

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 167/2021

ASTE GIUDIZIARIE® Promossa da

ASTE GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE:
(OMISSIS)

Avv. Alfonso Pilato
(alfonso.pilato@milano.pecavvocati.it)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CREDITORI INTERVENUTI:
(OMISSIS)

Avv.ti Giorgio e Alessandro Todeschini
(todeschini.giorgio@ordineavvocatiasti.eu - todeschini.alessandro@ordineavvocatiasti.eu)

(OMISSIS)

avv. Fabrizio Benintendi
(fabriziobenintendi@pec.ordineavvocatitorino.it)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

(OMISSIS)

avv. Raffaella Tealdo
(avvraffaellatealdo@pec.ordineavvocatiacquiterme.it)

ASTE GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE GIUDIZIARIE®

DEBITORE ESECUTATO:
(OMISSIS)

USUFRUTTUARIO COSTITUITO:
(OMISSIS)

avv. Nicola Stella
(nicolastella@pec.ordineavvocatitorino.it)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

G.E.: dott. G. AMOROSO
CTU.: dott. arch. C. BALDI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Cristina BALDI, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Giuseppe Amoroso, in data 27/04/2022 era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Innanzi al Cancelliere dopo aver prestato il giuramento di rito in data 26/05/2022, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

- 1) **provveda**, ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito ai debitori a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato

- indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune dove lo stesso fu celebrato;
 - 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
 - 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i



tipi debitamente approvati dall'Ufficio Provinciale del Territorio;

10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Provinciale del Territorio) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;

11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di invisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

17) **accerti** il Perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica):

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti



sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431);

Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da un professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva, inoltre, che l'esperto:

- ✓ **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ✓ invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 14/12/2022, data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., successivamente rinviata su istanza del CTU al 06/02/2024, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;



- ✓ depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
 - ✓ nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse ed intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
 - ✓ depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati. Depositi inoltre copia del proprio elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsti dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008;
 - ✓ alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
 - ✓ alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
 - ✓ segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
 - ✓ provveda a redigere, su file informatico separato, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.



QUESITO 1:

Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali

Lo Scrivente C.T.U. ha avvertito il debitore esecutato, Signor (OMISSIS), dell'incarico ricevuto tramite l'invio della raccomandata A/R (n. 20043664170-9 del 13/07/2022), fissando per il giorno 27/07/2022 alle ore 9,30 la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati, con invito al debitore di consentirne la visita.

Il sopralluogo, rinviato a seguito di richiesta del debitore esecutato, è stato effettuato in data 01/08/2022 alle ore 9,30 alla presenza del sig. (OMISSIS), padre dell'esecutato, presso l'immobile di Via Antica Certosa 32 e successivamente in via Massimo d'Azzeglio 23.

Il giorno 17/10/2022 alle ore 14,30, alla presenza del sig. (OMISSIS), è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili di Corso Milano 21 e 29.

Il giorno 21/10/2022 alle ore 9,30, alla presenza del sig. (OMISSIS), padre dell'esecutato, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile di Vicolo Giuseppe Monticone 3.

Il giorno 25/10/2022 alle ore 10,30, alla presenza del sig. (OMISSIS), padre dell'esecutato, e della sig.ra (OMISSIS), madre dell'esecutato, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile di Largo Martiri della Liberazione 4.

Tutte le operazioni tecnico-peritali sono riportate nei Verbali di sopralluogo che costituiscono parte integrante della presente Consulenza Tecnica.

QUESITO 2:

Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Dall'esame del fascicolo della procedura, esaminata la documentazione agli atti se ne è accerta la completezza.

PRINCIPALE DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA o acquisita:

- **Decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Milano n. 11645/2020 Rg. 21766/2020, pubblicato il 05.08.2020, munito di formula esecutiva il 08.09.2020 con cui (OMISSIS) ingiunge a (OMISSIS) e al sig. (OMISSIS) il pagamento ex art. 642 c.p.c. in via tra loro solidale della complessiva somma di euro 47.226,91, oltre agli interessi e alle spese legali.
- **Atto di precetto** del 20/07/2021, con cui (OMISSIS), intima e al SIG. (OMISSIS), di pagare la somma di € 49.909,38, oltre spese e interessi.
- **Atto di pignoramento immobiliare** del 05/08/2021 notificato il 09/08/2021 con cui (OMISSIS) chiede di sottoporre a pignoramento immobiliare i seguenti immobili:
 - per il diritto di piena proprietà:
 - F. 78, Particella 2847, Subalterno 10, A2, Asti, Corso Milano N. 29;
 - per l'intero diritto di nuda proprietà:
 - F. 77, Particella 8357, Subalterno 3, A2, Asti, Via Massimo D'Azeglio N. 5;
 - F. 78, Particella 2802, Subalterno 13, C6, Asti, Corso Milano N. 21;
 - F. 78, Particella 2141, Subalterno 16, A2, Asti, Largo Martiri della Liberazione N. 5;
 - F. 78, Particella 2141, Subalterno 19, C6, Asti, Largo Martiri della Liberazione N. 5;
 - F. 77, Particella 401, Subalterno 76, A2, Asti, Vicolo Giuseppe Monticone N. 3;
 - per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà:
 - F. 78, Particella 327, Subalterno 3, C6, Via Antica Certosa N. 32;
 - F. 78, Particella 327, Subalterno 4, A7, Via Antica Certosa N. 32.
- **Nota di trascrizione** reg. gen 8560/6726 del 08/09/2021, del verbale di pignoramento immobiliare del 09/08/2021, a favore di (OMISSIS) a carico di (OMISSIS).
- **Istanza di Vendita** del 31/08/2021 con cui (OMISSIS) chiede all'Ill. G.E. di fissare udienza per la vendita degli immobili pignorati del Sig. (OMISSIS)(C.F. (OMISSIS)), nato a Torino il 09.10.1976, qui di seguito descritti:
 - per il diritto di piena proprietà:
 - F. 78, Particella 2847, Subalterno 10, A2, Asti, Corso Milano N. 29;



- per l'intero diritto di nuda proprietà:
 - F. 77, Particella 8357, Subalterno 3, A2, Asti, Via Massimo D'Azeglio N. 5;
 - F. 78, Particella 2802, Subalterno 13, C6, Asti, Corso Milano N. 21;
 - F. 78, Particella 2141, Subalterno 16, A2, Asti, Largo Martiri della Liberazione N. 5;
 - F. 78, Particella 2141, Subalterno 19, C6, Asti, Largo Martiri della Liberazione N. 5;
 - F. 77, Particella 401, Subalterno 76, A2, Asti, Vicolo Giuseppe Monticone N. 3;
- per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà:
 - F. 78, Particella 327, Subalterno 3, C6, Asti, Via Antica Certosa N. 32;
 - F. 78, Particella 327, Subalterno 4, A7, Via Antica Certosa N. 32.



- **Avviso ai creditori iscritti** del 25/10/2021 con cui (OMISSIS) avvisa a norma dell'art. 498 c.p.c.:



- 1) (OMISSIS) Sede MILANO (MI) Codice fiscale (OMISSIS);
- 2) (OMISSIS) Sede ASTI (AT) Codice fiscale (OMISSIS);

della formalità pregiudizievole iscritta sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento cui è nudo proprietario e in parte pieno proprietario il sig. (OMISSIS) per la somma di € 49.909,38 oltre interessi ed accessori.

- **Avviso** del 25/10/2021 con cui (OMISSIS) avvisa a norma dell'ex art. 599 c.p.c. i comproprietari o aventi diritto:

- 1) Il sig. (OMISSIS);
- 2) la sig.ra (OMISSIS);
- 3) la sig.ra (OMISSIS);
- 4) la sig.ra (OMISSIS);
- 5) Il sig. (OMISSIS);

che con atto di pignoramento notificato in data 09/08/2021 è stata promossa la procedura esecutiva (RGE 167/2021) sui beni di cui è nudo proprietario e in parte pieno proprietario il sig. (OMISSIS).

- **RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO** del 14/02/2020 con cui (OMISSIS) RICORRE affinché venga ingiunto alla (OMISSIS) in persona del suo legale rappresentante e fideiussore sig. (OMISSIS) in solido di pagare la somma di € 671.183,11 oltre interessi successivi e spese.



- **Nota di Iscrizione** reg. gen 2212/255, Decreto Ingiuntivo del 09/03/2020, a favore di (OMISSIS) contro (OMISSIS).



• **ATTO DI INTERVENTO** del 26/05/2022 con cui (OMISSIS), e per essa quale mandataria (OMISSIS) DICHIARA di intervenire nel procedimento di espropriazione immobiliare in sostituzione di (OMISSIS) facendo propri tutti i precedenti atti difensivi posti in essere dalla precedente titolare del credito per la somma di € 671.183,11 oltre a successivi interessi, spese, competenze ed onorari e successive occorrenze, e con espressa riserva di far valere il residuo credito in linea capitale, e conseguentemente CHIEDE di essere ammessa a partecipare alla distribuzione della somma che si ricaverà nella esecuzione immobiliare in via privilegiata ipotecaria.

• **RICORSO PER EMISSIONE DI DECRETO INGIUNTIVO** del 27/02/2020 con cui (OMISSIS) Sede ASTI CHIEDE venga ingiunto alla (OMISSIS) in persona del suo legale rappresentante e fideiussore sig. (OMISSIS) in solido di pagare la somma di € 1.026.657,20 e di € 111.826,98 oltre interessi successivi e spese.

• **Nota di Iscrizione** reg. gen 3114/385, Decreto Ingiuntivo del 12/05/2020, a favore di (OMISSIS) contro (OMISSIS).

• **RICORSO PER EMISSIONE DI DECRETO INGIUNTIVO** del 05/10/2020 con cui La (OMISSIS) RICORRE affinché l'Ill. Tribunale di Asti voglia ingiungere alla (OMISSIS) in persona del suo legale rappresentante sig. (OMISSIS) in solido con la debitrice principale di pagare la somma di € 96.188,42, oltre interessi successivi e spese.

• **RICORSO PER INTERVENTO** del 03/11/2021 con cui La (OMISSIS) DICHIARA DI INTERVENIRE IN VIA CHIROGRAFARIA nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 167/2021, nei confronti del sig. (OMISSIS) - (C.F. (OMISSIS)) nato a Torino il 09/10/1976 e residente in 14100 Asti (AT) (OMISSIS) - per il seguente importo: € 96.188,42, oltre interessi successivi e spese di procedura e CHIEDE di poter partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dei beni pignorati.

• **ATTO DI INTERVENTO** del 09/11/2021 con cui (OMISSIS) CHIEDE di partecipare alla distribuzione della somma che si ricaverà nella esecuzione immobiliare 167/2021 R.G.E. per la somma totale di € 1.300.973,73 oltre interessi e spese, in



via privilegiata ipotecaria sino alla somma di € 500.000 ed in via chirografaria per il residuo.

- **Memoria di Costituzione** del 03/12/2021 del sig. (OMISSIS) (usufruttuario).
- **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale** in data 10/11/2021 redatta dal dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, che, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Asti -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, **certifica che alla data del 09/09/2022** in ordine agli immobili oggetto di pignoramento si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

...“A) ASTI sez. urb. AT Fg. 78 part. 2847/10

* All'esecutato (OMISSIS) per 1/1 di nuda proprietà l'immobile è pervenuto per atto di donazione del 22/01/2015 numero di repertorio 5710/4522 notaio Girola Alberto sede Asti trascritto il 20/02/2015 nn 1276/995 da potere di (OMISSIS) nato il 23/04/1949 a Torino (TO) codice fiscale (OMISSIS).

nel quadro si precisa: il signor (OMISSIS), con il consenso del coniuge signora (OMISSIS), nata ad Asti (AT) l'8 marzo 1952, residente in Asti (AT), (OMISSIS), codice fiscale (OMISSIS), dona, con dispensa da collazione e imputazione ex se, al signor (OMISSIS), che accetta ed acquista, la nuda proprietà della unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito nel territorio del comune di Asti (AT), catastalmente descritta al quadro b della presente nota.

Quanto forma oggetto dell'atto è donato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze nonché con gli inerenti diritti con proporzionale comproprietà delle parti comuni e sotto l'osservanza del regolamento di condominio in vigore per l'intero stabile, depositato con atto a rogito notaio Carlo Krieg repertorio 20.335 del 16 giugno 1954, registrato ad Asti il 3 luglio 1954 al n.17, trascritto ad Asti il 26 giugno 1954 ai n.ri 2939/2556, per espressa accettazione dello stesso della parte donataria per se, i suor eredi ed aventi causa. La parte donante garantisce che quanto forma oggetto della donazione è libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi, da vincoli e da diritti personali e reali minori a terzi spettanti, fatta eccezione per il fondo patrimoniale costituito con atto a rogito notaio Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto, alla residenza di Asti, repertorio 46.047/7.613 del 11 ottobre 2002, registrato ad Asti il 16 ottobre 2002 al n. 2602 s.1, trascritto ad Asti il 17 ottobre 2002 ai n.ri 10914/8256 ed integrato con atto a rogito del notaio Bagnasco repertorio 135.215/12.468 del 19 giugno 2006, registrato ad Asti il 30 giugno 2006 al n.2706 s.1T, trascritto ad Asti il 3 luglio 2006 ai n.ri 7529/5129.

N.B.: l'usufruttuaria sig.ra (OMISSIS), nata a Asti il 17/02/1924 è deceduta il 27/11/2018 così il sig. (OMISSIS) risulta proprietario per l'intero.



* Al donante (OMISSIS) l'immobile già part. 776/10 era pervenuto:

- in parte per 1/4 di nuda proprietà in successione a (OMISSIS) nato a Asti il 25/01/1914 (OMISSIS) deceduto il 01/05/1989 (denuncia del 27/02/1992 uff. reg. di Asti n. 42 vol 1385) trascritta il 23/03/1992 nn 2749/2104 regolata dal testamento pubblicato con verbale del 14/10/1979 notaio Piero Bagnasco di Montechiaro d'Asti rep. 41846 trascritto il 11/11/1989 nn 8279/5776.

N.B.: Risulta trascritta in data 03/11/2021 ai nn.10133/7921 accettazione facita d'eredità nascente da atto in Notar Bagnasco Piero del 19/06/2006 rep.n.135214;

- ed in parte per 3/4 di nuda proprietà per atto di divisione del 19/06/2006 Numero di repertorio 135214/12467 Notaio BAGNASCO PIERO Sede ASTI trascritto il 03/07/2006 nn 7528/5128 da potere di (OMISSIS) Nato il 12/11/1959 a TORINO (TO) Codice fiscale (OMISSIS), GROSSO GIORGIO Nato il 20/03/1947 a ASTI (AT) Codice fiscale GRS GRG 47C20 A479V, (OMISSIS) Nato il 23/05/1954 a TORINO (TO) Codice fiscale (OMISSIS).

N.B.: l'usufruttuaria sig.ra (OMISSIS), nata a Asti il 17/02/1924 è deceduta il 27/11/2018.

* Ai sigg.ri (OMISSIS) la quota di loro pertinenza dell'immobile era pervenuta successione a (OMISSIS) sopra citata.

B) ASTI sez. urb. AT Fg. 77 part. 8357/3 (ex 6152/3)

*All'esecutato (OMISSIS) per 1/1 di nuda proprietà l'immobile è pervenuto:

- in parte per 23/72 di nuda proprietà unitamente a (OMISSIS) Nata il 18/11/1980 a TORINO (TO) Codice fiscale (OMISSIS) Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 12/72, (OMISSIS) Nato il 09/07/1988 a TORINO (TO) Codice fiscale (OMISSIS) Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 18/72, (OMISSIS) Nata il 26/10/1994 a TORINO (TO) Codice fiscale (OMISSIS) Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 19/72 per atto di donazione del 18/01/2016 Numero di repertorio 59006/13329 Notaio AMICI CEVA DI NUCETTO PIERGIORGIO Sede ASTI trascritto il 18/02/2016 nn 1388/1118 da potere di (OMISSIS) nato il 23/04/1949 a TORINO (TO) Codice fiscale (OMISSIS);
- in parte per 49/72 di nuda proprietà per atto di divisione del 18/01/2016 Numero di repertorio 59006/13329 Notaio AMICI CEVA DI NUCETTO PIERGIORGIO di ASTI trascritto il 18/02/2016 ai nn. 1392/1122 col quale veniva a cessare la comunione con (OMISSIS) Nata il 18/11/1980 a TORINO (TO) Codice fiscale (OMISSIS), (OMISSIS) Nato il 09/07/1988 a TORINO (TO) Codice fiscale (OMISSIS) e (OMISSIS) Nata il 26/10/1994 a TORINO (TO) Codice fiscale (OMISSIS)

* Ai sigg.ri (OMISSIS), la quota di loro pertinenza dell'immobile in oggetto era pervenuta per atto di donazione del 18/01/2016 sopra citato



* A (OMISSIS) l'immobile in oggetto era pervenuto per atto di compravendita del 05/11/2003 Numero di repertorio 48533/8092 Notaio AMICI CEVA DI NUCETTO PIERGIORGIO di ASTI trascritto il 19/11/2003 ai nn. 12478/8355 da potere di (OMISSIS) Nato il 23/04/1941 a ASTI (AT) (OMISSIS)

* A (OMISSIS) l'immobile era pervenuto

- in parte per 1/4 per successione di (OMISSIS), nato a Asti il 02/04/1909 e deceduto il 27/03/1964 (den. 28 vol. 818 Uff. Reg. Asti del 23/07/1964) trascritta il 22/10/1964 ai nn.6801/5271, devolutasi per legge

N.B.: Risulta trascritta in data 03/11/2021 ai nn.10132/7920 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Amici Ceva di Nuceto Piergiorgio del 05/11/2003 rep. n. 48533;

- in parte per 1/4 per atto di divisione a stralcio del 05 /12/1987 notaio Bagnasco Piero di Montechiaro d' Asti rep. 25228 trascritto il 22/12/1987 ai nn. 9000/6485 da potere di (OMISSIS) nato a Asti il 15/06/1910 (OMISSIS)

- ed in parte per 1/2 per atto di divisione del 05/12/1981 notaio Bagnasco Piero di Montechiaro D'asti rep. 25229 trascritto il 22/12/1987 ai nn. 9007/6492 col quale veniva a cessare la comunione con (OMISSIS) nato ad Asti il 06/01/1937 (OMISSIS).

C) ASTI sez. urb. AT Fg. 78 part.2802/13 (Ex 200/13), ASTI sez. urb. AT Fg. 78 part. 2141/16-2141/19 (ex part.395/16-395/19), ASTI sez. urb. AT Fg.77 part.401/76 (ex 401/9).

*All'esecutato (OMISSIS) per 1/1 nuda proprietà gli immobili sono pervenuti:

- in parte per 1/3 di nuda proprietà per atto di donazione del 18/01/2016 Numero di repertorio 59006/13329 Notaio AMICI CEVA DI NUCETTO PIERGIORGIO Sede ASTI trascritto il 18/02/2016 nn 1390/1120 da potere di (OMISSIS) Nata il 08/03/1952 a ASTI (AT) Codice fiscale (OMISSIS);

- ed in parte per 2/3 di nuda proprietà per atto di divisione del 18/01/2016 Numero di repertorio 59006/13329 Notaio AMICI CEVA DI NUCETTO PIERGIORGIO Sede ASTI trascritto il 18/02/2016 nn 1393/1123 da potere di (OMISSIS) Nata il 18/11/1980 a Torino (TO) Codice fiscale (OMISSIS), (OMISSIS) Nato il 09/07/1988 a TORINO (TO) Codice fiscale (OMISSIS), (OMISSIS) Nata il 26/10/1994 a TORINO (TO) Codice fiscale (OMISSIS).

* Ai sigg.ri (OMISSIS) la quota di loro pertinenza degli immobili in oggetto era pervenuta per atto di donazione del 18/01/2016 sopra citato.

* Alla sig.ra (OMISSIS) gli immobili in oggetto erano così pervenuti

- in parte part. 200/13 per atto di compravendita del 12/04/1991 notaio Stefano Bertene di Refrancore rep 50221 trascritto il 26/04/1991 nn. 3266/2426 da potere di (OMISSIS) con sede in Asti codice fiscale (OMISSIS);

- in parte part. 401/76:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- per 1/10 per atto di compravendita del 30/12/1985 notaio Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto di Portacomaro trascritto il 23/01/1986 nn 765/604 da potere di (OMISSIS) e successiva nota in rettifica trascritta il 25/02/1986 nn 1625/1276;

- per 1/10 per atto di donazione del 09/04/2010 Numero di repertorio 56128/11209 Notaio AMICI CEVA DI NUCETTO PIERGIORGIO Sede ASTI trascritto il 29/04/2010 nn 3985/2618 da potere di (OMISSIS) Nata il 26/05/1924 a MONTACUTO (AL) Codice fiscale (OMISSIS);

- per 8/10 per atto di divisione del 10/04/2010 Numero di repertorio 56129/11210 Notaio AMICI CEVA DI NUCETTO PIERGIORGIO Sede ASTI trascritto il 30/04/2010 nn 4050/2669 da potere di (OMISSIS) Nata il 17/09/1943 a ASTI (AT) Codice fiscale (OMISSIS), (OMISSIS) Nato il 06/06/1956 a ASTI (AT) Codice fiscale (OMISSIS).

* Ai sigg.ri (OMISSIS) la quota di loro pertinenza dell'immobile suindicato era pervenuta per atto di compravendita del 30/12/1985 e atto di donazione del 09/04/2010 sopra citati

* A (OMISSIS) la quota di propria pertinenza dell'immobile suindicato era pervenuta per atto di compravendita del 30/12/1985.

in parte part. 2141/16 (già part. 395/16) per atto di compravendita del 20/11/2006 Numero di repertorio 82664/6893 Notaio PRIMA ANNA MARIA Sede ASTI trascritto il 06/12/2006 nn. 13641/8838 da potere di (OMISSIS) Nata il 25/03/1963 a ASTI (AT) Codice fiscale (OMISSIS).

* A (OMISSIS) l'immobile era pervenuto:

- in parte per 1/3 in dipendenza della successione a (OMISSIS) Nata il 19/09/1925 a RIVAROLO LIGURE (GE) Codice Fiscale (OMISSIS) deceduta il 01/01/2005 (denuncia del 21/12/2005 Numero di repertorio 16/1933 UFFICIO DEL REGISTRO ASTI) trascritto il 11/02/2006 nn 1684/1133 la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 13130/8545;

- ed in parte per 2/3 per atto di divisione del 12/04/2006 Numero di repertorio 25401/3059 Notaio CANTAMESSA MARILENA sede ASTI trascritto il 27/04/2004 nn 4480/3026 da potere di (OMISSIS) Nato il 17 /10/1946 a CERRO TANARO (AT) Codice fiscale (OMISSIS), (OMISSIS) Nata il 07/03/1951 a CASTELLO DI ANNONE (AT) Codice fiscale (OMISSIS).

* Ai sigg.ri (OMISSIS) la quota di propria pertinenza dell'immobile suindicato era pervenuta per successione a (OMISSIS) sopra citata.

* Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze a favore di (OMISSIS).

- in parte part. 2141/19 (ex 395/19) per atto di compravendita del 20/11/2006 Numero di repertorio 82664/6893 Notaio PRIMA ANNA MARIA Sede ASTI trascritto il 06/12/2006 nn 13642/8839 da potere di (OMISSIS) Nato il 17/10/1946 a CERRO TANARO (AT) Codice fiscale (OMISSIS).

* A (OMISSIS) l'immobile era pervenuto:



- in parte per 1/3 in dipendenza della successione a (OMISSIS) Nata il 19/09/1925 a RIVAROLO LIGURE (GE) Codice fiscale (OMISSIS) deceduta il 01/01/2005 (denuncia del 21/12/2005 Numero di repertorio 16/1933 UFFICIO DEL REGISTRO ASTI trascritto il 11/02/2006 nn 1684/1133 la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 13130/8545;

- ed in parte per 2/3 per atto di divisione del 12/04/2006 Numero di repertorio 25401/3059 Notaio CANTAMESSA MARILENA sede ASTI trascritto il 27/04/2004 nn 4480/3026 da potere di (OMISSIS) Nato il 17/10/1946 a CERRO TANARO (AT) Codice fiscale (OMISSIS), (OMISSIS) Nata il 07/03/1951 a CASTELLO DI ANNONE (AT) Codice fiscale (OMISSIS).

* Ai sigg. ri (OMISSIS) la quota di propria pertinenza dell'immobile suindicato era pervenuta in dipendenza della successione a (OMISSIS) Nata il 19/09/1925 a RIVAROLO LIGURE (GE) Codice fiscale (OMISSIS) deceduta il 01/01/2005 (denuncia del 21/12/2005 Numero di repertorio 16/1933 UFFICIO DEL REGISTRO ASTI) trascritto il 11/02/2006 nn 1684/1133

* Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze a favore di (OMISSIS).

D) Asti sez.urb.AT Fg.78 part.327/3-327/4

* All'esecutato (OMISSIS) per 1/4 di nuda proprietà unitamente a (OMISSIS) Nata il 18/11/1980 a TORINO (OMISSIS), (OMISSIS) Nato il 09/07/1988 a TORINO (OMISSIS), (OMISSIS) Nata il 26/10/1994 a TORINO (OMISSIS) Per la quota di 1/4 ciascuno per il diritto di nuda proprietà gli immobili sono pervenuti per atto di donazione del 18/01/2016 Numero di repertorio 59006/13329 Notaio AMICI CEVA DI NUCETTO PIERGIORGIO di ASTI trascritta il 18/02/2016 ai nn. 1386/1116 da potere di (OMISSIS) Nato il 23/04/1949 a TORINO (OMISSIS)

* A (OMISSIS) gli immobili già part. 327 /1-327 /2 erano pervenuti per atto di compravendita del 16/02/1985 notaio Novarese Gian Giacomo di San Damiano d'Asti rep. 5940 trascritto il 26/02/1985 ai nn. 1500/1194 da potere di (OMISSIS) nato a Firenze il 30/06/1933 (OMISSIS) nata a Firenze il 03/05/1931 (OMISSIS), (OMISSIS) nata a Firenze il 22/02/1935 (OMISSIS), (OMISSIS) nato a Firenze il 22/02/1935 (OMISSIS).

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN 2212/255 del 13/03/2020 IPOTECA GIUDIZIALE** Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 09/03/2020 Numero di repertorio 2850/2020 emesso dal TRIBUNALE DI TORINO a favore di (OMISSIS) Sede MILANO (MI) Codice fiscale (OMISSIS) a carico di (OMISSIS) Nato il 09/10/1976 a TORINO (OMISSIS) capitale € 671.183,11 Totale € 680.000,00.



- **ISCRIZIONE NN 3114/385 del 21/05/2020 IPOTECA GIUDIZIALE** Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 12/05/2020 Numero di repertorio 461 emesso dal TRIBUNALE DI ASTI a favore di (OMISSIS) Sede ASTI (AT) Codice fiscale (OMISSIS) Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. ALESSANDRO TODESCHINI ASTI VIA NATTA 53 a carico di (OMISSIS) Nato il 09/10/1976 a TORINO (OMISSIS) capitale € 500.000,00 Totale € 500.000,00.

- **TRASCRIZIONE NN 8560/6726 del 08/09/2021 verbale pignoramento** immobili del 09/08/2021 Numero di repertorio 2556 UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI ASTI a favore di (OMISSIS) Sede MILANO (MI) Codice fiscale 01462680156 a carico di (OMISSIS) Nato il 09/10/1976 a TORINO (OMISSIS)



La sottoscritta Giulia Messina Vitrano

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 09/09/2021, risulta essere censito come visure allegate.".....



ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(redatto sulla base dei documenti agli atti)

- ISCRIZIONE NN 2212/255 del 13/03/2020 IPOTECA GIUDIZIALE
- ISCRIZIONE NN 3114/385 del 21/05/2020 IPOTECA GIUDIZIALE
- TRASCRIZIONE NN 8560/6726 del 08/09/2021 verbale pignoramento immobili.



Si evidenzia la costituzione del fondo patrimoniale con atto a rogito notaio Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto repertorio 46. 047/7. 613 del 11 ottobre 2002, registrato ad Asti il 16 ottobre 2002 al n. 2602 s.1, trascritto ad Asti il 17 ottobre 2002 ai n.ri 10914/8256 ed integrato con atto a rogito del notaio Bagnasco repertorio 135.215/12.468 del 19 giugno 2006, registrato ad Asti il 30 giugno 2006 al n.2706 s.1T, trascritto ad Asti il 3 luglio 2006 ai n.ri 7529/5129.

Il sottoscritto CTU ha verificato la completezza della documentazione agli atti ed ha verificato sulla base della documentazione depositata (certificazione notarile) la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. non rilevando omissioni fiscalmente rilevanti a cui si debba sopperire.

La sottoscritta al fine dell'espletamento del proprio incarico ha acquisito l'atto di donazione del 22/01/2015 numero di repertorio 5710/4522 notaio Girola Alberto relativo all'unità immobiliare Fg. 78 part. 2847/1 e l'atto di donazione -



divisione del 18/01/2016 a rogito notaio Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto n. 59006 repertorio.

**QUESITO 3:**

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento



L'intestazione e l'esatta descrizione catastale degli immobili all'atto del pignoramento sono le seguenti:

CATASTO FABBRICATI

Comune di ASTI:



1. Ubicazione: CORSO MILANO, 29 (14100) - ASTI (AT) - DESCRIZIONE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Immobile Classe/Tipologia: A2 - Sezione: AT - Foglio: 78 - Particella: 2847 - Sub: 10.
2. Ubicazione: VIA MASSIMO D'AZEGLIO, 5 (14100) - ASTI - DESCRIZIONE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Classe/Tipologia: A2 - Sezione: AT - Foglio: 77 - Particella: 8357 - Sub: 3.
3. Ubicazione: CORSO MILANO, 21 (14100) - ASTI - Piano: - DESCRIZIONE: AUTORIMESSE - Classe/Tipologia: C6 Sezione: AT - Foglio: 78 - Particella: 2802 - Sub: 13.
4. Ubicazione: LARGO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 5 (14100) - ASTI - DESCRIZIONE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Classe/Tipologia: A2 - Sezione: AT - Foglio: 78 - Particella: 2141 - Sub: 16.
5. Ubicazione: LARGO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 5 (14100) - ASTI (AT) - Piano: - DESCRIZIONE: AUTORIMESSA Classe/Tipologia: C6 - Sezione: AT - Foglio: 78 - Particella: 2141 - Sub: 19.
6. Ubicazione: VICOLO GIUSEPPE MONTICONE, 3 (14100) - ASTI (AT) - Piano: - DESCRIZIONE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Classe/Tipologia: A2 - Abitazione di tipo civile Sezione: AT - Foglio: 77 - Particella: 401 - Sub: 76.
7. Ubicazione: VIA ANTICA CERTOSA, 32 (14100) - ASTI (AT) - Piano: - DESCRIZIONE: AUTORIMESSE Classe/Tipologia: C6 - Sezione: AT - Foglio: 78 - Particella: 327 - Sub: 3.
8. Ubicazione: VIA ANTICA CERTOSA, 32 (14100) - ASTI - DESCRIZIONE: ABITAZIONE IN VILLINI Classe/Tipologia: A7 - Sezione: AT - Foglio: 78 - Particella: 327 - Sub: 4.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

- 1) CORSO MILANO, 29 - ASTI (AT) - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A2
Foglio: 78 - Particella: 2847 - Sub: 10.
- 3) CORSO MILANO, 21 - ASTI - AUTORIMESSA - C6 Sezione: AT
Foglio: 78 - Particella: 2802 - Sub: 13.

Ubicazione delle unità immobiliari pignorate

L'unità immobiliare pignorata identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 78, Particella 2847 - Sub: 10 (alloggio con cantina) è ubicata nel Comune di Asti, in Corso Milano 29 al secondo piano di un condominio residenziale denominato "Corso Milano 29" realizzato all'inizio degli anni '50, costituito da sei piani fuori terra ed uno interrato, articolati su un vano scala con accesso da Corso Milano 29.



L'unità immobiliare pignorata identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 78, Particella e 2802 - Sub: 13 (autorimessa), è ubicata nel Comune di Asti, in Corso Milano 21 al primo piano interrato di un condominio adibito ad autorimesse denominato "Stand-car" realizzato all'inizio degli anni '90, costituito da due piani interrati, con accesso, tramite rampa, da corso Milano 21 e adiacente al condominio "Corso Milano 29".



Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento si trova in una zona centrale della città di Asti, situata a nord di piazza Alfieri, si affaccia su Corso Dante, facilmente raggiungibile provenendo sia dal centro sia da fuori città.

A pochi metri dall'edificio sono situati vari esercizi commerciali e scuole di ogni ordine e grado che consentono il soddisfacimento dei bisogni primari della popolazione residente.

In sintesi, ci troviamo in una zona molto ricercata della città, posta ai limiti del centro, molto ben servita sotto il profilo dei servizi offerti, degli esercizi commerciali, dei trasporti, oltre che della viabilità.

Gli insediamenti residenziali che caratterizzano quest'area sono edifici a più piani fuori terra, del tutto simili per tipologia al fabbricato in esame.

Descrizione delle caratteristiche generali delle unità immobiliari pignorate

L'edificio residenziale è stato realizzato negli anni '50 e presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici realizzati in quel periodo; ha facciate di disegno semplice intonacate con rivestimento in pietra al piano terra, struttura in calcestruzzo armato, copertura a falde inclinate, disegno in pianta molto articolato.

Sul fabbricato sono in corso interventi di efficientamento energetico.



L'edificio ad uso autorimesse è stato realizzato negli anni '90, ha struttura in calcestruzzo armato e copertura piana impermeabilizzata.



Le caratteristiche costruttive e generali del fabbricato residenziale sono le seguenti:

- Fondazioni e struttura in calcestruzzo armato;
- Scale di distribuzione con struttura in calcestruzzo armato rivestita in marmo;
- Solai in latero-cemento;
- Murature esterne ed interne in laterizio, intonacate e tinteggiate;
- Tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole;
- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Serramenti esterni con avvolgibili;
- Portoncino di ingresso in alluminio e vetro;
- Balconi con struttura in calcestruzzo, con ringhiere di metallo a profili semplici verniciati.



Gli impianti tecnologici comprendono:

- Impianto di riscaldamento centralizzato, con caldaia a metano, radiatori metallici con valvole termostatiche e contabilizzazione del calore;
- ACS sanitaria individuale con boiler a gas;
- Impianto di acqua potabile;
- Impianto elettrico e d'illuminazione;
- Impianto citofonico;
- Antenna T.V.;
- Rete di scarico delle acque nere collegata alla fognatura pubblica.



Nel complesso trattasi di un fabbricato in buone condizioni di manutenzione.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto su corso Dante angolo corso Milano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

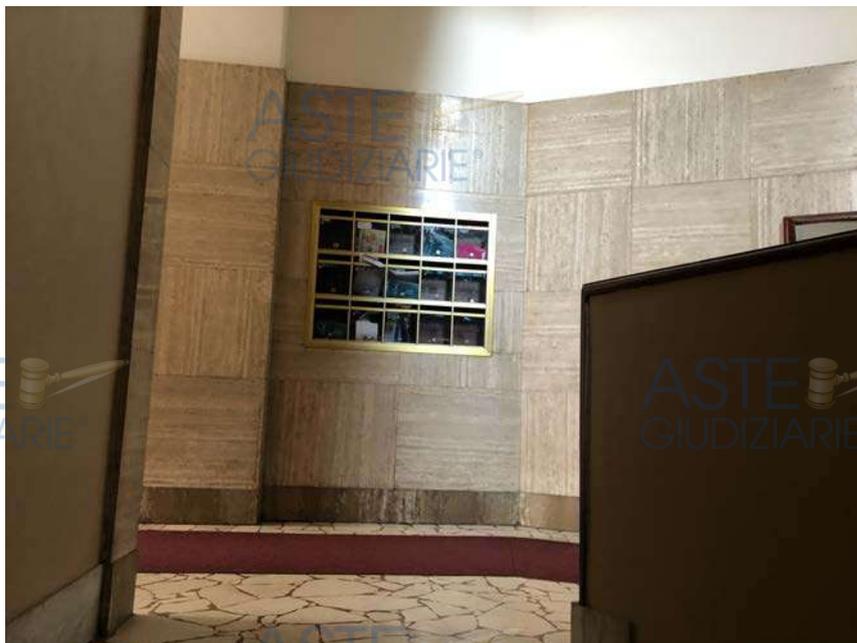
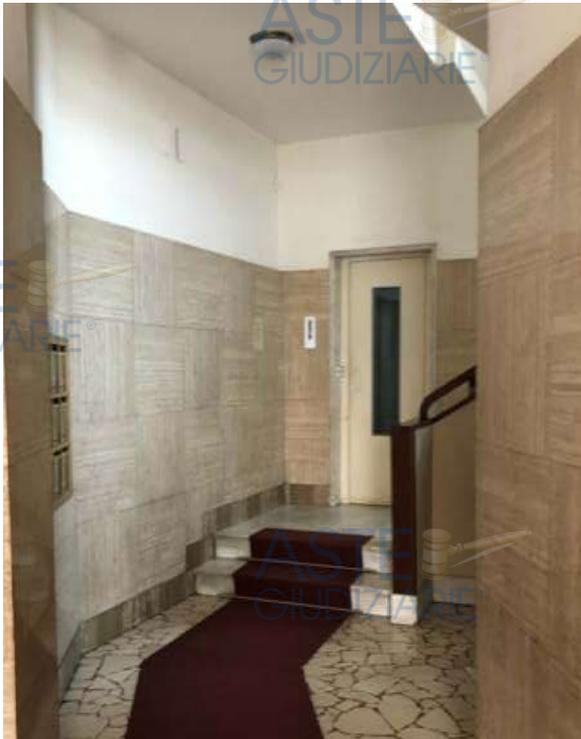


Prospetto su corso Milano



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**Descrizione dell'unità immobiliare Foglio: 78 - Particella: 2847 - Sub: 10.**

Al fabbricato si accede da corso Milano 29 attraverso un portoncino d'ingresso in alluminio con specchiature vetrate, che conduce all'androne ed al vano scala condominiale dotato di ascensore.



ASTE
GIUDIZIARIE®

L'alloggio è situato al secondo piano (terzo fuori terra).

Nello specifico, i locali ad uso abitativo dell'unità immobiliare residenziale pignorata hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

- Altezza media dei locali pari a circa 3,05 m;
- Pavimentazione in legno nei locali principali ed in piastrelle di ceramica nei locali accessori.
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione;
- Portoncino d'ingresso di legno a due ante con serratura di sicurezza.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Infissi esterni in legno con avvolgibili di oscuramento in pvc, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, dotati di doppio vetro;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Infissi interni in legno naturale verniciato con maniglie in ottone satinato, in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La suddivisione interna dei locali è la seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

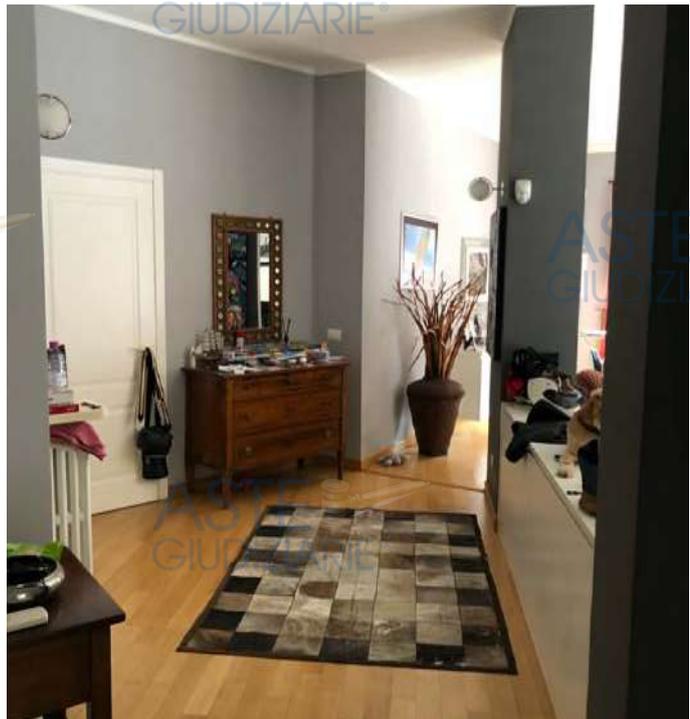
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso/Disimpegno: della superficie complessiva di circa 12 mq, vi si accede direttamente dal vano scala e distribuisce i locali soggiorno e pranzo, tutti con pavimento in legno in continuità.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- *Pranzo/Soggiorno*: si apre di fronte all'ingresso, della superficie complessiva di circa 31 mq, è dotato di una porta finestra con affaccio sul balcone e di una finestra.



- *Balcone*: verso corso Dante di circa 15,00 mq, pavimentato con piastrelle di graniglia.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Corridoio: della superficie di circa 5 mq, disimpegna tutta la zona notte; pavimento in legno in continuità con l'ingresso.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Camera 1: la prima a sinistra dell'ingresso, ha superficie di circa 14,00 mq, comunica con il corridoio attraverso una porta ad un'anta ed è dotata di una porta finestra con affaccio sul balcone verso corso Dante, ha pavimento in legno in continuità.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Camera 2: superficie di circa 15 mq, comunica con il corridoio attraverso una porta a un'anta; è dotata di una porta finestra con affaccio sul balcone verso corso Dante ha pavimento in legno in continuità.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Bagno principale: superficie di circa 6,00 mq, pavimento e rivestimento a parete sino a 2 m in ceramica monocottura, munito doppio lavabo, bidet, wc e vasca idromassaggio cabinata, dotato di finestra.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Bagno di servizio: superficie di circa 2,00 mq, pavimento e rivestimento a parete sino a 2 m in ceramica monocottura, munito lavabo, wc e doccia, dotato di finestra.



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Cucina: superficie di circa 9,00 mq, situata al fondo del corridoio sulla destra, pavimento in ceramica monocottura, munita di tutti gli attacchi per lavello ed elettrodomestici, dotata di porta finestra che si affaccia sul balcone verso cortile.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Lavanderia: superficie di circa 3,00 mq, situata al fondo del corridoio, pavimento in ceramica monocottura, munita di lavatoio e attacco lavatrice.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Cantina: posta al piano interrato, ha una superficie di circa 7 mq, pareti e soffitti intonacati, pavimento in battuto di calcestruzzo, chiusa da una porta di legno a listelli distanziati.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

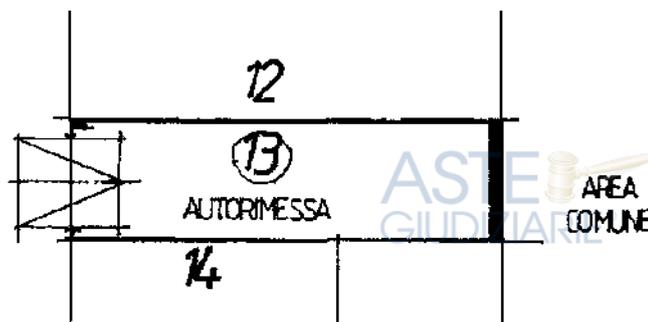
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**Descrizione dell'unità immobiliare Foglio: 78 - Particella: 2802 - Sub: 13.**

Si tratta di un box auto situato al primo piano interrato di un fabbricato interamente adibito ad autorimesse a cui si accede da Corso Milano tramite una rampa con portone di chiusura in ferro.



Il box auto oggetto di pignoramento, individuato in planimetria catastale con il n. 13, ha una superficie di circa 27,00 mq, apertura dotata di portone in ferro basculante, pareti in blocchi di calcestruzzo a vista, pavimento in masselli autobloccanti. L'autorimessa si presenta in buone condizioni di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIEAREA
COMUNEASTE
GIUDIZIARIEAREA
COMUNEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

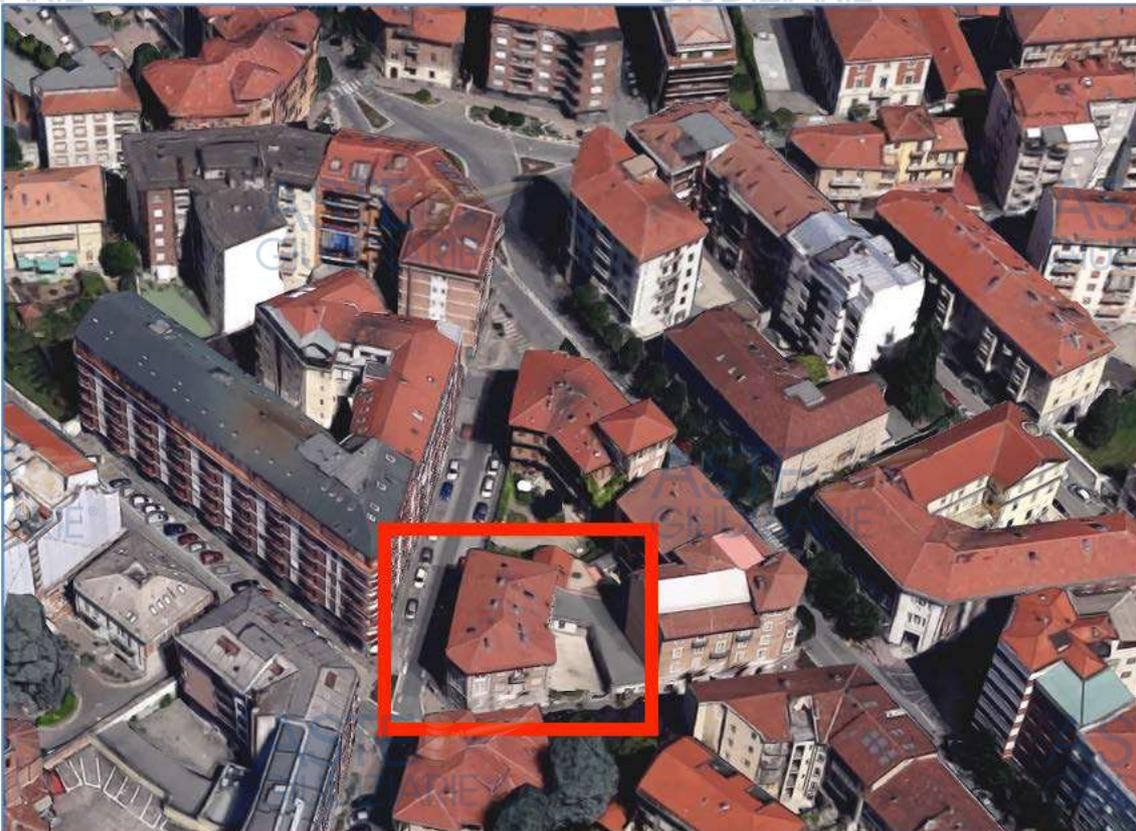
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**2) VIA MASSIMO D'AZEGLIO, n. 23 (ex 5) - ASTI - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A2
Foglio: 77 - Particella: 8357 - Sub: 3.**

Ubicazione delle unità immobiliari pignorate

L'unità immobiliare pignorata identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 77 - Particella: 8357 - Sub: 3 (alloggio con cantina) è ubicata nel Comune di Asti, in via Massimo d'Azeglio n. 23, al piano rialzato di un condominio residenziale denominato "Casa Conte" realizzato alla fine degli anni '30, costituito da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, articolati su un vano scala con accesso da via Massimo d'Azeglio n. 23.



Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento si trova in una zona centrale della città di Asti, situata a nord di piazza Alfieri, in prossimità di Corso Dante, facilmente raggiungibile provenendo sia dal centro sia da fuori città.

A pochi metri dall'edificio sono situati vari esercizi commerciali e scuole di ogni ordine e grado che consentono il soddisfacimento dei bisogni primari della popolazione residente.

ASTE
GIUDIZIARIE

In sintesi, ci troviamo in una zona molto ricercata della città, posta ai limiti del centro, molto ben servita sotto il profilo dei servizi offerti, degli esercizi commerciali, dei trasporti, oltre che della viabilità.

Gli insediamenti residenziali che caratterizzano quest'area sono edifici a più piani fuori terra, simili per tipologia al fabbricato in esame, ma anche condomini di più recente costruzione.

Descrizione delle caratteristiche generali delle unità immobiliari pignorate

L'edificio residenziale è stato realizzato alla fine degli anni '30 e presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici realizzati in quel periodo; ha facciate molto ricercate con zoccolo di base e fascia marcapiano in pietra, fasce orizzontali in intonaco bugnato, finestre ad arco con cornici in pietra. La struttura è in muratura portante, copertura a falde inclinate, disegno in pianta molto articolato.





Le caratteristiche costruttive e generali del fabbricato residenziale sono le seguenti:

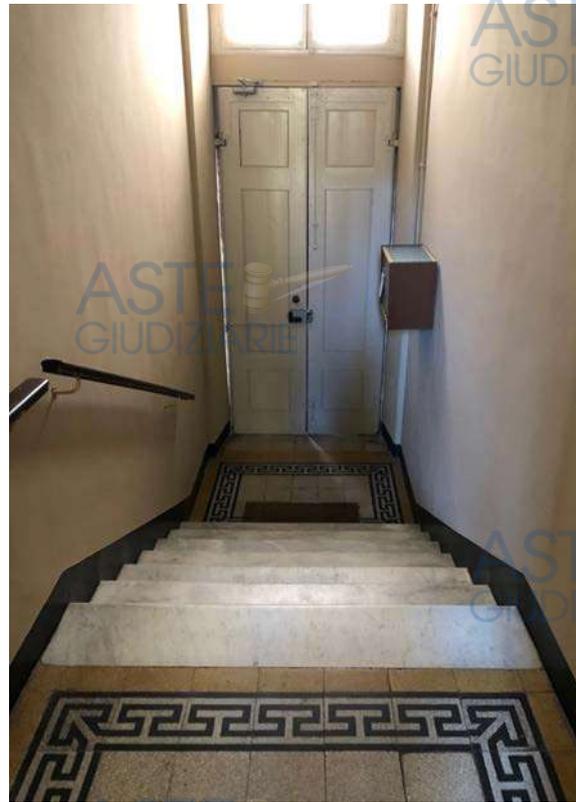
- Murature esterne ed interne in laterizio, intonacate e tinteggiate;
- Tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole;
- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Serramenti esterni di legno con avvolgibili e persiane;
- Portoncino di ingresso in legno;
- Balconi con ringhiere parte in muratura e parte di metallo.

Gli impianti tecnologici comprendono:

- Impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a metano con produzione ACS sanitaria, radiatori metallici;
- Impianto di acqua potabile;
- Impianto elettrico e d'illuminazione;
- Rete di scarico delle acque nere collegata alla fognatura pubblica.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**Descrizione dell'unità immobiliare Foglio: 77 - Particella: 8357 - Sub: 3**

Al fabbricato si accede da via Massimo d'Azeglio n. 23 attraverso un portoncino d'ingresso in legno a due ante, che conduce all'androne ed al vano scala condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'alloggio è al piano rialzato (primo fuori terra).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nello specifico, i locali, attualmente adibiti ad uso ufficio, dell'unità immobiliare residenziale pignorata hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

- Altezza media dei locali pari a circa 3,40 m;
- Pavimentazione in laminato ad incastro effetto legno in tutti i locali.
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, smaltati nel bagno, in buono stato di conservazione;
- Portoncino d'ingresso di legno a due ante con serratura di sicurezza.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Infissi esterni in legno dotati di vetro semplice, con persiane lato cortile interno ed avvolgibili sui prospetti principali, in cattive condizioni di manutenzione e conservazione;

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Infissi interni in legno naturale verniciato con maniglie in ottone satinato, in buono stato di manutenzione e conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

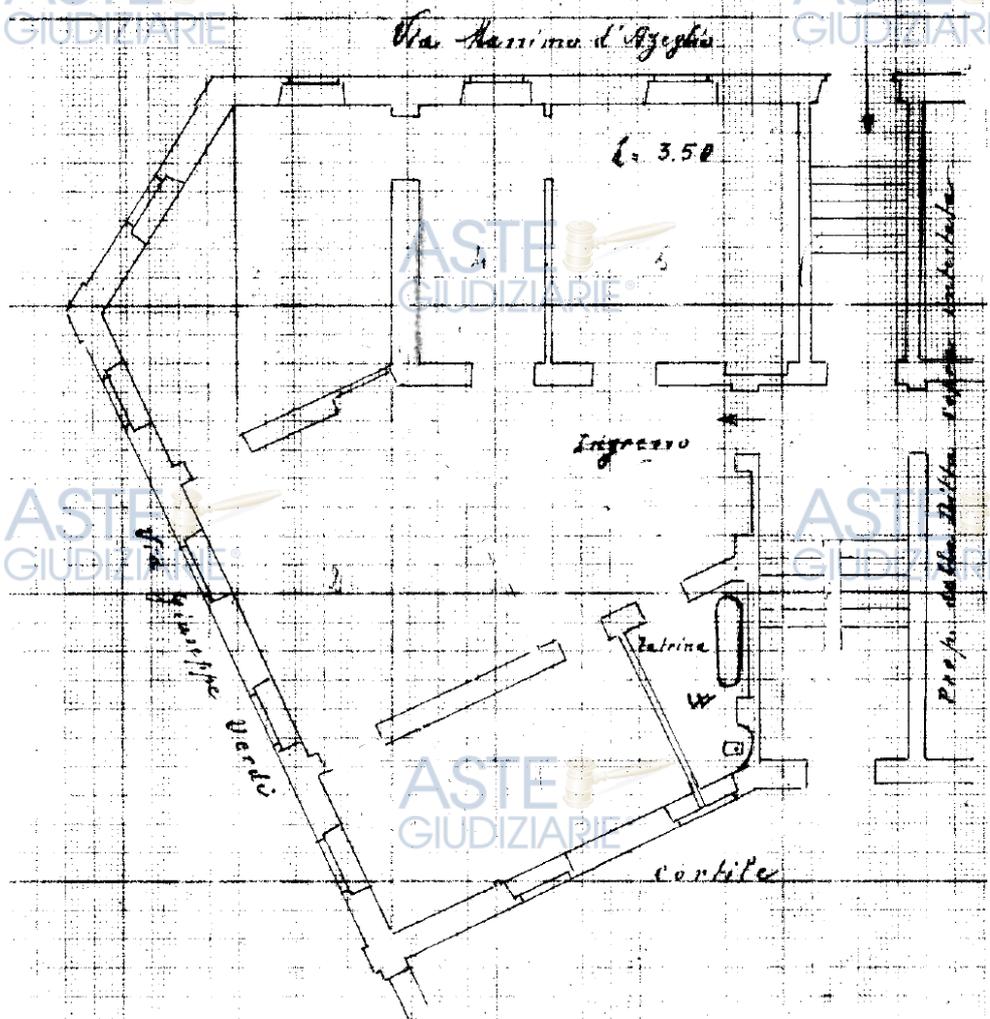
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La suddivisione
interna dei locali
è la seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

Camera 1: attualmente utilizzata come Ingresso-Reception: della superficie complessiva di circa 40 mq, vi si accede direttamente dal vano scala e distribuisce gli altri locali, tutti con pavimento in laminato ad incastro effetto legno in continuità; è dotata di due finestre che si affacciano su via Verdi.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Camera 2: il primo locale a destra entrando, della superficie di circa 19 mq, è dotato di una finestra verso via Massimo d'Azeglio.



- Camera 3: secondo locale a destra entrando, della superficie di circa 10 mq, è dotato di una finestra verso via Massimo d'Azeglio.

- Camera 4: locale d'angolo tra via Massimo d'Azeglio e via Verdi, della superficie di circa 22 mq, è dotato di tre finestre.

- Camera 5 (ex Cucina): locale a sinistra della reception, della superficie di circa 17 mq, è dotato di due finestre e una porta finestra che si affaccia sul balcone verso cortile delle dimensioni di circa 7,50 mq.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

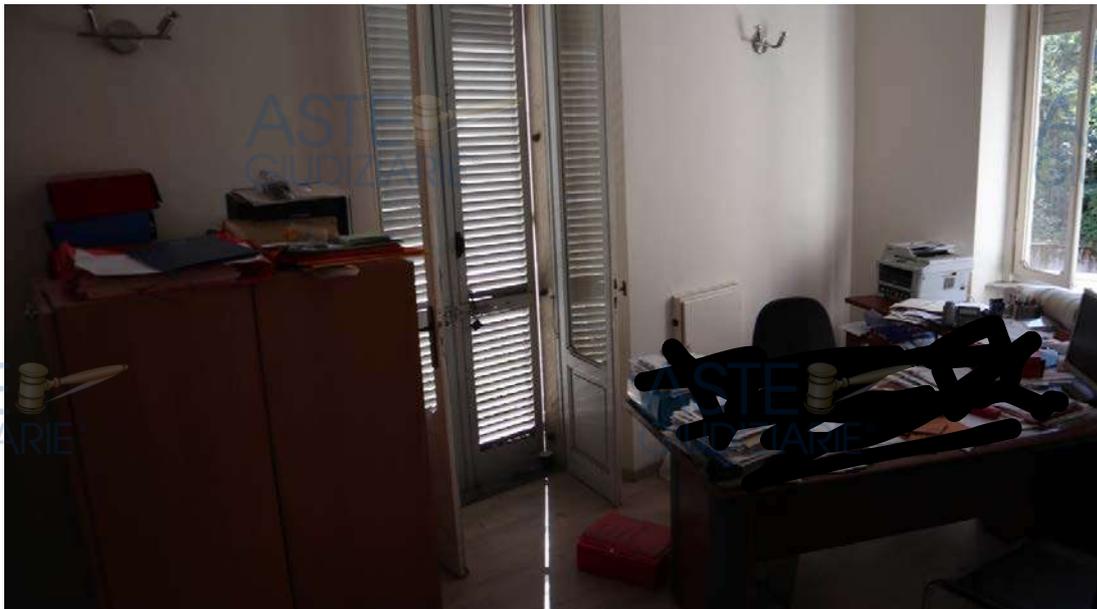
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

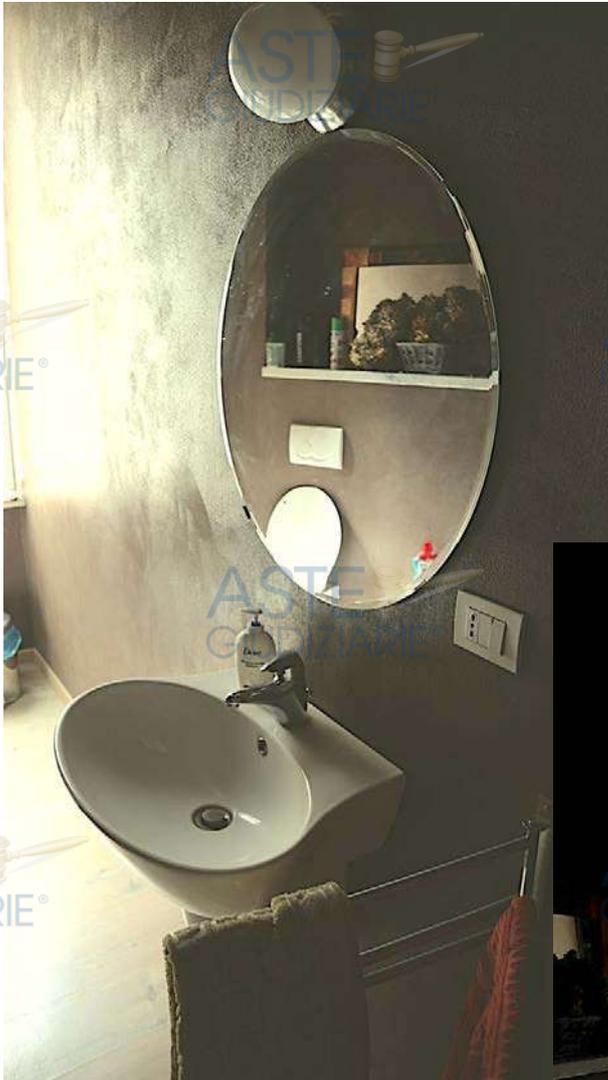
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno: a sinistra entrando, della superficie di circa 5 mq, ha rivestimento a parete con tinteggiatura a smalto, munito lavabo, bidet e wc; dotato di finestra verso il cortile.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

Cantina: posta al piano seminterrato, ha una superficie di circa 16 mq, pareti e soffitti al grezzo, pavimento piastrelle in ceramica bicottura, chiusa da una porta di legno a listelli distanziati.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE

Nel complesso trattasi di un fabbricato in discrete condizioni di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®

4) LARGO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 4 (5) - ASTI - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - A2 - Foglio: 78 - Particella: 2141 - Sub: 16.

5) LARGO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE, 4 (5) - ASTI (AT) - AUTORIMESSA - C6 - Foglio: 78 - Particella: 2141 - Sub: 19.

Ubicazione delle unità immobiliari pignorate

Le unità immobiliari pignorate identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 78, Particella 2141 – Sub. 16 (alloggio con cantina) e Sub. 19 (autorimessa) sono ubicate nel Comune di Asti, in Largo Martiri della Liberazione, in un condominio residenziale denominato "Largo Martiri" realizzato a metà degli anni '60, costituito da sei piani fuori terra ed uno interrato, articolati su un vano scala con accesso da Largo Martiri della Liberazione 4.



Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento si trova in una zona centrale della città di Asti, situata a nord di piazza Alfieri, si affaccia su Corso Dante ed è facilmente raggiungibile provenendo sia dal centro sia da fuori città.

A pochi metri dall'edificio sono situati vari esercizi commerciali e scuole di ogni ordine e grado che consentono il soddisfacimento dei bisogni primari della popolazione residente.



In sintesi, ci troviamo in una zona molto ricercata della città, posta ai limiti del centro, molto ben servita sotto il profilo dei servizi offerti, degli esercizi commerciali, dei trasporti, oltre che della viabilità.

Gli insediamenti residenziali che caratterizzano quest'area sono edifici a più piani fuori terra, del tutto simili per tipologia al fabbricato in esame.

Descrizione delle caratteristiche generali delle unità immobiliari pignorate

L'edificio residenziale è stato realizzato negli anni '60 e presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici realizzati in quel periodo; ha facciate di disegno semplice parte in paramano, parte rivestite con tesserine in vetro a mosaico e parte intonacate, con rivestimento in pietra al piano terra, struttura in calcestruzzo armato, copertura a falde inclinate, disegno in pianta articolato.

Le caratteristiche costruttive e generali del fabbricato residenziale sono le seguenti:

- Fondazioni e struttura in calcestruzzo armato;
- Scale di distribuzione con struttura in calcestruzzo armato rivestita in marmo;
- Solai in latero-cemento;
- Murature interne in laterizio, intonacate e tinteggiate;
- Tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole;
- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Serramenti esterni con avvolgibili;
- Portoncino di ingresso in alluminio e vetro;
- Balconi con struttura in calcestruzzo, con ringhiere di metallo a profili semplici verniciati.

Gli impianti tecnologici comprendono:

- Impianto di riscaldamento centralizzato, con caldaia a metano, radiatori metallici con valvole e termostatiche e contabilizzazione del calore;
- ACS sanitaria individuale con boiler a gas;
- Impianto di acqua potabile;
- Impianto elettrico e d'illuminazione;
- Impianto citofonico;
- Antenna T.V.;
- Rete di scarico delle acque nere collegata alla fognatura pubblica.



Nel complesso trattasi di un fabbricato in discrete condizioni di manutenzione.



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

GIUDIZIARIE

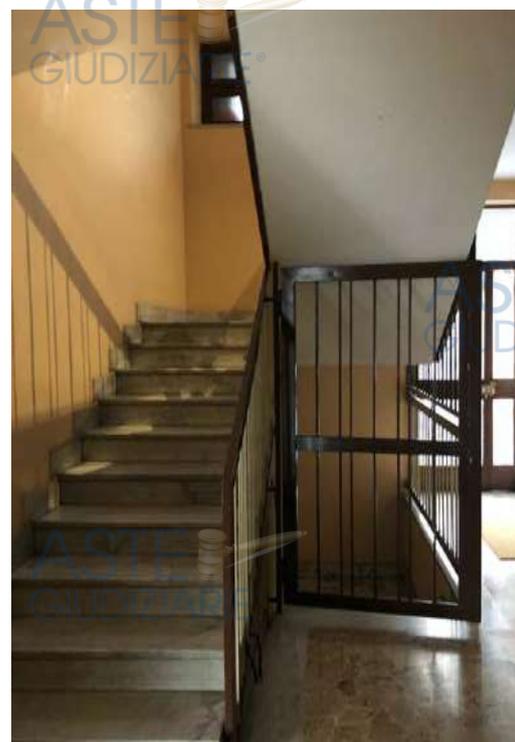


ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**Descrizione dell'unità immobiliare: Foglio: 78 - Particella: 2141 - Sub: 16.**

Al fabbricato si accede da Largo Martiri della Liberazione n. 4 attraverso un portoncino d'ingresso in alluminio con specchiature vetrate, che conduce all'androne ed al vano scala condominiale dotato di ascensore.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'alloggio è al quarto piano (quinto fuori terra).

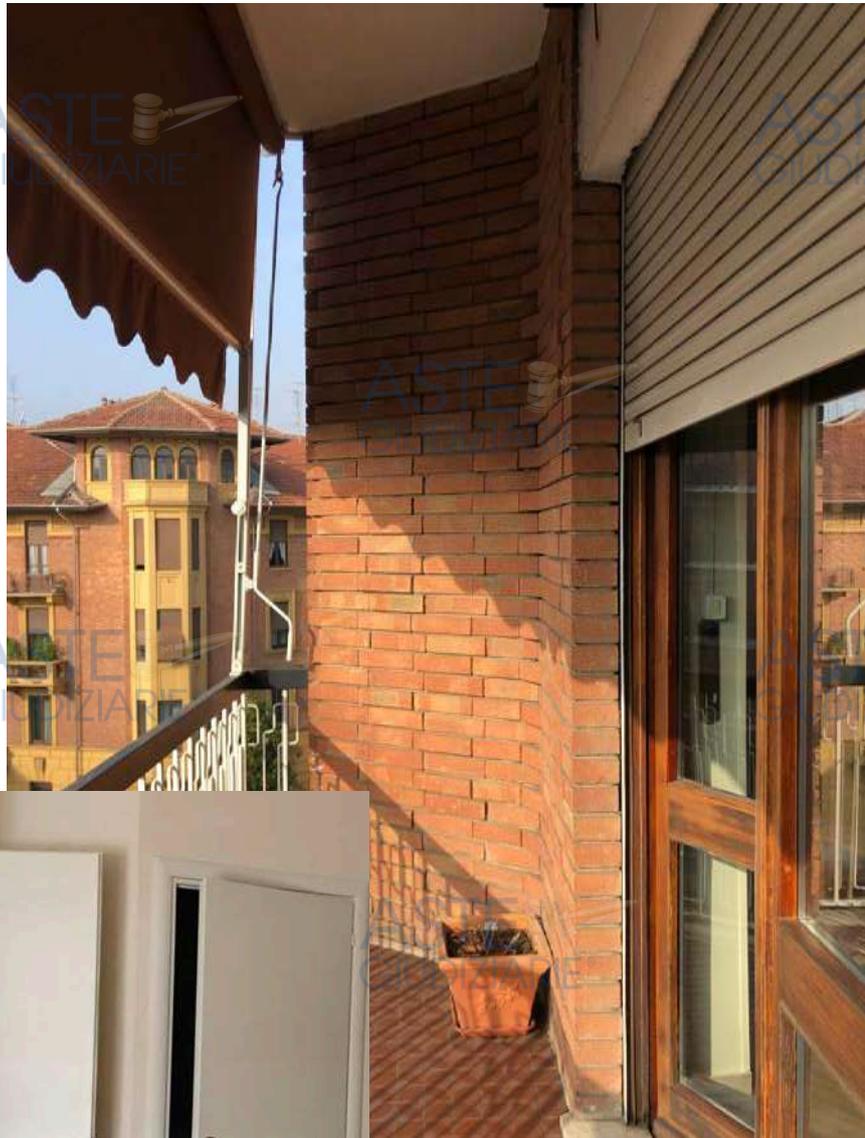
Nello specifico, i locali ad uso abitativo dell'unità immobiliare residenziale pignorata hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

- Altezza media dei locali pari a circa 3,00 m;
- Pavimentazione in marmo nei locali principali ed in piastrelle di gres porcellanato nei locali accessori;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione;
- Portoncino d'ingresso di legno a un'anta con serratura di sicurezza.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Infissi esterni in legno con avvolgibili di oscuramento in pvc, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, dotati di doppio vetro;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

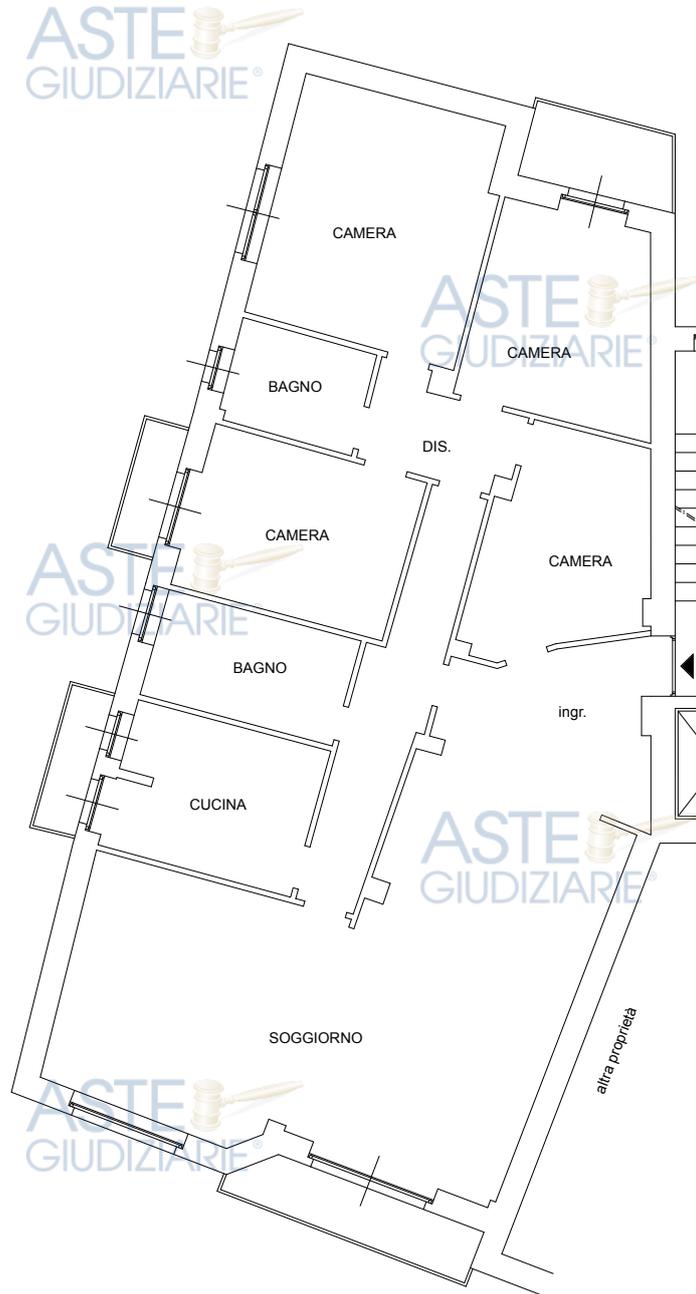
- Infissi interni in legno naturale verniciato con maniglie in ottone satinato, in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La suddivisione interna dei locali è la seguente:



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso/Disimpegno: della superficie complessiva di circa 10 mq, vi si accede direttamente dal vano scala e distribuisce i locali soggiorno e il corridoio che disimpegna la zona notte, con pavimento in listoni di marmo in continuità.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Soggiorno: si apre di fronte all'ingresso, della superficie complessiva di circa 53, mq, è dotato di una finestra e di una porta finestra con affaccio sul balcone verso Piazza Martiri della Liberazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- Balcone: verso Piazza Martiri della Liberazione di circa 4,50 mq, pavimentato con piastrelle di gres rosso.





- *Corridoio*: superficie di circa 10 mq, disimpegna tutta la zona notte; pavimento in marmo in continuità con l'ingresso e il soggiorno.



Cucina: superficie di circa 10,00 mq, situata all'inizio del corridoio sulla sinistra, pavimento in gres porcellanato effetto legno, munita di tutti gli attacchi per lavello ed elettrodomestici, dotata di una finestra e di una porta finestra che si affaccia sul balcone.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Balcone: verso cortile interno di circa 2,00 mq di superficie, pavimentato con piastrelle di gres rosso, dove è collocato il contatore del gas.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- *Bagno principale*: superficie di circa 7,50 mq, pavimento e rivestimento a parete sino a circa 1 m in gres porcellanato, munito lavabo, bidet, wc e vasca, attacchi per lavatrice ed asciugatrice; dotato di finestra,

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera 1: la prima a sinistra nel corridoio, ha superficie di circa 12,00 mq, comunica con il corridoio attraverso una porta ad un'anta ed è dotata di una porta finestra con affaccio sul balcone verso corso cortile. Pavimento di marmo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- Bagno di servizio: superficie di circa 5,00 mq, pavimento e rivestimento a parete sino a circa 1 m in gres porcellanato, munito lavabo, bidet, wc e doccia; dotato di finestra,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

Camera 2: superficie di circa 18 mq, comunica con il corridoio attraverso un disimpegno; è dotata di una finestra con affaccio verso corso il cortile. Pavimento in parquet di legno.



- Camera 3: superficie di circa 12 mq, comunica con il corridoio attraverso lo stesso disimpegno della camera 2; è dotata di una finestra con affaccio su un balcone verso corso il cortile. Pavimento in parquet di legno.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera (Cabina armadio): superficie di circa 12 mq, priva di finestra, comunica sia con il disimpegno sia direttamente con l'ingresso. Pavimento in marmo.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Cantina: posta al piano interrato, ha una superficie di circa 9 mq, pareti e soffitti al grezzo, pavimento in battuto di calcestruzzo, chiusa da una porta in metallo.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

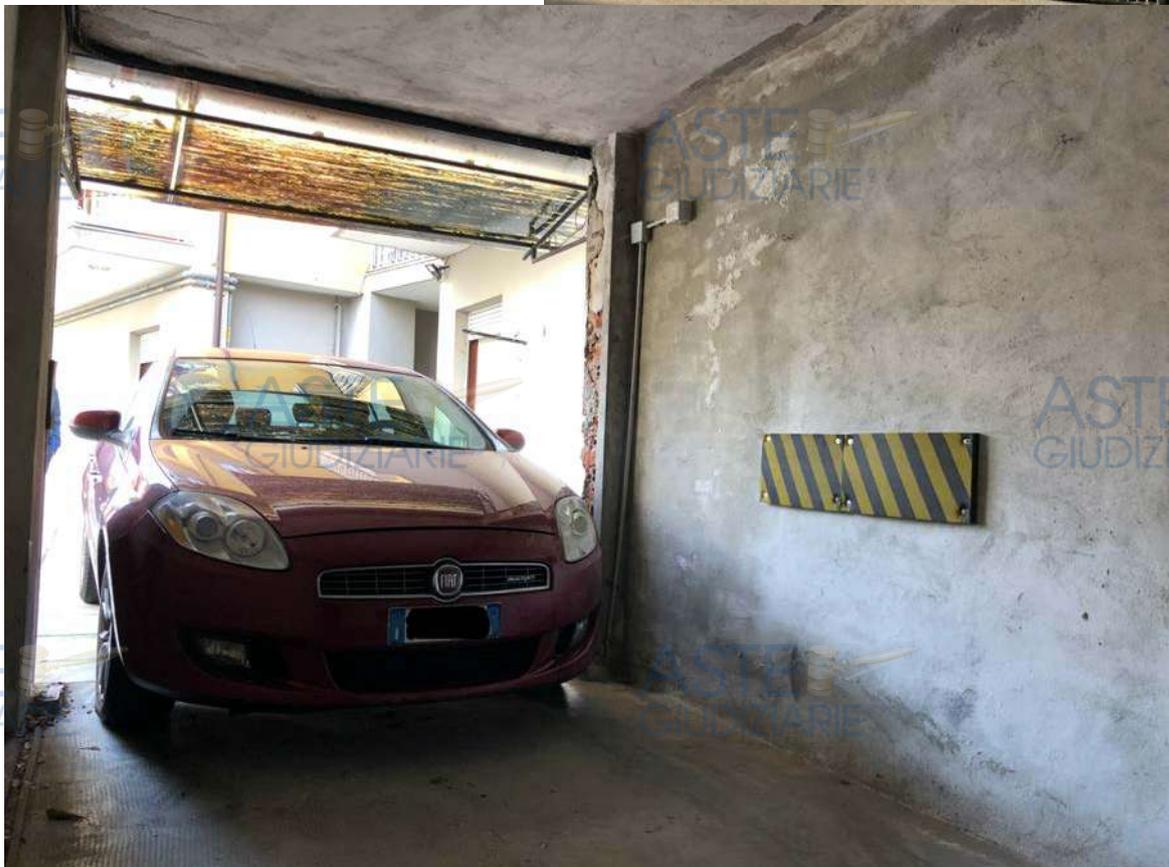
ASTE
GIUDIZIARIE**Descrizione dell'unità immobiliare Foglio: 78 - Particella: 2141 - Sub: 19.**

Si tratta di un box auto situato nel cortile del condominio con accesso da via Mameli.

ASTE
GIUDIZIARIE

Ha una superficie di circa 12,00 mq, ed ha l'apertura priva di portone basculante, pareti in mattoni intonacati, pavimento in battuto di c.a..

L'autorimessa si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



6) VICOLO GIUSEPPE MONTICONE, 3 (14100) - ASTI (AT): ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - A2 - Foglio: 77 - Particella: 401 - Sub: 76.

Ubicazione delle unità immobiliari pignorate

L'unità immobiliare pignorata identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 401 - Sub: 76 (alloggio privo di cantina) è ubicata nel Comune di Asti, in Vicolo Giuseppe Monticone, 3, in un condominio residenziale denominato "Medicea" realizzato a metà degli anni '60, costituito da sei piani fuori terra ed uno interrato, articolati su due vani scala, uno con accesso da Vicolo Giuseppe Monticone e l'altro da Piazza Medici.



Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento si trova in una zona centrale della città di Asti, situata a ovest di piazza Alfieri, si affaccia su Piazza Medici ed è facilmente raggiungibile provenendo sia dal centro sia da fuori città.

A pochi metri dall'edificio sono situati vari esercizi commerciali e scuole di ogni ordine e grado che consentono il soddisfacimento dei bisogni primari della popolazione residente.

In sintesi, ci troviamo in una zona molto ricercata della città, posta in pieno centro, molto ben servita sotto il profilo dei servizi offerti, degli esercizi commerciali, dei trasporti, oltre che della viabilità.

Gli insediamenti residenziali che caratterizzano quest'area sono edifici a più piani fuori terra, del tutto simili per tipologia al fabbricato in esame.

Descrizione delle caratteristiche generali delle unità immobiliari pignorate

L'edificio residenziale è stato realizzato a metà degli anni '60 e presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici realizzati in quel periodo; ha facciate di disegno semplice parte in paramano e parte intonacate, con rivestimento in pietra al piano terra, struttura in calcestruzzo armato, copertura a falde inclinate, disegno in pianta articolato.

Le caratteristiche costruttive e generali del fabbricato residenziale sono le seguenti:

- Fondazioni e struttura in calcestruzzo armato;
- Scale di distribuzione con struttura in calcestruzzo armato rivestita in marmo;
- Solai in latero-cemento;
- Murature interne in laterizio, intonacate e tinteggiate;
- Tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole;
- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Serramenti esterni di legno con avvolgibili;
- Portoncino di ingresso in alluminio e vetro;
- Balconi con struttura in calcestruzzo, con ringhiere di metallo a profili semplici verniciati.

Gli impianti tecnologici comprendono:

- Impianto di riscaldamento centralizzato, con caldaia a metano, radiatori metallici con valvole e termostatiche e contabilizzazione del calore;

ASTE
GIUDIZIARIE

- ACS sanitaria individuale con boiler a gas;
- Impianto di acqua potabile;
- Impianto elettrico e d'illuminazione;
- Impianto citofonico;
- Antenna T.V.;
- Rete di scarico delle acque nere collegata alla fognatura pubblica.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®

Nel complesso trattasi di un fabbricato in discrete condizioni di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**Descrizione dell'unità immobiliare: Foglio: 77 Particella 401 - Sub: 76.**

Al fabbricato si accede da Largo Martiri della Liberazione 3 attraverso un portoncino d'ingresso in alluminio con specchiature vetrate, che conduce all'androne ed al vano scala condominiale dotato di ascensore.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'alloggio è al quarto piano (quinto fuori terra).

Nello specifico, i locali ad uso abitativo dell'unità immobiliare residenziale pignorata hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

- Altezza media dei locali pari a circa 3,00 m;
- Pavimentazione in gres porcellanato dello stesso tipo e formato in tutti i locali;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione;
- Portoncino d'ingresso di legno a un'anta con serratura di sicurezza.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Infissi esterni in legno che necessitano di manutenzione tranne quelli di cucina e soggiorno di più recente fattura: avvolgibili di oscuramento in pvc.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Infissi interni in legno naturale verniciato con maniglie in ottone satinato, in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La suddivisione interna dei locali è la seguente:



PIANTA PIANO QUARTO H= 3.00



ASTE
GIUDIZIARIE

Ingresso/soggiorno/pranzo: open space della superficie complessiva di circa 33, mq, pavimento in gres porcellanato come il resto dell'alloggio, è dotato di una finestra con affaccio verso il cortile.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cucina: superficie di circa 9,00 mq, comunica direttamente con il soggiorno, munita di tutti gli attacchi per lavello ed elettrodomestici; dotata di una finestra con affaccio su via Monticone e di porta finestra che si affaccia sul balcone lato cortile interno.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- *Balcone*: verso cortile di circa 5,60 mq, pavimentato con piastrelle di gres rosso, sulla parete è installata la caldaia per l'acqua calda sanitaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno: superficie di circa 4,50 mq, con antibagno con lavabo di circa 3,00 mq, rivestimento a parete in piastrelle di ceramica, munito bidet, wc e doccia, dotato di finestra.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Corridoio: della superficie di circa 4,5 mq, disimpegna tutta la zona notte.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- Camera 1: la prima a sinistra nel corridoio, ha superficie di circa 14,00 mq, è dotata di una finestra con affaccio verso corso cortile.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera armadi: superficie di circa 8 mq, è priva di finestra.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Camera 2: superficie di circa 15 mq; è dotata di una finestra con affaccio verso corso il cortile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

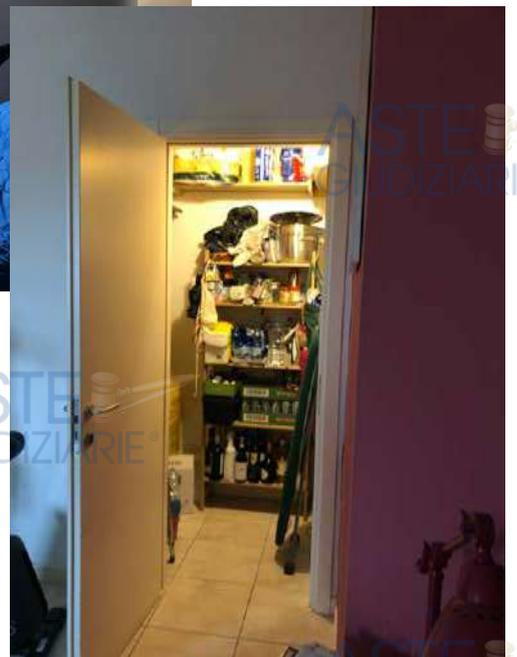
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ripostiglio: superficie di circa 2 mq, comunica direttamente con il soggiorno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

~~6) VIA ANTICA CERTOSA, 32 (14100) - ASTI (AT) - AUTORIMESSA: C6~~
~~— Foglio: 78 — Particella: 327 — Sub: 3 — BENE SOPPRESSO~~

7) VIA ANTICA CERTOSA, 32 (14100) - ASTI - ABITAZIONE IN VILLINI: A7
Foglio: 78 - Particella: 327 - Sub: 4.

Ubicazione delle unità immobiliari pignorate

L'unità immobiliare pignorata identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 78, Particella 327 - sub. 4 (abitazione in villino) è ubicata nel Comune di Asti, in Via Antica Certosa 32.

Si tratta di una villa indipendente con ampio giardino pertinenziale.



Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento si trova in una zona centrale della città di Asti, situata a nord di piazza Alfieri, in prossimità di Corso Dante, facilmente raggiungibile provenendo sia dal centro sia da fuori città.

A pochi metri dall'edificio sono situati vari esercizi commerciali e scuole di ogni ordine e grado che consentono il soddisfacimento dei bisogni primari della popolazione residente.

In sintesi, ci troviamo in una zona molto ricercata della città, posta ai limiti del centro, molto ben servita sotto il profilo dei servizi offerti, degli esercizi commerciali, dei trasporti, oltre che della viabilità.



Gli insediamenti residenziali che caratterizzano quest'area sono edifici a più piani fuori terra, tra i quali spicca, per tipologia, il fabbricato in esame.

Descrizione delle caratteristiche generali delle unità immobiliari pignorate

L'edificio residenziale è stato realizzato nei primi anni del 900 e presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici realizzati in quel periodo; è articolato su due piani fuori terra ed un piano interrato, oltre a una torretta che emerge rispetto alla copertura; ha facciate intonacate, con zoccolatura in pietra al piano terra, cornici alle finestre e fasce marca piano intonacate in rilievo, copertura a falde inclinate in laterizio.

Le caratteristiche costruttive e generali del fabbricato residenziale sono le seguenti:

- Struttura in muratura portante;
- Scala di distribuzione interna con alzate e pedate in marmo incastrate nella muratura perimetrale;
- Murature esterne ed interne in laterizio, intonacate e tinteggiate;
- Tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole;
- Canali orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Serramenti esterni di legno con persiane di legno, quelli al piano terra sono protette da inferriate di ferro con disegno particolare molto elegante;



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

- Portoncino di ingresso a due ante di legno massello con serramento interno di legno a specchiature vetrate;
- Balconi con struttura in calcestruzzo, con ringhiere di metallo a profili semplici verniciati e frontali in acciaio.

ASTE
GIUDIZIARIE**Gli impianti tecnologici comprendono:**

- Impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a metano con produzione di ACS sanitaria, radiatori metallici;
- Impianto di acqua potabile;
- Impianto elettrico e d'illuminazione;
- Impianto citofonico;
- Antenna T.V.;
- Rete di scarico delle acque nere collegata alla fognatura pubblica.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Nel complesso trattasi di un fabbricato in ottime condizioni di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



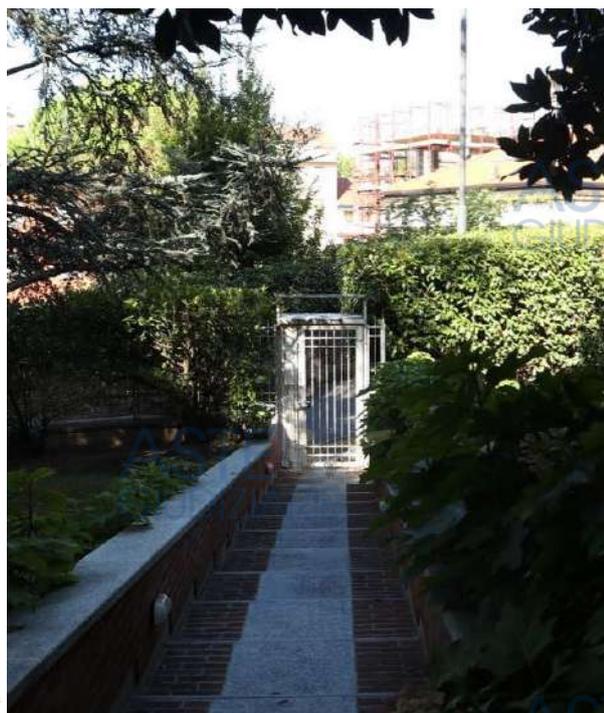
ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**Descrizione dell'unità immobiliare Foglio: Foglio 78, Particella 327 - Sub: 4.**

Al fabbricato si accede da via Antica Certosa 32 attraverso un cancelletto metallico pedonale, a lato del quale si apre il portone sezionale che consente l'accesso carraio ai posti auto coperti.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Un secondo cancelletto metallico pedonale è presente un po' più a valle, verso corso Milano, nella parte più bassa del giardino.

Si accede al portoncino di ingresso percorrendo un vialetto

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

pavimentato in pietra che si collega al marciapiede perimetrale, sempre in pietra.

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

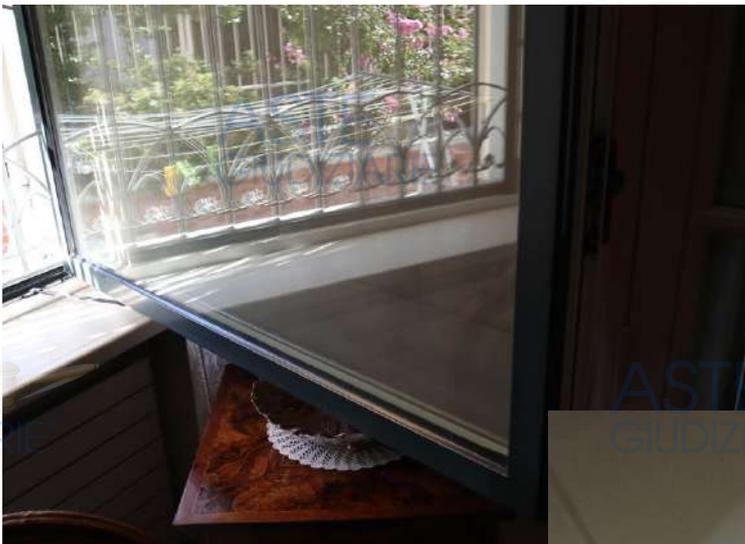
ASTE
GIUDIZIARIE

Nello specifico, i locali ad uso abitativo dell'unità immobiliare residenziale pignorata hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

- Pavimentazione in legno nei locali principali ed in piastrelle di ceramica monocottura nei bagni, in lavanderia e in cucina.
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in ottimo stato di conservazione;
- Infissi esterni in legno e alluminio, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, dotati di doppio vetro;

ASTE
GIUDIZIARIE

- Infissi interni in legno naturale massello verniciato, con chambrana sagomata di legno, maniglie in ottone satinato, in ottimo stato di manutenzione e conservazione.



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

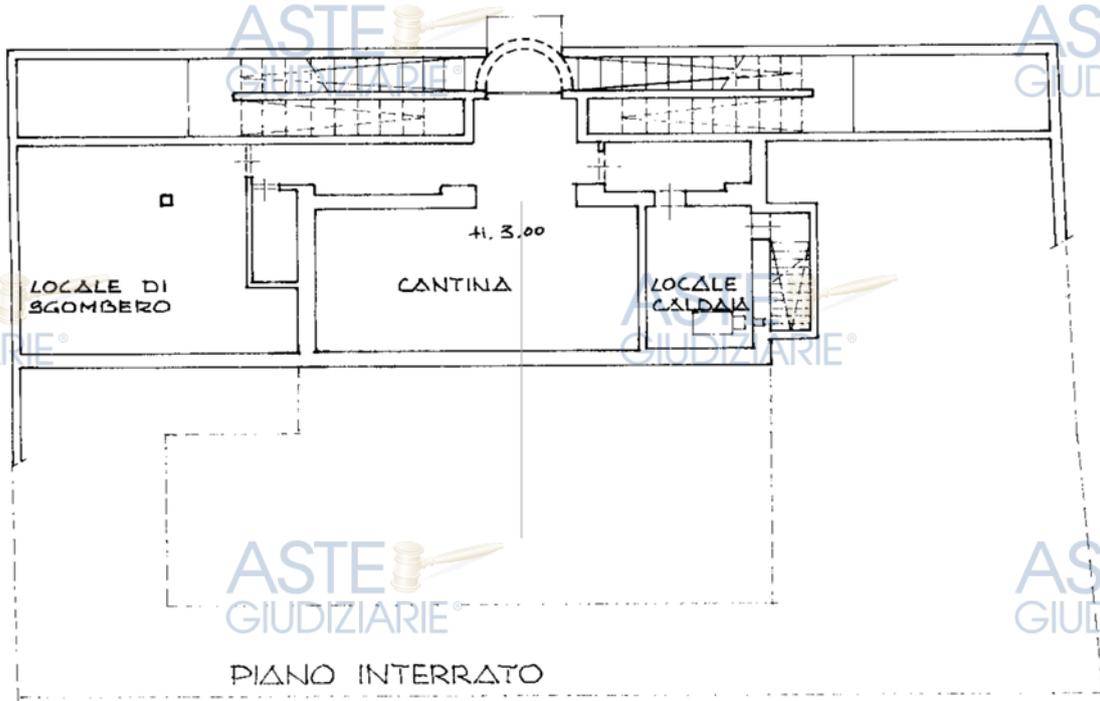
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

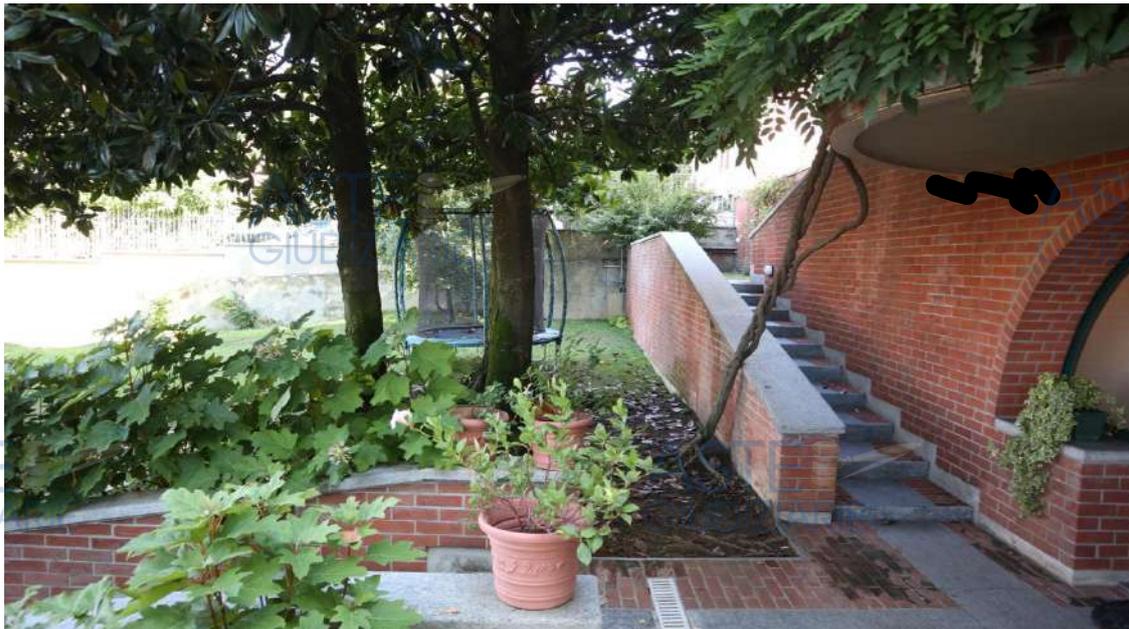
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

La suddivisione interna dei locali è la seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE®**PIANO INTERRATO**ASTE
GIUDIZIARIE®

Vi si accede dal giardino tramite due scale esterne a due rampe simmetriche.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- *Ingresso/Disimpegno*: della superficie complessiva di circa 12 mq, vi si accede direttamente dall'esterno attraverso una porta ad arco con finestre laterali; distribuisce i locali di sgombero e il locale caldaia; ha pavimento in Klinker.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

Cantina: della superficie di circa 41 mq, vi si accede direttamente dal disimpegno attraverso un vano privo di porta; è utilizzata come locale di sgombero; ha pavimento in Klinker come il corridoio.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

- *bagno*: della superficie di circa 4 mq (realizzato abusivamente); ha pavimento in Klinker come il corridoio; è dotato di lavabo e W.C.; privo di finestra.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

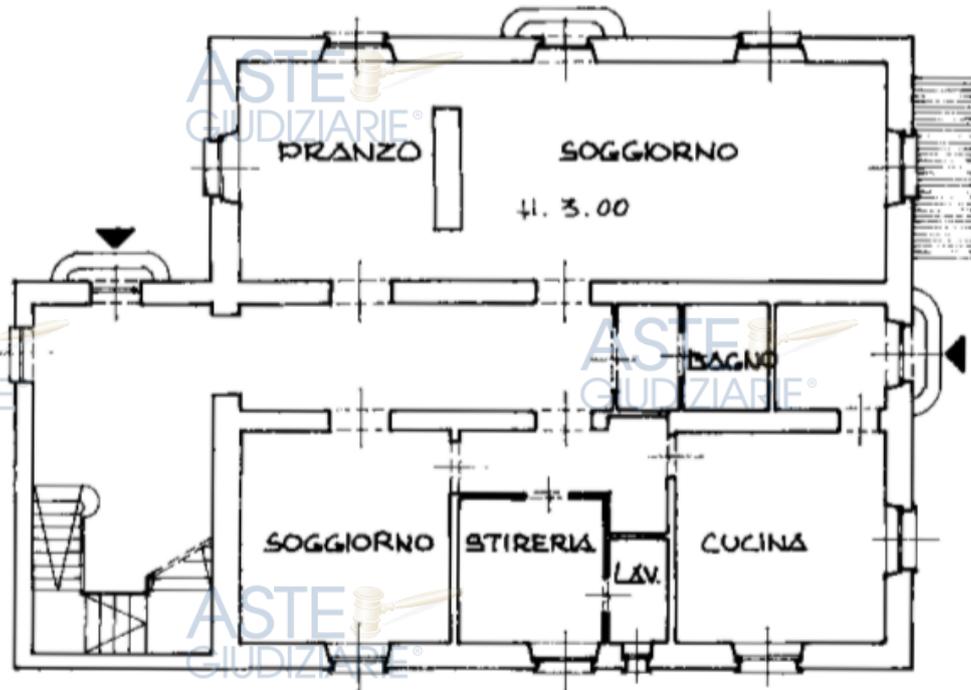
- *locale di sgombero*: della superficie di circa 44 mq, vi si accede al fondo del corridoio; ha pavimento in battuto di calcestruzzo.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

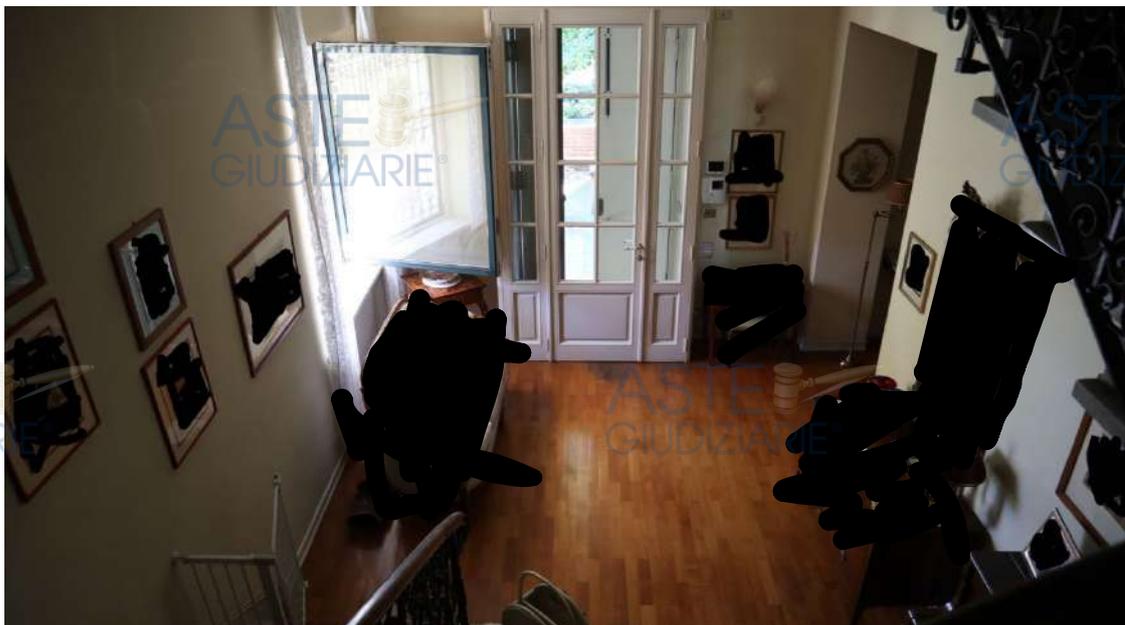
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- *locale caldaia*: della superficie di circa 14 mq, è dotato di disimpegno di circa 6 mq che comunica con il corridoio; vi si accede anche dall'esterno tramite una scala coperta da un grigliato metallico apribile; ha pavimento in battuto di calcestruzzo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**PIANO TERRA****PIANO TERRENO**

ASTE GIUDIZIARIE® - Ingresso principale: si apre sul vano scala interno, della superficie di circa 23, ma, è dotato di una finestra; da accesso al corridoio che disimpegna tutti i locali; pavimento in parquet di legno.



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Corridoio: della superficie di circa 15 mq, disimpegna tutto il piano; pavimento in parquet di legno in continuità con l'ingresso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- Soggiorno: a destra del corridoio, della superficie complessiva di circa 17, mq, è dotato di una finestra; pavimento in parquet di legno.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

Pranzo/Soggiorno: e diviso in due locali comunicanti attraverso due varchi privi di porta. Il primo locale, a sinistra del corridoio, della superficie di circa 17 mq, è dotato di due finestre con affaccio sul giardino; pavimento in legno.



il secondo locale che compone il soggiorno ha superficie di circa 35 mq, è dotato di due finestre e di una porta finestra che funge anche da ingresso secondario; il pavimento è in parquet di legno.





- lavanderia e stiroeria: a destra dell'ingresso, vi si accede da un disimpegno di circa 6 mq; la stiroeria ha superficie di circa 8,00 mq, è dotata di una porta finestra e comunica direttamente con la lavanderia, di circa 2 mq, che è dotata di finestra e dispone di un lavatoio e dell'attacco per la lavatrice; il pavimento di entrambi è in ceramica monocottura.



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

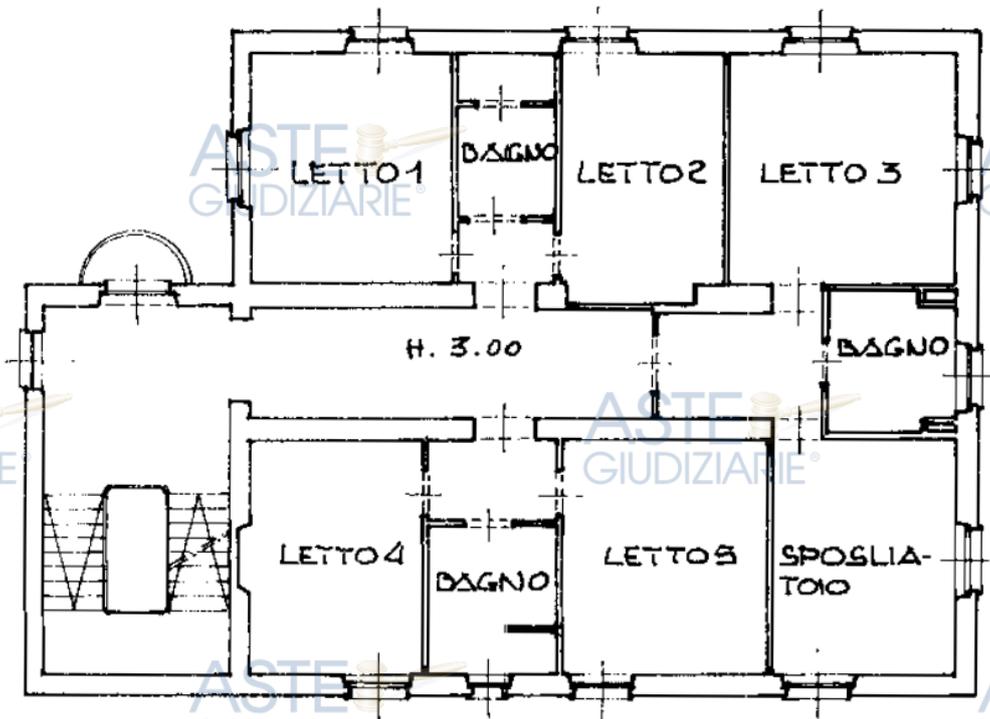
- Cucina: superficie di circa 17,00 mq, vi si accede dallo stesso disimpegno della stireria; ha pavimento e rivestimento in ceramica monocottura, munita di tutti gli attacchi per lavello ed elettrodomestici, dotata di due finestre che si affacciano verso il giardino.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



- *Dispensa*: superficie di circa 4,00 mq, comunica con la cucina; ha pavimento in ceramica monocottura; viene utilizzata come ingresso di servizio che si apre direttamente verso il cancello pedonale sul via Antica Certosa.
- *Bagno giorno*: superficie di circa 6,00 mq divisi in antibagno, munito di lavabo, e bagno dotato di wc e bidet; pavimento e rivestimento a parete sino a 1 m in ceramica monocottura, privo di finestra,

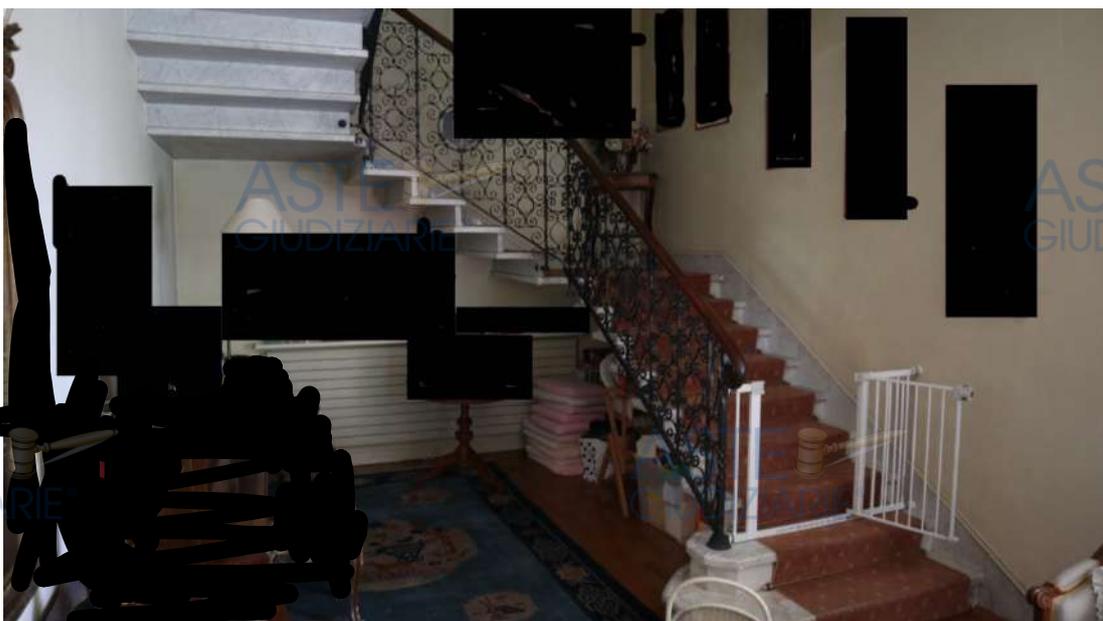


ASTE
GIUDIZIARIE®PIANO PRIMOASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO

Ospita la zona notte dell'unità immobiliare.

Vi si accede dalla scala interna, con alzate e pedate in marmo incastrate a spalzo nelle murature perimetrali.





Corridoio: della superficie di circa 15 mq, disimpegna tutto la zona notte; pavimento in parquet di legno in continuità come al piano terra.

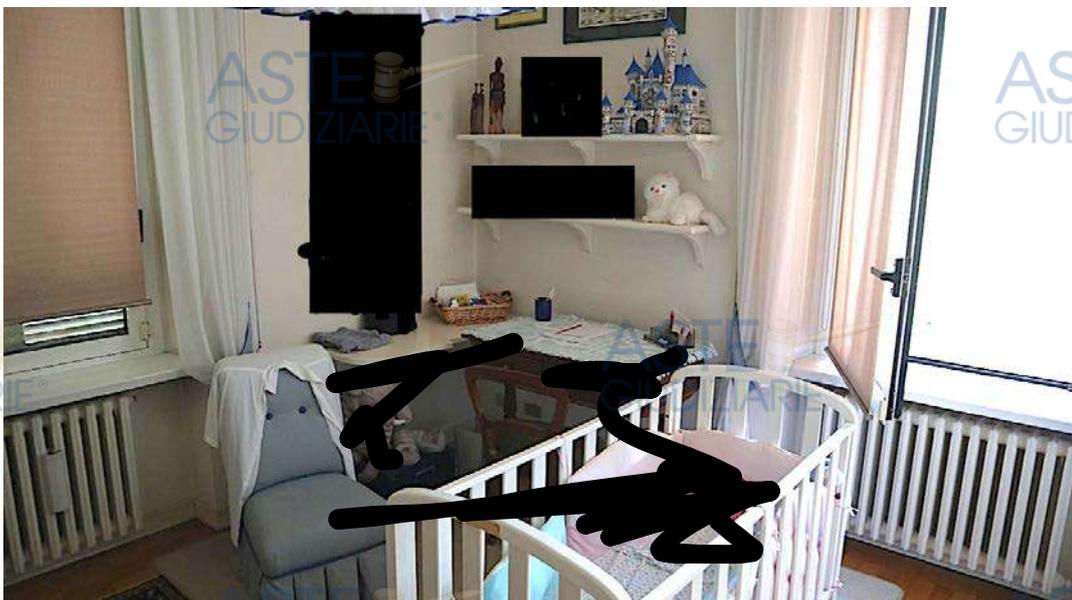
Sul corridoio si aprano simmetricamente sui lati opposti due disimpegni che danno accesso ciascuno ad una coppia di camere con bagno.



Il disimpegno sulla sinistra, di circa 2 mq, comunica con le camere 1 e 2: Quello di destra, di circa 3,5 mq, con le camere 4 e 5.



Camera 1: superficie di circa 16 mq, comunica con il disimpegno attraverso una porta a un'anta; è dotata di due finestre con affaccio verso il giardino. Pavimento di legno.



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Camera 2: superficie di circa 13 mq, comunica con il disimpegno attraverso una porta a un'anta; è dotata di una finestra con affaccio verso il giardino. Pavimento di legno.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Bagno camere 1 e 2: della superficie di circa 5,00 mq, pavimento e rivestimento a parete a tutt'altezza in ceramica monocottura, munito di doppio lavabo, bidet, wc e doccia cabinata di grandi dimensioni, privo di finestra.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Camera 4: superficie di circa 13,5 mq, comunica con il disimpegno attraverso una porta a un'anta; è dotata di una finestra con affaccio sulla proprietà confinante: pavimento di legno.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Camera 5: superficie di circa 16 mq, comunica con il disimpegno attraverso una porta a un'anta; è dotata di una finestra con affaccio sulla proprietà confinante: pavimento in moquette.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

Bagno camere 4 e 5: della superficie di circa 6,00 mq, pavimento e rivestimento a parete a tutt'altezza in ceramica monocottura, munito di lavabo, bidet, wc e doccia cabinata, dotato di finestra.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

In fondo al corridoio è situato l'ultimo disimpegno di circa 6 mq che da accesso alla camera 3, al suo bagno e ad un locale armadi/spogliatoio:

ASTE
GIUDIZIARIE

Camera 3: superficie di circa 18 mq, comunica con il disimpegno attraverso una porta a un'anta; è dotata di due finestre con affaccio verso il giardino e verso strada.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

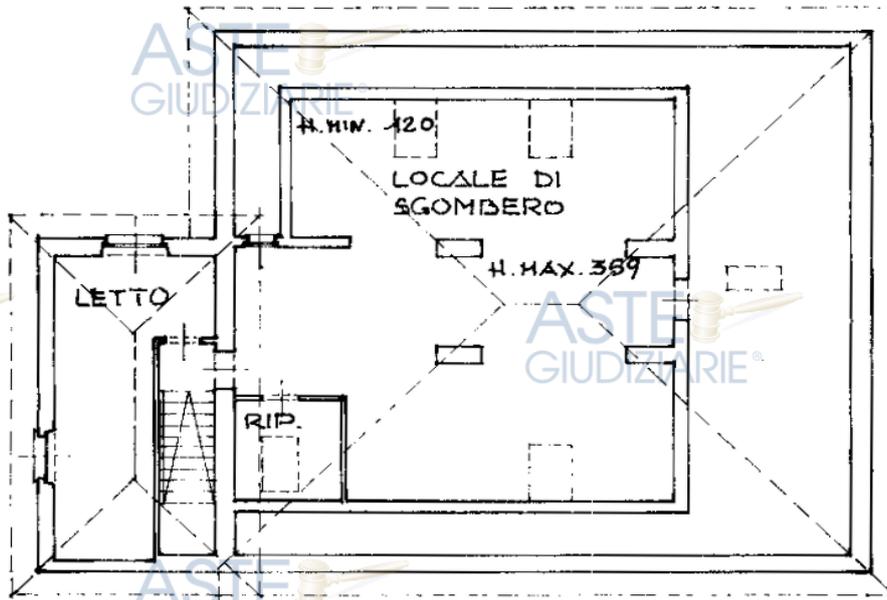
ASTE
GIUDIZIARIE

Bagno camera 3: della superficie di circa 6,00 mq, pavimento e rivestimento a parete a tutt'altezza in ceramica monocottura, munito di lavabo, bidet, wc e vasca; dotato di finestra.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

- *Spogliatoio*: superficie di circa 14 mq, comunica con il disimpegno attraverso una porta a un'anta; è dotato di due finestre con affaccio verso strada e la proprietà confinante.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**SOTTOTETTO**

PIANO SOTTOTETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Vi si accede con la successiva rampa dalla scala interna, sempre con alzate e pedate in marmo incastrate a sbalzo nella muratura perimetrale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

Alla sommità della scala, nella torretta che si eleva al di sopra della copertura è situata una camera:

- *Camera torretta*: superficie di circa 17 mq, comunica direttamente con il vano scala attraverso una porta a un'anta; è dotata di due finestre con affaccio verso il giardino: pavimento in legno.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- *Locale di sgombero*: superficie di circa 75 mq, è un unico locale utilizzato impropriamente come abitazione pur non avendo tale destinazione d'uso. Dotato di tre lucernari, ha pavimento in parquet di legno, tetto di legno con tavolato a vista all'intradosso.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Sono stati realizzati abusivamente gli attacchi per la realizzazione di un angolo cottura che dovrà essere smantellato non essendo ammissibile in un sottotetto non abitabile.

Altrettanto impropriamente, è stato realizzato un bagno nel locale ripostiglio; anche questi impianti dovranno essere rimossi in quanto non ammissibili.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giardino: posto su due livelli degradanti verso corso Milano collegati da due rampe di scale simmetriche. Dotato di alberi di alto fusto ed arbusti ornamentali è in ottime condizioni di manutenzione, ha un'estensione complessiva di circa 800 mq.

- **Posti auto coperti:** costituiti da una tettoia leggera in acciaio delimitata verso strada da un portone automatizzato che consente il facile accesso e il comodo parcheggio di due autovetture.



Descrizione dell'unità immobiliare Foglio: 78, Particella 327 - Sub: 3.

L'unità immobiliare **Foglio: 78, Particella 327 - Sub: 3** era un box auto collocato nel giardino in posizione parallela alla recinzione in prossimità di via Certosa.

Questo box non risulta essere più presente, pur essendo ancora censito a Catasto Fabbricati. In luogo del box auto di cui sopra, è stata realizzata, in forza della Concessione Edilizia n. 199 e della Concessione Edilizia n. 189 del 12/12/1986, una copertura leggera con struttura metallica e l'apertura di un portone metallico nel muro su via Certosa per ricovero di autoveicoli.

Tale tettoia risulta censita a Catasto Fabbricati e riprodotta sulla planimetria del subalterno 4 come pertinenza. Il sottoscritto CTU ha provveduto alla variazione catastale per la soppressione totale dell'immobile pignorato per avvenuta demolizione.

QUESITO 4:

Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati

Il sig. (OMISSIS) ha contratto matrimonio in data 11/06/2022 in Asti con la sig.ra (OMISSIS), nata a Leova (moldova) il 29/02/1984, residente ad Asti, in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Asti del 20/10/2022, che si allega.

QUESITO 5:

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati e dalle visure richieste all'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti, ha riscontrato che indirizzo, il piano e l'identificativo

catastale delle unità immobiliari riportati nell'atto di pignoramento, sono conformi alla descrizione dei beni e ne consentono in modo univoco l'identificazione, fatta eccezione per **l'unità immobiliare Foglio: 78, Particella 327 - Sub: 3** che risulta essere stata demolita.

Occorre precisare che presumibilmente a causa di variazioni della toponomastica il numero civico dell'unità in via Massimo d'Azeglio risulta essere 23 e non 5, così come le unità in largo Martiri risultano al civico 4 e non al 5.

QUESITO 6

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi e le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, lo Scrivente C.T.U. ha appurato quanto segue:

immobile sito in:

1) Corso Milano, 29 - A2 - Foglio: 78 - Particella: 2847 - Sub: 10.

Si rileva la sostanziale conformità della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi, l'unica differenza di modesta entità rilevata, consiste nella mancata presenza del serramento di delimitazione del disimpegno rispetto all'ingresso. Tale modesta differenza non costituisce difformità rilevante ed è influente ai fini catastali; pertanto, la planimetria catastale non necessita di aggiornamento.

Si precisa che, il bene risulta anche intestato all'usufruttuaria sig.ra (OMISSIS) che dalla documentazione agli atti risulta deceduta; occorrerà pertanto, prima dell'aggiudicazione del bene procedere alla riunione di usufrutto.

immobile sito in:

3) Corso Milano, 21 - C6 Sezione: AT - Particella: 2802 - Sub: 13.

Si rileva la sostanziale conformità della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi.

immobile sito in:

2) Via Massimo D'Azeglio, 5 (ora 23) - A2 - Foglio: 77 - Particella: 8357 - Sub: 3



La planimetria catastale reperita datata 1939 è quella originaria della costruzione del fabbricato, si rilevano alcune difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, in particolare:

- non sono presenti le pareti di divisione fra ingresso e camera e fra ripostiglio e cucina;
- non è rappresentato il balcone lato cortile interno.

Come descritto in risposta al successivo quesito n. 8, avendo riscontrato le stesse difformità di carattere urbanistico, sarà necessaria la presentazione di due istanze collegate di sanatoria una privata ed una di competenza condominiale.

Poiché l'aggiornamento della planimetria non riguarda soltanto aspetti di natura privata (opere interne di modesta entità) ma anche aspetti di natura condominiale (il balcone e conseguentemente la facciata) che dovranno essere oggetto di specifica istanza condominiale (e quindi non dipendente dalla esclusiva volontà dell'aggiudicatario) occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria successivamente alla conclusione dell'istanza di sanatoria.

Il costo della pratica di aggiornamento catastale relativamente all'unità presa in esame è sommariamente stimato in € 1.000 che il sottoscritto CTU porterà in detrazione dal valore stimato dell'immobile.

Date le dimensioni, la categoria catastale residenziale dell'unità immobiliare è compatibile con l'attuale destinazione ad ufficio (A10).

immobili siti in:

4) Largo Martiri della Liberazione, 5 (4) A2 - Foglio: 78 – Partic.: 2141 - Sub: 16

5) Largo Martiri della Liberazione, 5 (4) C6 - Foglio: 78 – Partic.: 2141 - Sub: 19

La planimetria catastale reperita datata 1964 è presumibilmente quella originaria della costruzione del fabbricato, rispetto ad essa si rilevano alcune difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, in particolare:

- modifiche rispetto alla disposizione delle tramezzature interne, consistenti principalmente nell'accorpamento di uno dei due servizi igienici alla cucina e conseguente traslazione dello stesso nel vano adiacente;
- diversa posizione di una finestra;
- la muratura perimetrale che risulta lineare mentre in planimetria risultano degli arretramenti per lo spessore della stessa.

Analogamente all'unità sita in via Massimo d'Azeglio 23, avendo riscontrato le stesse difformità di carattere urbanistico, poiché l'aggiornamento della planimetria non riguarda soltanto aspetti di natura privata (opere interne di modesta entità) ma anche aspetti di natura condominiale che dovranno essere oggetto di specifica istanza condominiale (e quindi non dipendente dalla esclusiva volontà dell'aggiudicatario) occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria successivamente alla conclusione dell'istanza di sanatoria.

Il costo della pratica di aggiornamento catastale relativamente all'unità presa in esame è sommariamente stimato in € 1.000 che il sottoscritto CTU porterà in detrazione dal valore stimato dell'immobile.

immobile sito in:

6) Vicolo Giuseppe Monticone, 3 - A2 - Foglio: 77 - Particella: 401 - Sub: 76

Si rileva la sostanziale conformità della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi.

immobili siti in:

7) Via Antica Certosa, 32 - C6 - Foglio: 78 - Particella: 327 - Sub: 3.

8) Via Antica Certosa, 32 - A7 - Foglio: 78 - Particella: 327 - Sub: 4.

Per quanto riguarda l'unità ad uso autorimessa (sub. 3) come già indicato in risposta ai quesiti precedenti l'immobile è stato demolito e nella stessa collocazione, ma di dimensioni maggiori, sono stati realizzati dei posti auto coperti da una pensilina metallica che risultano accatastati come accessori del subalterno 4.

Il sottoscritto CTU in adempimento del mandato ha provveduto ad effettuare la variazione catastale per la soppressione totale dell'immobile.

Il fabbricato (sub. 4) risulta conforme rispetto alla planimetria catastale tranne che per l'allestimento a servizio igienico di un locale (abusivamente realizzato) al piano interrato e di un ripostiglio al piano sottotetto, a quest'ultimo piano inoltre è stato impropriamente realizzato un angolo cottura.

Come meglio specificato in risposta al successivo quesito n. 8 andrà ripristinata la legittima destinazione d'uso dei locali.

QUESITO 7:

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

La classificazione delle zone del P.R.G.C. vigente in cui ricadono gli immobili pignorati è la seguente, secondo l'elenco seguito per la descrizione.

Gli immobili siti in:

1) Corso Milano, 29 - A2 - Foglio: 78 - Particella: 2847 - Sub: 10.

3) Corso Milano, 21 - C6 Sezione: AT - Particella: 2802 - Sub: 13.

ricadono in Area Residenziale di consolidamento, **cod. zona B1.2** disciplinata dall'art. 18 e tab. 18.2 delle N.T.A. che si allegano,

Dal punto di vista idrogeologico la classificazione è 2C.





Le utilizzazioni previste dallo Strumento Urbanistico Comunale, meglio specificate nell'estratto delle N.T.A. che si allega alla presente relazione, sono le seguenti:

- Residenziale;
- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;
- Commerciale per la vendita all'ingrosso;
- Direzionale;
- Produttiva artigianale di servizio;
- Turistica e ricettiva;
- Sportiva e per l'impiego del tempo libero.



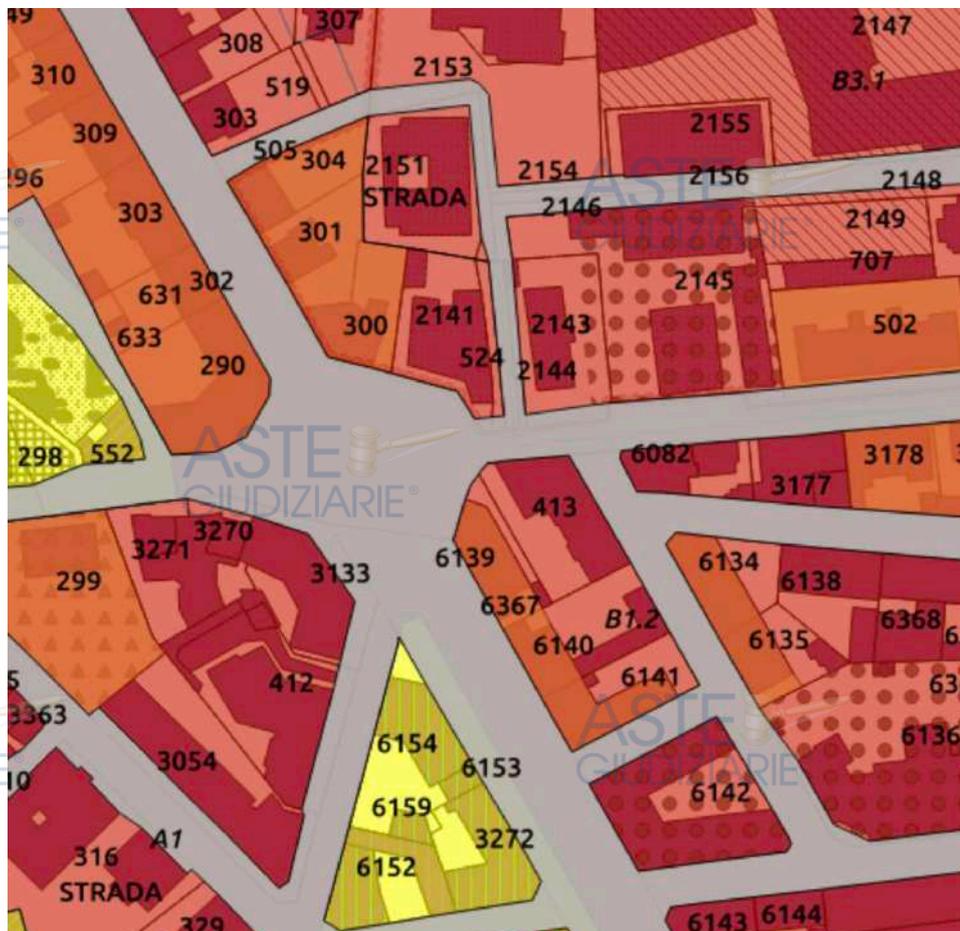
Gli immobili siti in:

4) Largo Martiri Della Liberazione, 5 - A2 - Foglio: 78 - Particella: 2141 - Sub 16.

5) Largo Martiri Della Liberazione, 5 - C6 - Foglio: 78 - Particella: 2141 - Sub 19.

ricadono in Area Residenziale di consolidamento, **cod. zona B1.2** disciplinata dall'art. 18 e tab. 18.2 delle N.T.A. che si allegano,

Dal punto di vista idrogeologico la classificazione è 2C.





Le utilizzazioni previste dallo Strumento Urbanistico Comunale, meglio specificate nell'estratto delle N.T.A. che si allega alla presente relazione, sono le seguenti:

- Residenziale;
- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;
- Commerciale per la vendita all'ingrosso;
- Direzionale;
- Produttiva artigianale di servizio;
- Turistica e ricettiva;
- Sportiva e per l'impiego del tempo libero.



L'immobile sito in:

6) Vicolo Giuseppe Monticone, 3 - A2 - Foglio: 77 - Particella: 401 - Sub: 7

ricade in Area Residenziale di conservazione, **cod. zona A1** disciplinata dall'art. 17 e tab. 17 delle N.T.A. che si allegano,

Dal punto di vista idrogeologico la classificazione è 2C.



Le utilizzazioni previste dallo Strumento Urbanistico Comunale, meglio specificate nell'estratto delle N.T.A. che si allega alla presente relazione, sono le seguenti:

- Residenziale;
- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;





- Commerciale per la vendita all'ingrosso;
- Direzionale;
- Produttiva artigianale di servizio;
- Turistica e ricettiva;
- Sportiva e per l'impiego del tempo libero.



Gli immobili siti in:



7) Via Antica Certosa, 32 - C6 - Foglio: 78 - Particella: 327 - Sub: 3.

8) Via Antica Certosa, 32 - A7 - Foglio: 78 - Particella: 327 - Sub: 4.



ricadono in Area Residenziale di consolidamento, **cod. zona B3.1** disciplinata dall'art. 18 e tab. 18.2 delle N.T.A. che si allegano, in **ambiti di conservazione assimilabili ai lotti edificati di tipo B in aree di conservazione** disciplinati dall'art. 17 e tab. 17.1 delle N.T.A. che si allegano,



Dal punto di vista idrogeologico la classificazione è 2C.



Le utilizzazioni previste dallo Strumento Urbanistico Comunale, meglio specificate nell'estratto delle N.T.A. che si allega alla presente relazione, sono le seguenti:



- Residenziale;
- Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio;





- Commerciale per la vendita all'ingrosso;
- Direzionale;
- Produttiva artigianale di servizio;
- Turistica e ricettiva;
- Sportiva e per l'impiego del tempo libero.



QUESITO 8

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità

Al fine di indicare la conformità delle unità immobiliari oggetto di pignoramento alle autorizzazioni e concessioni amministrative e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, lo scrivente C.T.U. ha reperito i provvedimenti edilizi relativi alla costruzione e/o trasformazione degli edifici oggetto di pignoramento, che si elencano di seguito secondo l'ordine già utilizzato per la descrizione.

immobile sito in:

1) Corso Milano, 29 - A2 - Foglio: 78 - Particella: 2847 - Sub: 10

si sono reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Permesso di Costruzione n. 890 in data 01/12/1953**, per la costruzione di un fabbricato ad uso "abitazione e negozi" in Asti Corso Dante angolo corso Milano.
- **Permesso di Abitazione n. 675/55/166** con dichiarazione di abitabilità del fabbricato, riconducibile all'immobile in esame, anche se non vi è riferimento al permesso di costruire, data l'intestazione e l'ubicazione.
- **Denuncia di Inizio Attività AC n.° 2067/2006** relativa alla redistribuzione degli spazi interni di unità immobiliare residenziale in Asti, via Milano 29, piano 2°;
- **Denuncia di Inizio Attività AC n.° 04/2009** relativa alla variante finale per redistribuzione degli spazi interni di unità immobiliare residenziale in Asti, via Milano 29, piano 2° autorizzata con D.I.A. 2067/2006;
- **Comunicazione dell'Ultimazione dei lavori** del 08/01/2009;
- **Certificato di collaudo finale del 08/01/2009** con dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti alla D.I.A. AC n.° 04/2009.

Dal confronto tra quanto documentato nelle pratiche edilizie sopra elencate e quanto riscontrato durante il sopralluogo, limitatamente all'unità oggetto di pignoramento, lo scrivente CTU può riferire che si è rilevata la sostanziale

conformità dell'alloggio tranne che per la mancata installazione della porta del corridoio verso il soggiorno, variazione di modesta entità ai fini urbanistici e che non necessita di istanza di sanatoria.

Si precisa che è in corso di esecuzione sul fabbricato un intervento di riqualificazione energetica – **CILA Super Bonus pratica 858/2022 del 08/04/2022, pratica 2022/3911** relativo alle parti comuni del fabbricato.

Immobile sito in:

3) Corso Milano, 21 - C6 - Foglio: 78 - Particella: 2802 - Sub: 13

si sono reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Concessione Edilizia N.° 132 del 01/08/1989 94 del 20/02/1969** per la realizzazione di un fabbricato ad uso autorimesse in Asti, corso Milano.
- **Concessione Edilizia N.° 121 del 20/06/1991 94 del 20/02/1969** per la variante alle opere di cui alla C.E. 121/91 per realizzazione di un ulteriore box e di un servizio igienico.
- **Certificato di agibilità n. 5871/2014/64** del 10/11/2014.

Dal confronto tra quanto documentato nelle pratiche edilizie sopra elencate e quanto riscontrato durante il sopralluogo, limitatamente all'unità oggetto di pignoramento, lo scrivente CTU può riferire che si è rilevata la sostanziale conformità.

Immobile sito in:

2) Via Massimo D'Azeglio, 5 (ora 23) - A2 - Foglio: 77 – Part.: 8357 - Sub: 3

si sono reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Permesso n. 71 in data 20/02/1956**, per la sopraelevazione di un fabbricato ad uso residenziale in Asti via Massimo d'Azeglio 5.

Tale intervento è riferito all'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ma non è mai stato realizzato.

- **Permesso n. 1358 in data 14/12/1961**, per piccoli lavori di riparazione del fabbricato sito in Asti via Massimo d'Azeglio 5 angolo via Verdi.

I due atti autorizzativi reperiti attestano la legittimità del fabbricato, gli elaborati grafici allegati ai permessi non riproducono l'unità oggetto di pignoramento; pertanto, ai fini della verifica di conformità si è fatto riferimento al primo



accatastamento reperito del 1939 e rispetto ad esso si sono individuate lievi modifiche interne dovute alla mancanza di alcune tramezzature ed alla mancanza del balcone lato cortile interno.

Pertanto, dovrà essere presentata una CILA in sanatoria per le opere interne con il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000.

Il balcone dovrà essere sanato con una SCIA in sanatoria di tipo condominiale con una sanzione amministrativa per l'unità in esame sommariamente stimata in € 516.

Le due istanze dovranno essere coordinate, il sottoscritto CTU stima che complessivamente il costo degli interventi di sanatoria comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni amministrative possa stimarsi in € 5.000 che verranno dedotti dal valore di stima dell'unità immobiliare.

Non è stata reperita l'agibilità.

Per quanto sopra esposto limitatamente all'unità oggetto di pignoramento il sottoscritto CTU riferisce che non è possibile attestare la conformità dell'unità immobiliare in esame.

Immobili siti in:

4) Largo Martiri Della Liberazione, 5 - A2 - Foglio: 78 - Particella: 2141 - Sub 16.

5) Largo Martiri Della Liberazione, 5 - C6 - Foglio: 78 - Particella: 2141 - Sub 19.

si sono reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Permesso di Costruzione n. 1236 in data 05/11/1962**, per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale in Asti Largo Martiri della Liberazione 5.
- **Permesso di Costruzione n. 1195 in data 24/11/1964**, per le varianti apportate al progetto di un fabbricato ad uso residenziale in Asti Largo Martiri della Liberazione 5.
- **Permesso di Abitazione n. 1863/64/139** con dichiarazione di abitabilità del fabbricato, riconducibile all'immobile in esame, anche se non vi è riferimento al permesso di costruire, data l'intestazione e l'ubicazione.
- **Autorizzazione edilizia a Sanatoria n.° 1599 del 11/07/1991** per modifiche alle parti comuni e alla facciata del condominio "Largo Martiri" in Largo Martiri della Liberazione 5.

Gli elaborati grafici allegati al permesso originario del 1962 riproducono le unità oggetto di pignoramento in planimetria mentre il permesso successivo in variante del 1964 descrive il fabbricato soltanto nei prospetti; tenuto conto che all'epoca del rilascio del permesso non vi era la consuetudine di produrre varianti per modifiche ritenute minimali che venivano poi attestate dal sopralluogo finalizzato al rilascio dell'abitabilità, ai fini della verifica di conformità il sottoscritto CTU ha tenuto conto sia della planimetria allegata al permesso del 1962, sia del primo accatastamento coevo al rilascio del Permesso di Abitazione. Dal confronto tra quanto documentato e quanto riscontrato durante il sopralluogo, il sottoscritto CTU può riferire che l'unità sub.16 (alloggio) presenta alcune modifiche rispetto alla disposizione delle tramezzature interne, consistenti principalmente nell'accorpamento di uno dei due servizi igienici alla cucina e alla conseguente traslazione dello stesso nel vano adiacente.

Il sottoscritto CTU ha potuto inoltre riscontrare che in una camera risulta una sola finestra anziché due e che la muratura perimetrale sul prospetto verso c.so Dante risulta allineata mentre in planimetria vi è un arretramento per lo spessore della stessa in corrispondenza del balcone della cucina.

Il sottoscritto CTU ritiene che tali modifiche di facciata, comportanti modesti incrementi volumetrici, siano originarie della costruzione del fabbricato e, tenuto conto dell'Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n.° 1599 del 11/07/1991 e del rilascio del Permesso di Abitazione n. 1863/64/139 possano considerarsi di modesta entità e quindi sanabili con apposita istanza per le parti comuni (salvo verifica di tipo condominiale del rispetto delle tolleranze edilizie).

Per quanto sopra esposto il sottoscritto CTU riferisce che non è possibile attestare la conformità dell'unità immobiliare in esame.

Pertanto, dovrà essere presentata una CILA in sanatoria per le opere interne con il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000.

Le modifiche di facciata dovranno essere sanate con una pratica in sanatoria di tipo condominiale con una sanzione amministrativa per l'unità in esame stimata in circa € 1.000.

Le due istanze dovranno essere coordinate, il sottoscritto CTU stima che complessivamente il costo degli interventi di sanatoria comprensivi delle spese tecniche e delle sanzioni amministrative possa stimarsi in € 8.000 che verranno dedotti dal valore di stima dell'unità immobiliare.

Relativamente al box auto (sub. 19) si riscontra la mancanza del portone di chiusura, ininfluenza ai fini urbanistici, lo stesso dovrà eventualmente essere ripristinato.

Immobile sito in:

6) Vicolo Giuseppe Monticone, 3 - A2 - Foglio: 77 - Particella: 401 - Sub: 7

si sono reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Permesso di Costruzione n. 1174 in data 17/11/1964**, per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale in Asti via Battisti e Piazza Medici.
- **Permesso di Abitazione n. 2091/66/71** con dichiarazione di abitabilità del fabbricato, riconducibile all'immobile in esame, anche se non vi è riferimento al permesso di costruire, data l'intestazione e l'ubicazione.
- **Certificato di agibilità** del 31/08/1966 con esclusione degli alloggi del 4° e 5° piano verso via Battisti.
- **Denuncia di Inizio Attività AC n.° 108 del 23/03/2004** relativa alla realizzazione di tramezzature interne necessarie alla divisione di una singola unità ad uso ufficio (A10) in due unità immobiliari;
- **Permesso di Costruire n. 325 in data 27/10/2006**, per la redistribuzione interna e mutamento della destinazione d'uso di locali da direzionale a residenziale.
- **Denuncia di Inizio Attività AC n.° 2033 del 10/12/2007** relativa a lievi modifiche interne rispetto a quanto autorizzato con il P.C. 325/2006.

Dal confronto tra quanto documentato nelle pratiche edilizie sopra elencate e quanto riscontrato durante il sopralluogo, limitatamente all'unità oggetto di pignoramento, lo scrivente CTU può riferire che si è rilevata la sostanziale conformità dell'alloggio.

Immobili siti in:

7) Via Antica Certosa, 32 - C6 - Foglio: 78 - Particella: 327 - Sub: 3.

8) Via Antica Certosa, 32 - A7 - Foglio: 78 - Particella: 327 - Sub: 4.

si sono reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Permesso n. 466 del 14/06/1958** per riparazione muro di cinta.
- **Permesso n. 1368 del 05/12/1962** per riparazione muro di cinta.
- **Permesso n. 1045 del 19/09/1963** per ricostruzione pilastro pericolante.

- **Permesso n. 389 del 19/04/1966** per realizzazione di un muro di sostegno.
- **Permesso n. 519 del 31/07/1973** in riferimento alla licenza 173 del 20/03/73 (non reperita) per la sostituzione della porta d'ingresso dell'autorimessa sita nel cortile del fabbricato, per la realizzazione di un muricciolo lungo le pareti dell'autorimessa.
- **Autorizzazione n. 67 del 08/04/1977** per posa di porta di accesso alla centrale termica.
- **Concessione Edilizia n. 199 in data 29/10/1985**, per lavori di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, redistribuzione interna ed ampliamento di un fabbricato ad uso residenziale in Asti, via Antica Certosa 32.
- **Autorizzazione edilizia 605 del 26/08/1986** per demolizione e ricostruzione muro di divisione esterno.
- **Concessione Edilizia n. 189 in data 12/12/1986**, per variante in corso d'opera ai lavori di cui alla C.E. 199/85 consistenti in redistribuzione interna con conseguenti piccole modificazione dei vani interni, nuove sistemazioni delle rampe pedonali di accesso al fabbricato e nuove soluzioni di accesso carraio e pedonale su via Antica Certosa.
- **Autorizzazione all'Abitabilità n. 3321 prot. 1988 n. 7** del 29/02/1988.
- **Comunicazione ai sensi dell'art. 26 legge 47/1985 prot. 1145** del 18/06/1993 per lavori di redistribuzione interna.
- **Comunicazione ai sensi dell'art. 26 legge 47/1985 prot. 206** del 16/02/1994 per lavori di redistribuzione interna.
- **Concessione Edilizia n. 138 in data 17/08/1994**, per l'utilizzazione del sottotetto del fabbricato ad uso residenziale in Asti, via Antica Certosa 32, per ricavare un locale di sgombero e due ripostigli con la realizzazione di tre lucernari.
- **Concessione Edilizia n. 114 in data 14/06/1995**, per variante in corso d'opera ai lavori di cui alla C.E. 138/94 per una modesta modifica di una falda del tetto e alcune modifiche della distribuzione interna consistenti nell'eliminazione di un locale ripostiglio e nello spostamento di una parte del grande locale di sgombero al fine di ridurne la superficie. Prevista, inoltre, la realizzazione di una pensilina in vetro sulla facciata nord e la creazione di un pergolato a struttura metallica sulla facciata ovest.



- **Denuncia di Inizio Attività AC n.° 1734 del 30/10/1995** relativa alla creazione, all'interno del sottotetto, di un piccolo vano ripostiglio e l'apertura di due lucernari oltre ai tre già esistenti.

Non è stato possibile reperire l'atto autorizzativo della costruzione del fabbricato che risale comunque al primo Novecento.

Dal confronto tra quanto documentato nelle pratiche edilizie sopra elencate e quanto riscontrato durante il sopralluogo, lo scrivente CTU può riferire che si è rilevata la sostanziale conformità del fabbricato (sub. 4) tranne che:

- per la realizzazione di un locale adibito a bagno nel locale di sgombero al piano interrato;
- per l'uso improprio al piano sottotetto del locale di sgombero con la realizzazione di un angolo cottura e l'allestimento a servizio igienico di un ripostiglio.

Al fine di ricondurre il fabbricato alla piena legittimità dovranno essere ripristinate le destinazioni d'uso autorizzate e rimosse le apparecchiature igienico - sanitarie abusive; il costo della pratica di sanatoria comprensivo di sanzioni amministrative e di ripristino dello stato dei luoghi abusivamente trasformati è sommariamente stimato dal sottoscritto CTU in circa € 5.000 che verranno portati in detrazione dalla stima dell'immobile.

Per quanto riguarda l'unità ad uso autorimessa (sub. 3) come già indicato in risposta ai quesiti precedenti l'immobile è stato demolito e nella stessa collocazione, ma di dimensioni maggiori, sono stati realizzati, dei posti auto coperti da una pensilina metallica che risultano accatastati come accessori del subalterno 4.



QUESITO 9

Costituzione dei lotti per la vendita.

In considerazione dell'entità e della natura del compendio immobiliare pignorato, lo scrivente C.T.U. ritiene di formare, per la vendita all'asta, **CINQUE LOTTI**, così costituiti:

LOTTO 1CATASTO FABBRICATI

Comune di Asti, Corso Milano N. 29;

per la quota intera di proprietà:

- **F. 78, Particella 2847, Subalterno 10 (A2);**

Comune di Asti, Corso Milano N. 21;

per l'intero diritto di nuda proprietà:

- **F. 78, Particella 2802, Subalterno 13 (C6);**

(Usufruttuaria sull'intero 1/1 sig.ra (OMISSIS) e in caso di premorienza il sig. (OMISSIS)).

LOTTO 2CATASTO FABBRICATI

Comune di Asti, Via Massimo D'Azeglio N. 23;

per l'intero diritto di nuda proprietà:

- **F. 77, Particella 8357, Subalterno 3, (A2);**

(Usufruttuario sull'intero 1/1 sig. (OMISSIS) e in caso di premorienza la sig.ra (OMISSIS)).

LOTTO 3CATASTO FABBRICATI

Comune di Asti, Largo Martiri della Liberazione N. 4;

per l'intero diritto di nuda proprietà:

- **F. 78, Particella 2141, Subalterno 16, (A2);**

- **F. 78, Particella 2141, Subalterno 19, (C6);**

(Usufruttuaria sull'intero 1/1 sig.ra (OMISSIS) e in caso di premorienza il sig. (OMISSIS)).

LOTTO 4CATASTO FABBRICATI

Comune di Asti, Vicolo Giuseppe Monticone N. 3;

per l'intero diritto di nuda proprietà:

- **F. 77, Particella 401, Subalterno 76, (A2);**

(Usufruttuaria sull'intero 1/1 sig.ra (OMISSIS) e in caso di premorienza il sig. (OMISSIS)).

**LOTTO 5****CATASTO FABBRICATI**

Comune di Asti, Via Antica Certosa N. 32;

per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà:**- F. 78, Particella 327, Subalterno 4, (A7);**

I soggetti proprietari delle ulteriori quote del bene, ciascuno per 1/4 sono:

- (OMISSIS), nata a TORINO il 26/10/1994 ((OMISSIS));
- (OMISSIS), nata a TORINO il 18/11/1980 ((OMISSIS));
- (OMISSIS), nato a TORINO il 09/07/1988 ((OMISSIS)).

Usufruttuario sull'intero 1/1 sig. (OMISSIS) nato a TORINO (TO) il 23/04/1949 e in caso di premorienza la sig.ra (OMISSIS) nata a ASTI (AT) il 08/03/1952.

QUESITO 10

Immobili pignorati pro quota.

Lo Scrivente C.T.U. precisa che le unità immobiliari sono state pignorate secondo il seguente schema:

per il diritto di piena proprietà:

F. 78, Particella 2847, Subalterno 10, Asti, A2 Corso Milano N. 29;

per l'intero diritto di nuda proprietà:

F. 77, Particella 8357, Subalterno 3, A2, Asti, Via Massimo D'Azeglio N. 5;

F. 78, Particella 2802, Subalterno 13, C6, Asti, Corso Milano N. 21;

F. 78, Particella 2141, Sub. 16, A2, Asti, Largo Martiri della Liberazione N. 5;

F. 78, Particella 2141, Sub. 19, C6, Asti, Largo Martiri della Liberazione N. 5;

F. 77, Particella 401, Sub. 76, A2, Asti, Vicolo Giuseppe Monticone N. 3;

per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà:

F. 78, Particella 327, Subalterno 3, C6, Via Antica Certosa N. 32;

F. 78, Particella 327, Subalterno 4, A7, Via Antica Certosa N. 32.

Il sottoscritto C.T.U. riferisce che l'immobile pignorato pro quota del diritto di nuda proprietà, vista la natura del bene e la conformazione planimetrica dello stesso, non risulta divisibile in natura.

QUESITO 11

Verifichi se l'immobile è libero o occupato.

Dalle indagini effettuate, lo Scrivente C.T.U. ha potuto verificare che:

- Le unità immobiliari oggetto di pignoramento site in Asti, Corso Milano N. 29, individuate al Catasto Fabbricati al 78, Particella 2847, Subalterno 10, alloggio con cantina, e in Corso Milano N. 21, F. 78 Particella 2802 Subalterno 13, box auto, sono occupate e utilizzate dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.
- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Asti, Via Massimo D'Azeglio N. 23, individuata al Catasto Fabbricati al F. 77, Particella 8357, Subalterno 3 alloggio con cantina, risulta occupata ad uso ufficio, in forza di contratto di locazione stipulato in data 06/12/2012 e registrato in data 07/12/2012 al numero 7422 serie 3, con durata di anni 6 dal 01.12.2012 al 30.11.2018, soggetto a rinnovo secondo le previsioni di legge in materia tra il sig. (OMISSIS) (Usufruttuario) in qualità di locatore, ed il (OMISSIS) in qualità di conduttore, per il canone annuo dichiarato di euro 9.600,00.
- Le unità immobiliari oggetto di pignoramento site in Asti, Largo Martiri della Liberazione N. 4, individuate al Catasto Fabbricati al F. 78, Particella 2141, Subalterno 16, alloggio con cantina, e al F. 78, Particella 2141, Subalterno 19, box auto, sono occupate ed utilizzate dall'inquilino e dal suo nucleo familiare in forza di contratto stipulato in data 01/08/2019 e registrato in data 07.08.2019 al numero 5619 serie 3T, con durata con durata di anni 3 dal 01/08/2019 al 31/07/2022, prorogabile di due anni, tra la sig.ra (OMISSIS) (Usufruttuaria), codice fiscale (OMISSIS), in qualità di locatore, ed la Signora (OMISSIS), codice fiscale (OMISSIS), in qualità di conduttore, per il canone annuo dichiarato di euro 9.600,00.
- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Asti, Via Monticone n. 3, individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 77, particella 401, subalterno 76 è occupata ed utilizzata dall'inquilino e dal suo nucleo familiare in forza di contratto stipulato in data 02/05/2013 e registrato in data 03/05/2013 al numero 2732 serie 3, con durata di anni 3 dal 02.05.2013 al 01.05.2016, prorogato fino al 01/05/2023 tra la sig.ra (OMISSIS) (Usufruttuaria), codice fiscale (OMISSIS), in qualità di locatore, ed il Signor (OMISSIS), codice fiscale (OMISSIS), in qualità di conduttore, per il canone annuo dichiarato di euro 6.000,00.
- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Asti, Via Antica Certosa N. 32, individuata al Catasto Fabbricati al F. 78, Particella 327, Subalterno 4, A7,



villa con giardino, è occupata ed utilizzata dall'usufruttuario, sig. (OMISSIS), e dalla sua famiglia.

**QUESITO 12**

Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.

Non rientra nel caso di specie.

QUESITO 13

Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc..

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sul bene pignorato di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero d'inalienabilità o d'indivisibilità.

QUESITO 14

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie....

Sulla base delle informazioni reperite si può indicare quanto segue:

- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Asti, Corso Milano N. 29, individuata al Catasto Fabbricati al F. 78, Particella 2847, Subalterno 10, alloggio con cantina, fa parte del condominio "corso Milano 29", è dotata di riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche e contabilizzazione del calore; le spese condominiali comprensive del riscaldamento e delle spese di gestione e manutenzione ordinaria ammontano a:

- Preventivo gestione 2023/24: € 2.486,39
- Debito residuo della gestione precedente pari a € 2.091,29.

Il condominio in assemblea ha valutato il completamento dei lavori ecobonus sulle parti private e la sostituzione dell'ascensore.

- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Corso Milano N. 21, F. 78, Particella 2802, Subalterno 13, box auto, fa parte del condominio "Stand car"; le spese condominiali comprensive delle spese di gestione e manutenzione ordinaria ammontano a:

- Preventivo gestione 2023: € 269,86
- Debito residuo della gestione precedente pari a € 242,46.



Spese straordinarie approvate per opere già eseguite che ammontano complessivamente ad € 8.087,75 ancora interamente da corrispondere, la quota di riferimento si stima in circa € 380.

- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Asti, Via Massimo D'Azeglio N. 23, individuata al Catasto Fabbricati al F. 77, Particella 8357, Subalterno 3, alloggio con cantina facente parte del condominio "Casa Conte", è dotata di riscaldamento individuale; le spese condominiali di gestione e manutenzione ordinaria ammontano a:

- Preventivo gestione 2023/24: € 447,83 (proprietà) + 530,97 (inquilino);

- Debito residuo della gestione precedente pari a € 873,71 (inquilino).

Il condominio sta valutando l'installazione di un ascensore.

- Le unità immobiliari oggetto di pignoramento site in Asti, Largo Martiri della Liberazione N. 4, individuate al Catasto Fabbricati al F. 78, Particella 2141, Subalterno 16, fanno parte del condominio "Largo Martiri"; l'alloggio è dotato di riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche e contabilizzazione del calore; le spese condominiali comprensive del riscaldamento e delle spese di gestione e manutenzione ordinaria ammontano a:

Consumativo gestione 2022/23 sino al 31/08/2023:

- Alloggio: per la proprietà spese a consuntivo € 2.082,13 (di cui 1.033,23 per spese straordinarie ascensore 2023) con un debito residuo della gestione precedente pari a € 164,18 per un totale a debito pari a € 1.669,73; per la quota afferente all'inquilino spese di gestione pari a € 754,77 con un debito residuo pari a € 444,27.

- Box: per la proprietà spese a consuntivo € 22,05 con un debito residuo della gestione precedente pari a € 51,21 per un totale a debito pari a € 73,26; per la quota afferente all'inquilino € 8,19 con un residuo di € 23,34 per un totale a debito pari a € 31,53.

- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Asti, Via Monticone n. 3, individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 77, particella 401, subalterno 76 fa parte del condominio "Medicea", è dotata di riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche e contabilizzazione del calore; le spese condominiali



comprehensive del riscaldamento e delle spese di gestione e manutenzione ordinaria ammontano a:

- Saldo gestione 2022/23: complessivamente pari € 2.953,24 di cui € 262,30 relative alla proprietà e € 2.690,94 per la quota afferente all'inquilino con un saldo a credito complessivo pari a € 758,01.
- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Asti, Via Antica Certosa n. 32, individuata al Catasto Fabbricati al F. 78, Particella 327, Subalterno 4, A7, villa con giardino, è indipendente e quindi soggetta alle spese di ordinaria gestione di un edificio unifamiliare; date le ottime condizioni di manutenzione, non sono prevedibili spese straordinarie.



QUESITO 15

Determinazione del valore per la vendita.

Dall'analisi del mercato immobiliare a livello nazionale e provinciale, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato che, dopo l'exploit degli ultimi due anni, il settore immobiliare deve ora fare i conti con uno scenario avverso.

I dati nella prefazione del **borsino immobiliare 2023 della Fimaa** (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) di Torino e provincia evidenzia come *"Il ricorso al credito sta diventando un fattore imprescindibile per mantenere inalterati gli stili di vita e non sacrificare le ambizioni di investimento. Il crescente fabbisogno si scontra, tuttavia, con un orientamento bancario progressivamente più prudente e selettivo. A rendere più impervio l'accesso al credito non è tanto l'accresciuta onerosità del finanziamento (con tassi passati in media dall'1,93% di maggio 2022 al 3,79% di febbraio 2023), ma la mutata percezione sulla solvibilità futura di molti dei potenziali mutuatari"*.

Non deve, dunque, stupire il sensibile calo delle intenzioni di acquisto immobiliari e delle richieste di finanziamento dopo il boom del biennio 2021-22.

In tutto il Piemonte, nel 2022, si sono realizzate circa 70.000 con un incremento medio del 3,4% rispetto all'anno precedente. Per il 2023 le prospettive sono inferiori.

"Ad essersi arrestata non è tanto la ricerca di miglioramento della condizione abitativa, anche alla luce di una crescente attenzione alle prestazioni degli edifici in termini di efficienza energetica, o di emancipazione dal nucleo familiare di origine,

quanto piuttosto la solidità economica prospettica della domanda potenziale. Su questo versante, il cambiamento più significativo si rileva in corrispondenza della propensione all'erogazione da parte degli istituti di credito".

Se gli indicatori di fiducia delle famiglie, seppure in calo rispetto ai massimi toccati a settembre del 2021, si mantengono su valori decisamente elevati, diversa appare la situazione sul fronte bancario.

"La strozzatura del canale creditizio – sottolinea Dondi Dall'Orologio – riduce inevitabilmente l'afflusso di domanda al mercato, determinando una flessione dell'attività transattiva stimabile nell'ordine del 14,6% su base annua. L'intensità della contrazione dovrebbe essere particolarmente evidente nella prima parte dell'anno, sulla scorta di un epilogo del 2022 già all'insegna del rallentamento (nel quarto trimestre la flessione tendenziale è risultata del -2,1%), per poi ridursi a partire dall'estate".

Un altro fattore che in modo sempre più pressante il mercato immobiliare è il fattore climatico e l'efficienza energetica. Anche le banche premiano questo andamento concedendo i così detti "mutui verdi".

"Oggi – conclude Beatrice Pinelli, responsabile del Borsino Immobiliare – il nostro mercato è ancora caratterizzato da transazioni relative a immobili ad alto impatto ambientale ma sempre di più la popolazione è orientata, nelle sue scelte, verso edifici con maggiore qualità energetica".

Secondo **Nomisma**, nel 2023 si va verso una gelata del mercato immobiliare, ci sarà un calo delle transazioni del 15% e le banche saranno più restie a concedere il credito, i prezzi delle case aumentano dell'1% ma non riusciranno a bilanciare la svalutazione galoppante, il tutto renderà poco accessibile il mercato delle compravendite soprattutto a chi non ha redditi indicizzati all'inflazione e ai giovani in generale.

"Dopo l'eclatante exploit post pandemico, il mercato immobiliare italiano deve ora fare i conti con uno scenario nuovamente avverso. Il protrarsi degli inopinati eventi bellici, da una parte, la severità delle misure di politica monetaria decise dalla BCE, dall'altra, concorrono a delineare un quadro tutt'altro che favorevole per le ambizioni di salvaguardia dei livelli fin qui raggiunti", è quanto scrive nel suo Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Marzo 2023.

Nomisma per il 2023 prevede una diminuzione delle compravendite di case del 14,6% mentre le nuove erogazioni di mutui subiranno una flessione del 18%, con l'aumento dei tassi d'interesse e la maggiore attenzione a concedere finanziamenti da parte delle banche renderanno più difficile l'accesso al credito producendo una sensibile diminuzione delle intenzioni di acquisto

Ad Asti, nel mese di giugno 2023, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.124 al metro quadro, con una diminuzione del 0,99% rispetto a giugno 2022 (1.113 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Asti ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2021, con un valore di € 1.148 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.111 al metro quadro

Indagini di mercato

Lo Scrivente C.T.U., dopo le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare, procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato da mettere a base d'asta.

Al fine di ottenere i valori di mercato delle unità immobiliari in esame, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore unità immobiliari ubicate in prossimità delle zone interessate o in zone in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare:

- Ad alcune banche dati (i risultati delle loro ricerche sono pubblicati periodicamente sui siti internet specializzati): il Consulente Immobiliare, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari).
- Ai dati desunti da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale;
- Ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari, o da transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

Va comunque precisato che i valori delle sopra citate banche dati costituiscono valori medi di zona che, pertanto, non tengono conto né delle particolari caratteristiche intrinseche (rifiniture, esposizione, distribuzione degli spazi interni, ampiezza dei locali, ecc.), né delle particolari caratteristiche estrinseche

(ubicazione, posizionamento nell'ambito della zona, accessibilità, ecc.) del fabbricato oggetto di stima. Pertanto, sarà compito del Perito estimatore, in relazione alla sua consolidata conoscenza del mercato immobiliare e dei fenomeni macro e microeconomici che lo attraversano, estrarre, da tutta una serie di dati reperiti da fonti diverse, in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni in esame, il valore commerciale del compendio.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (2° semestre 2022)

Comune di Asti: - Abitazioni civili, in zona "Centrale/PIAZZE: ALFIERI-S.SECONDO-MEDICI-STATUTO-ASTESANO", si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
Abitazioni civili (stato di conservazione normale)	1.300,00	1.950,00
Abitazioni civili (stato di conservazione ottimo)	1.950,00	2.950,00
box	1.400,00	2.050,00

Comune di Asti: - Abitazioni civili, in zona "Semicentrale/ZONA NORD, V.CONTE VERDE, C.SO MILANO, MATERNITA'", si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
Abitazioni civili (stato di conservazione normale)	850,00	1.250,00
ville e villini (stato di conservazione normale)	1.300,00	1.950,00
box	690,00	1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE DI ASTI (dicembre 2022)

Comune di Asti: "PIAZZE: ALFIERI S. SECONDO MEDICI STATUTO ASTESANO"

Abitazioni in stabili di 1° fascia	1.506,00	2.511,00
Abitazioni in stabili di fascia media	1.291,00	2.158,00

Comune di Asti: "ZONA NORD, V. CONTE VERDE, C.SO MILANO, MATERNITA'"

Abitazioni in stabili di 1° fascia	1.974,00	1.571,00
Abitazioni in stabili di fascia media	633,00	911,00
ville e villini	1.02400	1.658,00

**AGENZIE IMMOBILIARI DI ASTI (dicembre 2022)**Appartamento in Vendita - Corso Dante Alighieri, Asti (AT)

appartamento al primo piano con ascensore. La porta d'ingresso concede l'accesso su uno spazioso disimpegno, che accompagna al luminoso soggiorno ed alla sala da pranzo con cucinotto e balcone che affaccia sull'interno cortile; adiacente un altro piccolo disimpegno conduce alle due ampie camere da letto, di cui una con balcone ed al bagno finestrato con box doccia.

Superficie: 113 mq. € 149.000,00 **(1.318,00 €/mq)**.

Appartamento in Vendita - via Giuseppe Verdi, Asti (AT)

Alloggio al primo piano di un edificio signorile finemente ed integralmente ristrutturato con una totale ridisposizione degli spazi interni. L'alloggio dispone di tre comodi vani un servizio sanitario e tre balconi. La scelta dei materiali la predisposizione dell'aria climatizzata, gli infissi a taglio termico....

Superficie: 71mq. € 128.000,00 **(1.800,00 €/mq)**.

Appartamento in Vendita - VIA Antica Certosa, Asti (AT)

Zona centro/nord, tra Corso Milano e Via Pittatore, appartamento molto luminoso al primo piano con ascensore. L'alloggio è così composto: ingresso su ampio corridoio che disimpegna tutti gli ambienti e porta direttamente nel salone con camino dotato di tre finestre con affaccio gradevole su zona verde piantumata; tre camere di generose dimensioni; cucina con balcone di servizio; due bagni.

Superficie: 140 mq. € 225.000,00 **(1.607,00 €/mq)**.

Appartamento in Vendita - VIA Antica Certosa, Asti (AT)

Nella zona residenziale di Asti, in piccolo contesto in paramano, appartamento al terzo piano con ascensore. La posizione è tranquilla, ma non rinuncia alle comodità del centro, che è facilmente raggiungibile. La porta blindata permette l'accesso su un ampio soggiorno doppio, che conduce alla luminosa cucina abitabile, alla sala da bagno con vasca ed alla comoda lavanderia finestrata; adiacente un disimpegno.

Superficie: 150 mq. € 219.000,00 **(1.460,00 €/mq)**.



Appartamento in Vendita - via Massimo D'Azeglio, Asti (AT)

In Zona centralissima bell'appartamento, molto luminoso in stato originale composto da salone triplo con pavimenti in palchetto di rovere perlato, due camere da letto (una terza camera si può ottenere da una parte del salone), cucina, due bagni, ripostiglio. Il palazzo è elegante, silenzioso e ben abitato. L'appartamento si affaccia su due arie, una sul cortile interno e l'altra su via Antica Zecca.

Superficie: 160 mq. € 249.000,00 **(1.556,00 €/mq)**.

Appartamento in Vendita - via Massimo D'Azeglio, Asti (AT)

Nel cuore del centro storico astigiano, all'angolo tra via Massimo d'Azeglio e Piazza Medici, in palazzina ben tenuta, prestigioso appartamento da rinnovare che gode di affaccio principale su Piazza Medici, sulla Torre Troiana e sulla Camera di Commercio. L'alloggio è situato al secondo piano con ascensore e si compone di: soggiorno; cucina con balcone; 3 camere da letto; 2 bagni. Riscaldamento centralizzato.

Superficie: 150 mq. € 250.000,00 **(1.666,00 €/mq)**.

Appartamento in Vendita - Largo Martiri della Liberazione, Asti (AT)

Nello stesso immobile dell'unità pignorata, bellissimo attico con mansarda in zona centralissima. Ingresso su salone con camino e ampia sala da pranzo, cucina, 3 camere da letto, 3 bagni. Dalla scala interna si accede al piano mansardato luminoso e molto alto, accessibile anche da scala condominiale, composto da un grande open-space ed un bagno con doccia. La mansarda gode anche di un ingresso indipendente dal pianerottolo condominiale.

Superficie: 239 mq. € 275.000,00 **(1.150,00 €/mq)**.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Lo Scrivente, prima di indicare il valore unitario delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ritiene opportuno riportare alcune considerazioni relative agli aspetti positivi e negativi che formano il prezzo di mercato del bene da stimare:

- L'ubicazione e la posizione dei fabbricati;
- Presenza di un mercato immobiliare di nuovo in flessione nell'ultimo semestre per le restrizioni al credito;





- Posizione dei fabbricati rispetto al centro abitato di Asti e ai principali servizi ed esercizi commerciali;
- Orientamento ed esposizione;
- Caratteristiche di finitura interne delle unità immobiliari
- Interventi di riqualificazione energetica.

Alla luce di quanto su esposto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare alle unità immobiliare i seguenti valori commerciali unitari:

LOTTO 1

Corso Milano N. 29 - F. 78, Particella 2847, Subalterno 10, A2

Alloggio: 1.600,00 €/mq

Corso Milano N. 21 - F. 78, Particella 2802, Subalterno 13, C6

box auto: 800,00 €/mq

**LOTTO 2**

Via Massimo D'Azeglio N. 23; - F. 77, Particella 8357, Subalterno 3, A2

Alloggio: 1.300,00 €/mq

**LOTTO 3**

Largo Martiri della Liberazione N. 4 - F. 78, Particella 2141, Subalterno 16, A2

Alloggio: 1.300,00 €/mq

Largo Martiri della Liberazione N. 4 - F. 78, Particella 2141, Subalterno 19, C6

box auto: 700,00 €/mq

**LOTTO 4**

Vicolo Giuseppe Monticone N. 3 - F. 77 Particella 401 Subalterno 76, A2

Alloggio: 1.500,00 €/mq

**LOTTO 5**

Via Antica Certosa N. 32 - F. 78 Particella 327 Subalterno 4, A7

Villa: 1.900,00 €/mq

posti auto: 400,00 €/mq





I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelli usuali del mercato immobiliare locale che prevedono che la superficie netta interna dell'immobile, comprensiva dei divisori, sia sommata alle superfici derivanti da:

- intera muratura perimetrale;
- 50% dei muri divisori da parti comuni o da altre unità immobiliari;
- 75% della superficie dei locali di sgombero;
- 25% dei locali accessori dell'unità immobiliare;
- 50% della superficie dei balconi;
- 10% al raggiungimento della superficie della casa, oltre il 2% per il giardino.



Le consistenze, verificate a campione in sopralluogo, sono desumibili dalle planimetrie catastali allegate.



Poiché di buona parte dei beni il debitore è titolare della sola nuda proprietà, per calcolarne il valore è necessario tenere in conto di diversi indicatori.

Gli indicatori sono:

il valore della piena proprietà;

l'età dell'usufruttuario in anni compiuti.

In base all'età dell'usufruttuario il **valore della proprietà sarà diviso in percentuale tra usufrutto e nuda proprietà.**

Il **diritto di usufrutto** sarà costituito fino al **momento della morte dell'usufruttuario.**

L'acquirente della nuda proprietà di un immobile sosterrà un **costo di acquisto pari al valore di mercato dell'immobile scontato dell'usufrutto.** L'acquirente **non potrà godere del bene** fino al momento in cui **sarà presente il diritto di usufrutto.**

Al diminuire dell'età dell'usufruttuario corrisponde un aumento dello sconto sul prezzo per ottenere la nuda proprietà dell'immobile. Questo perché, **fino all'ultimo giorno di vita dell'usufruttuario, non sarà possibile per il nudo proprietario godere dell'immobile acquistato.**

In base all'età dell'usufruttuario la ripartizione percentuale sarà la seguente:

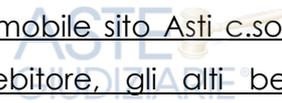




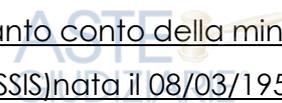
ETA' DEL BENEFICIARIO [anni compiuti]	COEFFICIENTI	VALORE % USUFRUTTO	VALORE % NUDA PROPRIETA'
DA 0 - 20 ANNI	38	95	5
DA 21 - 30 ANNI	36	90	10
DA 31 - 40 ANNI	34	85	15
DA 41 - 45 ANNI	32	80	20
DA 46 - 50 ANNI	30	75	25
DA 51 - 53 ANNI	28	70	30
DA 54 - 56 ANNI	26	65	35
DA 57 - 60 ANNI	24	60	40
DA 61 - 63 ANNI	22	55	45
DA 64 - 66 ANNI	20	50	50
DA 67 - 69 ANNI	18	45	55
DA 70 - 72 ANNI	16	40	60
DA 73 - 75 ANNI	14	35	65
DA 76 - 78 ANNI	12	30	70
DA 79 - 82 ANNI	10	25	75
DA 83 - 86 ANNI	8	20	80
DA 87 - 92 ANNI	6	15	85
DA 93 - 99 ANNI	4	10	90



In caso di **vendita dell'immobile l'usufruttuario non potrà godere di alcun compenso**. L'unico diritto a disposizione dell'usufruttuario è quello di godimento dell'immobile.



Come anticipato, fatta eccezione per l'immobile sito Asti c.so Milano 29 che risulta essere in piena proprietà del debitore, gli altri beni oggetto di pignoramento sono gravati da usufrutto in parte a favore del sig. (OMISSIS) nato a Torino il 23/04/1949, C.F.: (OMISSIS), e in parte a favore della sig.ra (OMISSIS) nata ad Asti il 08/03/1952, C.F.: (OMISSIS); con l'atto di donazione - divisione del 18/01/2016 a rogito notaio Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto n. 59006 rep. 13329 rac. i coniugi sig. (OMISSIS) e sig.ra (OMISSIS), donano rispettivamente ognuno per la propria spettanza **riservandosi l'usufrutto generale vitalizio ciascuno per sé, e dopo di sé in caso di premorienza a favore del coniuge (subentro), reciprocamente.**



Al fine della stima degli immobili si terrà pertanto conto della minore età dei due usufruttuari, ovvero dell'età della sig.ra (OMISSIS) nata il 08/03/1952.





LOTTO 1



(per il diritto di piena proprietà 1/1)

Superficie commerciale unità imm. F. 78 Particella 2847 - Subalterno 10:

Locali ad uso residenziale al piano secondo e interrato:

Residenza:mq 121,50

Balconi:mq 16,50

Locali non residenziali:

Cantina: mq 10,60

Superficie commerciale ragguagliata:

mq (121,50+ 16,50 x 0,50 + 10,60 x 0,25) = 132,40 mq

in c.t. mq 132

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare residenziale, in riferimento alla superficie commerciale, è:

- **Valore dell'unità immobiliare Foglio 78 Particella 2847 - Subalterno 10 (A/2)**

(mq 132 x 1.600 €/mq) = € 211.200,00

(per il diritto di nuda proprietà 1/1)

Superficie commerciale unità imm. F. 78 Particella 2802 Subalterno 13

Locale ad uso autorimessa al piano interrato:

Box auto:mq 28,61

in c.t. mq 29,00

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso autorimessa, in riferimento alla superficie commerciale, è:

Valore dell'unità immobiliare Foglio 80, mapp. 491, sub. 28

(mq 29 x 800 €/mq) = € 23.200,00

Poiché il debitore gode del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, mentre l'usufrutto pari al 1000/1000 è in capo alla sig.ra (OMISSIS), al valore stimato



occorre scontare il valore dell'usufrutto proporzionale all'età dell'usufruttuaria che è di 71 anni.

Dalla tabella sopra riportata, per l'età in esame, deriva un valore percentuale della nuda proprietà pari al 60%



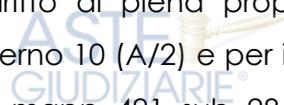
$$€ 23.200,00 \times 60\% = 13.920,00 €$$



VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1



Il valore complessivo del lotto 1 per il diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare Foglio 78 Particella 2847 - Subalterno 10 (A/2) e per il diritto di nuda proprietà 1/1 dell'unità immobiliare Foglio 80, mapp. 491, sub. 28 sarà pari a:



$$€ 211.200,00 + 13.920,00 € = € 225.120,00$$



in c.t. **€ 225.000,00**

diconsi euro duecentoventicinquemila/00





LOTTO 2



(per il diritto di nuda proprietà 1/1)

Superficie commerciale unità imm. F. 77 Particella 8357 Subalterno 3, A2:

Locali ad uso residenziale al piano rialzato e interrato:

Residenza:mq 141,50

Balconi:mq 7,50

Locali non residenziali:

Cantina: mq 20,50



Superficie commerciale ragguagliata:

mq (141,50+ 7,50 x 0,50 + 20,50 x 0,25) = 150,37 mq



in c.t. mq 150

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra espone, il valore commerciale dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:

Valore dell'unità immobiliare Foglio 77 Particella 8357 - Subalterno 3

(mq 150 x 1.300 €/mq) = € 195.000,00



Poiché il debitore gode del diritto di nuda proprietà, mentre l'usufrutto pari al 1/1 è in capo al sig. (OMISSIS) al valore stimato occorre scontare il valore dell'usufrutto, proporzionale all'età dell'usufruttuario, per quanto espresso in premessa si terrà conto dell'età dell'usufruttuario più giovane che è di 71 anni.

Dalla tabella sopra riportata, per l'età in esame, deriva un valore percentuale della nuda proprietà pari al 60%



VALORE DEL LOTTO 2

(per il diritto di nuda proprietà 1/1)

€ 195.000,00 x 60% = 117.000 €

A cui portare in sottrazione il costo delle pratiche di sanatoria e aggiornamento catastale descritte in risposta ai quesiti n. 6 e n. 8 sommariamente stimato in €

6.000

€117.000 - € 6.000= € 111.000



in c.t. € 111.000,00

diconsi euro centoundicimila/0





LOTTO 3



(per il diritto di nuda proprietà 1/1)

Superficie commerciale unità imm. F. 78 Particella 2141 Subalterno 16, A2;

Locali ad uso residenziale al piano quarto e interrato:

Residenza: mq 182,50

Balconi:mq 13,00

Locali non residenziali:

Cantina: mq 10,80



Superficie commerciale ragguagliata:

mq (182,50+ 13,00 x 0,50 + 10,80 x 0,25) = 191,70 mq



Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare residenziale, in riferimento alla superficie commerciale, è:

- **Valore dell'unità immobiliare Foglio 78 Particella 2141 Subalterno 16, (A/2)**

(mq 191,70 x 1.300 €/mq) = € 249.210,00

(per il diritto di nuda proprietà 1/1)

Superficie commerciale unità imm. F. 78 Particella 2141 Subalterno 19, C6

Locale ad uso autorimessa al piano terra:

Box auto:mq 12,30

mq 12,30

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso autorimessa, in riferimento alla superficie commerciale, è:

Valore dell'unità immobiliare Foglio 78 Particella 2141 Subalterno 19



(mq 12,30 x 700 €/mq) = € 8.610,00



**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 3**

€ 249.210,00 + € 8.610,00 = € 257.820,00

Poiché il debitore gode del diritto di nuda proprietà, mentre l'usufrutto di entrambi i beni pari al 1/1 è in capo alla sig.ra (OMISSIS) al valore stimato occorre scontare il valore dell'usufrutto proporzionale all'età dell'usufruttuaria che è di 71 anni.

Dalla tabella sopra riportata, per l'età in esame, deriva un valore percentuale della nuda proprietà pari al 60%.

€ 257.820,00 x 60% = 154.692 €

Il valore complessivo del lotto, tenendo conto del costo delle pratiche di sanatoria e di aggiornamento catastale descritte in risposta ai quesiti ai punti n.6 e n.8 sarà pari a:

€ 154.692 - € 9.000,00 = € 145.692,00

in c.t. **€ 146.000,00**

dicansi euro centoquarantaseimila/00

LOTTO 4

(per il diritto di nuda proprietà)

Superficie commerciale unità imm. F. 77 Particella 401 Subalterno 76, A2;

Locali ad uso residenziale al piano rialzato e interrato:

Residenza:mq 111,00

Balconi:mq 5,60

Locali non residenziali:

Superficie commerciale ragguagliata:

mq (111,00 + 5,60 x 0,50) = 113,80 mq

in c.t. mq 114

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare residenziale, in riferimento alla superficie commerciale, è:

- **Valore dell'unità immobiliare Foglio 77 Particella 401 - Subalterno 76 (A/2)**

(mq 114 x 1.500 €/mq) = € 171.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 4

Poiché il debitore gode del diritto di nuda proprietà, mentre l'usufrutto pari al 1/1 rimane in capo alla sig.ra (OMISSIS), al valore stimato occorre scontare il valore dell'usufrutto proporzionale all'età dell'usufruttuaria che è di 71 anni.

Dalla tabella sopra riportata, per l'età in esame, deriva un valore percentuale della nuda proprietà pari al 60%.

€ 171.000,00 x 60% = 102.600,00 €

in c.t. € 103.000,00

diconsi euro centotremila/00



LOTTO 5



(per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà)

Superficie commerciale unità imm. F. 78 Particella 327 Subalterno 4, A7;

Locali ad uso residenziale su quattro piani:

Residenza: (195,30 + 195,30 + 29,20)	mq	419,80
Balconi:	mq	1,60

Locali non residenziali:

Sgombero - Cantina:	mq	154,00
Sottotetto	mq	92,00

Area pertinenziale:

giardino:	mq	825,00
-----------------	----	--------

Superficie commerciale ragguagliata:

$$[419,80 + (1,60 \times 0,50) + ((154 + 92) \times 0,25) + ((419,80 \times 0,10) + (405,20 \times 0,02))] = 532,18 \text{ mq}$$

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare residenziale, in riferimento alla superficie commerciale, è:

$$(\text{mq } 532,18 \times 1.900 \text{ €/mq}) = \text{€ } 1.011.142$$

tettoia aperta al piano terra (posti auto):

tettoia:	mq	45,00
----------------	----	-------

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso autorimessa, in riferimento alla superficie commerciale, è:

$$(\text{mq } 45 \times 400 \text{ €/mq}) = \text{€ } 18.000,00$$



**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 5**

Il valore complessivo del lotto sarà pari a:

$$€ 1.011.142 + € 18.000,00 = € 1.029.142,00$$

Poiché il debitore gode **della quota di ¼ del diritto di nuda proprietà**, mentre l'usufrutto pari al 1/1 è in capo al sig. (OMISSIS) al valore stimato occorre scontare il valore dell'usufrutto, proporzionale all'età dell'usufruttuario, per quanto espresso in premessa si terrà conto dell'età dell'usufruttuario più giovane che è di 71 anni.

Dalla tabella sopra riportata, per l'età in esame, deriva un valore percentuale della nuda proprietà pari al 60%.

$$€ 1.029.142,00 \times 60\% \times \frac{1}{4} = 154.371,30 €$$

A cui portare in sottrazione il costo stimato della pratica di sanatoria e delle opere di ripristino descritte in risposta al quesito n. 8 sommariamente stimate in € 5.000

$$€ 154.371,30 - € 5.000 = € 149.371,30$$

in c.t. **€ 150.000,00**

diconsi euro centocinquantamila/00



QUESITO 16

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa che il regime fiscale degli immobili pignorati prevede che la vendita sia soggetta ad imposta di registro.

QUESITO 17

Dire se l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

Tre delle unità immobiliari in oggetto sono sprovviste dell'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto lo Scrivente C.T.U., essendo regolarmente iscritto nell'apposito elenco della Regione Piemonte, ha redatto i suddetti Attestati. Le altre due unità soggette sono invece già provviste di certificato in corso di validità.

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto e in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, gennaio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dotto arch. Cristina Baldi



The image shows a circular professional stamp of the Consorzio degli Architetti e degli Ingegneri della Provincia di Asti, with the name Arch. Cristina Baldi and number 362. Next to it is a handwritten signature in blue ink.

Allegati:

- Verbali di sopralluogo;
- Estratto atto di matrimonio;
- Contratti di Locazione;
- Pratiche edilizie;
- Estratto di Mappa aggiornato;
- Planimetrie catastali;
- Visure catastali;
- Estratti NTA del PRG;
- APE e ricevute di trasmissione.

**Bibliografia essenziale:**

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento, si riporta la bibliografia essenziale, precisando tuttavia che lo Scrivente ha consultato anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare che non vengono citati nella presente relazione in considerazione della semplicità del criterio di stima utilizzato che, diffuso e di facile applicazione, non necessita di particolari approfondimenti.

- Stefano Amicabile, Corso di economia ed estimo, Milano, Hoepli, 2002;
- Igino Michieli – Marcella Danese, Estimo con principi di economia e contabilità, Bologna, Calderini, 1989;
- Famularo, N, Teoria e pratica delle stime, Torino, Utet, 1969;
- Forte – Baldo de' Rossi, Principi di economia ed estimo, Etas Libri, 1983;
- Caruso di Spaccaforno, A., Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire, Torino, Utet, 1999.





INDICE



PREMESSA	2
QUESITO 1: Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.....	8
QUESITO 2: Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	9
QUESITO 3: Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.	18
QUESITO 4 Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati.....	104
QUESITO 5: Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	104
QUESITO 6 Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali	105
QUESITO 7: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	108
QUESITO 8 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.	113
QUESITO 9 Costituzione dei lotti per la vendita.....	120
QUESITO 10 Immobili pignorati pro quota.	121
QUESITO 11 Verificarsi se l'immobile è libero o occupato.	122
QUESITO 12 Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.	123
QUESITO 13 Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc.....	123
QUESITO 14 Informi sull'importo annuo di delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.....	123
QUESITO 15 Determinazione del valore per la vendita.....	125
QUESITO 16 Regime fiscale dell'immobile pignorato.	142
QUESITO 17 Dire se l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	142

