Prestazione Energetica dell'alloggio sub. 124. Per il sub. 104 l'Arch. XXXXXXXX forniva copia dell'Attestato di Prestazione Energetica. I posti auto e le cantine non necessitano di Attestato di Prestazione Energetica.

Si riporta di seguito la descrizione degli Attestati di Prestazione Energetica rilevati.

- 1) Per immobile LOTTO N° 1. L'Attestato di Prestazione Energetica dell'alloggio descritto al C.F. di Asti Sezione Urbana AT Fg. 77, part. 8278, sub. 105 (ora sub. 131 a seguito della variazione catastale presentata dal sottoscritto C.T.U.) con codice identificativo 2022 101541 0040 data invio 06 settembre 2022, valido fino al 06 settembre 2032, è stato redatto dall'Arch. XXXXXXXX Xxxxxx, certificatore abilitato con numero di matricola 101541, e con riferimento al medesimo documento l'immobile in oggetto risulta ricadente in classe energetica "A3" (vedere Allegato n. 25).
- 2) Per immobile LOTTO N° 2. L'Attestato di Prestazione Energetica dell'alloggio descritto al C.F. di Asti Sezione Urbana AT Fg. 77, part. 8278, sub. 104 (ora sub. 129 a seguito della variazione catastale presentata dal sottoscritto C.T.U.) con codice identificativo 2021 101541 0060 data invio 30 novembre 2021, valido fino al 30 novembre 2031, è stato redatto dall'Arch. XXXXXXXX Xxxxxx, certificatore abilitato con

numero di matricola 101541, e con riferimento al medesimo documento l'immobile in oggetto risulta ricadente in classe energetica "A2" **(vedere Allegato n. 26).**

- 3) **Per immobile LOTTO N° 3.** L'Attestato di Prestazione Energetica dell'alloggio descritto al C.F. di Asti Sezione Urbana AT Fg. 77, part. 8278, sub. 124 con codice identificativo 2021 101541 0010 data invio 16 marzo 2021, valido fino al 16 marzo 2031, è stato redatto dall'Arch. XXXXXX Xxxxxx, certificatore abilitato con numero di matricola 101541, e con riferimento al medesimo documento l'immobile in oggetto risulta ricadente in classe energetica "A1" **(vedere Allegato n. 27).**

12) REDAZIONE SU FILE SEPARATO DEL PIANO DI VENDITA.

Il sottoscritto ha provveduto a redigere, su file informatico separato, adeguato e dettagliato "Piano di vendita" in **N° 7 LOTTI (LOTTI N. 1-2-3-4-5-6-7)**, sul quale sono stati indicati tutti i dati che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel Decreto di Trasferimento.

Pocapaglia, addì 24 settembre 2025

(il perito estimatore)

Geom. CHIESA Davide



ALLEGAZIONI DOCUMENTALI.

1) RELAZIONE TECNICA PER RICHIESTA DI ABBANDONO DELLA CABINA ENEL completa di n. 3 allegati.

2) Verbale delle Operazioni Peritali del 10 giugno 2025.

3) Regolamento di Condominio (che ad oggi non risulta depositato e non risulta trascritto).

4) Planimetrie catastali immobili del LOTTO N. 1.

5) Planimetrie catastali immobili del LOTTO N. 2.

6) Planimetrie catastali immobili del LOTTO N. 3.

7) Planimetria catastale posto auto del LOTTO N. 4.

8) Planimetria catastale posto auto del LOTTO N. 5.

9) Planimetria catastale posto auto del LOTTO N. 6.

10) Planimetria catastale posto auto del LOTTO N. 7.

11) Richiesta all'Agenzia Entrate di Asti.

12) Risposta dell'Agenzia Entrate di Asti.

13) Visura catastale aggiornata immobili in capo alla XXXXXXX XXXXXXX X.X.X.

14) Estratto di mappa aggiornato.

15) Elaborato planimetrico.

16) Elenco Subalterni.

17) Visura catastale storica posto auto C.F. Foglio 77, n. 8278, sub. 82.

18) Certificazione Notarile.

19) Elenco note per XXXXXXX XXXXXXX aggiornata al 22/09/2025.

20) Elenco note per identificativi immobili aggiornata al 22/09/2025.

21) Formalità pregiudizievoli da cancellare.

22) Trascrizione domanda giudiziale.



23) Trascrizione atto di provenienza degli immobili all'XXXXXXX XXXXXXXX.

24) Trascrizione accettazione tacita di eredità di XXXXXX XXXXXXXX.

25) A.P.E. sub. 105 ora sub. 131.

26) A.P.E. sub. 104 ora sub. 129.

27) A.P.E. sub. 124.



♦ **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: N° 59 FOTOGRAFIE.**

♦ **Copia della perizia redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy.**



♦ **Piano di Vendita.**



❖ **Istanza di liquidazione C.T.U.**

