TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 44/2024

Promossa da

CREDITORE PROCEDENTE:
Società (OMISSIS)
Avv. Massimiliano Pani

Contro

DEBITORE ESECUTATO:
(OMISSIS)

G.E.: dott. Gian Andrea Morbelli
CTU.: dott. Arch. Cristina Baldi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
VERSIONE PRIVACY

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina – Via Fontana, 37 – 14100 Asti (AT) – Tel./fax 0141-353763
Partita IVA 01530740057 – e-mail: info@aistudio.at - sito: http://www.aistudio-asti.it

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

PREMESSA

La sottoscritta dott. Arch. Cristina Baldi, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Gian Andrea Morbelli, in data 08/08/2025 era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Dopo aver prestato l'impegno di rito mediante sottoscrizione e deposito telematico, riceveva il seguente incarico:

1. *identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
2. *indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
3. *descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
4. *indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
5. *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
6. *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
7. *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
8. *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*

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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

9. *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.; chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti;*

dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)."

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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

CONSULENZA TECNICA DEL CTU

Il sottoscritto CTU ha provveduto a contattare il custode per organizzare il primo accesso agli immobili e, previa comunicazione scritta effettuata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ha avvisato il debitore dell'incarico ricevuto con invito a consentire la visita degli immobili.

La raccomandata è ritornata al mittente per mancata consegna.

L'accesso gli immobili è avvenuto una prima volta, in data 28/10/2025, alla presenza del sig. Mirko Lombardo dell'IVG e dei sig.ri (omissis) e (omissis), inquilini delle due unità immobiliari residenziali, e una seconda volta, in data 28/01/2026, alla presenza del sig. Mirko Lombardo dell'IVG.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono siti nel comune di Bra (CN), articolati in due compendi che comprendono:

- in Via Vittorio Emanuele Secondo di Savoia n. 293
  immobili individuati al Catasto Fabbricati come segue:
  Foglio n. 49, Part. n. 928, Sub. n. 11, cat. A/3, consistenza 2,5 vani, abitazione di tipo economico con superficie catastale di 54 mq;
  Foglio n. 49, Part. n. 928, Sub. n. 4, cat. C/6, autorimessa con superficie catastale di 11 mq:
  Foglio n. 49, Part. n. 928, Sub. n. 1, cat. C/2, magazzino con superficie catastale di 37 mq.
- in Via Vittorio Veneto n. 33
  immobili individuati al Catasto Fabbricati come segue:
  Foglio n. 49, Part. n. 867, Sub. n. 12, cat. A/3, consistenza 3,5 vani, abitazione di tipo economico con superficie catastale di 68 mq;
  Foglio n. 49, Part. n. 867, Sub. n. 4, cat. C/6, autorimessa con superficie catastale di 12 mq:
  Foglio n. 49, Part. n. 867, Sub. n. 5, at. C/6. autorimessa con superficie catastale di 15 mq:

e sono in capo al debitore esecutato sig. (OMISSIS), nato a Bra (CN) il 22.01.1944, c.f. (OMISSIS).

I beni risultano pignorati per l'intera proprietà.

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141 355783 - Partita IVA 01330740057 - e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

UBICAZIONE DEI BENI - BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEI SITI

Il comune di Bra è una rinomata città piemontese di circa 30.000 abitanti situata a 30 km dal capoluogo provinciale (Cuneo) e a 60 da quello regionale (Torino); è un paese situato nella pianura cuneese ma ai piedi delle Langhe e del Roero e offre un paesaggio rurale di alto valore, ideale per le escursioni.

È un centro storico-culturale barocco, vanta la Chiesa di Santa Maria degli Angeli e il Santuario della Madonna dei Fiori. La Zizzola, edificio ottagonale, è il simbolo cittadino.

Ha una forte vocazione turistica ed enogastronomica: patria di Slow Food, ospita l'evento internazionale *Cheese* e il festival *BRA'S* delle eccellenze tipiche.

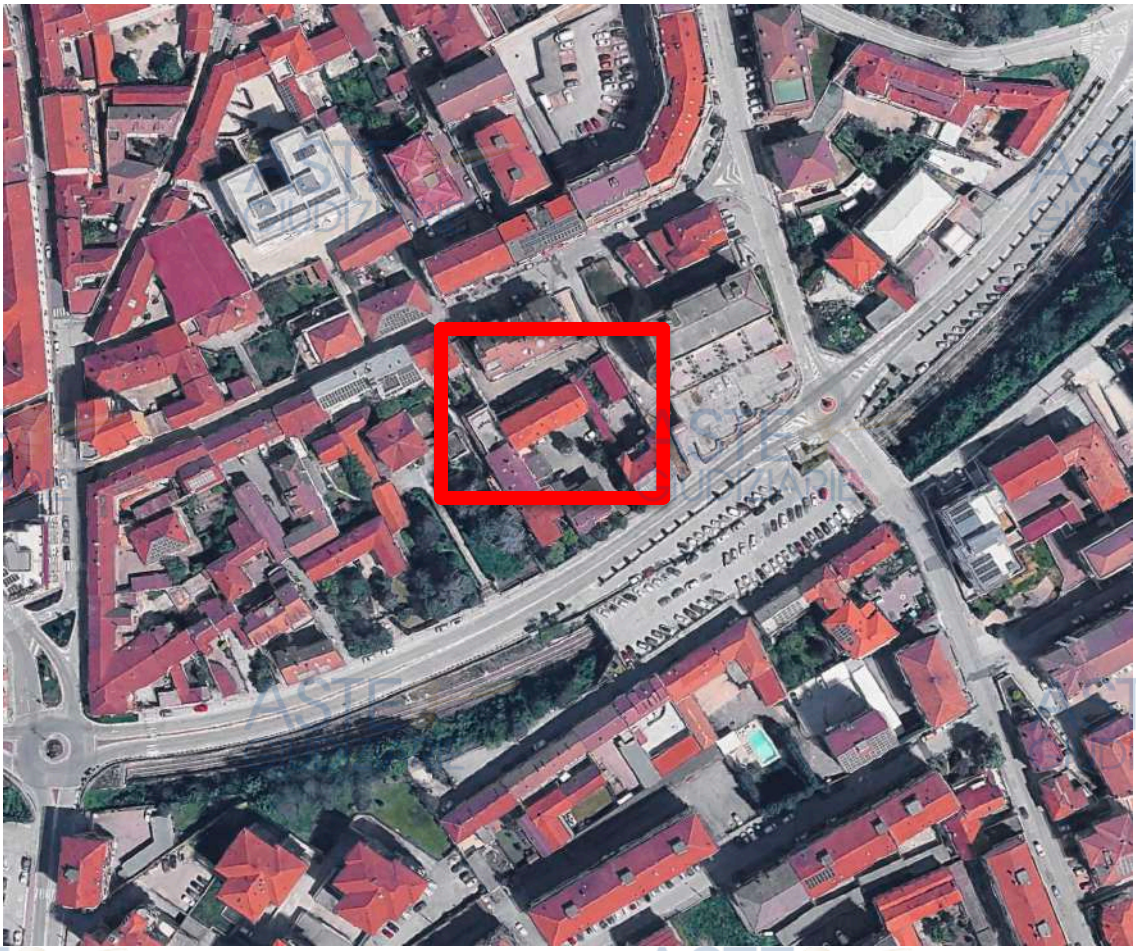
Il primo compendio oggetto di pignoramento, censito a Catasto Fabbricati al **Foglio n. 49, Part. n. 928**, **sub. 11- 4 -1** è ubicato **Via Vittorio Emanuele Secondo di Savoia n. 293.**



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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

Il secondo compendio oggetto di pignoramento, censito a Catasto Fabbricati al **Foglio n. 49, Part. n. 867**, **sub. 12- 4 -5** è ubicato **Via Vittorio Veneto n. 33**.



Entrambi i compendi sono in zona centrale, prossima alle principali arterie di comunicazione e ai servizi essenziali.

I dati catastali sono corretti mentre le planimetrie, presentano alcune difformità che dovranno essere oggetto di variazioni catastali, in particolare sintetizzando:

- per l'unità al F. n. 49, Part. n. 928, sub. 11, non è rappresentato l'antibagno e il balcone;
- per l'unità al F. n. 49, Part. n. 928, sub. 1, non è rappresentato un pilastro centrale ed il bagno con antibagno (che dovranno essere resi conformi e sanati urbanisticamente);
- per l'unità al F. n. 49, Part. n. 867, sub. 12, non sono correttamente rappresentati i pilastri del terrazzo.

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141 355783 - Partita IVA 01330740057 - e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

2. PROPRIETARI DEI BENI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Il proprietario dei beni oggetto di pignoramento, è il sig. (omissis), nato a Bra (CN) il 22.01.1944, C.F.:(OMISSIS).

COMPENDIO 1 - Via Vittorio Emanuele Secondo di Savoia n. 293.

I proprietari dei beni nel ventennio anteriore al pignoramento sono stati per quanto riguarda:

- **l'immobile censito al C.F. al Foglio n. 49, Part. n. 928, sub. 11** (già part. 1588, sub. 4 all'impianto meccanografico);
- **l'immobile censito al C.F. al Foglio n. 49, Part. n. 928, sub. 4** (già part. 927, sub. 4 all'impianto meccanografico);
- **l'immobile censito al C.F. al Foglio n. 49, Part. n. 928, sub. 1** (già part. 927, sub. 1 all'impianto meccanografico);

la sig.ra (omissis) (C.F.:(OMISSIS)) nata a BRA (CN) il 30/01/1906, proprietaria dal 24/02/1970 fino al 23/11/1981.

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio è l'atto di donazione del 23/11/1981 - notaio CARLO MANERA Sede BRA (CN) – Rep. n.: 15199, di cui alla nota di trascrizione del 16/12/1981 – Reg. generale n. 7313 – Reg. part. n. 5761, con cui la sig.ra (omissis), riservandosi l'usufrutto donava al figlio (omissis) la nuda proprietà dei suddetti beni.

La sig.ra (omissis) risulta deceduta in data 12/05/1994.

La sig.ra (omissis) era pervenuta nel possesso dei beni di cui sopra, per la piena proprietà, con atto di vendita a rogito del notaio Zavattaro di Bra del 04/02/1970 di cui alla nota di trascrizione del 02/07/1970 – Reg. generale n. 3671 - Reg. part. n. 3012.

COMPENDIO 2 - Via Vittorio Veneto n. 33.

I proprietari dei beni nel ventennio anteriore al pignoramento sono stati per quanto riguarda:

- **l'immobile censito al C.F. al Foglio n. 49, Part. n. 867, dal quale derivano gli attuali subalterni 4-5-12** (alla stessa Part. e Foglio);

la sig.ra (omissis) (C.F.:(OMISSIS)) nata a BRA (CN) il 30/01/1906, quale usufruttuaria, e il sig. (omissis) nato a Bra (CN) il 22/01/1944, C.F.:(OMISSIS), per la nuda proprietà, dal 25/02/1972.

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 – 14100 Asti (AT) – Tel./fax 0141 355783 – Partita IVA 01330740057 – e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio è l'atto di adesione a disposizioni testamentarie dal 25/02/1972 a rogito notaio Carlo Degioannini di Bra di cui alla nota di trascrizione del 16/03/1972 – Reg. generale n. 1377 - Reg. part. n. 1066.

La sig.ra (omissis) risulta deceduta in data 12/05/1994.

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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

3. DESCRIVA I BENI PIGNORATI ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

COMPENDIO 1 - Le unità immobiliari censite al **Foglio 49, particella 928,** fanno parte di un fabbricato a corte cui si accede da Via Vittorio Emanuele Secondo di Savoia n. 293 tramite un passo carraio dotato di cancello in ferro battuto.





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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

Si tratta del tipico fabbricato di ringhiera con l'accesso alle unità immobiliari dai ballatoi.



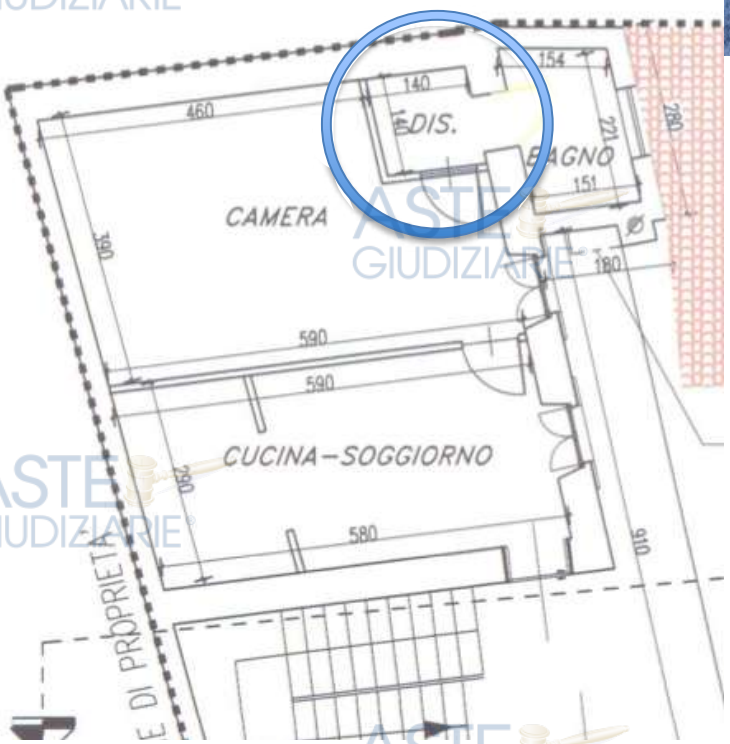
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141 355783 - Partita IVA 01330740057 - e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

L'unità immobiliare censita al **Foglio 49, particella 928, sub 11,** abitazione di tipo economico, A/3, è situata al piano primo cui si giunge tramite il vano scala comune con accesso dal cortile:





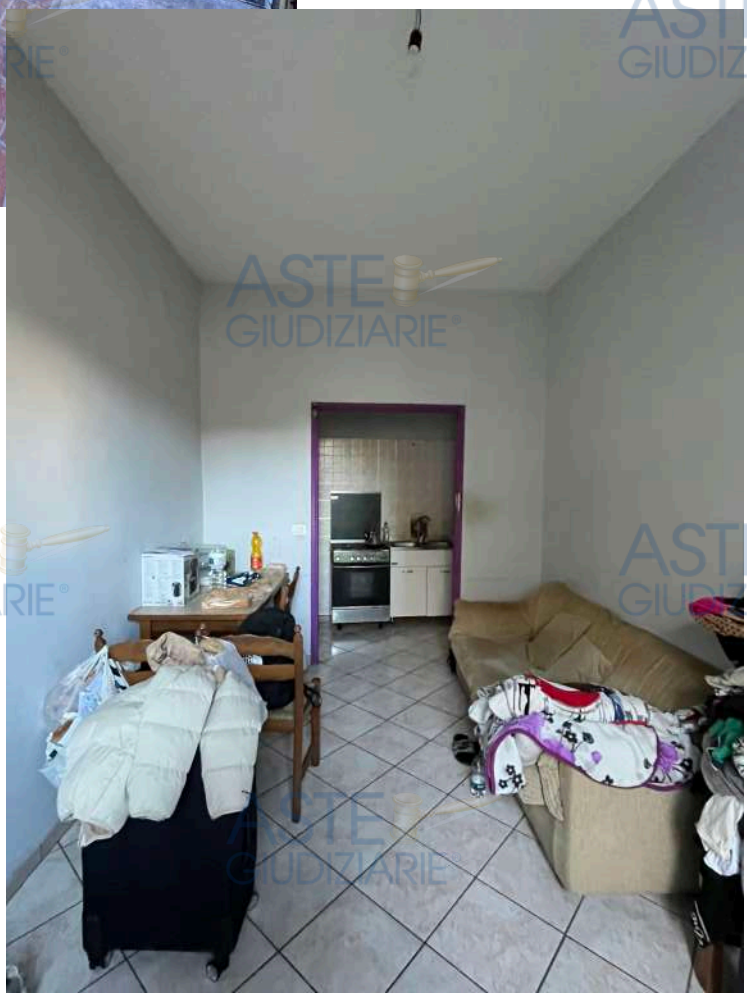
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 – 14100 Asti (AT) – Tel./fax 0141 355783 – Partita IVA 01330740057 – e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307



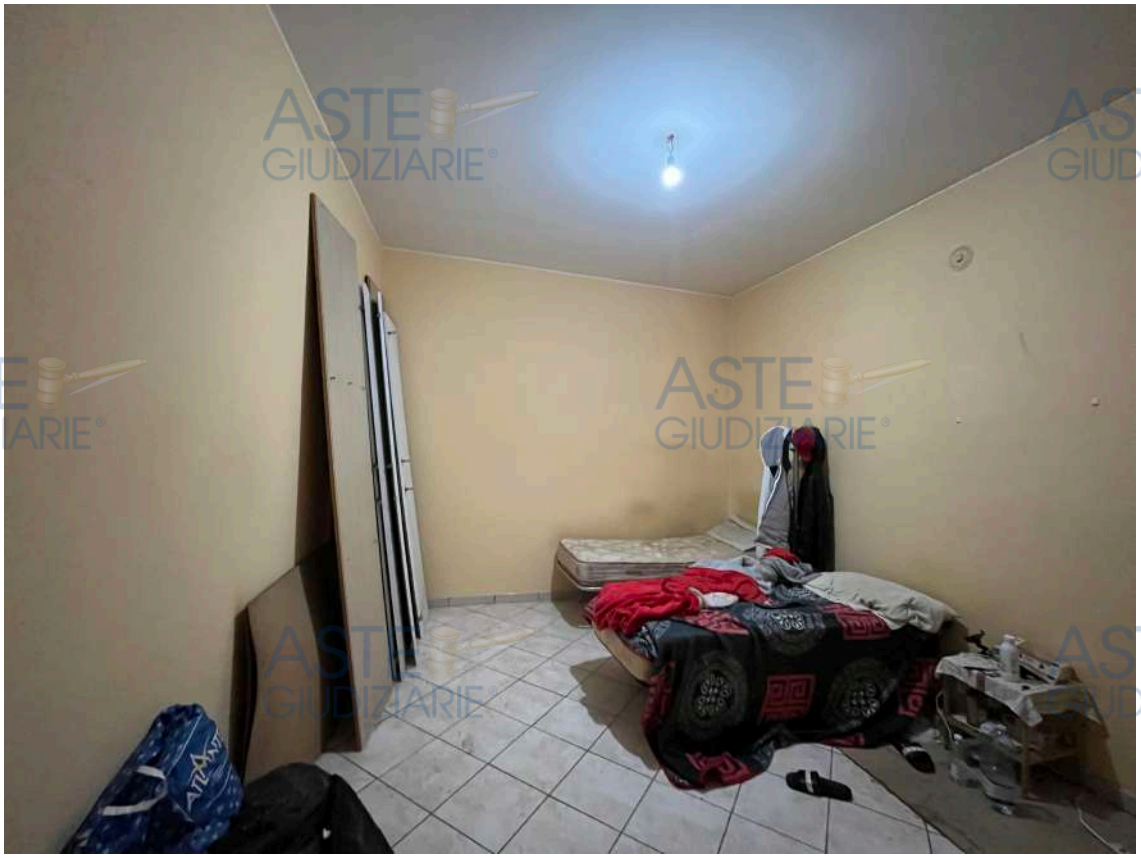
L'unità immobiliare è suddivisa in un soggiorno, cui si accede direttamente dal vano scala aperto, che comunica direttamente con un cucinino dotato tutti gli allacci per lavello ed elettrodomestici, illuminato da una piccola finestra a raso del soffitto.



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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

Dal soggiorno si accede direttamente ala camera da letto in cui è stato realizzato abusivamente un disimpegno per il bagno che originariamente ne era sprovvisto





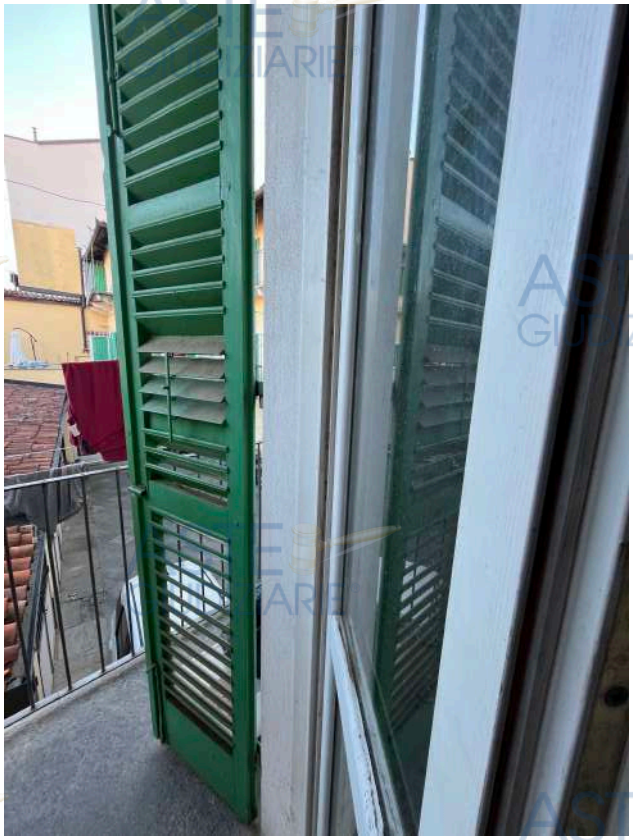


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141 355783 - Partita IVA 01330740057 - e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

L'intero alloggio ha pavimenti in ceramica monocottura e rivestimento a parete sempre in ceramica sia nel bagno che nel cucinino.
Le pareti sono intonacate al civile.
L'impianto di riscaldamento è individuale con caldaia murale a gas e radiatori.



I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice in cattive condizioni di manutenzione. Le persiane sono in legno e necessitano di manutenzione ordinaria

Le porte interne sono in legno tamburato con maniglie in ottone, la porta di ingresso è blindata, in legno laccato.





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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

L'unità immobiliare censita al **Foglio 49, particella 928, sub 1,** è situata al piano terra con accesso diretto dal cortile in prossimità della scala.



È costituita da un unico locale ad uso deposito/magazzino con annesso servizio igienico a cui si accede tramite un piccolo disimpegno che è stato realizzato abusivamente

.



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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307







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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

L'intera unità ha pavimenti in ceramica monocottura e rivestimento a parete sempre in ceramica, sia nel bagno che nell'antibagno.

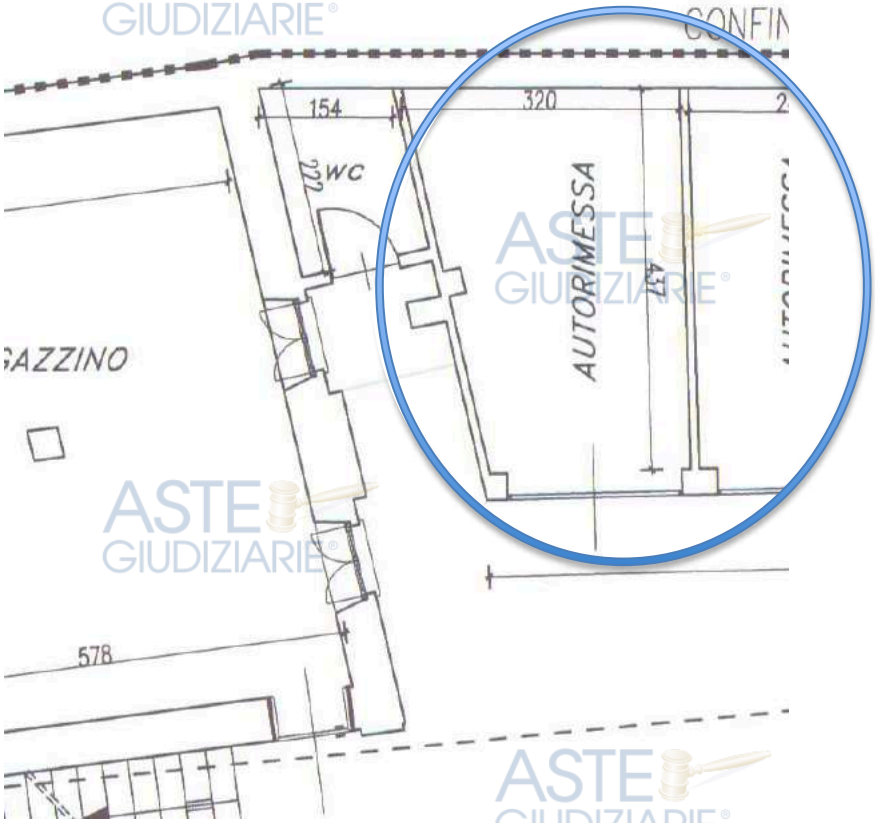
Le pareti sono intonacate al civile.

L'impianto di riscaldamento è individuale con un ventilconvettore elettrico collocato nel locale magazzino; l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice in buone condizioni, dotati di inferriate ma privi di persiane.

La porta interna è in legno laccato con maniglia in acciaio, la porta di ingresso è blindata, in legno laccato.

L'unità immobiliare censita al **Foglio 49, particella 928, sub 4,** è un'autorimessa situata al piano terra con accesso diretto dal cortile in prossimità della scala.



Ha pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati, portone in ferro con specchiature vetrate.

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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307





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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

COMPENDIO 2 - Le unità immobiliari censite al **Foglio 49**, **particella 867**, fanno parte di un complesso formato da più corpi di fabbrica formanti una corte interna cui si accede da Via Vittorio Veneto n. 33, sulla quale non vi è però un affaccio diretto.





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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

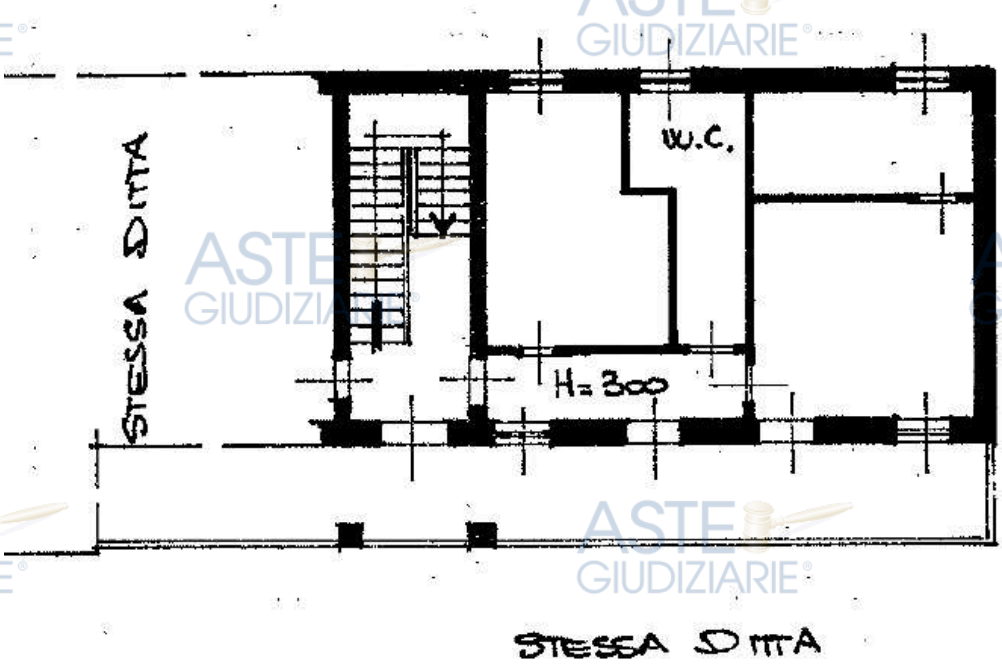
L'unità immobiliare censita al **Foglio 49, particella 867, sub 12,** è situata al piano secondo (terzo f.t.) cui si giunge tramite il vano scala comune con accesso dal cortile:





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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307



La porta di ingresso si apre su un corridoio che disimpegna a sinistra una cucina/soggiorno e il bagno, al fondo due camere comunicanti.





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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

Il primo locale ha una zona soggiorno separata dall'angolo cottura da una spalletta di 2,00 m di altezza su cui sono addossati i mobili dell'angolo cottura.





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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

Il bagno dispone di tutti gli apparecchi sanitari (lavabo, bidet, Wc e vasca) e degli attacchi per la lavatrice. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico.

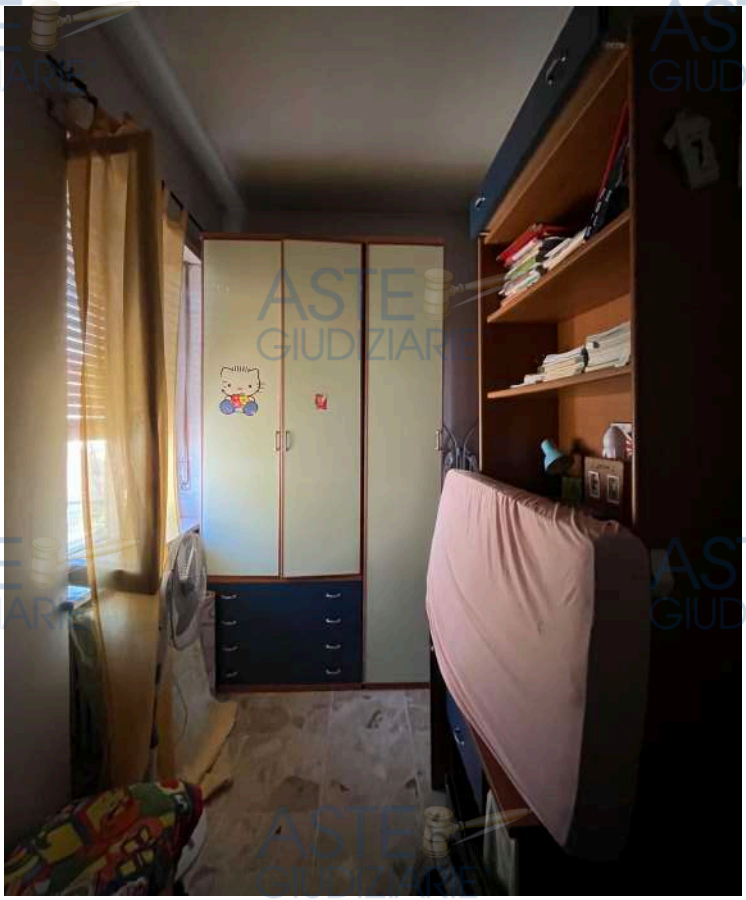


La camera matrimoniale comunica direttamente con una seconda cameretta/sgombero.



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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307





L'alloggio si affaccia su un ampio terrazzo coperto lato cortile interno.

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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

L'intera unità ha pavimenti in piastrelle con scaglie di marmo e rivestimento a parete in ceramica nel bagno e nel cucinino.

Le pareti sono intonacate al civile.

Sono presenti importanti tracce di condensa superficiale, con formazione estesa di muffe.

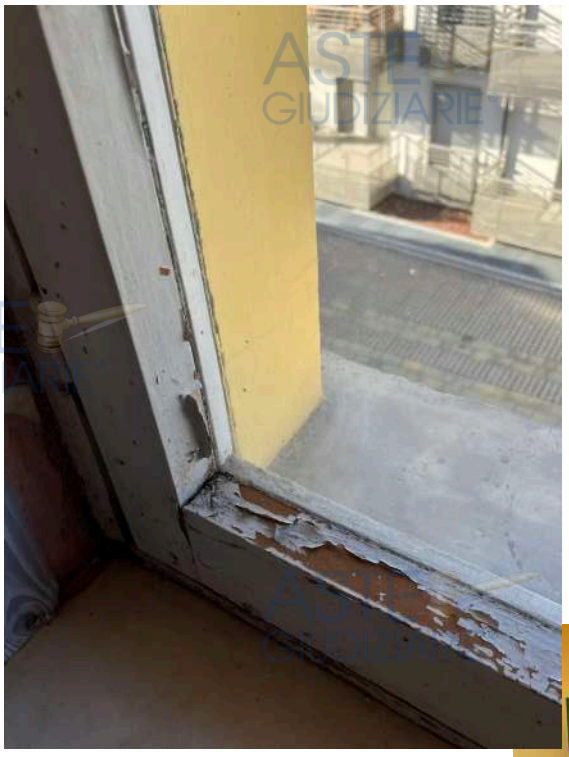


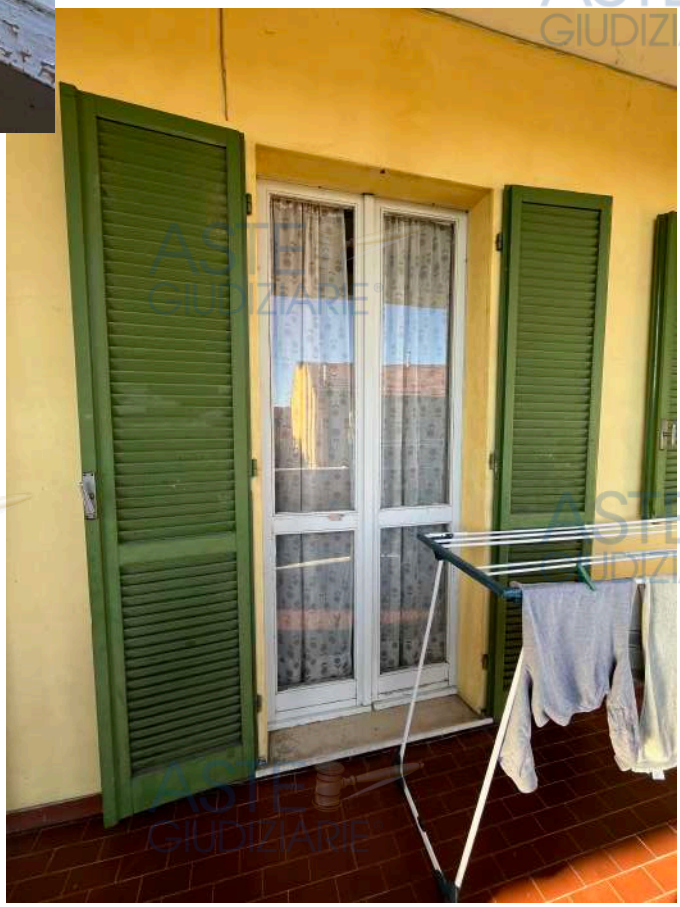


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

L'impianto di riscaldamento è individuale, con caldaia murale a gas e radiatori. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, in cattive condizioni di manutenzione. Le persiane sono in legno e necessitano di manutenzione ordinaria.





Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature vetrate, la porta di ingresso è in legno naturale con serratura semplice.

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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

Le unità immobiliari censite al **Foglio 49, particella 867, sub 4 e 5,** sono due autorimesse adiacenti situate al piano cortile, da cui vi si accede direttamente:





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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307



Hanno pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati, portoni in ferro con specchiature vetrate.



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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141 355783 - Partita IVA 01330740057 - e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

4. STATO OCCUPATIVO

I beni risultano occupati e ingombri di arredi e materiali stivati, in particolare, durante i sopralluoghi, in data 28/10/2025 e in data 28/01/2026 alla presenza del custode nominato il sottoscritto CTU ha potuto attestare che l'alloggio censito al catasto fabbricati al Foglio n. 49, Part. n. 928, Sub. n. 11, è occupato dal sig. (omissis) (che non ha voluto fornire le proprie generalità), mentre l'alloggio al Foglio n. 49, Part. n. 867, Sub. n. 12, è occupato dal sig. (omissis) nato in Tunisia il 15/10/1970 e dal suo nucleo famigliare; le altre unità immobiliari sono risultate ingombre di materiali presumibilmente di proprietà dell'esecutato.

Sulla base di quanto comunicato dall'agenzia delle entrate *"In riferimento alla richiesta trasmessa allo scrivente Ufficio a mezzo PEC in data 01/12/2025 (ns. prot. 222020), si comunica che dalle interrogazioni in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti per gli immobili indicati nella richiesta nei quali sia parte il Sig. (omissis) (c.f. (OMISSIS)")*.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il CTU ha verificato l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

5.1) Formalità, vincoli e oneri che restano a carico dell'acquirente

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.

Non sono state reperite domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dai pignoramenti e dalle ipoteche.

Non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, né obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.

Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di usufrutto, uso, abitazione) e i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

5.2) Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o non opponibili

L'elenco sintetico delle formalità è il seguente:

1) Iscrizione del 24/11/2015 - Reg. Generale n. 8197 - Reg. Particolare 1124 - Ipoteca volontaria a seguito di accordo di ristrutturazione dell'indebitamento ex art. 182 bis l.f.;

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141 535783 - Partita IVA 01330740057 - e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

2) Iscrizione del 24/11/2015 - Reg. Generale n. 8197 - Reg. Particolare 1125 - Ipoteca volontaria a seguito di accordo di ristrutturazione dell'indebitamento ex art. 182 bis l.f.;

3) Iscrizione del 24/11/2015 - Reg. Generale n. 8197 - Reg. Particolare 1126 - Ipoteca volontaria a seguito di accordo di ristrutturazione dell'indebitamento ex art. 182 bis l.f.;

4) Iscrizione del 24/11/2015 - Reg. Generale n. 8197 - Reg. Particolare 1127 - Ipoteca volontaria a seguito di accordo di ristrutturazione dell'indebitamento ex art. 182 bis l.f.;

5) Iscrizione del 24/11/2015 - Reg. Generale n. 8197 - Reg. Particolare 1128 - Ipoteca volontaria a seguito di accordo di ristrutturazione dell'indebitamento ex art. 182 bis l.f.;

6) Iscrizione del 24/11/2015 - Reg. Generale n. 8197 - Reg. Particolare 1129 - Ipoteca volontaria a seguito di accordo di ristrutturazione dell'indebitamento ex art. 182 bis l.f.;

7) Iscrizione del 24/11/2015 - Reg. Generale n. 8197 - Reg. Particolare 1130 - Ipoteca volontaria a seguito di accordo di ristrutturazione dell'indebitamento ex art. 182 bis l.f.;

8) Iscrizione del 24/11/2015 - Reg. Generale n. 8197 - Reg. Particolare 1131 - Ipoteca volontaria a seguito di accordo di ristrutturazione dell'indebitamento ex art. 182 bis l.f.;

9) Iscrizione del 24/11/2015 - Reg. Generale n. 8197 - Reg. Particolare 1132 - Ipoteca volontaria a seguito di accordo di ristrutturazione dell'indebitamento ex art. 182 bis l.f.;

10) Iscrizione del 24/11/2015 - Reg. Generale n. 8197 - Reg. Particolare 1133 - Ipoteca volontaria a seguito di accordo di ristrutturazione dell'indebitamento ex art. 182 bis l.f.;

11) Iscrizione del 24/11/2015 - Reg. Generale n. 8197 - Reg. Particolare 1134 - Ipoteca volontaria a seguito di accordo di ristrutturazione dell'indebitamento ex art. 182 bis l.f.;

12) Iscrizione del 24/11/2015 - Reg. Generale n. 8197 - Reg. Particolare 1135 - Ipoteca volontaria a seguito di accordo di ristrutturazione dell'indebitamento ex art. 182 bis l.f.;

13) Trascrizione del 05/04/2024 - Reg. Generale n. 2747 - Reg. Particolare 2209 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141 535783 - Partita IVA 01330740057 - e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

Tali vincoli riguardano solo i beni pignorati e saranno cancellati a cura della procedura, con oneri a carico della stessa.

5.3) Oneri e spese a carico dell'acquirente

L'aggiudicatario dovrà sostenere, oltre al prezzo di aggiudicazione, le seguenti spese:

- Le spese di trasferimento della proprietà.
- L'imposta di registro, le imposte ipotecarie e catastali.
- L'IVA (se applicabile).

Non è stato possibile accertare la presenza di oneri condominiali non essendo presente per gli immobili un amministratore di condominio.

Le spese per la cancellazione delle formalità a carico della procedura sono indicativamente le seguenti:

- **Tributi fissi (Conservatoria):** € 200 imposta ipotecaria, € 59 imposta di bollo, € 35 tassa ipotecaria, per un totale di € 294.
- **Servizi professionali:** L'assistenza per la redazione e il deposito della domanda di annotazione può costare dai 100 € ai 250 €+IVA, oltre alle spese vive.
- **Altre spese:** Eventuali copie autentiche del decreto di estinzione o certificati (es. mancato reclamo).

IL CTU ha verificato presso il settore urbanistica del Comune di Bra che non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

6. SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

I fabbricati oggetto di pignoramento, per entrambi i compendi, fanno parte di edifici di natura condominiale.

Al momento del sopralluogo, dalle indagini svolte in sito, dal confronto con gli occupanti e con i funzionari dell'IVG di riferimento, è emerso che i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari in esame, originariamente erano interamente di proprietà dell'esecutato e, pertanto, gestiti direttamente dallo stesso che richiedeva agli inquilini una quota forfettaria delle spese unitamente al canone

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141 355783 - Partita IVA 01330740057 - e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

di affitto; quindi, non esistono spese condominiali documentate e non si è a conoscenza di spese straordinarie previste.

Presumibilmente, variando le proprietà costituenti gli edifici condominiali, anche nel rispetto delle normative vigenti in merito, dovrà essere costituito per ciascuno dei due compendi un condominio e nominato un amministratore pro-tempore.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto C.T.U. ha compiuto l'accesso agli atti presso il Comune di Bra reperendo i seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati per lavori da eseguirsi sugli immobili pignorati.

Per quanto riguarda gli immobili del **COMPENDIO 1**, censiti al C.F. al **Foglio n. 49, Part. n. 928, sub. 1, 4 e 11** sono:

- Licenza Edilizia n.° 1971 del 27 giugno 1970 per lavori di riforma e costruzione autorimesse private;
- D.I.A. n. 55 del 21 febbraio 2005 per sistemazione facciate.

Per quanto riguarda gli immobili del **COMPENDIO 2**, censiti al C.F. **al Foglio n. 49, Part. n. 867, sub. 4, 5 e 12** sono:

- Licenza Edilizia n.° 525 del 24 giugno 1961 per lavori di trasformazione di un fienile in abitazione e dichiarazione di abitabilità;
- Licenza Edilizia n.° 2600 del 08 agosto 1973 per sopralzo di fabbricato per civile abitazione;
- Istanza di Condono Edilizio 1984 N. 1986/5262 – non rilasciato;
- Concessione Edilizia n.° 5518/94 del 10 agosto 1994 ristrutturazione edilizia con ampliamento di fabbricato residenziale;
- Agibilità n. 9594 del 23/07/1996.

8. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dal confronto tra i provvedimenti reperiti e la situazione rilevata in loco, il sottoscritto C.T.U. ha constatato la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare censita al C.F. al **Foglio n. 49, Part. n. 928, sub. 4**, e alcune irregolarità edilizie per i fabbricati pignorati sottoelencati:

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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

- Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al C.F. al **Foglio n. 49, Part. n. 928, sub. 11:** è stato realizzato abusivamente un antibagno ricavato all'interno della camera.

  L'acquirente, al fine di ricondurre il fabbricato alla condizione di legittimità, dovrà predisporre una CILA a sanatoria con un costo comprensivo di sanzione e spese tecniche di circa 3.300,00 € che sarà portato in detrazione al valore stimato dell'unità immobiliare.
- Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al C.F. al **Foglio n. 49, Part. n. 928, sub. 1:** è stato realizzato un antibagno andando a chiudere una porzione di cortile compresa tra il fabbricato principale e la prima autorimessa, realizzando la porta di comunicazione in luogo della finestra esistente.

  Trattandosi di un aumento volumetrico di un fabbricato condominiale situato in centro storico, l'abuso NON è sanabile e, non essendoci problemi di natura strutturale, **l'acquirente, al fine di ricondurre il fabbricato alla condizione di legittimità, dovrà** procedere alla demolizione del volume abusivo. Il costo di tale opera, con il ripristino della facciata e la creazione di una porta di accesso diretto al bagno, è pari a circa 10.000,00 €, comprensivo di spese tecniche, e sarà portato in detrazione al valore stimato dell'unità immobiliare.
- Per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al **Foglio 49, particella 867, sub 12:** è stato ampliato il bagno incorporando parte del corridoio da cui si accedeva alle due camere; conseguentemente, alla camera lato nord ovest si può accedere soltanto attraversando la camera adiacente che ha affaccio verso il cortile interno e che è stata ampliata a discapito della precedente che non ha, pertanto, più la dimensione minima per essere considerata "camera "ed è assimilabile ad uno sgombero.

  L'acquirente, al fine di ricondurre il fabbricato alla condizione di legittimità, dovrà predisporre una CILA a sanatoria con un costo, comprensivo di sanzione e spese tecniche, di circa 3.500,00 € che sarà portato in detrazione al valore stimato dell'unità immobiliare.

  Per quanto riguarda le unità immobiliari censite al **Foglio 49, particella 867, sub. 4 e 5**: sono state oggetto di Istanza di Condono Edilizio 1984 N. 1986/5262 – non rilasciato. L'acquirente, al fine di ricondurre il fabbricato alla condizione di legittimità, dovrà perfezionare il rilascio della concessione

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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

edilizia a sanatoria completando la pratica di condono edilizio ancora aperta fornendo la documentazione integrativa richiesta e il pagamento degli oneri di urbanizzazione con un costo, comprensivo di sanzione e spese tecniche, di circa 4.000,00 € che sarà portato in detrazione al 50% per ciascuna unità dal valore stimato delle unità immobiliari.

Gli immobili pignorati a destinazione residenziale non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

9. VALORE DI MERCATO DEI BENI

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;
- 25% della superficie dei balconi;
- 10% aree scoperte esclusive (per i primi 25 mq, l'eccedenza calcolata al 2%).

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

Superficie commerciale unità imm. Foglio n. 49, Part. n. 928, sub. 1
Magazzino: mq 55,76

Superficie commerciale unità imm. Foglio n. 49, Part. n. 928, sub. 4
Autorimessa: mq 14,61

Superficie commerciale unità imm. Foglio n. 49, Part. n. 928, sub. 11
Locali ad uso residenziale al piano primo:
Residenza: mq 57,40
Balconi: mq 5,42
Superficie commerciale ragguagliata:
mq (57,40 + 5,42x0,25) = 58,75 mq in c.t. mq 59,00

Superficie commerciale unità imm. Foglio n. 49, Part. n. 867, sub. 4
Autorimessa: mq 12,42

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141 355783 - Partita IVA 01330740057 - e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

Superficie commerciale unità imm. Foglio n. 49, Part. n. 867, sub. 5
Autorimessa: mq 15,23

Superficie commerciale unità imm. Foglio n. 49, Part. n. 867, sub. 12
Locali ad uso residenziale al piano secondo
Residenza: mq 62,58
Balconi: mq 16,57
Superficie commerciale ragguagliata:
mq (62,58 + 16,57x0,25) = 66,72 mq in c.t. mq 67,00

10. STIMA

Dall'analisi del mercato immobiliare a livello nazionale e provinciale, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato che, in base ai dati rilevati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2025 Nomisma e dalla Fimaa, la Federazione italiana mediatori agenti d'affari aderente a Confcommercio, le previsioni sul mercato immobiliare in Italia fanno ben sperare per il 2026.

La già presente ripresa continuerà a mostrarsi più evidente in tutta la nazione, anche grazie al taglio dei tassi della BCE, con un fatturato immobiliare che si stima crescerà del 3,4% entro la fine del 2025 e del 5,7% per il 2026 (dati rilevati all'European Outlook 2025, presentato il 13 settembre scorso).

Dopo anni di pandemia difficili, il periodo più buio dell'immobiliare italiano sembra stare per concludersi definitivamente.

Secondo l'ultima indagine sull'andamento del mercato immobiliare della Fimaa, a partire dal primo trimestre del 2024 gli italiani sono tornati ad interessarsi all'acquisto della casa. A giustificare questa fiducia possiamo citare almeno tre motivi:

- il calo dei tassi di interesse sui mutui
- la voglia di investimenti per locazione che porta a nuovi redditi
- la possibilità di scegliere una casa green che permetta di consumare meno nel lungo termine.

È interessante notare che sono in aumento anche le compravendite delle seconde case per uso turistico.

Il mercato immobiliare si rivela in netta salita rispetto: si prevedono, infatti, circa 760.000 scambi nel 2026. I prezzi di vendita delle case più nuove cresceranno di circa il 3,1 % a livello nazionale, con un ulteriore aumento nelle grandi città.

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

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

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 di 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, estrinsecare, 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 2025)

Comune di BRA: in zona "Centrale/NUCLEO CENTALE in **stato di conservazione normale**, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	**€/mq**
abitazioni di tipo economico	870,00	1.300,00
Magazzini	340,00	610,00
Box	870,00	1.300,00

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141 355783 - Partita IVA 01330740057 - e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

BORSINO IMMOBILIARE (marzo 2026)

Comune di BRA: in zona "NUCLEO CENTALE" in **stato di conservazione normale**, si hanno i seguenti valori:

	€/mq	€/mq
abitazioni in stabili di seconda fascia	866,00	1.319,00
Magazzini	257,00	533,00
Box	830,00	1.381,00

Alla luce di quanto su esposto, in considerazione dello stato dei luoghi, dell'omogeneità dei prezzi, essendo tutti gli immobili situati nella stessa area geografica ed avendo la stessa tipologia di finiture, impianti e stato di manutenzione, lo scrivente C.T.U. ritiene di assegnare alle unità immobiliari i seguenti **valori commerciali unitari:**

Residenziale:	900,00 €/mq
Magazzini:	500,00 €/mq
Box:	850,00 €/mq

Poiché le varie unità immobiliari pignorate hanno un loro valore intrinseco specifico, non accresciuto dall'eventuale abbinamento con altre, si ritiene più conveniente, ai fini della più facile commerciabilità delle stesse, suddividerle in singoli lotti autonomi.

LOTTO 1

Comune di Bra (CN): Via Vittorio Emanuele Secondo Di Savoia n. 293, Piano 1, censito a Catasto Fabbricati **Foglio n. 49, Part. n. 928, Sub. n. 11, cat. A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 2, vani 2,5, superficie catastale 54 mq, rendita catastale € 129,11**

Valore Residenziale: 900,00 €/mq

Il valore dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:
(mq 59,00 x 900 €/mq) = € 53.100

Cui verranno portati in detrazione i costi relativi alla pratica di sanatoria sommariamente stimati in € 3.300

(€ 53.100 – € 3.300) = 49.800 € in c.t. 50.000,00 €

VALORE LOTTO 1: € 50.000,00
(euro cinquantamila/00)

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 – 14100 Asti (AT) – Tel./fax 0141 355783 – Partita IVA 01330740057 – e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

LOTTO 2

Comune di Bra (CN): Via Vittorio Emanuele Secondo Di Savoia n. 293, Piano T, censito a Catasto Fabbricati **Foglio n. 49, Part. n. 928, Sub. n. 4, cat. C/6 (stalle scuderie rimesse ed autorimesse), Classe 4, consistenza 9 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale € 53,92**

Valore box auto: 850,00 €/mq

Il valore dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:
(mq 14,61 x 850 €/mq) = € 12.418,50 in c.t. 12.500,00 €

VALORE LOTTO 2: € 12.500,00
(euro dodicimilacinquecento/00)

LOTTO 3

Comune di Bra (CN): Via Vittorio Emanuele Secondo Di Savoia n. 293, Piano 1, censito a Catasto Fabbricati **Foglio n. 49, Part. n. 928, Sub. n. 1, cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), Classe 3, consistenza 37 mq, superficie catastale 47 mq, rendita catastale € 74,52**

Valore Magazzini: 500,00 €/mq

Il valore dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:
(mq 55,76 x 500 €/mq) = € 27.880,00

Cui verranno portati in detrazione i costi relativi alla pratica di sanatoria sommariamente stimati in € 10.000

(€ 27.880,00– € 10.000) = 17.880,00 € in c.t. 18.000,00 €

VALORE LOTTO 3: € 18.000,00
(euro diciottomila/00)

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 – 14100 Asti (AT) – Tel./fax 0141 355783 – Partita IVA 01330740057 – e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

LOTTO 4

Comune di Bra (CN): Via Vittorio Veneto n. 33. Piano 2, censito a Catasto Fabbricati **Foglio n. 49, Part. n. 867, Sub. n. 12, cat. A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 2, vani 3,5, superficie catastale 68 mq, rendita catastale € 180,76**

Valore Residenziale: 900,00 €/mq

Il valore dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:
(mq 67,00 x 900 €/mq) = € 60.300,00

Cui verranno portati in detrazione i costi relativi alla pratica di sanatoria sommariamente stimati in € 3.500

(€ 60.300 – € 3.500) = 56.800,00 € in c.t. 57.000,00 €

VALORE LOTTO 4: € 57.000,00
(euro cinquantasettemila/00)

LOTTO 5

Comune di Bra (CN): Via Vittorio Veneto n. 33, Piano T, censito a Catasto Fabbricati **Foglio n. 49, Part. n. 867, Sub. n. 4, cat. C/6 (stalle scuderie rimesse ed autorimesse), Classe 3, consistenza 10 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale € 51,13**

Valore box auto: 850,00 €/mq

Il valore dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:
(mq 12,42 x 850 €/mq) = € 10.557,00 in c.t. 10.500,00 €

Cui verranno portati in detrazione i costi relativi alla pratica di sanatoria sommariamente stimati in € 2.000

VALORE LOTTO 5: € 8.500,00
(euro ottomilacinquecento/00)

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 – 14100 Asti (AT) – Tel./fax 0141 355783 – Partita IVA 01330740057 – e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307

LOTTO 6

Comune di Bra (CN): Via Vittorio Veneto n. 33, Piano T, censito a Catasto Fabbricati **Foglio n. 49, Part. n. 867, Sub. n. 5, cat. C/6 (stalle scuderie rimesse ed autorimesse), Classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 15 mq, rendita catastale € 51,13**

Valore box auto: 850,00 €/mq

Il valore dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:
(mq 15,23 x 850 €/mq) = € 12.945,50 in c.t. 13.000,00 €

Cui verranno portati in detrazione i costi relativi alla pratica di sanatoria sommariamente stimati in € 2.000

VALORE LOTTO 6: € 11.000,00
(euro undicimila/00)

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

Asti, 16 aprile 2026

Dott. Arch. Cristina Baldi

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

A.I. STUDIO di Gonella Ing. Marco e Baldi Arch. Cristina
Via Fontana, 31 - 14100 Asti (AT) - Tel./fax 0141 355783 - Partita IVA 01330740057 - e-mail: info@aistudio.at

Firmato Da: BALDI CRISTINA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bd307