TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 44/2025 R.E.

G.E. Dott. Gian Andrea Morbelli

Creditore procedente

<< omissis >>

Debitore

<< omissis >>

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

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Arch. Chicarella Aldo, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n. 274 di posizione, con studio professionale in Asti, via Brofferio n. 49, incaricato dal Tribunale di Asti con nomina del 16/04/2026 e conseguente giuramento di rito depositato in cancelleria il 22/04/2026, esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi, relaziona con la presente in merito agli immobili oggetto di esecuzione.

Per la stima del compendio pignorato e le attivita' di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. il G.E. nel mandato affidato

EVIDENZIA

- *che l'esperto è autorizzato ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari all'espletamento del quesito;*
- *che, prima di ogni attività, egli dovrà controllare la completezza dei documenti ex art. 567 c.p.c. secondo comma, segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei;*
- *che inoltre ha l'onere di inviare copia della relazione di stima ai creditori procedenti, intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza come sopra fissata ai sensi dell'art. 569 a mezzo di posta elettronica certificata, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, nel rispetto della normativa anche regolamentare.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- E' stata verificata la completezza della documentazione in quanto e' stata allegata la certificazione notarile, redatta dal Dott. V. Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), che riporta le risultanze dei registri catastali e gli estremi degli atti di provenienza, delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all' immobile oggetto di esecuzione. La documentazione agli atti non contiene estratti di mappa e planimetrie.
- In accordo con il custode delegato I.V.G., il quale segnalava al sottoscritto che avrei potuto procedere al sopralluogo in autonomia fornendomi il contattato della sig.ra <<omissis>>, comunicavo alla debitrice che avrei effettuato l' accesso presso l' immobile sito in Asti, loc. Bellavista, in data 16/07/2026 chiedendo conferma dell' incontro. A breve la sig.ra rispondeva alla mail dicendo che non poteva essere presente e che avrei potuto ispezionare facilmente il sito in quanto l' accesso al terreno era libero. Con la scorta della mappa catastale e dell' estratto del PRG provvedevo al rilievo fotografico del sito riscontrando dal CDU, precedentemente richiesto, che il mappale pignorato era ricompreso nel "perimetro del SUE <<omissis>>" per cui procedevo alla richiesta di accesso agli atti al fine di verificare

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

eventuali vincoli o prescrizioni posti in essere con la definizione della convenzione edilizia con la pubblica amministrazione.

Sono quindi stati acquisiti i seguenti documenti che si allegano:

- Atto di provenienza appezzamento di terreno in loc. Bellavista (all. 2)
- Visure catastali estratti di mappa e di PRG dell' immobile (all. 4);
- Certificato di destinazione urbanistica terreno (all. 7);

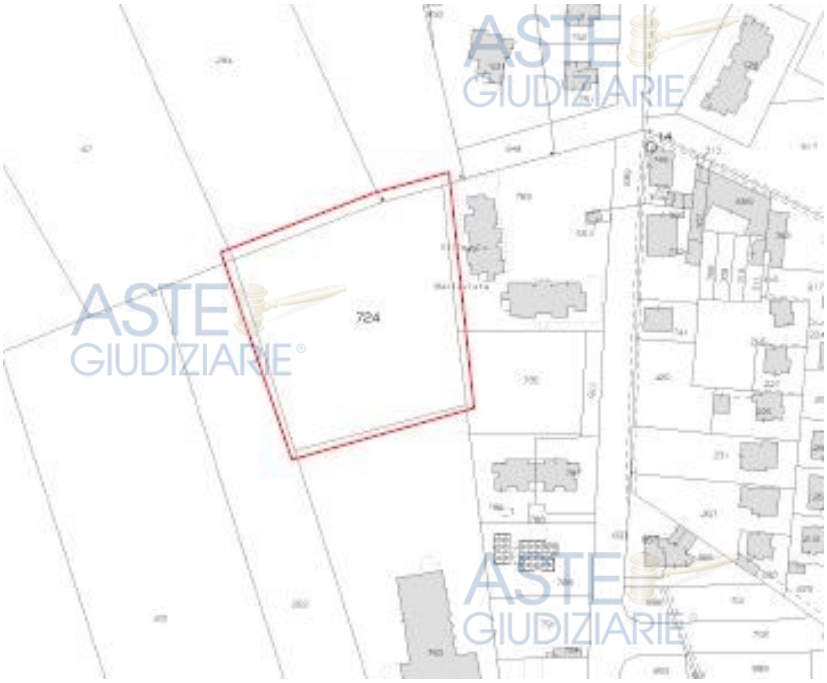
Inoltre nel mandato, fatti salvi gli ulteriori adempimenti di cui all' art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono conferiti all' esperto stimatore i seguenti quesiti:

1. *identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*

Il bene pignorato e' ubicato in Comune di Asti e comprende un appezzamento di terreno nella zona est della citta' ed in particolare:

- Particella di terreno della superfcie di 6000 mq. posta nelle vicinanze di via P. Paniate in loc. Villaggio Bellavista (Santo Spirito) sul rilievo posto tra il torrente Borbore e la ferrovia Asti/Torino ed all' Agenzia delle Entrate – Territorio di Asti, Comune di Asti, sezione Asti, risulta cosi' identificata:
- Fg. 54 mapp. 724 Seminativo cl.2 sup. 6000 r.d. 43,38 r.a. 30,99

  Confinanti: mapp. 769, 785, 793, 202, 294 e 66.



Le risultanze catastali sono corrette per cui non e' necessario alcun aggiornamento o integrazione.

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

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;*

La proprieta' del bene alla data della trascrizione del pignoramento (07/03/2025) corrisponde a quanto risulta censito presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio Servizi Catastali:

- Immobile sito in Asti, loc. Villaggio Bellavista

Fg. 54 mapp. 724 Seminativo cl.2 sup. 6000 r.d. 43,38 r.a. 30,99

Ditta: <<omissis>>– prop. 1/1

Provenienza immobile e relativi proprietari:

- dal 07/03/2007 <<omissis>>

  Atto di compravendita a rogito Notaio G. Gili di Asti del 07/03/2007, rep. 29072/9437, trascritto il 03/04/2007 ai nn. 4346/2682 – da <<omissis>>, - <<omissis>> –, <<omissis>> .

- dal 25/01/2005 <<omissis>>per 1/6
  in regime di separazione dei beni
  <<omissis>>per 1/6
  In regime di separazione dei beni
  <<omissis>>
  in regime di separazione dei beni

  Atto di compravendita a rogito Notaio G. Girino di Asti del 25/01/2005, rep. 96394/17386, trascritto il 08/02/2005 ai nn. 1198/756 – da <<omissis>> a <<omissis>> per la quota di 1/2;

- dal 12/12/2002 <<omissis>>
  in regime di separazione dei beni
  <<omissis>>
  In regime di separazione dei beni
  <<omissis>>
  in regime di separazione dei beni
  <<omissis>>

  Atto di compravendita a rogito Notaio G. Girino di Asti del 12/12/2002, rep. 86396/16203 trascritto il 31/12/2002 ai nn. 14924/11427 – da <<omissis>> a <<omissis>>, <<omissis>> e <<omissis>> per la quota di 1/6 ciascuno;

- L' attuale consistenza deriva dal frazionamento del mappale ex 686 del 22/08/2006 prot. AT0069292 in atti dal 22/08/2006.

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

3. *descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg* (all. 7);

- Immobile sito in Asti, loc. Villaggio Bellavista

Il mappale pignorato e' ubicato nella periferia Ovest di Asti in loc. Santo Spirito, Villaggio Bellavista, area oggetto di espansione edilizia degli anni 60, con formazione di piccole abitazioni unifamigliari (villaggio Bellavista), e successiva espansione degli anni 2000 con formazione di ulteriori aree edificabili, principalmente a carattere uni/bifamigliare (pecli <<omissis>>) nonche' con l' edificazione della <<omissis>>.

Tutta l' area subpianeggiante risulta posizionata su un rilievo che discende verso la pianura del torrente borbore che la delimita da ovest ad est.

Con le previsioni del prg del 2000 l' area ad est della ferrovia Asti-Chivasso, adiacente alle costruzioni degli anni 60, e' divenuta in parte residenziale ed in parte individuata quale area a servizi per l' istruzione ed il mappale oggetto di esecuzione risulta compreso in zona Agricola vincolata come "area per l' istruzione fino all' obbligo", adiacente a lotti recentemente edificati (<<omissis>>).



Vista aerea

L' accessibilita' e' comoda tramite via C. Urbani /P. Paniati o via Don Gallo/via Gandhi; all' incrocio tra via Gandhi e via Paniati una strada vicinale sterrata costeggia le prime abitazioni e conduce al bene pignorato. La zona e' sprovvista di servizi che sono disponibili a breve distanza lungo C.so Don Minzoni/P.zza Torino/C.so Alfieri facilmente raggiungibili tramite la linea urbana di autobus.

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




Viabilita' di accesso

Orograficamente la particella risulta pressoche' pianeggiante e, a causa dell' abbandono, occupata da alberi ed arbusti su quasi tutta la superficie; solo il perimetro adiacente alle costruzioni esistenti e' mantenuto "pulito" dalla vegetazione.




Vista lato ovest




Confinanti lato est e sud

Dall' atto di acquisto a rogito Not. Gili risulta una servitu' di passaggio della larghezza di m. 7 a favore della restante proprieta' dei venditori, ora <<omissis>>, dalla strada vicinale sul confine nord, da esercitarsi lungo il confine est del mappale.

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




Percorso servitu' di passaggio




Vista lato nord

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., (lo stato di posssesso del bene,con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento) indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*

- Al momento del sopralluogo l' appezzamento non risulta coltivato ed in stato di abbandono, ad eccezione dei passaggi tenuti liberi a seguito della richiesta dei vicini confinanti, e' nella disponibilita' della proprieta' esecutata e non sono in essere contratti di affitto.

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., (4) l' esistenza di formalita', vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell' acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine*

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

edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; 5) l' esistenza di formalita', vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risultaranno non opponibili all' acqurente; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprieta' ovvero derivante da alcuno dei suoi titoli) ***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;***

Sull' immobile sono stati rilevati unicamente i vincoli di PRG relativi alla destinazione a servizi quale "area per l' istruzione fino all' obbligo" e la servitu' di passaggio a favore dell' area attigua (<<omissis>>).

Per quanto riguarda la dicitura riportata nel CDU, relativa al fatto che il mappale sia compreso nel perimetro del SUE denominato "<<omissis>>" approvato con D.C.C. n. 38 del 16/06/2009, si precisa che la stessa risuterebbe erronea ed il bene non assogettato a patti e condizioni definite con il convenzionamento con la pubblica amministrazione in quanto relativi ai soli lotti edificabili. Verosimilmente tale definizione deriverebbe dal fatto che la particella in oggetto risulta stralciata da altra piu' ampia interessata solo in parte dal SUE. A conferma di cio' la precisazione nell' atto di compravendita a rogito Notaio Gili "*che il terreno qui compravenduto non e' ricompreso nell' ambito del piano esecutivo (<<omissis>>) di cui alla convenzione edilizia …. a rogito Notaio <<omissis>> …*" e che la delibera del 2009 riguarderebbe una semplice variante per spostamento di aree e volumetria tra i due SUE (<<omissis>>) tra i cui proponenti non risulta la soc. pignorata.

Rimangono inoltre in essere le prescrizioni ed i vincoli del PRG e non risultano gravami dovuti a censo, livello od uso civico.

Con riferimento alla certificazione notarile agli atti ed all' elenco delle iscrizioni e trascrizioni (all. 1), con l' aggiudicazione degli immobili sara' cancellata la formalita' relativa al pignoramento immobiliare, nonche' la restrizione delle ipoteche.

Le cancellazioni delle formalita' saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell' aggiudicatario; indicativamente l' onere per la cancellazione del pignoramento scontera' l' importo fisso per imposta ipotecaria (€. 200,00), tassa ipotecaria (€. 35,00) e relativi bolli (€. 59,00), per complessivi €. 294,00, mentre la restrizione delle ipoteche (nn. 11932/2274 del 17/12/2009 e nn. 6286/821 del 27/07/2012), l' scontera' l' imposta ipotecaria dello 0,5% sull' importo di alienazione oltre a tassa e bolli per €. 94,00. In aggiunta al costo di tasse, imposte e bolli ci saranno da considerare gli onorari per il professionista delegato.

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

6. *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. (9) l' informazione sull' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie gia' 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);*

Trattandosi di appezzamento di terreno non vi sono oneri e spese condominiali e non risulta trascritto alcun procedimento giudiziario relativo al bene.

7. *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*

Terreno in Asti – Villaggio Bellavista.

- Visto il Piano Regolatore Comunale vigente aggiornato alla variante parziale n. 39, approvata con D.C.C. n. 57 del 24/11/2025, il mappale in oggetto e' compreso in area agricola cui afferiscono le prescrizione degli art. 27 e 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, nonche' le caratteristiche riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica, che si allega (all. 7).

  La particella ricade in area a servizi S9 – Aree per l' istruzione fino all' obbligo – con riferimento all' art. 8 delle NtA, ed in classe di sintesi 2C di cui all' art. 8 delle NtA.



Indicazioni sinteticamente reperibili anche nelle schede informative consultabili sul geoportale.

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

Comune di ASTI

Informazioni

- **Cartografia catastale**
  - **Terreni**
    - ASTI Sez. A Foglio 54 Num. 724
      Sup. catastale mq. 6000
- **Strumenti urbanistici**
  - **Variante Parziale 39**
    - **Destinazioni Urbanistiche**
      - AGRICOLA - Area Agricola - Art.27, Art.31
    - **Servizi**
      - S9 - Aree per l'istruzione fino all'obbligo - Art.8
    - **Classi di Sintesi**
      - CLASSE_2C - Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda - Art.11
    - **Acustica**
      - ACUSTICA_1 - Classificazione Acustica: 1
  - **Variante Generale - Proposta Tecnica Progetto Preliminare**
    - **Classi di sintesi**
      - CLASSE_2C - CLASSE 2C - Art.41

Ulteriori informazioni sono reperibili sul sito del Comune di Asti all' indirizzo: *https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/Default.aspx?IdCliente=005005&IdSer=1*

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. (6) la verifica della regolarita' edilizia ed urbanistica del bene nonche' l' esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa), fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7 (7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilita' di sanatoria ai sensi dell' art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa;indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni gia' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, sesto comma, della legge 28/ febbraio 1985, n. 47 ovvero dall' articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in*

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

sanatoria); dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

- La verifica presso l' archivio urbanistica del comune di Asti non ha rilevato alcuna pratica edilizia a nome della societa' debitrice e non risulta alcun intervento sul mappale pignorato, pertanto dal punto di vista urbanistico ed edilizio puo' esserne confermata la regolarita'.

Con riferimento alla dicitura riportata nel CDU che indica, quale vincolo, che il mappale risulti nel perimetro del SUE "<<omissis>>" si precisa che nell' elenco delle pratiche agli atti, collegate ai citati SUE, la debitrice non risulta quale proponente, estraneita' confermata anche dai tecnici (<<omissis>>) contattati in quanto progettisti dei SUE. Allegato stralcio della perimetrazione del Pecli "<<omissis>>" (all. 6).

- Trattandosi di appezzamento di terreno l' immobile non rienta nella normativa relativa all' Attestato di Prestazione Energetica.

9. *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c. (Agli effetti dell' espropriazione il valore dell' immobile e' determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall' esperto nominato ai sensi dell' art. 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l' esperto procede al calcolo della superficie dell' immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d' uso e di manutenzione , lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute);*

Per la valutazione degli immobili nell' ottica di un sistema "ordinario" puo' usualmente essere utilizzato un metodo di stima sintetico-comparativa che utilizza come parametro di base la superficie commerciale, comparate con dei coefficienti di ragguaglio in base alle varie caratteristiche del bene.

- Immobile sito in Asti, loc. Villaggio Bellavista

Fg. 54 mapp. 724 Seminativo cl.2 sup. 6000 r.d. 43,38 r.a. 30,99

Il territorio, non edificato, in cui e' ubicato il bene risulta votato alla coltivazione a seminativo o prato con la presenza di aree boscate nelle vicinanze del torrente Borbore.

Una stima di detto appezzamento puo' essere effettuata facendo riferimento ai valori agricoli medi pubblicati dalla regione Piemonte e dall' OMI, con prezzi in minima crescita

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

dal 2024 (15973 €/Ha) ad oggi, che restituiscono importi di 17890 €/Ha, per coltivazioni a seminativo. Valori di mercato per seminativi di forma regolare, ampia superficie e comodo accesso indicano valutazioni di circa 20.000 €/Ha.

Con riferimento alla destinazione urbanistica di area a servizi per l' istruzione una valutazione puo' essere fatta prendendo a riferimento la Delibera di Consiglio Comunale n.81 del 25/11/2008 con la quale si approvavano i criteri di calcolo per la stima dei valori relativi alle aree edificabili, da utilizzarsi come base di calcolo sia per l'ICI (ora IMU), che per la determinazione del corrispettivo di monetizzazione nonche' per la corresponsione delle indennita' di esproprio. In particolare con l' aggiornamento dei valori al 2026 le *"aree edificabili ricomprese nella zona residenziale di nuovo impianto di prg di Asti (villaggio Bellavista) C5.1"* sono valutate 12,80 €/mq. ed in base a tale stima, ai sensi del punto 1) – Aree destinate a servizi – della relazione, all' indennita' di esproprio e' attribuito un valore pari al 20% dell' area edificabile di maggior valore confinante con l' area a servizi, quindi pari a 2,56 €/mq. Per contro per le aree a servizi in zona agricola non confinanti con aree edificabili e' attribuito un valore minimo di 9,26 €/mq. pari al 50% del valore di monetizzazione applicato per le aree standard in zona agricola ulteriormente ridotto del 50% quindi pari a 4,63 €/mq.

Il valore di esproprio e' inoltre determinato dai valori desunti dagli atti di compravendita della particella interessata, o dalle particelle limitrofe, registrati nei 5 anni precedenti l' anno d' imposta.

Nell' atto di compravendita del 2007 fu' dichiarato un prezzo di 96.000,00 €. pari a 16,00 €/mq. a fronte di una perizia di stima asseverata per un valore di 13,50 €/mq., un poco superiore al valore deliberato dall' Amministrazione per l' area edificabile in quella zona.

Considerato che lo sfruttamento ai fini edificatori del lotto sarebbe possibile, previo convenzionamento con l' amministrazione, unicamente rispettando la destinazione prevista dal Piano (per l' istruzione) quindi di difficile attuazione, e che la previsione di accorpare in tale area un polo cittadino per l'istruzione non sia stata attuata, con la revisione generale del PRG in itinere potrebbe essere rimosso o ridotto il vincolo a servizi ed eventualmente ampliata l' area edificabile. Su tali basi il sottoscritto ritiene corretta una stima che non sia limitata semplicemente al valore di esproprio o a quello agricolo, e neppure allineata al valore dell' area edificabile, ma una valutazione intermedia che tenga conto del potenziale dovuto al posizionamento a ridosso di un' area di recente edificazione che e' stata dotata delle relative opere di urbanizzazione.

Tenuto conto della servitu' di passaggio esistente in sito nonche' della ipotizzabile inclusione come area edificabile nella revisione del piano regolatore, si ritiene congrua una valutazione intermedia (tra 12,80 €/mq. e 4,63 e/mq) di 8,70 €/mq.

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

Lotto unico – Terreno agricolo con vincolo a servizi in Asti loc. Bellavista – fg. 54 n. 724				
Mappale	Stato	Superficie	€/Ha.	Valore
724	Seminativo (incolto)	0.60.00	8.700	52.200,00
			Valore totale lotto	52.200,00

Valore di mercato € 52.200,00 (Euro cinquantaduemiladuecento/00)

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

Il bene risulta intestato a persona giuridica, ma nell' atto di acquisto si era optato per l' applicazione della tassa di registro dell' 8% per cui anche la vendita risultera' soggetta ad imposta di registro.

11. *chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti;*

Il bene interessato dal pignoramento costituisce naturalmente un lotto di vendita in quanto puntualmente identificato (particella di terreno) ed autonomamente utilizzabile.

12. *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.);*

Trattandosi di appezzamento di terreno, non ricompreso in area per l' edilizia convenzionata o sovvenzionata, non sussistono i presupposti di applicabilita'.

Tanto si doveva ad evasione all'incarico conferitomi.

Asti, lì 11 Agosto 2026

Il perito stimatore

Arch. CHICARELLA Aldo



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

Documentazione allegata:

ALLEGATO 1 - elenco trascrizioni e iscrizioni – visura aggiornata

ALLEGATO 2 – atto di provenienza

ALLEGATO 3 – verbale di sopralluogo e accesso

ALLEGATO 4 – planimetria e visura catastale agli atti

ALLEGATO 5 – documentazione fotografica

ALLEGATO 6 – stralcio perimetro del Sue Pian del Sole

ALLEGATO 7 – certificato di destinazione urbanistica

Asti, li 11/08/2026

Arch. Chicarella Aldo



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