



## TRIBUNALE DI ASTI

ASTE GIUDIZIARIE SEZIONE EE.II.  
**G.E. Dr.ssa LAURA BRIZI**



Esecuzione Immobiliare R.E. 210/2024



promossa da

\*\*\*\*\*



Intervenuti

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*



Giuramento 16/10/2025



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'agostino Elisa



## SOMMARIO

<u>Schema Riassuntivo dei Beni: Valore Base d'Asta € 57.500,00</u> .....	3
<u>Incarico</u> .....	4
<u>Descrizione</u> .....	4
<u>Creditori Iscritti ed Interventuti</u> .....	5
<u>Particolarità da segnalare</u> .....	5
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u> .....	5
<u>Titolarità</u> .....	5
<u>Confini</u> .....	6
<u>Consistenza</u> .....	6
<u>Cronistoria Dati Catastali</u> .....	6
<u>Dati Catastali</u> .....	6
<u>Stato conservativo</u> .....	6
<u>Servitù, censo, livello, usi civici</u> .....	7
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u> .....	7
<u>Stato di occupazione</u> .....	7
<u>Provenienze Ventennali</u> .....	7
<u>Formalità pregiudizievoli</u> .....	8
<u>Normativa urbanistica</u> .....	8
<u>Regolarità edilizia</u> .....	9
<u>Vincoli ed oneri condominiali</u> .....	9
<u>Stima / Lotto Unico</u> .....	9

SCHEMA RIASSUNTIVO DEI BENI

LOTTO UNICO - VALORE BASE D'ASTA € 57.500,00

Bene N° 1 Deposito.

<b>Ubicazione:</b>	Canelli (AT) - Via Italia, 71, Interno 4, PS1		
<b>Diritto reale:</b>	*****	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino/Deposito FG16, part.792 Sub 28, Cat.C/2 Cl.2 R.437,96	<b>Superficie commerciale</b>	222 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile in carente stato conservativo a causa di alcune infiltrazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile al momento utilizzato come deposito per materiali e componentistiche auto/moto		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato da materiali di proprietà dell'esecutato.		

## INCARICO

All'udienza del 27/03/2025, la sottoscritta Arch. D'agostino Elisa, con studio in Via Circonvallazione Ovest 3 - 10031-Borgomasino (TO), e-mail: dagostino.e@libero.it, PEC: dagostino.e@architettitorinopec.it, Tel. 0125 670997, Fax 0125 670997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2025 accettava l'incarico e giurava davanti al Cancelliere presso il Tribunale di Asti (AT).

## DESCRIZIONE

CONDOMINIO IL PORTICO - Viale Italia 71, CANELLI (AT)



MAGAZZINO SITO IN CANELLI(AT), Viale Italia 71, Interno 4 Piano S1- N.C.E.U. Fg.16, Part. 792, Sub.28

## DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte dei locali seminterrati (soprattutto autorimesse) del condominio "Il Portico", sito a Canelli in Viale Italia,71, Interno 4, Piano S1. L'edificio condominiale ove si trova il magazzino è di cinque piani fuori terra, ubicato ad est della città, rispetto al centro storico. Per accedere ai locali pignorati si può passare attraverso il passo carrabile al civico 75 di via Italia o attraverso quello di via Ungaretti 2, strada perpendicolare alla via Italia.

## CREDITORI ISCRITTI ED INTERVENUTI

\*\*\*\*\* risulta creditore della somma di €17.535,07 oltre gli interessi per un totale complessivo di € 18.878,91 a seguito di atto di precetto datato 28/08/2024.

In data 07/04/2025 \*\*\*\*\* interveniva nella procedura a fronte del proprio credito di € 74.741,22. oltre successivi e compensi moratori.

In data 11/06/2025 \*\*\*\*\* interveniva nella procedura a fronte del proprio credito di € 46.951,49 oltre interessi moratori, nonché spese ed accessori, con privilegio ipotecario ovvero in chirografo

Alla data del 27/02/2026 non risultano altri creditori iscritti o intervenuti nella presente procedura (all. 1).

## PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Il CTU ha inteso procedere alla formazione di un unico lotto che comprende oltre l'ampio magazzino con servizio e tavernetta, anche i due box auto ricavati a seguito di modifiche non autorizzate, ma che risultano far parte degli stessi identificativi catastali.

Per quanto concerne l'atto di provenienza dell'immobile trattasi di atto privato del 31/12/1984 rep.8970 rogito Notaio \*\*\*\*\* , trascritto ad Asti il 29/01/1985 RG 611 RP 758. Il Notaio non è più in attività e il CTU è in attesa di ricevere il documento dall'Agenzia delle Entrate di Asti. L'atto sarà trasmesso appena l'AGE lo trasmetterà.

### BENE N° 1 - MAGAZZINO/DEPOSITO SITO A CANELLI (AT) - VIA ITALIA, 71, PIANO S1

Ampio locale adibito a deposito con annessi servizi e taverna, oltre a due autorimesse con ingressi indipendenti facenti parte di un unico identificativo catastale.

Per i beni in questione non è stato effettuato alcun accesso forzoso.

Gli immobili non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### BENE N° 1 - MAGAZZINO/DEPOSITO SITO A CANELLI (AT) - VIA ITALIA, 71, PIANO S1

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

## TITOLARITÀ

### BENE N° 1 - MAGAZZINO/DEPOSITO SITO A CANELLI (AT) - VIA ITALIA, 71, PIANO S1

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono tutti al seguente esecutato:

- \*\*\*\*\*  
nato a CANELLI(AT) il  
\*\*\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\*

## CONFINI

### BENE N° 1 - MAGAZZINO SITO A CANELLI, VIALE ITALIA 71, PIANO S1

L'immobile in oggetto confina a nord con il terrapieno di contenimento delle fondamenta del condominio, ad est con i locali di altra proprietà, a sud con la corsia di manovra e di accesso al seminterrato, e ad ovest in parte con il vano scala del condominio, ed in parte con i locali di altra proprietà.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - MAGAZZINO/DEPOSITO SITO A CANELLI (AT) - VIA ITALIA, 71, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	142,20 mq	156,5 mq	1	156,50 mq	3,70 m	S1
Taverna	29,30 mq	32,40 mq	1	32,40 mq	3,20 m	S1
Autorimessa 1	15,60 mq	16,60 mq	1	16,60 mq	3,70 m	S1
Autorimessa 2	16,20 mq	17,20 mq	1	17,20 mq	3,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale a:</b>				<b>222,70 mq</b>		
<b>Totale superficie convenzionale arrotondata a:</b>				<b>222,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - MAGAZZINO/DEPOSITO SITO A CANELLI (AT) - VIA ITALIA, 71, PIANO S1

I dati catastali attuali - **foglio 16 particella 792 subalterno 28, cat c/2, classe 2, 6,5 vani, rendita € 437,96** - derivano da variazione del classamento del 18/07/2013, pratica AT0054825 in atti dal 18/07/2013 (n. 8582.1/2013).

Si osserva che i dati identificativi (foglio 16 part. 792 sub. 28), risultano invariati rispetto all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - MAGAZZINO/DEPOSITO SITO A CANELLI (AT) - VIA ITALIA, 71, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	792	28		C/2	2	212	212 mq	437,96 €	S1	

#### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - MAGAZZINO/DEPOSITO SITO A CANELLI (AT) - VIA ITALIA, 71, PIANO S1

Il Magazzino si trova in scadente stato conservativo con notevoli infiltrazioni localizzate tra la soletta del parcheggio esterno sul retro del condominio ed il terrapieno adibito ad area verde che sono evidenziate a soffitto e parete al fondo del magazzino.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### BENE N° 1 - MAGAZZINO/DEPOSITO SITO A CANELLI (AT) - VIA ITALIA, 71, PIANO S1

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Asti e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico del bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 1 - MAGAZZINO/DEPOSITO SITO A CANELLI (AT) - VIA ITALIA, 71, PIANO S1

Il Condominio "Il Portico" di Canelli nel quale è situato il magazzino oggetto di pignoramento, è stato costruito all'inizio degli anni 80' del XX secolo; elevato a 5 piani fuori terra ed uno interrato, ha struttura in cemento armato con tramezzature e muri perimetrali in mattoni. Il tetto è a due falde in cls, con copertura in tegole portoghesi e terrazzamento perimetrale.

L'accesso al bene avviene attraverso due passaggi carrai, uno con ingresso su Via Italia 75, l'altro con accesso da Via Ungaretti 2, traversa di via Italia. Il magazzino è costituito da una serie di ampi locali contigui a cui si accede attraverso un portone in metallo con portone basculante. All'interno il magazzino è composto da un primo locale adibito a taverna, posto alla destra del locale ingresso. Proseguendo si accede ad un ampio spazio rettangolare che porta ad altri due vani suddivisi da un tramezzo; nel vano di destra è situato un servizio in pessime condizioni con evidente infiltrazione dal soffitto (attiva?). Il magazzino è piastrellato principalmente con klinker rosso di misura 7,5 x15 cm., le pareti sono intonacate di bianco, mentre il locale servizi è piastrellato a pavimento e rivestito sulle pareti in ceramica opaca di color grigio-verde sfumato. La taverna ha intonaco graffiato e pavimento in monocottura color cuoio.

Altri due locali, adibiti ad autorimessa sono presenti alla destra dell'ingresso del magazzino, entrambi con aperture basculanti in metallo e facenti parte dello stesso bene pignorato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - MAGAZZINO SITO A CANELLI, VIALE ITALIA 71, PIANO S1

Il Magazzino è occupato da beni mobili del debitore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Dal 31/12/1984	***** diritto di proprietà per la quota di 1/1	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio *****	31/12/1984	8970	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Asti	29/01/1985	611	758

In precedenza l'immobile risultava di proprietà di \*\*\*\*\* per titoli anteriori al ventennio.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI®

### BENI N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANELLI (AT) - VIALE ITALIA 71, PIANO S1

Il bene risulta gravato dalle seguenti formalità:

#### Iscrizione R.G. 6268 - R.P. 1180 del 01/07/2008

Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto Notaio \*\*\*\*\* del 24/06/2008, rep. 16308

Capitale € 55.000,00

Importo totale € 110.000,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Quota di 1/1

#### Iscrizione R.G. 5122 - R.P. 945 del 01/06/2011

Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo

\*\*\*\*\*

Capitale € 46.951,49

Importo totale € 54.000,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Quota di 1/1

Gravante sul bene oggetto di procedura (Canelli, fg. 16 part. 792 sub. 28) e vari altri immobili non oggetto di pignoramento.

#### Trascrizione R.G. 11179 - R.P. 8623 del 23/12/2024

Verbale di Pignoramento Immobili

Atto del \*\*\*\*\* rep. 5285 del 27/11/2024

A favore di: \*\*\*\*\*

Contro: \*\*\*\*\*

Quota di 1/1

#### **Cancellazione delle formalità**

**Per quanto concerne: l'Iscrizione R.G. 6268 - R.P. 1180 del 01/07/2008 e la Trascrizione R.G. 11179 - R.P. 8623 del 23/12/2024, dovrà essere effettuata la cancellazione totale in quanto si riferiscono esclusivamente al bene pignorato.**

**Per quanto attiene all'Iscrizione R.G. 5122 - R.P. 945 del 01/06/2011 occorre procedere alla cancellazione parziale riferita al bene sito in Canelli, fg. 16 part. 792 sub. 28, e non sugli altri beni non oggetto di pignoramento.**

Le spese di cancellazione delle sopraindicate formalità saranno a carico dell'acquirente e verranno determinate dall'ufficio competente. Ai relativi oneri di cancellazione dovrà essere sommato l'onorario professionale per la redazione, la presentazione ed il ritiro delle note e la predisposizione dei modelli f23 per il pagamento dell'imposta dovuta.

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 MAGAZZINO UBICATO A CANELLI (AT) - VIALE ITALIA 71, PIANO S1

Nel PRG del Comune di Canelli l'area su cui insiste il bene in oggetto è per la maggior parte individuata con la sigla "C/PEEP1" ed è normata dal PEEP (Piano di Edilizia Economica Popolare) approvato dalla Giunta Regionale con verbale n. 362 del 06/11/1984.

Parte dell'area è invece indicata con la sigla SdE-nc (aree per servizi di livello comunale esistenti "SE39").

#### **Classe di pericolosità geomorfologica**

L'area su cui insiste l'immobile in oggetto ricade in Classe IIC (art. 28 NTA).

Gli interventi in queste aree sono subordinati a:

- a) interventi manutentivi della rete idrografica minore;
- b) verifica del livello della falda e valutazione della sua possibile oscillazione dovuta ad eventi di piena e a periodi particolarmente piovosi (ricerca storica);
- c) verifica dei cedimenti in presenza di terreni in cui le indagini in sito evidenziano uno scarso grado di addensamento;
- d) rispetto dei D.M. 14/01/2008 e D.M. 11/03/88;
- e) divieto di realizzare locali interrati al di sotto del piano campagna naturale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 MAGAZZINO UBICATO A CANELLI (AT) - VIALE ITALIA 71, PIANO S1**

La costruzione è successiva al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito delle indagini effettuate il bene non risulta conforme alla planimetria allegata al permesso di costruire n.3065/1981 del 1981. (all. 4 Tavola)

Il fabbricato di via Italia è stato realizzato con concessione edilizia 887 dell'08/03/1983 e s.m.

Inizio lavori 17/01/1983 - fine lavori 27/12/1984

In data 28/12/1984 è stata concessa l'abitabilità.

Occorrerà procedere alla presentazione di Cila in sanatoria con una sanzione di € 1.000,00 e diritti di segreteria € 50,00, oltre spese del professionista per un totale di circa € 2.500,00.

## VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 MAGAZZINO UBICATO A CANELLI (AT) - VIALE ITALIA 71, PIANO S1**

La scrivente ha provveduto a reperire il Regolamento Condominiale, che allega alla presente relazione (all. 7).

Nel detto regolamento non si rilevano particolari prescrizioni riguardanti l'immobile in oggetto.

L'importo a debito relativo al consuntivo degli anni 2024-2025 ammonta ad € 4.584,67 e per l'anno in corso ammonta a € 284,60

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico**:

### **BENE N° 1 MAGAZZINO UBICATO A CANELLI (AT) - VIALE ITALIA 71, PIANO S1**

#### **Determinazione del valore unitario**

Al fine di formulare una corretta valutazione degli immobili occorre tener conto di alcuni fattori, positivi e negativi, quali: tipo di immobile, epoca di costruzione del fabbricato, manutenzione, ubicazione, esposizione, spazi di pertinenza, parcheggi esterni, dotazione di impianti tecnologici, etc...

Per determinare il più opportuno valore unitario da attribuire al Magazzino oggetto di procedura, la scrivente ha utilizzato il metodo comparativo ed ha inteso confrontare le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Canelli con alcune proposte di locali in vendita mediante le Agenzie Immobiliari.

Nella zona in oggetto **le quotazioni OMI** (all.2) per il 1° semestre 2025 (ultimo disponibile) per le Autorimesse, - in quanto il Magazzino può essere assimilato ad un'autorimessa - ed infatti al suo interno sono compresi due box - i valori per stato conservativo normale comprendono quotazioni **da € 355/mq. ad € 450/mq.**

**I valori forniti dalle Agenzie Immobiliari di zona** (all.2) per immobili di simile tipologia, caratteristiche e periodo di realizzazione portano ad un valore unitario medio, intorno a **351,55 €/mq** per immobili di medio stato conservativo, ma di cui due situati a piano terra ed uno (n.3) a piano seminterrato. Nel caso in esame il magazzino è in cattive condizioni manutentive e posto al piano interrato, per cui si considera il valore medio OMI pari ad € 402,5 decurtato del 20% = €

**322/mq.** a confronto con il valore medio degli immobili forniti dalle Agenzie immobiliari locali pari ad € 351,58/mq. anch'esso decurtato del 20% = **€ 281,26/mq.**

La media fra i due porta ad un valore di € 301,63 €/mq. **arrotondato per difetto ad € 300/mq.**

### Immobili di comparazione

Si precisa che la ricerca relativa alle proposte in vendita delle Agenzie Immobiliari in Canelli non ha dato risultati comparabili; sono stati individuati tre esempi con tipologia simile nella cittadina vicina di Santo Stefano Belbo.

### Bene 1

N.1	Immobili di confronto	Prezzo	Mq	Val. unitario €/mq
1	Via Oberdan, 26 - Santo Stefano Belbo (CN)	€ 78.000,00	195	€ 400,00
2	Via Oberdan, 32 - Santo Stefano Belbo (CN)	€ 118.000,00	274	€ 430,75
3	C.so Piave 89 - S. Stefano Belbo-	€38.000,00	170	€ 224,00

Totale € 1054,75 / 3

€/mq 351,58

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1	mq 222	300,00 €/mq	€ 66.600,00	100 %	€ 66.600,00
					<b>Valore di stima totale: € 66.600,00</b>

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
CILA in sanatoria	2.500,00	€
Redazione APE	200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

Al valore attribuito occorre detrarre il costo della redazione dell'APE

€ 66.600,000 - € 2.500,00 - 200 = € 63.900,00

Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura € 63.900,00 - (10%) = € 57.510,00

**Valore finale di stima arrotondato: € 57.500,00**

### VALORE BASE D'ASTA

**€ 57.500,00**

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

Borgomasino, li 27/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. D'Agostino Elisa

Arch. D'AGOSTINO ELISA  
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE  
Via Circonvallazione Ovest n. 3  
10031 BORGOMASINO (TO)

Allegati:

- 1) Visura ipotecaria aggiornata



- 2) OMI + Esempi Immobili
- 3) Planimetrie stato di fatto (le planimetrie catastali corrispondono al rilievo eseguito)
- 4) Pratica edilizia
- 5) Documenti Catasto
- 6) Certificati Anagrafici
- 7) Spese e regolamento di condominio
- 8) Documentazione Fotografica

