Tribunale di Asti
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione immobiliare 52/2014

Creditore procedente

BANCA Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese soc. coop.

Avv. XXXXXXXXXXXXXXX.

.

*** * * * ***

Immobili in

CASTELL'ALFERO
(LOTTI 1 e 2)
Callianetto - Via Lasca, 40 e 42
CATASTO FABBRICATI
Fg. 17 part. 294 subb. 3,11 e 13)

ASTI (LOTTO 3)
CATASTO FABBRICATI
Via Fontana, 29 e 31
Fg. 77 mapp. 448 subb. 7,42 e 43

MONGARDINO (LOTTO 4)
Via Serra d'Asti
CATASTO FABBRICATI
Fg. 6 part. 951 sub. 3 (F/3)
CATASTO TERRENI
Fg. 6 part. 953 are 12.38

ASTI (LOTTI 5- 6)
Corso Matteotti,137
Alloggi interni 5-6
CATASTO FABBRICATI
Fg. 77 part. 8153 sub. 24 e 19

ASTI (LOTTO 7)
Via Alione, 6A - piano terra
CATASTO FABBRICATI
Fg. 77 part. 8153 subb. 87,88 e 92

ASTI (LOTTI 8-9-10-11)
Via Alione, 6A - piano interrato- S1
CATASTO FABBRICATI
Fg. 77 part. 8153 subb. 58,59,62 e 69

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

ASTI (LOTTO 12 – quota di 1/2)
Corso XXV Aprile,65 – interno 14-p.7ft)
CATASTO FABBRICATI
Fg. 52 part. 365 sub. 48

ASTI (LOTTO 13 – quota di 1/6)
Terreno in fraz. Castiglione
CATASTO TERRENI
Sez. CASTIGLIONE (B) Fg. 4 part. 208

RELAZIONE DI C.T.U.
(prima parte)

0) Premesse

Il sottoscritto Marco CASETTA, Ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Asti al n°A602, veniva nominato dal Tribunale di Asti, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, quale Consulente Tecnico d'Ufficio al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice relativamente alla Esecuzione Immobiliare di cui in epigrafe.

Tutto ciò premesso, acquisiti ed esaminati gli atti ed i documenti di causa, eseguiti i necessari rilievi, accessi e sopralluoghi, si è posto in grado di esporre la seguente Relazione di Consulenza tecnica, richiamando in ordine numerico i punti di cui al mandato.

1) <u>Provveda</u> ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

I fabbricati sono stati visionati alla presenza dei debitori. L'accesso si è svolto previa prima convocazione per raccomandata e successivo rinvio con accordi telefonici per tutte le date ulteriori, in considerazione che alcuni immobili sono detenuti a vario titolo da terzi.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

2) Verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili, per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D. P. R. 6 Giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministratore competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c. c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

2.1.1) Estratto del catasto e certificato ventennale catastale

All'interno del fascicolo in atti sono presenti i seguenti certificati storici catastali relativi ai beni oggetto di pignoramento:

per il Comune di Asti al Catasto Fabbricati è il n. 41057 del 03.07.2014;

per il Comune di Castell 'Alfero al Catasto Fabbricati è il n. 41025 del 03.07.2014;

Manca il certificato storico al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Mongardino.

Le ottenute certificazioni storiche catastali del Catasto Fabbricati, integralmente meccanizzate, sono sovrabbondanti rispetto al ventennio dalla trascrizione della procedura **(30.04.1994),** in quanto decorrono automaticamente dal 30.06.1987.

Nelle certificazioni catastali disponibili agli atti allo scrivente manca la documentazione per i beni nel Comune di Mongardino.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

2.1.2) Certificati delle trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento

Le certificazioni delle trascrizioni e delle iscrizioni sono presenti agli atti, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, in data 19 giugno 2014 e richieste sino al 01.01.1994, quindi con termine sovrabbondante rispetto alla decorrenza del ventennio dalla trascrizione del pignoramento (30.04.1994).

2.1.3) Certificato notarile

Cade, in presenza dei certificati storici ipo-catastali.

2.2) Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO – SERVIZIO PUBBLICITÁ IMMOBILIARE DI ASTI, si è proceduto alla ricerca nel ventennio a ritroso con riferimento al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, ovvero sino al 30.04.1994; ciò sia per le finalità di accertamento delle formalità pregiudizievoli, che della "provenienza ventennale".

Per semplicità di lettura, le storie verranno suddivise con riferimento ai LOTTI di vendita di provenienza omogenea.

LOTTI 1 e 2

CASTELL'ALFERO
Callianetto - Via Lasca, 40 e 42
CATASTO FABBRICATI
Fg. 17 part. 294 subb. 3,11 e 13

2.2.1) Accertamenti esplicitati contro i seguenti soggetti:

XXXXXXXXXXXXXXX

tra la data odierna ed il 26 agosto 1997 (data acquisto)

XXXXXXXXXXXXXXX

tra il 05 settembre 1997 (trascrizione vendita) ed il 30 aprile 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: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 3
ASTI
CATASTO FABBRICATI
Via Fontana, 29 e 31
Fg. 77 mapp. 448 subb. 7,42 e 43

2.2.2) Accertamenti esplicitati contro i seguenti soggetti:

XXXXXXXXXXXXXX

tra la data odierna ed il 30 aprile 1994 (decorrenza ventennio dalla trascrizione)

XXXXXXXXXXXXXX

tra il 22 luglio 1988 (trascrizione vendita quota di ½ sui beni) ed il 30 aprile 1994 (decorrenza ventennio dalla trascrizione)

LOTTO 4
MONGARDINO , via Serra d'Asti
CATASTO FABBRICATI
Fg. 6 part. 951 sub. 3
CATASTO TERRENI
Fg. 6 part. 953

2.2.3) Accertamenti esplicitati contro i seguenti soggetti:

XXXXXXXXXXXXXX

tra la data odierna ed il 01 giugno 2005 (data acquisto terreno)

XXXXXXXXXXXXXX

tra il 29 giugno 2005 (trascrizione vendita) ed il 30 aprile 1994 (decorrenza ventennio dalla trascrizione)

XXXXXXXXXXXXXX

tra il 29 giugno 2005 (trascrizione vendita) ed il 30 aprile 1994 (decorrenza ventennio dalla trascrizione)

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTI 5-6
ASTI Corso Matteotti,137
Alloggi interni 5-6
CATASTO FABBRICATI
Fg. 77 part. 8153 sub. 24 e 19

2.2.4) Accertamenti esplicitati contro i seguenti soggetti:

XXXXXXXXXXXXXX

tra la data odierna ed il 30 aprile 1994 (decorrenza ventennio dalla trascrizione)

LOTTO 7
ASTI - Via Alione, 6A - piano terra
CATASTO FABBRICATI
Fg. 77 part. 8153 subb. 87,88 e 92

2.2.5) Accertamenti esplicitati contro i seguenti soggetti:

XXXXXXXXXXXXXX

tra la data odierna ed il 30 aprile 1994 (decorrenza ventennio dalla trascrizione)

LOTTI 8-9-10-11
ASTI Via Alione, 6A - piano interrato- S1
CATASTO FABBRICATI
Fg. 77 part. 8153 subb. 58,59,62 e 69

2.2.6) Accertamenti esplicitati contro i seguenti soggetti:

XXXXXXXXXXXXXX

tra la data odierna ed il 14 dicembre 1994 (data acquisizione per donazione)

XXXXXXXXXXXXXX

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

tra il 30 dicembre 1994 ed il 30 aprile 1994 (decorrenza ventennio dalla trascrizione)

XXXXXXXXXXXXXX

tra il 30 dicembre 1994 ed il 30 aprile 1994 (decorrenza ventennio dalla trascrizione)

LOTTO 12
ASTI , Corso XXV Aprile,65 – int. 14 - p.7 ft
CATASTO FABBRICATI
Fg. 52 part. 365 sub. 48

2.2.7) Accertamenti esplicitati contro i seguenti soggetti:

XXXXXXXXXXXXXX

tra la data odierna ed il 18 ottobre 2004 (data acquisto)

XXXXXXXXXXXXXX

tra il 26 ottobre 2004 ed il 12 maggio 2000 (data acquisto)

XXXXXXXXXXXXXX

tra il 06 novembre 2004 (apertura successione)ed il 12 maggio 2000 (data acquisto)

XXXXXXXXXXXXXX

tra il 29 maggio 2000 (trascrizione vendita) ed il 30 aprile 1994 (decorrenza ventennio dalla trascrizione)

XXXXXXXXXXXXXX

tra il 29 maggio 2000 ed il 30 aprile 1994 (decorrenza ventennio dalla trascrizione)

LOTTO 13
ASTI, Terreno in fraz. Castiglione
CATASTO TERRENI
sez. CASTIGLIONE (AT B) Fg. 4 part. 208

2.2.8) Accertamenti esplicitati contro i seguenti soggetti:

XXXXXXXXXXXXXX

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

tra la data odierna ed il 30 aprile 1994 (decorrenza ventennio dalla trascrizione)

Per le formalità non pregiudizievoli si rimanda al capitolo descrittivo relativo alla provenienza ventennale **(punto 2.4)**

2.2.2) Formalità pregiudizievoli (contro)

Quindi dalle certificazioni e dagli accertamenti svolti dallo scrivente sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli, che vengono qui succintamente descritte.

L'ordine è cronologico, **dalla più recente a ritroso e viene suddivisa per lotti di vendita.**

LOTTI 1 e 2
CASTELL'ALFERO, fraz. Callianetto - Via Lasca, 40 e 42
CATASTO FABBRICATI
Fg. 17 part. 294 subb. 3,11 e 13

Trascrizione

Reg. Part. n. 2484 Reg. gen. 3278 del 30.04.2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede ALBA

su tutti i beni appartenenti al lotto

Relativo a : ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ASTI

Repertorio 780/2014 del 22/02/2014

per la somma complessiva di € 732.415,32 oltre ad interessi dal 19.09.2013 e spese di € 2.400,00 + IVA e c.i.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Iscrizione

Reg. Particolare n. 1039 Reg. generale 8474 del 24.10.2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A FAVORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede ALBA

su tutti i beni oggetto della presente procedura

derivante da :

ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ASTI del 22.10.2013 Rep. n. 6800/2013

Iscrizione

Reg. Particolare n. 1575 Reg. generale 8895 del 25.09.2009

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO SOC. COOP.

derivante da :

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Notaio GILI Giorgio – Asti

del 25.09.2009 Rep. 34655 Racc. 13694

durata anni 20

per la somma complessiva di € 300.000.000

a garanzia del capitale di € 150.000.000

Commento: Per 20 anni con 240 rate mensili posticipate.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 3
CATASTO FABBRICATI
ASTI, Via Fontana, 29 e 31
Fg. 77 mapp. 448 subb. 7,42 e 43

Trascrizione

Reg. Part. n. 737 Reg. gen. 867 del 27.01.2016

DOMANDA GIUDIZIALE

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

A FAVORE

UNICREDIT spa sede ROMA

su tutti i beni appartenenti al lotto

Relativo a : ATTO GIUDIZIARIO
TRIBUNALE DI ASTI
Repertorio 5124/2015 del 09/12/2015

Trascrizione

Reg. Part. n. 2484 Reg. gen. 3278 del 30.04.2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede ALBA

su tutti i beni appartenenti al lotto

Relativo a : ATTO GIUDIZIARIO
TRIBUNALE DI ASTI
Repertorio 780/2014 del 22/02/2014

per la somma complessiva di € 732.415,32

oltre ad interessi dal 19.09.2013 e spese di € 2.400,00 + IVA e c.i.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Iscrizione

Reg. Particolare n. 1039 Reg. generale 8474 del 24.10.2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A FAVORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede ALBA

su tutti i beni oggetto della presente procedura

derivante da :

ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ASTI del 22.10.2013 Rep. n. 6800/2013

LOTTO 4
MONGARDINO, via Serra d'Asti
CATASTO FABBRICATI
Fg. 6 part. 951 sub. 3 (F/3)
CATASTO TERRENI
Fg. 6 part. 953 are 12.38

Trascrizione

Reg. Part. n. 5970 Reg. gen. 7884 del 29.10.2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede ALBA

su tutti i beni appartenenti al lotto

Relativo a : ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ASTI

Repertorio 4184/2014 del 20/08/2014

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Iscrizione

Reg. Particolare n. 1039 Reg. generale 8474 del 24.10.2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

su tutti i beni oggetto del lotto

A FAVORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede ALBA

su tutti i beni oggetto del lotto

derivante da:

ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ASTI del 22.10.2013 Rep. n. 6800/2013

LOTTI 5- 6
ASTI, Corso Matteotti,137
Alloggi interni 5-6
CATASTO FABBRICATI
Fg. 77 part. 8153 sub. 24 e 19

Trascrizione

Reg. Part. n. 737 Reg. gen. 867 del 27.01.2016

DOMANDA GIUDIZIALE

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

A FAVORE

UNICREDIT spa sede ROMA

su tutti i beni appartenenti al lotto

Relativo a : ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ASTI

Repertorio 5124/2015 del 09/12/2015

Trascrizione

Reg. Part. n. 2484 Reg. gen. 3278 del 30.04.2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede ALBA

su tutti i beni appartenenti al lotto

Relativo a : ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ASTI

Repertorio 780/2014 del 22/02/2014

Iscrizione

Reg. Particolare n. 1039 Reg. generale 8474 del 24.10.2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A FAVORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede ALBA

su tutti i beni oggetto della presente procedura

derivante da :

ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ASTI del 22.10.2013 Rep. n. 6800/2013

LOTTO 7
ASTI, Via Alione, 6A - piano terra
CATASTO FABBRICATI
Fg. 77 part. 8153 subb. 87,88 e 92

Trascrizione

Reg. Part. n. 2484 Reg. gen. 3278 del 30.04.2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

A FAVORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede ALBA

su tutti i beni appartenenti al lotto

Relativo a : ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ASTI

Repertorio 780/2014 del 22/02/2014

Iscrizione

Reg. Particolare n. 1039 Reg. generale 8474 del 24.10.2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A FAVORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede ALBA

su tutti i beni oggetto della presente procedura

derivante da :

ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ASTI del 22.10.2013 Rep. n. 6800/2013

LOTTI 8-9-10-11
ASTI, Via Alione, 6A - piano interrato - S1
CATASTO FABBRICATI
Fg. 77 part. 8153 subb. 58,59,62 e 69

Trascrizione

Reg. Part. n. 7025 Reg. gen. 9421 del 28.12.2015

DOMANDA GIUDIZIALE

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

A FAVORE

UNICREDIT spa sede ROMA

per la proprietà sui subb. 58,59 e 62

Relativo a : ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ASTI

Repertorio 5123/2015 del 09/12/2015

Trascrizione

Reg. Part. n. 2484 Reg. gen. 3278 del 30.04.2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXX.

per la proprietà per 1/1 sul lotto

A FAVORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede ALBA

su tutti i beni appartenenti al lotto

Relativo a : ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ASTI

Repertorio 780/2014 del 22/02/2014

Iscrizione

Reg. Particolare n. 1039 Reg. generale 8474 del 24.10.2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A FAVORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede ALBA

su tutti i beni oggetto della presente procedura

derivante da :

ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ASTI del 22.10.2013 Rep. n. 6800/2013

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 12
ASTI, Corso XXV Aprile,65 – interno 14 - p.7 ft
CATASTO FABBRICATI
Fg. 52 part. 365 sub. 48

Trascrizione

Reg. Part. n. 7025 Reg. gen. 9421 del 28.12.2015

DOMANDA GIUDIZIALE

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

A FAVORE

UNICREDIT spa sede ROMA

per la quota di 1/2 di proprietà sul lotto

Relativo a : ATTO GIUDIZIARIO
TRIBUNALE DI ASTI
Repertorio 5123/2015 del 09/12/2015

Trascrizione

Reg. Part. n. 2484 Reg. gen. 3278 del 30.04.2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede ALBA

su tutti i beni appartenenti al lotto

Relativo a : ATTO GIUDIZIARIO
TRIBUNALE DI ASTI
Repertorio 780/2014 del 22/02/2014

Iscrizione

Reg. Particolare n. 1039 Reg. generale 8474 del 24.10.2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

A FAVORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede ALBA

su tutti i beni oggetto della presente procedura

derivante da :

ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ASTI del 22.10.2013 Rep. n. 6800/2013

LOTTO 13
Terreno in ASTI, fraz. Castiglione
CATASTO TERRENI
Sez. CASTIGLIONE (B)Fg. 4 part. 208

Trascrizione

Reg. Part. n. 2484 Reg. gen. 3278 del 30.04.2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede ALBA

per la proprietà per 1/6 sul terreno

Relativo a : ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ASTI

Repertorio 780/2014 del 22/02/2014

Iscrizione

Reg. Particolare n. 1039 Reg. generale 8474 del 24.10.2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A FAVORE

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede ALBA

per la proprietà per 1/6 sul terreno

derivante da :

ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI ASTI del 22.10.2013 Rep. n. 6800/2013

2.3) Mappe censuarie e certificati urbanistici

2.3.1) Mappa censuaria del catasto terreni

Si inseriscono le scansioni relative alle mappe dei fabbricati e dei terreni relativi ai lotti, richiesta dallo scrivente, mancando agli atti.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTI 1 e 2
CASTELL'ALFERO
Fg. 17 part. 294

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

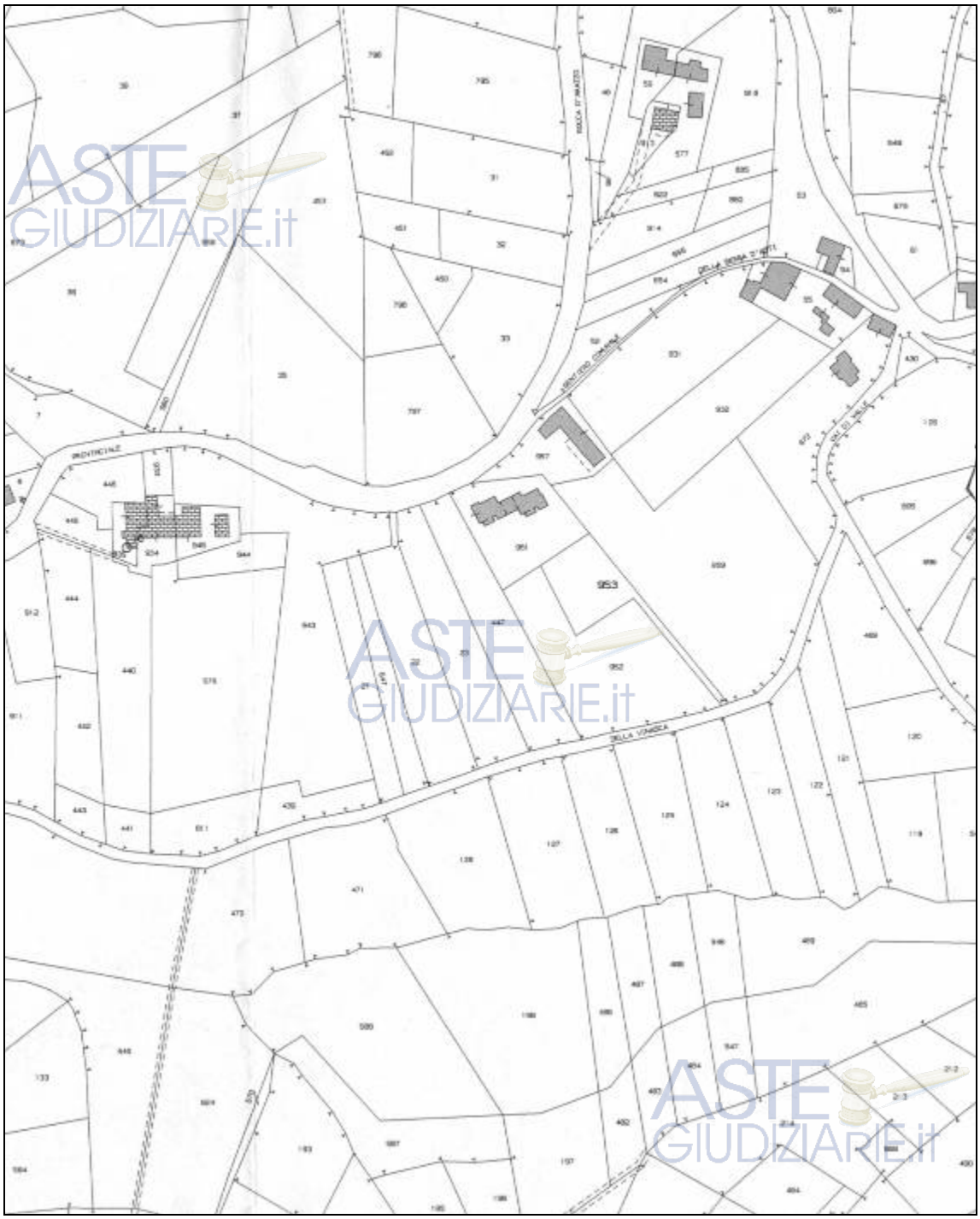
Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 3
ASTI, Via Fontana, 29 e 31
Fg. 77 mapp. 448

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 4
MONGARDINO
Fg. 6 part. 951 e 953



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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTI 5- 6-7-8-9-10-11
ASTI
Fg. 77 part. 8153

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

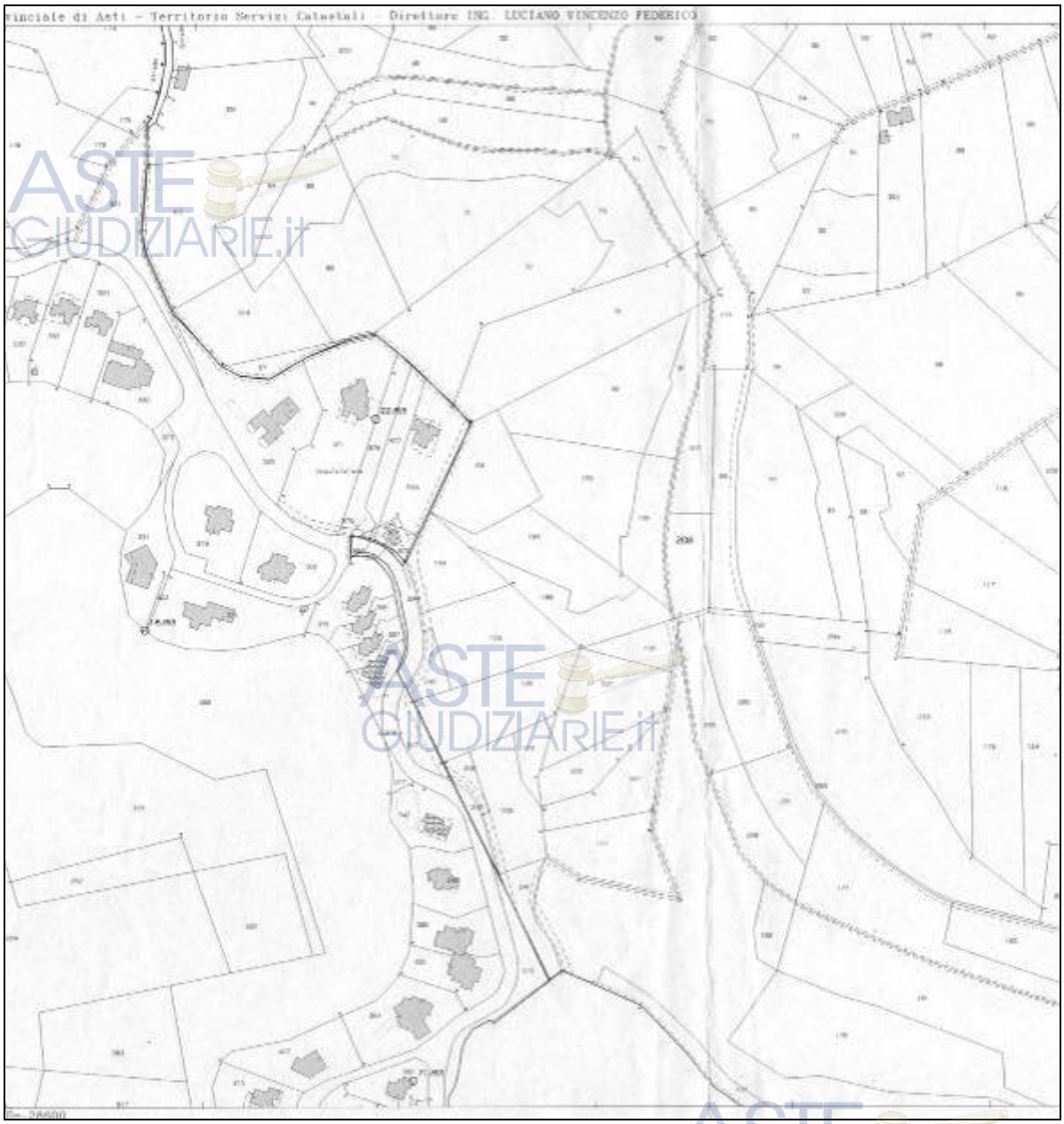
Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 12
ASTI
Fg. 52 part. 365

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 13
ASTI
Sez. CASTIGLIONE (B)Fg. 4 part. 208



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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

2.3.2) Certificato di destinazione urbanistica

LOTTI 4 e 13

Sono stati richiesto, a cura dello scrivente, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto delle procedure di cui al mandato, **questo perché non presenti agli atti** e riguardanti i lotti "Mongardino" e "Castiglione".

2.5) Provenienza ultraventennale e certificazioni

La provenienza ventennale è così sintetizzabile, procedendo a ritroso nel tempo, con riferimento alle trascrizioni presso il competente Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Asti, suddiviso per lotti di vendita.

2.5.1) LOTTO 1-2 (Castell'Alfero)

a) Trascrizione

Reg. Particolare n. 5427 Reg. gen. 6887 del 05.09.1997

CONTRO **XXXXXXXXXXXXXX**

per la proprietà per 1/1 dei beni appartenenti al lotto

A FAVORE **XXXXXXXXXXXXXX**

per la proprietà per 1/1 dei beni appartenenti al lotto

Relativo a : ATTO NOTARILE PUBBLICO
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Notaio Luciano RATTI – Costigliole d'Asti
del 26.08.1997 Rep. 29265/13838

Per completare la decorrenza del ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, si è acquisita la provenienza ultraventennale, in ossequio allo specifico punto del mandato al punto 2, documento che viene prodotto in allegato:

b) Trascrizione

Reg. Particolare n. 5344 Reg. gen. 7141 del 24.09.1990

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXX

A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXXX

per la piena proprietà per 1/1 dei beni oggetto dei lotti 1 e 2

Relativo a : ATTO NOTARILE PUBBLICO
ATTO TRA VIVI –
COSTITUZIONE CONDOMINIO ED ASSEGNAZIONE BENI
Notaio Carlo KRIEG – ASTI
del 23.11.1971 Rep. 50077/18988

2.5.2) LOTTO 3 (Alloggio e rimesse in Asti, via Fontana, 29 e 31)

Le provenienze di tali beni sono già ambedue ultraventennali. Gli atti sono in via di completa acquisizione e verranno prodotti in sede di deposito definitivo.

- **Trascrizione**
  Reg. Particolare n. 4116 Reg. gen. 5786 del 22.07.88

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXX
per la piena proprietà di 1/2 sui beni costituenti il lotto

A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXXX
per la piena proprietà di 1/2 sui beni costituenti il lotto

Relativa a : ATTO NOTARILE PUBBLICO
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Notaio Marco CAMUSSO – ASTI
del 23.06.1988 Rep. 22650/9239
Reg. Asti il 13.07.1988 al n. 2317

- **Trascrizione**
  Reg. Particolare n. 769 Reg. gen. 915 del 04.02.71

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXX

A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXXX

Relativa a : ATTO NOTARIALE PUBBLICO
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Notaio Sergio PINCA – ASTI
del 28.12.1970 Rep. 36417/3568
Reg. Asti il 13.01.1971 al n. 136

2.5.2) LOTTO 4 (Fabbricato in corso di costruzione a Mongardino)

- **Trascrizione**
  Reg. Particolare n. 4146 Reg. gen. 6607 del 28.06.2005

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXX
per la piena proprietà di 1/2 in comunione legale

XXXXXXXXXXXXXXX
per la piena proprietà di 1/2 in comunione legale

A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXXX

Relativa a : ATTO NOTARIALE PUBBLICO
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Notaio Giorgio GILI – ASTI
del 01.06.2005 Rep. 22650/9239

Commento: in sede di vendita comparivano gli intestatari come pieni proprietari ,in quanto i cousufruttuari
sono venuti a mancare
ampliamente oltre il ventennio di osservazione.

Per completare la decorrenza del ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, si è acquisita quindi la provenienza ultraventennale, anche in ossequio allo specifico

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

punto del mandato al punto 2, documento che viene qui prodotto in sede di deposito definitivo:

- **Trascrizione**
  Reg. Particolare n. 3121 Reg. gen. 3910 del 20.05.82

CONTRO
XXXXXXXXXXXXXX
A FAVORE
XXXXXXXXXXXXXX
Relativa a : ATTO NOTARILE PUBBLICO
ATTO TRA VIVI
Notaio Paolo NOVARESE – ASTI
del 08.05.1982 Rep. 32844
Reg. Asti il 01.06.1982 al n. 3309

2.5.3) LOTTI 5-6-7

(Asti – c.so Matteotti,137 e via Alione, 6 A)

La provenienza di tali beni costituisce già l'atto ultraventennale e viene prodotto in allegato.

a) **Trascrizione**
Reg. Particolare n. 3320 Reg. gen. 4166 del 09.06.1983
FAVORE E CONTRO
XXXXXXXXXXXXXX
Relativo a : ATTO NOTARILE PUBBLICO
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Notaio Anna Maria PRIMA – ASTI
del 25.05.1983 Rep. 3187/678

Per completare la decorrenza del ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, si sono acquisite le provenienze ultraventennali, in ossequio allo specifico punto

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

del mandato al punto 2, documento che viene qui prodotto in allegato :

2.5.3) LOTTO 8-9-10-11

(Asti – via Alione, 6 A piano interrato)

a) Trascrizione

Reg. Particolare n. 3320 Reg. gen. 4166 del 09.06.1983

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXX

A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXX

Relativo a : ATTO NOTARILE PUBBLICO
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
Notaio Anna Maria PRIMA – ASTI
del 14.12.1994 Rep. 41223

Per completare la decorrenza del ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (30.04.1994), si sono acquisite le provenienze ultraventennali, in ossequio allo specifico punto del mandato al punto 2, documento che vengono prodotte in allegato:

a) Trascrizione

Reg. Particolare n. 3320 Reg. gen. 4166 del 09.06.1983

FAVORE E CONTRO

XXXXXXXXXXXXXX

Relativo a : ATTO NOTARILE PUBBLICO
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Notaio Anna Maria PRIMA – ASTI
del 25.05.1983 Rep. 3187/678

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

2.5.4) LOTTO 12 (Mansarda in Asti, c.so XXV Aprile,65 – quota di 1/2)

a) Trascrizione

Reg. Particolare n. 7375 Reg. gen. 12596 del 26.10.2004

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXX

A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXX

Relativo a : ATTO NOTARILE PUBBLICO
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Notaio Giorgio GILI – ASTI
del 18.10.2004 Rep. 18783

b) Trascrizione

Reg. Particolare n. 7634 Reg. gen. 13131 del 06.11.2004

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXX

A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXX

Relativo a : ATTO AMMINISTRATIVO
ATTO PER CAUSA DI MORTE –
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
di XXXXXXXXXXXXXX
Reg. Asti al n.35 vol. 1901 il 11.10.2004

c) Trascrizione

Reg. Particolare n. 3322 Reg. gen. 4634 del 29.05.2000

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXX

A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXX

Relativo a : ATTO NOTARILE PUBBLICO
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Notaio Giorgio GILI – Mombercelli
del 12.05.2000 Rep. 3621

Per completare la decorrenza del ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, si è acquisita la provenienza ultraventennali, in ossequio allo specifico punto del mandato al punto 2, documento allegato:

Trascrizione
Reg. Particolare n. 3730 Reg. gen. 4953 del 20.06.90

CONTRO
XXXXXXXXXXXXXXX
A FAVORE
XXXXXXXXXXXXXXX
Relativo a : ATTO NOTARILE PUBBLICO
ATTO TRA VIVI - VENDITA
Notaio Marco CAMUSSO – ASTI
del 05.06.1990 Rep. 24811 / 10306

2.5.5) LOTTO 13 Asti – fraz. Castiglione

Trascrizione
Reg. Particolare n.3263/3264 Reg. gen. 4346/4347 del 24.06.95

CONTRO
XXXXXXXXXXXXXXX
A FAVORE
XXXXXXXXXXXXXXX

Relativa a : ATTO NOTARILE PUBBLICO
ATTO TRA VIVI
Notaio Bruno MARCHETTI – ASTI
del 09.06.1995 Rep. 39404

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Documento allegato.

3) Identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)

3) Descrizione immobili

3.1) LOTTO 1 - Callianetto - Via Lasca, 40 e 42
Alloggio al terzo piano, cantina e rimessa al piano terra
Fg. 17 part. 294 subb. 3 e 11

Foto 1.1. vista verso via Lasca

Il lotto immobiliare oggetto di stima è così descrivibile:

- nel concentrico di frazione Callianetto di Castell'Alfero, alloggio al n. 5 posto al terzo piano di fabbricato condominiale denominato "Condominio Gianduja" con ingresso dal civico 40 di via Lasca; al piano terra cantina n. 5 e box auto n. III, con accesso carraio dal civ. 42 di via Lasca.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Si rinvia alla documentazione fotografica ed alle planimetrie con il calcolo delle superfici per maggiori dettagli.

Foto 1.2. Dettaglio della porzione intestata al debitore

Foto 1.3. Dettaglio della porzione intestata al debitore

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 1.4 . Vista del retro condominiale, compreso l'autorimessa

Foto 1.5. A sinistra la autorimessa in perizia

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 1.6. Alloggio interno 5 – Ingresso locale 1

Foto 1.7. Locale 2, soggiorno.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 1.8. Locale 3, cucina.

Foto 1.9. Locale 6, camera.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 1.10 Locale 5, camera

Foto 1.11. Locale 4, bagno

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 1.12. Locale 4, bagno

Foto 1.13. Locale 7, ripostiglio

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 1.13. dettaglio balcone verso Ovest

Foto 1.14. disimpegno cantine

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 1.15. Autorimessa n. III : dettaglio interno

Richiamata la planimetria qui di seguito inserita, si descrive maggiormente nel dettaglio l'unità immobiliare.

Fabbricato abitativo della superficie lordo muri di mq. 81,77 circa, cantina della s.l. 7,31 mq. e box auto della s.l. di mq.

Al piano primo

1) ingresso della s.u. di mq. 7,72
2) soggiorno della s.u. di mq. 15,92
3) cucina della s.u. di mq. 4,69
4) bagno della s.u. di mq. 5,34
5) camera della s.u. di mq. 16,38
6) camera della s.u. di mq. 15,40
7) ripostiglio della s.u. di mq. 0,93.
8) balcone della s.l. di mq. 9,48
9) balcone della s.l. di mq. 5,27.

Al piano terra

- cantina n. 5 della s.u. di mq. 5,89
- autorimessa n. III (3) della s.u. di mq. 11,50

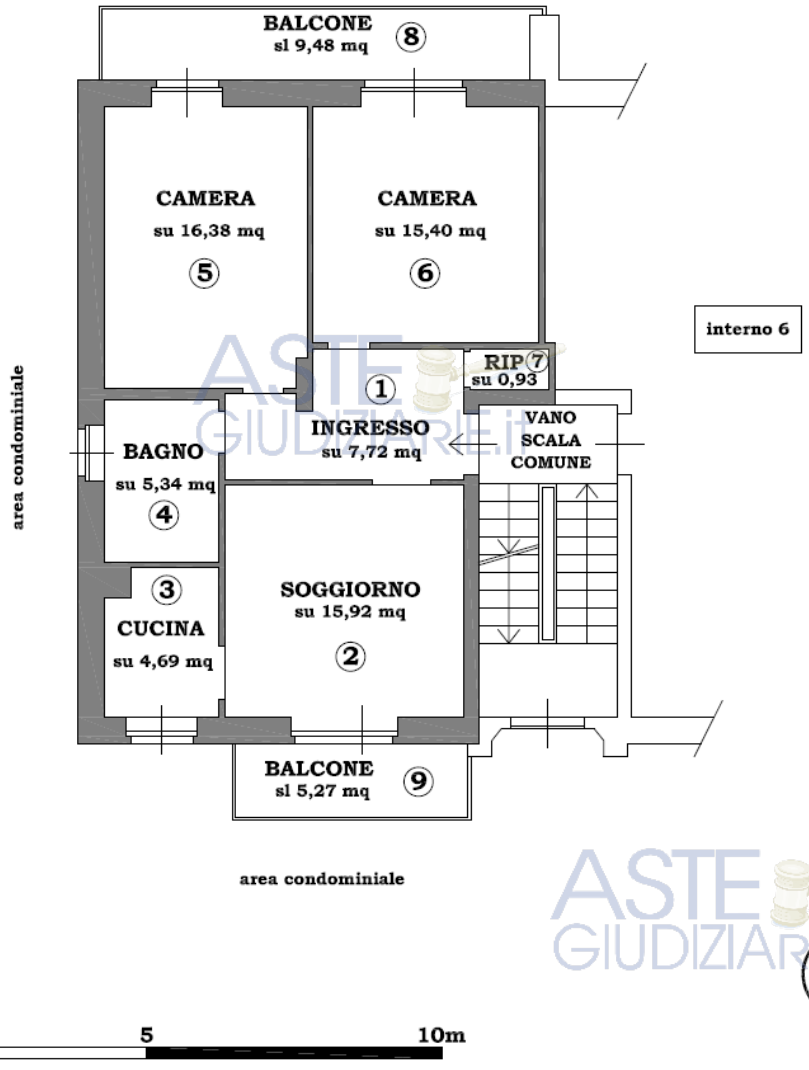
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2014

COMUNE DI CASTELL'ALFERO (AT)
Fraz. Callianetto - Via Lasca, 40
C.F. Fg. 17 Mapp. 294 sub. 11 - interno 5

Pianta Piano Terzo
H 300
Scala 1:100



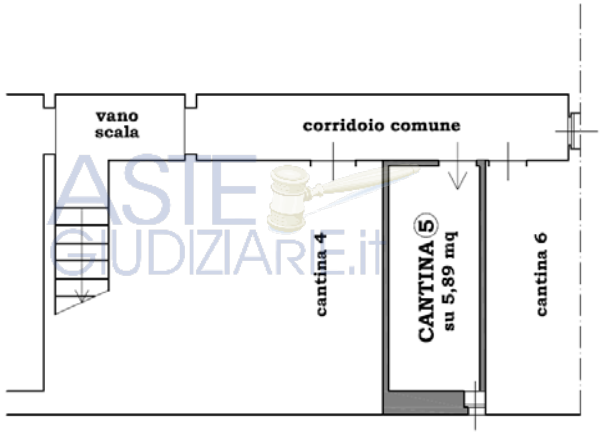
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2014

COMUNE DI CASTELL'ALFERO (AT)
Fraz. Callianetto - Via Lasca, 40
C.F. Fg. 17 Mapp. 294 sub. 11

Pianta Piano Terra
H 230
Scala 1:100



area condominiale

scala grafica
0 1 2 5 10m

N

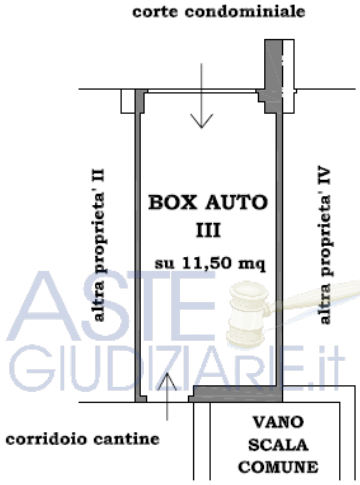
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

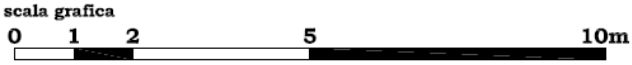
Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2014

COMUNE DI CASTELL'ALFERO (AT)
Fraz. Callianetto - Via Lasca, 42
C.F. Fg. 17 Mapp. 294 sub. 3

Autorimessa III
Pianta Piano Terreno
H 230
Scala 1:100





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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

3.2) LOTTO 2 Callianetto - Via Lasca, 40 e 42 Locali mansardati al quarto piano Fg. 17 part. 294 sub. 13

Il lotto immobiliare oggetto di stima è così descrivibile:

- nel concentrico di frazione Callianetto di Castell'Alfero, alloggio al n. 7 posto al quarto piano di fabbricato condominiale denominato "Condominio Gianduja" con ingresso dal civico 40 di via Lasca.

Si rinvia alla documentazione fotografica ed alle planimetrie con il calcolo delle superfici per maggiori dettagli.

Foto 2.1. Vista del vano scala condominiale di accesso all'unità

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 2.2. Vista dell'ingresso caposcala

Foto 2.3. Ingresso, locale n. 1

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 2.4. Camera. Locale n. 5

Foto 2.5. Cucina. Locale n. 3

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 2.6 . Soggiorno . Locale n.2

Foto 2.8. Wc doccia. Locale n. 4

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 2.7. Wc doccia. Locale n. 4

Foto 2.9. Locale ripostiglio n. 7

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 2.10. balconcino verso ovest

Foto 2.11. stesso balcone ; vista diametralmente opposta

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 2.12. balcone verso via Lasca

Richiamata la planimetria qui di seguito inserita, si descrive nel dettaglio l'unità immobiliare

Porzione di fabbricato sottotetto della superficie lordo muri di mq. 63,50 circa, composto da

1)	ingresso	della s.u. di mq. 6,35
2)	soggiorno	della s.u. di mq. 11,84
3)	cucina	della s.u. di mq. 10,15
4)	wc doccia	della s.u. di mq. 6,90.
5)	camera	della s.u. di mq. 16,77
6)	balcone	della s.l. di mq. 5,52.
7)	ripostiglio	della s.u. di mq. 1,12.
7b)	balcone	della s.l. di mq. 4,14

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

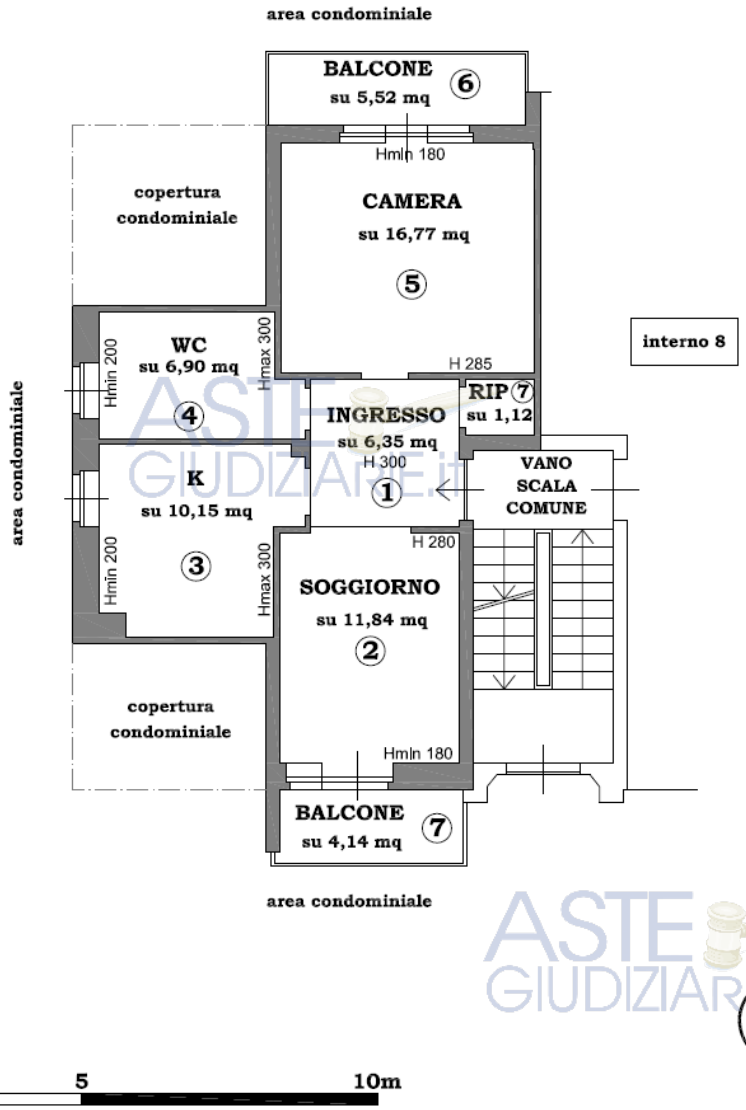
Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2014

COMUNE DI CASTELL'ALFERO (AT)
Fraz. Callianetto - Via Lasca, 40
C.F. Fg. 17 Mapp. 294 sub. 13 - interno 7

Pianta Piano Quarto (sottotetto)

Scala 1:100



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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

3.2) LOTTO 3
Asti, Via Fontana, 29 e 31
Fg. 77 mapp. 448 subb. 7,42 e 43

Alloggio in Asti, via Fontana, 31 posto al secondo piano di fabbricato condominiale denominato “Condominio Leopardi” , composto dagli interni 18,19,20 , con annessa cantina n. 9 posta al piano interrato;

- due posti auto ed accessorio in corpo unico, posti al piano interrato condominiale e con accesso carraio dal civico 29 di via Fontana.

Si rinvia alla documentazione fotografica ed alle planimetrie con il calcolo delle superfici per maggiori dettagli.

Foto 3.1. Due degli ingressi all’alloggio (nn. 19 e 20)

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 3.2. Due degli ingressi all'alloggio (18 e 19)

Foto 3.3. dettaglio dell'ingresso diretto sul soggiorno n. 1

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 3.4. dettaglio del soggiorno n. 1

Foto 3.5. altra vista del locale 1

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 3.6. Disimpegno di ingresso con armadio a muro a guisa di ripostiglio

Foto 3.7. Camera. locale n.3

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 3.8. Vista corridoio n. 4

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 3.8. corridoio n. 4

Foto 3.9. wc locale n. 5

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 3.10. Cucina. Locale n. 6

Foto 3.11. Sala da bagno. Locale n. 7

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 3.12 . Altra vista del bagno n. 7

Foto 3.13. Camera n. 8

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 3.14. Corridoio n. 4; sullo sfondo il ripostiglio n. 9

Foto 3.15. Camera n.10

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 3.16. Camera n. 11

Foto 3.17. Wc doccia n. 12

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 3.18. Balcone su via Leopardi

Foto 3.19. Stesso balcone in prospettica su via Fontana

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Richiamata la planimetria qui di seguito inserita, si descrive nel dettaglio l'unità immobiliare

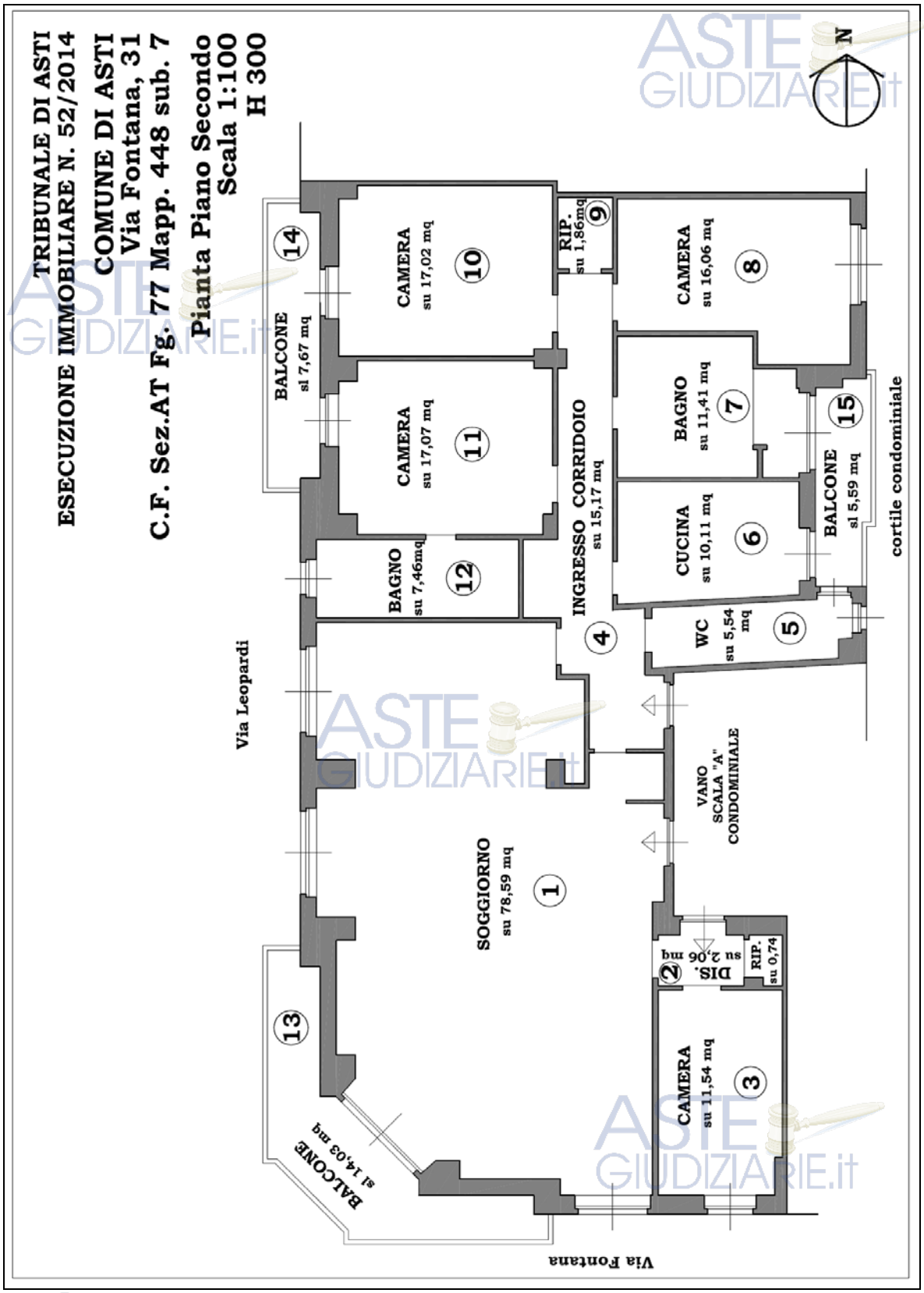
Fabbricato abitativo della superficie lordo muri di mq. 222 circa.

Al piano secondo

1) soggiorno della s.u. di mq. 78,59
2) disimpegno della s.u. di mq. 2,06 e rip. di mq.0,74
3) camera della s.u. di mq. 11,54
4) ingresso corridoio della s.u. di mq. 15,17
5) servizio wc della s.u. di mq. 5,54
6) cucina della s.u. di mq. 10.11
7) bagno della s.u. di mq. 11,41
8) camera della s.u. di mq. 16,06
9) ripostiglio della s.u. di mq. 1,86
10) camera della s.u. di mq. 17,02
11) camera della s.u. di mq. 17,07
12) bagno della s.u. di mq. 7,46
13,14,15) balconi della s.l. di mq. 14,03;7,67;5,59.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165



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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 3.20. Cantina al piano interrato

Foto 3.21. Cantina al piano interrato

Al piano interrato

1) cantina della s.u. di mq. 12,56

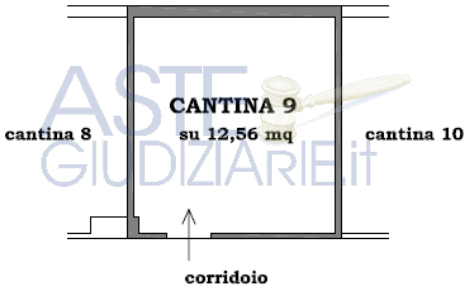
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2014

COMUNE DI ASTI
Via Fontana, 31
C.F. Sez.AT Fg. 77 Mapp. 448 sub. 7

Pianta Piano Interrato
H 265
Scala 1:100



scala grafica
0 1 2 5 10m

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 3.22. Vista panoramica delle rimesse n. 12 e 13

Foto 3.23. Vista ravvicinata; sullo sfondo la porzione tramezzata pertinente all'interno 13

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 3.24. Ingresso alla porzione accessoria interno 13

Foto 3.25. Il locale accessorio all'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: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Al piano interrato

- Posto auto n. 12 (sub. 43) della s.u. di mq. 16,41
- Posto auto n. 13 (sub. 42) della s.u. di mq. 23,49
- Accessorio posto auto n. 13 (sub. 42) della s.u. di mq. 9,03

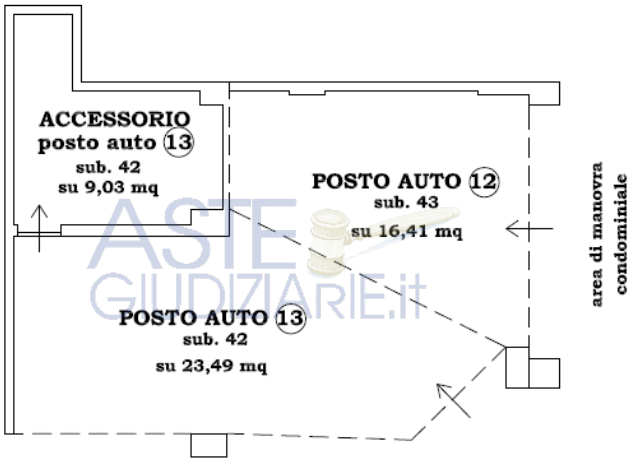
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2014

COMUNE DI ASTI
Via Fontana, 29
C.F. Sez.AT Fg. 77 Mapp. 448 sub. 42 e 43

Pianta Piano Interrato
H 350
Scala 1:100



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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

3.4) LOTTO 4 "MONGARDINO"
Via Serra d'Asti
CATASTO FABBRICATI
Fg. 6 part. 951 sub. 3 (fabbricato in corso di costruzione - F/3)
CATASTO TERRENI
Fg. 6 part. 953 are 12.38

Il lotto immobiliare oggetto di stima è così descrivibile:

- in via Serra d'Asti, porzione di fabbricato bifamiliare in corso di costruzione, con terreno pertinenziale attiguo e sottostante di natura agricola.

Si rinvia alla documentazione fotografica ed alle planimetrie con il calcolo delle superfici per maggiori dettagli.

Foto 4.1. Vista della struttura esterna – fronte nord

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 4.2. Vista della struttura esterna – fronte nord

Foto 4.3. Dettaglio dell'angolare nord-est

Foto 4.4 . Angolare sud-est e porticato a sud

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 4.5. locale interrato ad autorimessa - da ultimare

Foto 4.6. ingresso carraio al piano interrato- porzione autorimessa - da ultimare

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 4.7. Vista degli accessi dei locali accessori al piano interrato

Foto 4.8.Dettaglio interno . Locale di sgombero n.2

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 4.9.Locale n. 3 interrato – accesso al vano scala verso il piano terra

Foto 4.10. Il vano scala che conduce al piano terra

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 4.11. Piano terra – locale abitativo unico n.4 – da ultimare

Foto 4.12. Piano terra – locale abitativo unico n.4 – da ultimare

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 4.13. Piano terra – locale abitativo unico n.4 – da ultimare

Foto 4.14. Vano scala di accesso al sottotetto.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 4.15. Locale di sgombero n. 5 da ultimare

Foto 4.16. Locale di sgombero n. 5 da ultimare

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 4.17. Locale di sgombero n. 5 da ultimare

Foto 4.18. Locale di sgombero n. 5 da ultimare

Richiamata la planimetria qui di seguito inserita, si descrive nel dettaglio l'unità immobiliare

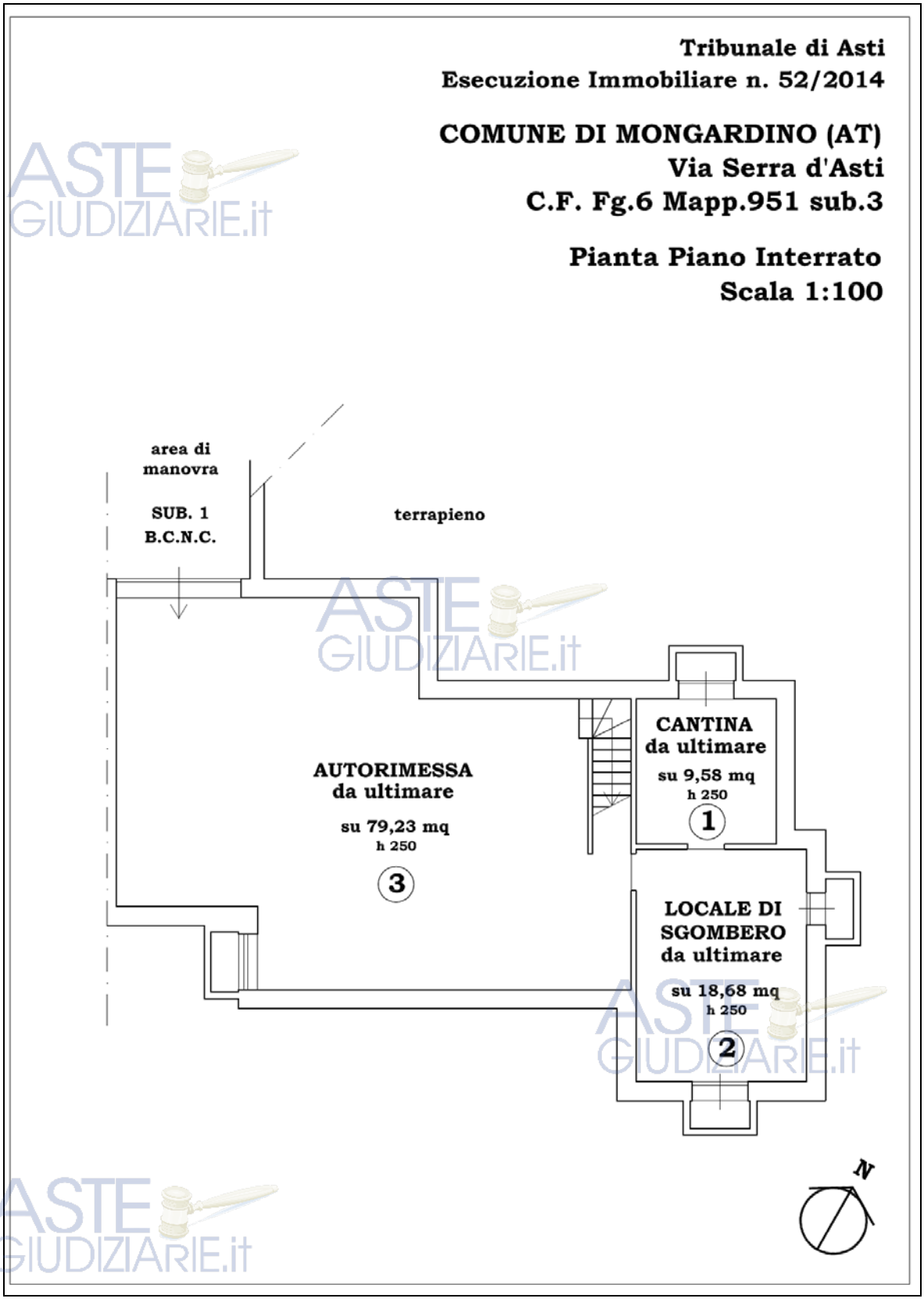
Fabbricato abitativo in corso di costruzione avente le seguenti consistenze lordo muri:

Al piano interrato, della superficie lorda di circa mq. 37 per la porzione sgombero e cantina e mq. 88,36 per la porzione destinata ad autorimessa:

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

1) cantina da ultimare della s.u. di mq. 9,58
2) locale di sgombero da ultimare della s.u. di mq. 18,68
3) autorimessa da ultimare della s.u. di mq. 79,23



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

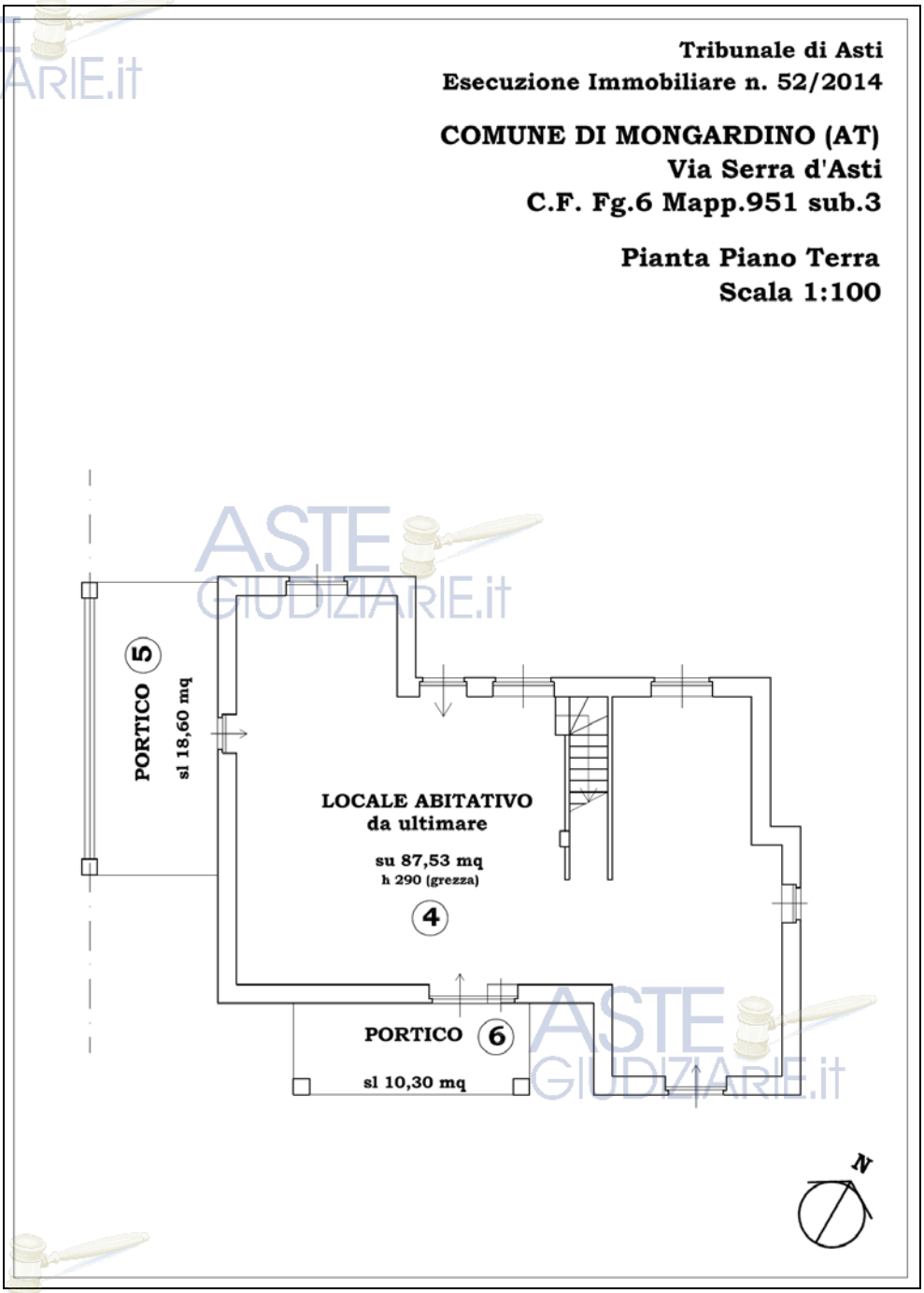
Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Al piano terra, con una superficie lorda (scala compresa) di circa mq. 106,96:

4) unico locale a destinazione abitativa e da ultimare della s.u. di circa mq. 87,53

5) portico della s.l. di mq. 18,60

6) portico della s.l. di mq. 10,30

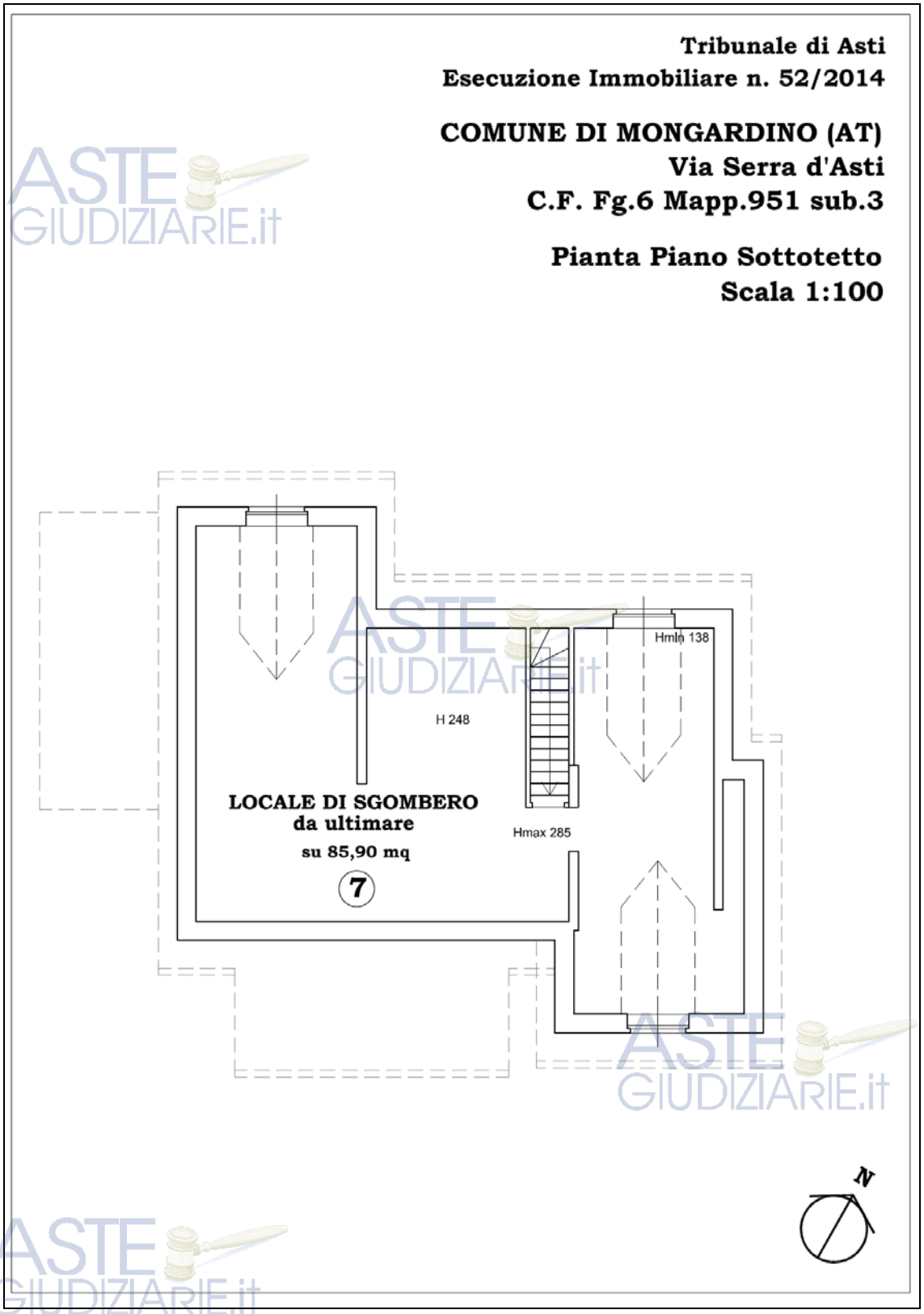


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

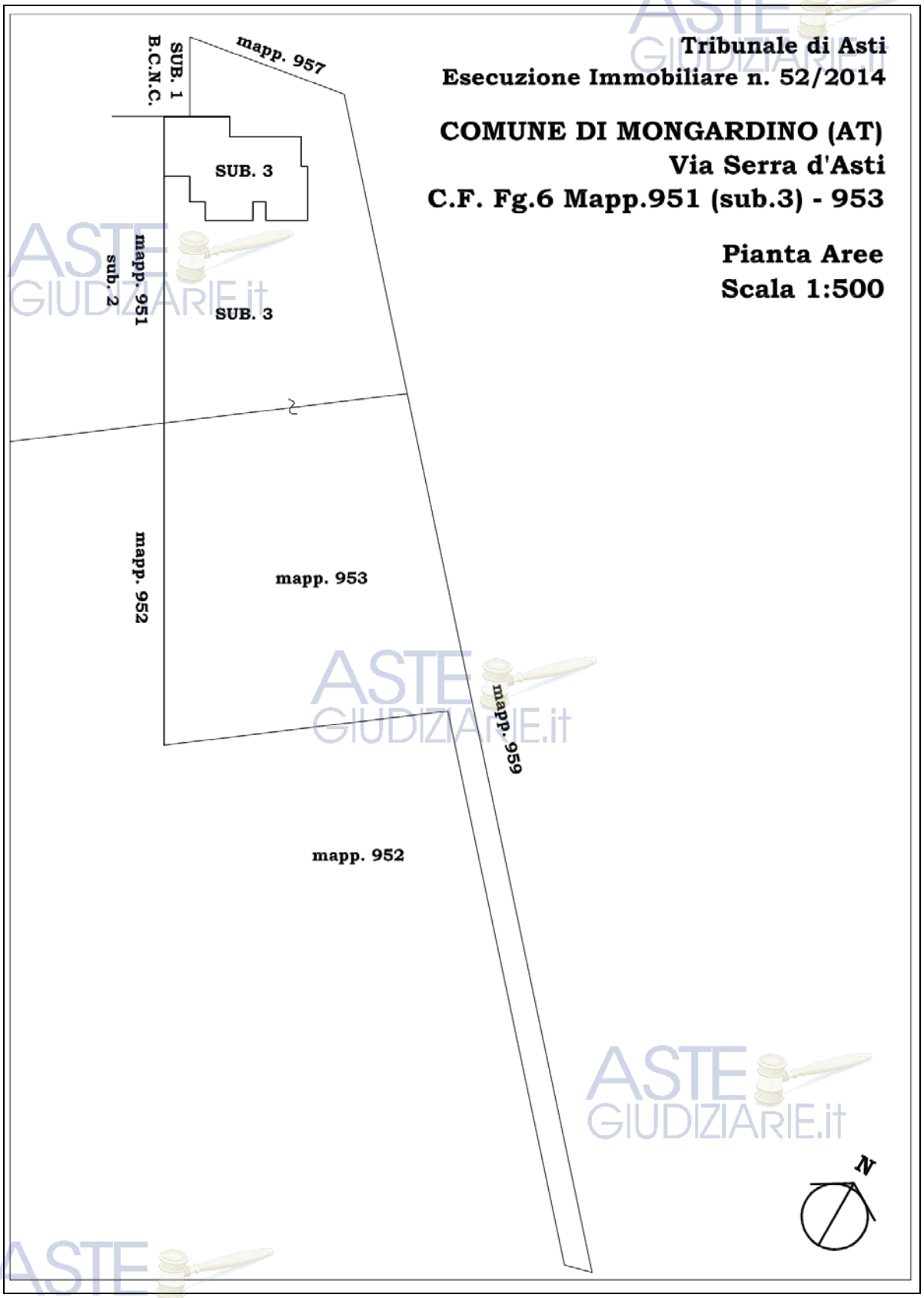
Al piano secondo (sottotetto) con una superficie lorda (netto scala) di circa mq. 103,73:

7) locale di sgombero da completare della s.u. di mq. 85,90



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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165



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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

3.5) LOTTO 5
ASTI, Corso Matteotti,137
Alloggio interno 5 – Scala B
CATASTO FABBRICATI
Fg. 77 part. 8153 sub. 24

Il lotto immobiliare oggetto di stima è così descrivibile:

- in Asti, corso Matteotti n° 137, alloggio interno n. 5 posto al secondo piano di fabbricato condominiale denominato “Condominio Alione” , compresa, al piano interrato, cantina n. 5 .

Si rinvia alla documentazione fotografica ed alle planimetrie con il calcolo delle superfici per maggiori dettagli.

Foto 5.1. Vista del fabbricato posto all’angolo tra c.so Matteotti e via Alione

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 5.2. vano scala c.so Matteotti, 137 in corrispondenza del pianerottolo dei lotti 5 e 6, secondo piano

Foto 5.3. Ingresso, locale n.1

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 5.4. Corridoio ingresso n. 1

Foto 5.5. Cucina. Locale n.3

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 5.6. Bagno. Locale n.4

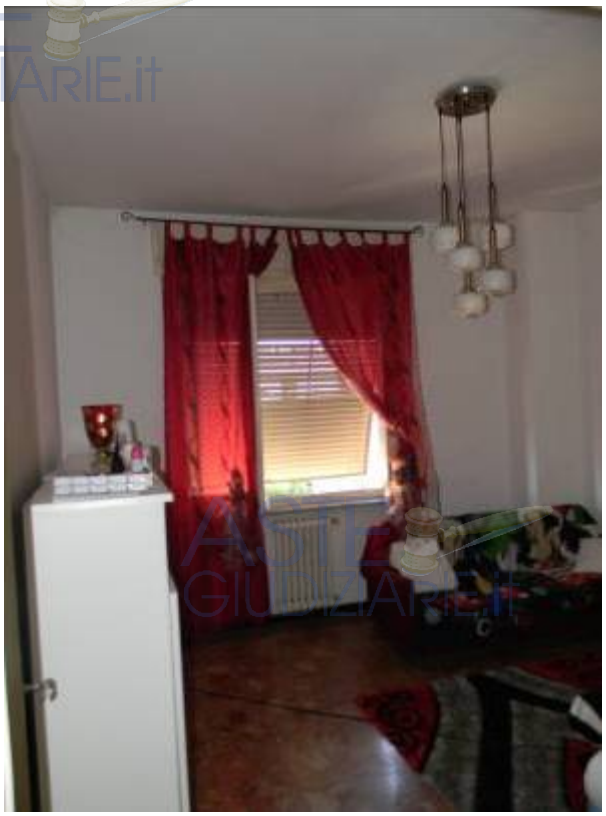


Foto 5.7. Camera. Locale n. 5

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 5.8.Camera. Locale n. 6

Foto 5.9. Vista esterna dell'unico balcone affacciato su via Alione

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 5.10. Cantina n. 5

Richiamata la planimetria qui di seguito inserita, si descrive nel dettaglio l'unità immobiliare

Fabbricato abitativo della superficie lordo muri e netto scala di mq. 71,40 circa

Al piano secondo

1)	ingresso	della s.u. di mq. 9,58
2)	ripostiglio	della s.u. di mq. 1,36
3)	cucina	della s.u. di mq. 13,24
4)	bagno	della s.u. di mq. 5,14.
5)	camera	della s.u. di mq. 15,68
6)	camera	della s.u. di mq. 15,88.
7)	balcone	della s.u. di mq. 4

Al piano interrato

-	cantina	della s.u. di mq. 6,93

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

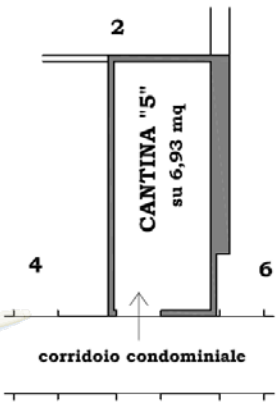
Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Tribunale di Asti
Esecuzione Immobiliare n. 52/2014

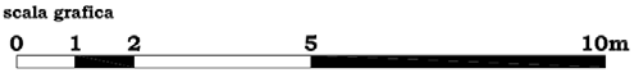
COMUNE DI ASTI (AT)
Corso Matteotti, 137
C.F. Fg.77 Mapp.8153 sub.24 interno 5

Scala 1:100

Piano Seminterrato
H 280



Piano Secondo
H 300



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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

3.6) LOTTO 6
ASTI , Corso Matteotti,137
Alloggio interno 6 – Scala B
CATASTO FABBRICATI
Fg. 77 part. 8153 sub. 19

Il lotto immobiliare oggetto di stima è così descrivibile:

- in Asti, corso Matteotti, 137, alloggio interno n. 6 posto al secondo piano di fabbricato condominiale denominato “Condominio Alione” con al piano interrato cantina contrassegnata al n. 6 .

Si rinvia alla documentazione fotografica ed alle planimetrie con il calcolo delle superfici per maggiori dettagli.

Foto 6.1. Locale 1, vista dell’ingresso

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 6.2. Locale 2, tinello-soggiorno.

Foto 6.3 . Locale 3, cucinino

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 6.4. Locale 5, camera

Foto 6.5. Locale 6, camera.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 6.6. Locale 7, wc con doccia

Foto 6.7. Cantina n. 6

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 6.8. Cantina n. 6

Richiamata la planimetria qui di seguito inserita, si descrive nel dettaglio l'unità immobiliare.

Alloggio posto al piano secondo, interno 6 con ingresso da c.so Matteotti, 137, della superficie lorda di circa mq. 83,80 mq.

Al piano secondo

1)	ingresso	della s.u. di mq. 13,80 e ripostiglio di mq. 1,10
2)	soggiorno-tinello	della s.u. di mq. 12,45
3)	cucinino	della s.u. di mq. 3,13
4)	camera	della s.u. di mq. 16,98
5)	camera	della s.u. di mq. 16,80
6)	wc doccia	della s.u. di mq. 5,86
7)	balcone su c.so Matteotti	della s.u. di mq. 5,80

Al piano interrato

- cantina della s.u di 7,50 mq.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Tribunale di Asti
Esecuzione Immobiliare n. 52/2014

COMUNE DI ASTI (AT)
Corso Matteotti, 137
C.F. Fg.77 Mapp.8153 sub.19 interno 6

Scala 1:100

Piano Seminterrato
H 280

box 14
sub. 63

CANTINA "6"
su 7,50 mq

5 7

corridoio condominiale

Piano Secondo
H 300

Via Alione

8 BALCONE su 5,80 mq

CAMERA
su 16,80 mq
6

BAGNO
su 5,86mq
7

CAMERA
su 16,98 mq
5

Corso Matteotti

1 INGRESSO
su 13,80 mq

VANO
SCALA "B"
COMUNE

su 1,10 RIP.

SOGGIORNO
su 12,45 mq
2

4 BALCONE su 2,55 mq

CUCININO
su 3,13 mq
3

scala grafica
0 1 2 5 10m

N

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

3.7) LOTTO 7
ASTI, Via Alione, 6A - piano terra
CATASTO FABBRICATI
Fg. 77 part. 8153 subb. 87,88 e 92

Il lotto immobiliare oggetto di stima è così descrivibile:

- in Asti, via Alione, 6 A, n. 2 box auto e rimessa individuata con gli interni nn. 9,10 e 14, posti al piano terra di fabbricato condominiale denominato “Condominio Alione” . Si rinvia alla documentazione fotografica ed alle planimetrie con il calcolo delle superfici per maggiori dettagli.

Foto 7.1. Il portone a pannello pieno costituisce l’ingresso al cortile fuori terra di via Alione 6 A

Foto 7.2. vista panoramica del cortile: con i portoni aperti i subb. 87 ed 88

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 7.3. vista diametralmente opposta, in rosso le unità in oggetto; in primo piano il sub. 92

Foto 7.4. Dettagli dei subb. 87 e 88

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 7.5. Dettaglio del sub. 87

Foto 7.6. Dettaglio del sub.88

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Richiamata la planimetria qui di seguito inserita, si descrive nel dettaglio l'unità immobiliare

Fabbricati ad uso rimessa della superficie lorda di circa mq. 34,60

Al piano terra – quota cortile

1) box auto della s.u. di mq. 11,71
2) box auto della s.u. di mq. 11,75
3) piccola rimessa della s.u. di mq. 7 circa

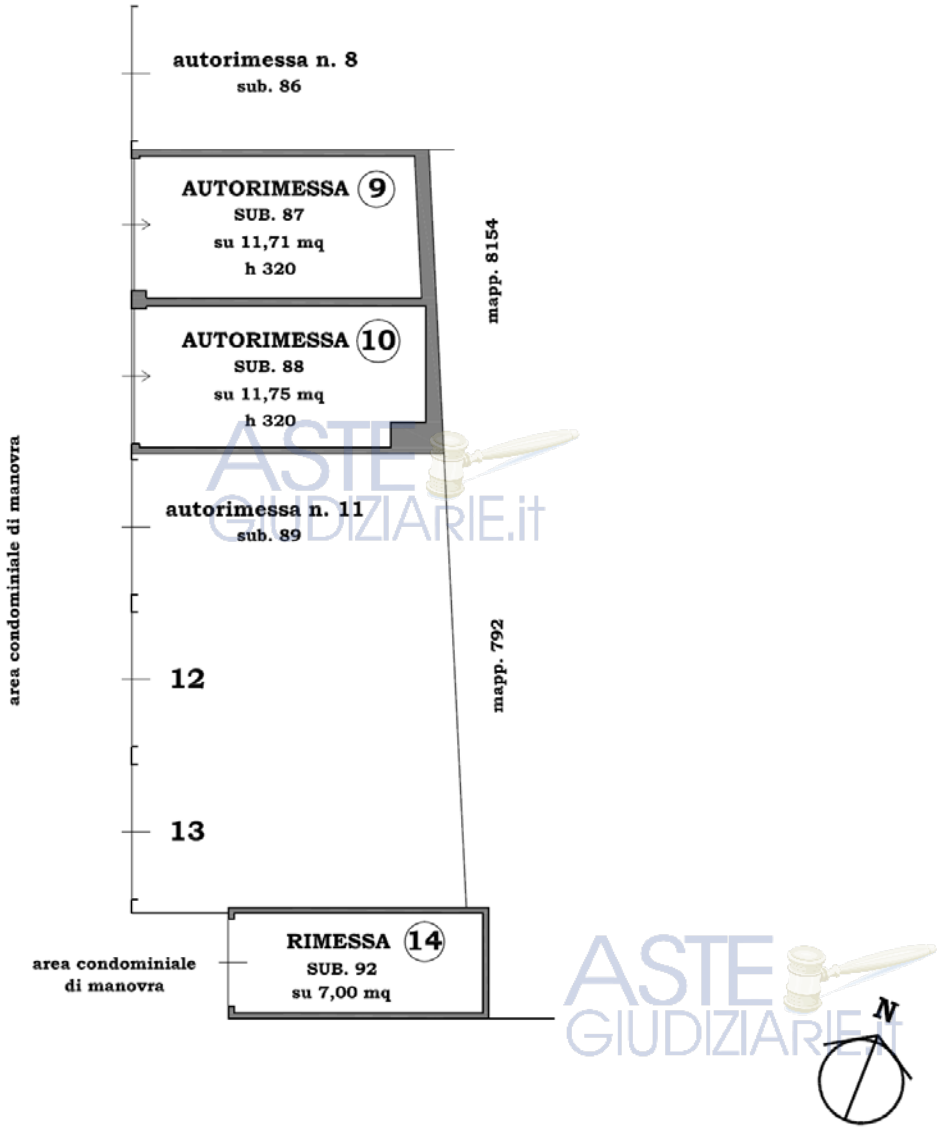
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2014

COMUNE DI ASTI
Via Alione, 6 A
C.F. Sez.AT Fg. 77 Mapp. 8153 sub. 87 - 88 - 92

Pianta Piano Terra
H 320
Scala 1:100



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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

3.8) LOTTI 8-9-10-11
ASTI, Via Alione, 6A - piano interrato- S1
CATASTO FABBRICATI
Fg. 77 part. 8153 subb. 58,59,62 e 69

Il complesso di lotti immobiliare oggetto di stima sono così descrivibili:

- in Asti, via Alione, 6 A, n. 3 box auto e posto auto, individuati dagli interni nn. 9,10, 13 e 20, posti al piano interrato di fabbricato condominiale denominato "Condominio Alione" . Si rinvia alla documentazione fotografica ed alle planimetrie con il calcolo delle superfici per maggiori dettagli.

Foto 8.1. vista frontale della rampa di accesso al livello interrato rispondente anch'esso al civ. 6 A di via Alione

Foto 8.2. Dettaglio della rampa di ingresso al piano interrato

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 8.3: vista dell'area di manovra

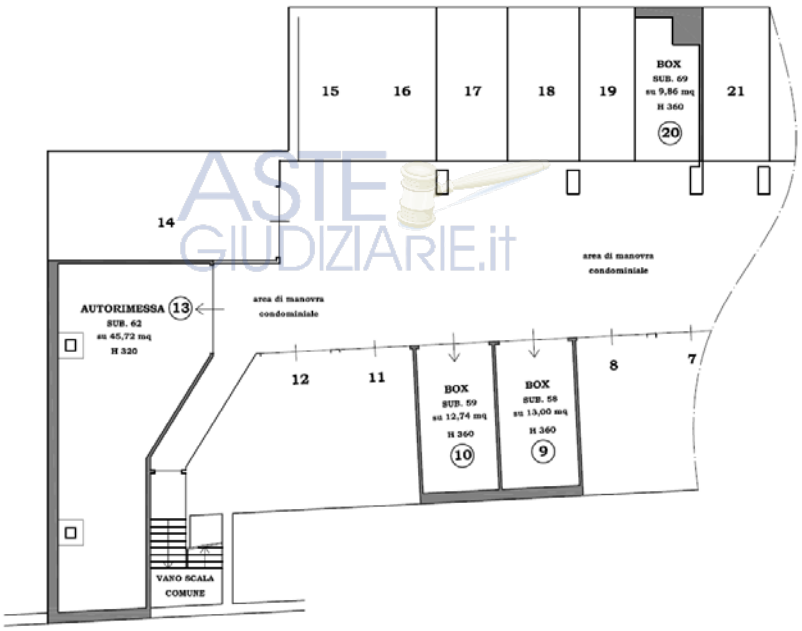
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2014

COMUNE DI ASTI
Via Alione, 6 A
C.F. Sez.AT Fg. 77 Mapp. 8153 sub. 58-59-62-69

Pianta Piano Interrato
Scala 1:200



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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 8
ASTI, Via Alione, 6A - piano interrato- S1
CATASTO FABBRICATI
Fg. 77 part. 8153 sub. 69 – posto auto n. 20

1) posto auto della s.u. di mq. 9,86 e s.l. di circa mq. 10

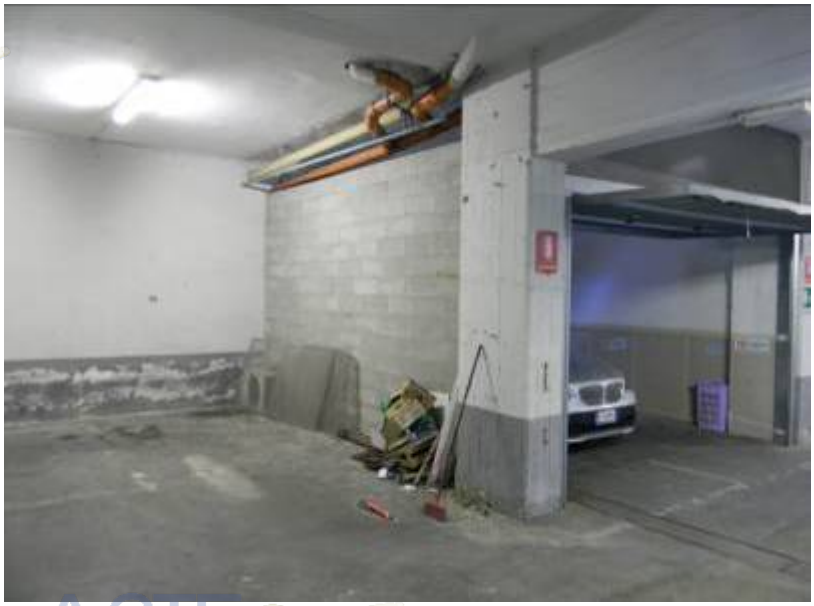


Foto 8.4. vista dell'accesso all'interno 20 (alla destra dell'autovettura parcheggiata)

Foto 8.5. dettaglio posto auto interno 20 - sub. 69

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 9
ASTI, Via Alione, 6A - piano interrato- S1
CATASTO FABBRICATI - Fg. 77 part. 8153 sub. 58 – box auto n. 9

1) box auto della s.u. di mq. 13,00 e s.l. di mq. 14,50

Foto 9.1 . In primo piano l'unità interno 9

LOTTO 10
ASTI, Via Alione, 6A - piano interrato- S1
CATASTO FABBRICATI - Fg. 77 part. 8153 sub. 59 – box auto n. 10

1) box auto della s.u. di mq. 12,74 e s.l. 14,30 mq.

Foto 10.1 . In primo piano l'unità interno 10

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 11
ASTI, Via Alione, 6A - piano interrato- S1
CATASTO FABBRICATI
Fg. 77 part. 8153 sub. 62 – autorimessa n. 13

1) autorimessa della s.u. di mq. 45,72 e s.l. di mq. 50 circa

Foto 11.1. Ingresso con saracinesca avvolgibile- autorimessa n. 13

Foto 11.2. Dettaglio interno dell'autorimessa n. 13

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 11.3. Altra zona interna dell'autorimessa n. 13

3.12) LOTTO 12
ASTI, Corso XXV Aprile,65 – interno 14- p.7 ft)
CATASTO FABBRICATI
Fg. 52 part. 365 sub. 48

Il lotto immobiliare oggetto di stima è così descrivibile:

- in Asti, c.so XXV Aprile, 65, mansarda posta al piano sesto (7° ft) di fabbricato condominiale denominato "Condominio Nord Ovest" –quota di proprietà per 1/2.

Vista aerea della porzione di sottotetto ove si trova il lotto: fonte: Bing maps

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Si rinvia alla documentazione fotografica ed alla planimetria con il calcolo delle superfici per maggiori dettagli.

Foto 12.1. Ingresso condominiale al civ. 65 di corso XXV Aprile, in Asti

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 12.2. L'arrivo dell'ascensore si ferma al piano inferiore (5° piano)

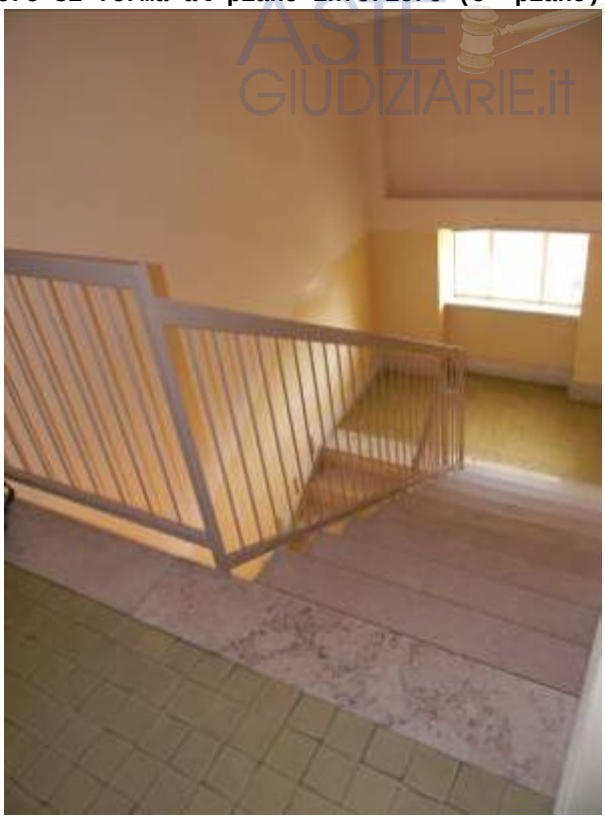


Foto 12.3 . Rampe di accesso al piano sesto (settimo f.t.)

Foto 12.4 . Corridoio condominiale di distribuzione ai sottotetti

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 12.5. Portoncino ingresso all'unità

Foto 12.6. Vista del monolocale verso il portoncino di ingresso

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 12.7. Vista del monolocale verso l'esterno

Foto 12.8. Vista del servizio igienico - doccia

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

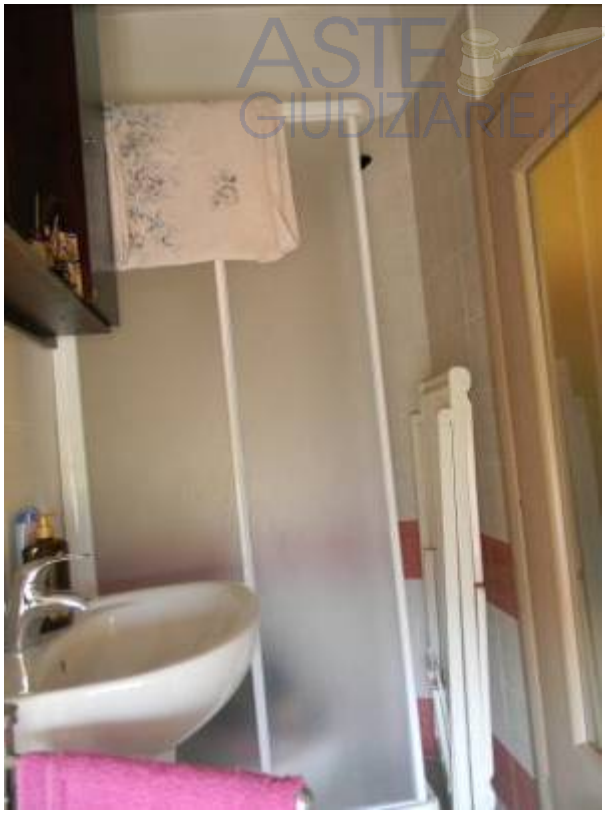


Foto 12.9. Vista del box doccia del servizio igienico

Richiamata la planimetria qui di seguito inserita, si descrive nel dettaglio l'unità immobiliare

Abitazione mansardata sottotetto posta al sesto piano (settimo f.t.) di fabbricato sito in c.so XXV Aprile, 65, della s.l. di mq. 25,20. Per la natura particolare dell'immobile, si sono ricomprese nel computo anche le superfici di altezza utile inferiore a m. 1,50.

Al piano sesto (settimo f.t.)

- monocamera della s.u. di mq. 18,00 circa
- wc della s.u. di mq. 3,60 circa

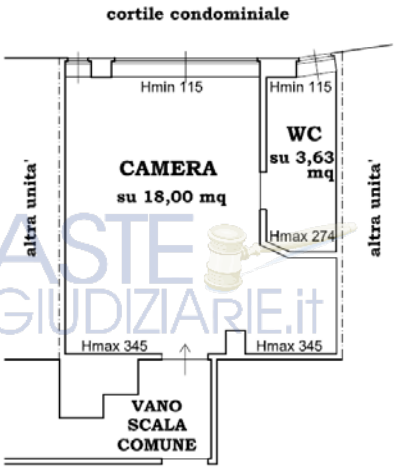
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2014

COMUNE DI ASTI
Corso XXV Aprile, 65
C.F. Sez.AT Fg. 52 Mapp. 365 sub. 48

Pianta Piano Settimo (sottotetto)
Scala 1:100



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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

3.13) LOTTO 13

Terreno in ASTI, fraz. Castiglione
CATASTO TERRENI
Sez. CASTIGLIONE (AT B) Fg. 4 part. 208

Il lotto immobiliare oggetto di stima è così descrivibile:

- in Asti, fraz. Castiglione, terreno destinato a verde privato pertinenziale alla lottizzazione de “La Giardina”. Quota di 1/6 di proprietà.

Foto 13.1-2. Viste aeree del mappale ora abbandonato dalla fruizione antropica : fonte Bing maps e Google Maps

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Foto 11.3 . Vista del lotto di terra in area fuori controllo antropico

Il lotto immobiliare oggetto di stima è così descrivibile:

Nel territorio agricolo Castiglione d'Asti, terreno incolto con giacitura in pendenza,prossimo alla porzione sommitale ad est del Villaggio de "La Giardina" .

Il terreno costituisce una porzione terminale dell'area prevista a verde privato in occasione della Lottizzazione de " La Giardina" con Convenzione con il Comune di Asti in data 16.09.1971, reg. Asti il 06.10.1971 n. 2819 Vol. 420.

Nel 1995 venne pianificata la fruizione di detto lotto per la realizzazione di pozzo e vasca di accumulo con stazione di pompaggio di mandata verso le aree verdi dell'urbanizzazione de " La Giardina". Ottenute autorizzazioni edilizie e progetti esecutive, l'esecuzione venne improvvisamente abbandonata, con la revoca di ogni provvedimento rilasciato, come infra precisato.

Il lotto è di fatto a gerbido, privo di soprassuolo di pregio.

3.3) Millesimi attribuibili alle unità in ambito condominiale

LOTTO 1 – Alloggio al terzo piano e garage al p.t. in Callianetto

Dalla lettura del regolamento condominiale depositato il 13.11.1971, con Rogito Carlo Krieg rep. 50077, i due immobili costituenti il lotti hanno rispettivamente:

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

alloggio n. 5 al piano terzo 120,00 mm.

autorimessa n. III al piano terra 11,75 mm.

Entità confermate dalla contabilità di riparto delle spese condominiali.

LOTTO 2 – Mansarda in Callianetto

Dalla lettura del citato regolamento condominiale depositato il 13.11.1971, con Rogito Carlo Krieg rep. 50077, i due immobili costituenti il lotti hanno rispettivamente:

alloggio n. 7 al quarto piano 68,00 mm.

Nel riparto condominiale vengono attribuiti a tale mansarda 67,25 mm.

LOTTO 3 – Alloggio e autorimesse in Asti, via Fontana

Dalla lettura del rogito in cui la attuale proprietaria acquisiva la quota di comproprietà del sig. **XXXXXXXXXXXXXXX**, rogito Notaio Marco Camusso, rep. 22650 racc. 9239 del 23 giugno 1988, ai beni appartenenti al lotto sono attribuiti i seguenti millesimi di proprietà:

alloggio (interni 18,19,20) al secondo piano e cantina mm. 59,00;

posto auto n. 12 al piano interrato mm. 2,70;

posto auto n. 13 al piano interrato mm. 3,70.

Tali dati vengono confermai dalla lettura del Regolamento di condominio depositato con rogito Notaio Bruno Marchetti del 2.02.1969, rep. 3743 / 2127 , reg. Asti il 06.03.1969 al n. 703, trascritto il 01.03.1969 ai nn. 1715 / 1248.

LOTTO 4 – Casa in costruzione in Mongardino

Dalla lettura dell'atto di vendita dell'attiguo primo lotto, il sub. 2 , (rogito Notaio Giorgio GILI rep. 36664 del 16.09.2010) non si parla di attribuzioni di quote condominiali ed ex art. 1117 relativamente ad eventuali parti comuni, impianti od accessori; si segnala solo, dagli atti catastali, l'esistenza di una area comune antistante verso la pubblica via le due porzioni e rappresentate ad elaborato planimetrico dal sub. 1 b.c.n.c.

LOTTO 5 – Alloggio in Asti, c.so Matteotti ,137

Dalla lettura del regolamento condominiale depositato in data 25 maggio 1963 con Rogito Mario Conte n. 12839/6563 trascritto al n. 3366 particolare del 15.06.1963, l'alloggio 6 ha la seguente entità millesimale, confermata nel rogito divisionale di

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

provenienza ultraventennale costituito dal rogito Notaio Anna Maria PRIMA del 25 maggio 1983, rep. 3187 racc. 678:

Scala B - alloggio n. 5 secondo piano mm. 17,00 ;

La documentazione contabile condominiale confermerebbe la quantificazione di 17 millesimi.

LOTTO 6 – Alloggio in Asti, c.so Matteotti,137

Dalla lettura del citato regolamento condominiale depositato in data 25 maggio 1963, l'alloggio 6 ha la seguente entità millesimale, anch'essa confermata nel richiamato rogito divisionale Notaio PRIMA del 25 maggio 1983:

Scala B - alloggio n. 6 secondo piano mm. 20,00 ;

Dalla lettura della documentazione condominiale si conferma la quantificazione di 20 millesimi.

LOTTO 7 – Box auto e rimessa in Asti, piano terra di via Alione 6 A

Dalla lettura del regolamento condominiale depositato in data 25 maggio 1963, i box auto hanno la seguente entità millesimale:

box auto n. 9 livello cortile mm. 2,00 ;

box auto n. 10 livello cortile mm. 2,00 ;

rimessa n. 14 livello cortile mm. 1,00.

Dalla lettura della documentazione condominiale si riscontrerebbe una quantificazione globale leggermente minore 4,55 millesimi (imputata a **XXXXXXXXXXXXXX**; mancando il riscontro da parte dell'amministrazione condominiale non si riesce ad avere un dettaglio maggiore.

LOTTI 8, 9,10,11 – posto, boxes auto, autorimessa in Asti, piano interrato di via Alione 6 A

Dalla lettura del regolamento condominiale depositato in data 25 maggio 1963 (allegato), il posto auto n. 20, il box auto n. 9, n. 10 ed il box auto n. 13 non esistevano ancora e quindi l'unico riferimento potrà essere la lettura attenta degli atti contabili condominiali , per comprendere come siano stati suddivisi i **29 mm**. attribuiti in allora a tutta la autorimessa interrata poi frazionata nel 1990.

LOTTO 12 – quota di 1/2 di mansarda in Asti, c.so XXV Aprile, 65

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Dalla lettura di ben due atti di provenienza a ritroso (compreso quello ultraventennale) non emerge il dato dei millesimi di proprietà riconducibili alla mansarda appartenente al lotto.

L'unico riferimento rimane la documentazione contabile condominiale che attribuiscono alla mansarda in oggetto:

9 millesimi di proprietà;

49 / 6927 per il riscaldamento e 50 / 2608 di spese per ascensore.

LOTTO 13 – quota di 1/6 di terreno in Asti, fraz. Castiglione d' Asti

Dalla lettura dell'atto di provenienza, non si rilevano quote millesimali condominiali a carico della quota di 1/6 della proprietà di tale terreno.

3.4) Dati catastali attuali

3.4.1) LOTTO 1 (alloggio e autorimessa in Castell'Alfero)

Catasto Fabbricati di Castell'Alfero	
Foglio	**17**
Particella	**294**
Subalterno	**11**
Categoria	**A/2**
Classe	**2**
Vani	**4,5**
Reddito Catastale	**183,60 €**
Indirizzo e piano	**via Lasca fraz. Callianetto,40; p3-T**
Foglio	**17**
Particella	**294**
Subalterno	**3**
Categoria	**C/6**
Classe	**1**
mq.	**12**
Reddito Catastale	**21,07 €**
Indirizzo e piano	**via Lasca fraz. Callianetto, 40; pT**

3.4.2) LOTTO 2 (mansarda in Castell'Alfero)

Catasto Fabbricati di Castell'Alfero	
Foglio	**17**
Particella	**294**
Subalterno	**13**

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Categoria	**A/2**
Classe	**1**
Vani	**3,5**
Reddito Catastale	**121,11 €**
Indirizzo e piano	**via Lasca fraz. Callianetto, 40; p4**

3.4.3) LOTTO 3 (alloggio e box auto in Asti, via Fontana, 29 e 31)

Catasto Fabbricati di Asti

Foglio	**77**
Particella	**448**
Subalterno	**7**
Categoria	**A/2**
Classe	**4**
Vani	**10,5**
Reddito Catastale	**1165,90 €**
Indirizzo e piano	**via della Fontana, 31; p2**

Foglio	**77**
Particella	**448**
Subalterno	**42**
Categoria	**C/6**
Classe	**4**
Mq.	**32**
Superficie catastale	**30 mq.**
Reddito Catastale	**155,35 €**
Indirizzo e piano	**via della Fontana, 29; pS1**

Foglio	**77**
Particella	**448**
Subalterno	**43**
Categoria	**C/6**
Classe	**4**
Mq.	**17**
Reddito Catastale	**82,53 €**
Indirizzo e piano	**via della Fontana, 29; pS**

3.4.4) LOTTO 4 (Mongardino – porzione di casa bifamiliare in corso di costruzione e contiguo terreno agricolo)

Catasto Fabbricati di Mongardino

Foglio	**6**
Particella	**951**
Subalterno	**3**
Categoria	**F/3 (in corso di costruzione)**

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Classe	-
Vani	-
Reddito Catastale	- €
Piano	**S1-T-1 ; via Serra d'Asti**

Catasto Terreni del Comune di Mongardino

Foglio	**6**
Mappale	**953**
Qualità	**bosco ceduo**
Classe	**U**
Superficie **are**	**12.38**
Reddito Dominicale	**€ 1,60**
Reddito Agrario	**€ 0,83**

3.4.5) LOTTO 5 (Alloggio interno 5 in Asti, c.so Matteotti, 137)

Catasto Fabbricati di Asti

Foglio	**77**
Particella	**8153**
Subalterno	**24**
Categoria	**A/2**
Classe	**2**
Vani	**4,5**
Reddito Catastale	**348,61 €**
Indirizzo e piano	**corso Giacomo Matteotti; p 2**

3.4.6) LOTTO 6 (Alloggio interno 6 in Asti, c.so Matteotti, 137)

Catasto Fabbricati di Asti

Foglio	**77**
Particella	**8153**
Subalterno	**19**
Categoria	**A/2**
Classe	**2**
Vani	**4,5**
Reddito Catastale	**348,61 €**
Indirizzo e piano	**corso Giacomo Matteotti; p 2**

3.4.7) LOTTO 7 (rimesse in Asti, via Alione 6 A- piano terra)

Catasto Fabbricati di Asti

Foglio	**77**

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Particella	**8153**
Subalterno	**87**
Categoria	**C/6**
Classe	**5**
Mq.	**13**
Reddito Catastale	**73,85 €**
Indirizzo e piano	**via Giovan Giorgio Alione; p T**

Foglio	**77**
Particella	**8153**
Subalterno	**88**
Categoria	**C/6**
Classe	**5**
Mq.	**13**
Reddito Catastale	**73,85 €**
Indirizzo e piano	**via Giovan Giorgio Alione; p T**

Foglio	**77**
Particella	**8153**
Subalterno	**92**
Categoria	**C/6**
Classe	**5**
Mq.	**7**
Reddito Catastale	**39,77 €**
Indirizzo e piano	**via Giovan Giorgio Alione ; p T**

3.4.8) LOTTO 8 (posto auto in Asti, via Alione 6 A – i. 20)

Catasto Fabbricati di Asti

Foglio	**77**
Particella	**8153**
Subalterno	**69**
Categoria	**C/6**
Classe	**2**
Mq.	**10**
Reddito Catastale	**35,12 €**
Indirizzo e piano	**via Giovan Giorgio Alione, 6; p I**

3.4.9) LOTTO 9 (box in Asti , Asti, via Alione 6 A – interno 9)

Catasto Fabbricati di Asti

Foglio	**77**

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Particella	**8153**
Subalterno	**58**
Categoria	**C/6**
Classe	**3**
Mq.	**13**
Reddito Catastale	**53,71 €**
Indirizzo e piano	**via Giovan Giorgio Alione, 6; p I**

3.4.10) LOTTO 10 (box in Asti , Asti, via Alione 6 A – int. 10)

Catasto Fabbricati di Asti

Foglio	**77**
Particella	**8153**
Subalterno	**59**
Categoria	**C/6**
Classe	**3**
Mq.	**13**
Reddito Catastale	**53,71 €**
Indirizzo e piano	**via Giovan Giorgio Alione, 6; p I**

3.4.11) LOTTO 11 (box auto Asti, via Alione 6A – interno n. 13)

Catasto Fabbricati di Asti

Foglio	**77**
Particella	**8153**
Subalterno	**62**
Categoria	**C/6**
Classe	**3**
Mq.	**45**
Reddito Catastale	**185,92 €**
Indirizzo e piano	**via Giovan Giorgio Alione, 6; p I**

3.4.12) LOTTO 12 (mansarda in Asti, c.so XXV Aprile, 65 – quota 1/2)

Catasto Fabbricati di Asti

Foglio	**52**
Particella	**365**
Subalterno	**48**
Categoria	**A/3**
Classe	**1**
Vani	**1,5**
Reddito Catastale	**85,22 €**

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Indirizzo e piano **c.so XXV Aprile, 65; p SOTT.**

3.4.13) LOTTO 13 (terreno in Asti, fraz. Castiglione - quota 1/6)

Catasto Terreni del Comune di Asti

Sezione	**Castiglione**
Foglio	**4**
Mappale	**208**
Qualità	**prato**
Classe	**2**
Superficie **are**	**9.90**
Reddito Dominicale	**€ 3,07**
Reddito Agrario	**€ 4,09**

3.5) Confini catastali dei lotti

3.5.1) LOTTO 1 (alloggio e autorimessa in Castell'Alfero)

Coerenze del lotto

Alloggio interno 5 posto al terzo piano di fabbricato condominiale con ingresso da via Lasca, 40, alle coerenze: vano scala condominiale, area condominale a 3 lati, alloggio interno n. 6.

Cantina n. 5 al piano terra, alle coerenze: corridoi comune cantine, cantina n. 6, area esterna condominiale, cantina n. 4.

Rimessa n. III (3 romano) al piano terra, alle coerenze di: area condominiale, rimessa n. IV, corridoio cantine, rimessa n. II.

3.5.2) LOTTO 2 (mansarda in Castell'Alfero)

Coerenze del lotto

Alloggio interno 7, posto al quarto piano (sottotetto) di fabbricato condominiale con ingresso da via Lasca, 40, alle coerenze: vano scala condominiale, area e copertura condominale a 3 lati, mansarda interno n. 8.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

3.5.3) LOTTO 3 (alloggio e box auto in Asti, via Fontana, 29 e 31)

Coerenze del lotto

Alloggio posto al secondo piano di fabbricato condominiale con ingresso da via Fontana, 31, posto alle coerenze: via Fontana, via Leopardi, vano scala condominiale, vano ascensore, aventi causa proprietà **XXXXXXXXXXXXXX**, cortile condominiale.

Cantina n. 9 al piano interrato, alle coerenze. cantina n. 8, corridoio comune, cantina n. 10, via Leopardi.

Posti auto ed accessorio in corpo unico, alle coerenze: disimpegno comune delle autorimesse, proprietà **XXXXXXXXXXXXXX** i, corridoio di accesso alle cantine e vano scala condominiale.

3.5.4)LOTTO 4 (Villetta in corso di costruzione e terreno pertinenziale in Mongardino)

Coerenze del lotto, compreso il terreno accessorio

Fabbricato in corso di costruzione in via Serra d'Asti, senza numero civico, con terreno pertinenziale e posto alle coerenze:

accesso carraio e pedonale comune b.c.n.c. sub. 1, particelle 957,952, altra porzione di fabbricato n. 951 sub. 2, tutti appartenenti al fg. 6 di Mongardino.

3.5.5) LOTTO 5 (Alloggio interno 5 in Asti, c.so Matteotti, 137)

Coerenze del lotto

Alloggio al secondo piano di fabbricato condominiale con ingresso da corso Matteotti, 137, interno 5, posto alle coerenze: via Alione, alloggio interno 4, vano scala condominiale "B", alloggio interno 6.

Al piano interrato, cantina n. 5 alle coerenze di: corridoio comune, cantina n. 4, cantina n. 2, cantina n. 6.

3.5.6) LOTTO 6 (Alloggio interno 6 in Asti, c.so Matteotti, 137)

Coerenze del lotto

Alloggio al secondo piano di fabbricato condominiale con ingresso da corso Matteotti, 137, interno 6, posto alle coerenze: c.so Matteotti, via Alione, alloggio interno 5, vano scala condominiale "B", alloggio interno 4.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Al piano interrato, cantina n. 6 alle coerenze di: corridoio comune, cantina n. 5, box 14 sub. 63, cantina n. 7.

3.5.7) LOTTO 7 (rimesse in Asti, via Alione 6 A- piano terra)

Coerenze del lotto

Due box auto in corpo unico posti al piano terra di fabbricato condominiale ed alle coerenze di: box auto n. 8 sub. 86, box auto n. 11 sub. 89, cortile condominiale, particella 8154. Altra rimessa in corpo staccato,alle coerenze: a due lati cortile condominiale, rimessa n. 13 sub. 91, particella n. 791.

3.5.8) LOTTO 8 (posto auto in Asti, via Alione 6A – interno 20)

Coerenze del lotto

Posto auto al piano interrato di fabbricato condominiale alle coerenze di: box auto n. 21 sub. 70, posto auto n. 19 sub. 68, area di manovra e passaggio condominiale sub. 76 stessa particella,corridoio cantine condominiale Scala "C".

3.5.9) LOTTO 9 (box in Asti, via Alione 6A – interno 9)

Coerenze del lotto

Box auto al piano interrato di fabbricato condominiale alle coerenze di: box auto n. 8 sub. 57, box auto n. 10 sub. 59, area di manovra e passaggio condominiale sub. 76 stessa particella,terrapieno particella 792.

3.5.10) LOTTO 10 (box in Asti, via Alione 6A – interno 10)

Coerenze del lotto

Box auto al piano interrato di fabbricato condominiale alle coerenze di: box auto n. 9 sub. 58, box auto n. 11 sub. 60, area di manovra e passaggio condominiale sub. 76 stessa particella,terrapieno particella 792.

3.5.11) LOTTO 11 (Autorimessa n. 13 in Asti, via Alione 6A)

Coerenze del lotto

Autorimessa posta al piano interrato ed alle coerenze di:

autorimessa sub. 63, area di manovra e passaggio condominiale sub. 76 stessa particella , vano scala condominiale, particella fg. 77 n. 794.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

3.5.12) LOTTO 12 (mansarda in Asti, c.so XXV Aprile, 65 – quota 1/2)

Coerenze del lotto

Alloggio mansardato posto al sesto piano (settimo fuori terra) di fabbricato condominiale e posto alle coerenze di: area esterna condominiale,altra proprietà appartenente al vano scala civ. 63, corridoio condominiale ed altra proprietà.

3.5.13) LOTTO 13 (terreno in Asti, fraz. Castiglione - quota 1/6)

Coerenze del lotto

Terreno alle coerenze catastali dei mappali 195,207,92,290,288,108 e 196, appartenenti allo stesso Fg. 4 della Sezione di Castiglione del Catasto Terreni del Comune di Asti.

4) Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato.

A seguito degli accertamenti anagrafici effettuati, sia il sig. **XXXXXXXXXXXXXXX** che il sig. **XXXXXXXXXXXXXXX** risultano essere coniugati in regime di separazione dei beni **XXXXXXXXXXXXXXX** risulta essere in stato libero.

5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

5.1) Per semplicità di lettura, trattandosi di più lotti, si riporta sintesi del testo del pignoramento con le relative considerazioni di mandato interposte in esso:

"omissis.. ho pignorato

gli immobili di piena proprietà del **sig. XXXXXXXXXXXXXX** … omissis… e così individuati:

1. stalle scuderie rimesse ed autorimesse (C6) sito nel comune di Castell'Alfero (AT), censito al NCEU Fg. 17 Part. 294 sub. 3..

CONFORME

2. abitazione di tipo civile (A2) sita nel Comune di Castell'Alfero (AT), censito al NCEU Fg. 17 Part. 294 sub. 11..

CONFORME

3. abitazione di tipo civile (A2) sita nel Comune di Castell'Alfero (AT), censito al NCEU Fg. 17 Part. 294 sub. 13..

CONFORME

"..gli immobili di piena proprietà della **XXXXXXXXXXXXXX srl in liquidazione** … omissis… e così individuati:

1. fabbricato in corso di costruzione (C) sito nel comune di Mongardino (AT), censito al NCEU Fg. 6 Part. 951 sub. 3..

CONFORME

2. terreno (T) sito nel Comune di Mongardino (AT), censito al NCT Fg. 6 Part. 953 sub. -

CONFORME

"..gli immobili di piena proprietà della sig.ra **XXXXXXXXXXXXXX** … omissis… e così individuati:

1. abitazione di tipo civile (A2) sita nel comune di Asti (AT), censito al NCEU Fg. 77 Part. 8153 sub. 19, sezione urbana AT..

CONFORME

2. abitazione di tipo civile (A2) sita nel comune di Asti (AT), censito al NCEU Fg. 77 Part. 8153 sub. 24, sezione urbana AT, CONFORME

3. stalle scuderie rimesse ed autorimesse (C6) sito nel comune di Asti (AT)censito al NCEU Fg. 77 Part. 8153 sub. 87, sezione urbana AT

CONFORME

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

4. stalle scuderie rimesse ed autorimesse (C6) sito nel comune di Asti (AT)censito al NCEU Fg. 77 Part. 8153 sub. 88, sezione urbana AT

CONFORME

5. stalle scuderie rimesse ed autorimesse (C6) sito nel comune di Asti (AT)censito al NCEU Fg. 77 Part. 8153 sub. 92, sezione urbana AT.

CONFORME

6. abitazione di tipo civile (A2) sita nel comune di Asti (AT), censito al NCEU Fg. 77 Part. 448 sub. 7, sezione urbana AT.

CONFORME

7. stalle scuderie rimesse ed autorimesse (C6) sito nel comune di Asti (AT)censito al NCEU Fg. 77 Part. 448 sub. 42, sezione urbana AT.

NON CONFORME

c) i dati indicati in pignoramento , pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile , perché a seguito della variazione catastale attuata dallo scrivente, hanno mutato leggermente la consistenza, con DOCFA n. AT 0016575 del 14.03.2016. (qui allegata la ricevuta).

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Asti - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/03/2016
Ora: 11.42.22
pag: 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: AT0016575 Codice di Riscontro: 000A27A44 Operatore: MRCKTY	Comune di ASTI (Codice: A3AA)	Ditta n.: 1 di 1
	Unità a destinazione ordinaria n.: -	Unità in variazione n.: 1
	Tipo Mappale n.: - Unità a dest.speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: -
	Beni Comuni non Censibili n: -	Unità in soppressione n.: -
	Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti					
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V	AT	77	448	42	VIA DELLA FONTANA n. 29, p. S1	001	C06	04	32	30	155,35	

Riservato all'Ufficio Prospetto di liquidazione n: 5548/2016 Importo della liquidazione: Euro 50,00 Data: 14/03/2016 Protocollo accettazione n.: AT0016575/2016 L'incaricato

8. abitazione di tipo civile (A2) sita nel comune di Asti (AT), censito al NCEU Fg. 77 Part. 448 sub. 43, sezione urbana AT.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

CONFORME

"..gli immobili di proprietà per un sesto (1/6) della sig.ra **XXXXXXXXXXXXXX …** omissis… e così individuati:

1. **terreno (T) sito nel Comune di Asti-Castiglione (AT), censito al NCT Fg. 4 Part. 208 sub. -**

CONFORME

"..gli immobili di proprietà per un mezzo (1/2) del sig. **XXXXXXXXXXXXXX** … omissis… e così individuati:

1. **abitazione di tipo economico (A3) sita nel comune di Asti (AT), censito al NCEU Fg. 77 Part. 448 sub. 43, sezione urbana AT.**

CONFORME

"..gli immobili di **piena proprietà(1/1) del sig. XXXXXXXXXXXXXX …** omissis… e così individuati:

1. **stalle scuderie rimesse ed autorimesse (C6) sito nel comune di Asti (AT)censito al NCEU Fg. 77 Part. 8153 sub. 58, sezione urbana AT.**

CONFORME

2. **stalle scuderie rimesse ed autorimesse (C6) sito nel comune di Asti (AT)censito al NCEU Fg. 77 Part. 8153 sub. 59, sezione urbana AT.**

CONFORME

3. **stalle scuderie rimesse ed autorimesse (C6) sito nel comune di Asti (AT)censito al NCEU Fg. 77 Part. 8153 sub. 62, sezione urbana AT.**

CONFORME

4. **stalle scuderie rimesse ed autorimesse (C6) sito nel comune di Asti (AT)censito al NCEU Fg. 77 Part. 8153 sub. 69, sezione urbana AT.**

CONFORME.

6) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Qui di seguito si propongono le planimetrie catastali reperite agli atti informatici; si inserisce la planimetria allegata alla variazione catastale per quanto attiene il posto auto variato appartenente al LOTTO 3 di Asti, via Fontana; si allegano le tre planimetrie non presenti agli atti ed ora inserite a seguito del Foglio di Osservazioni presentato dallo scrivente.

LOTTO 1 (Callianetto di Castell'Alfero, alloggio al piano terzo e autorimessa al piano terra)

omissis

LOTTO 2 (Mansarda a Callianetto di Castell'Alfero)

omissis

LOTTO 3 (alloggio in Asti, via Fontana, 31 e box auto)

omissis

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Asti

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Asti
Via Della Fontana civ. 29

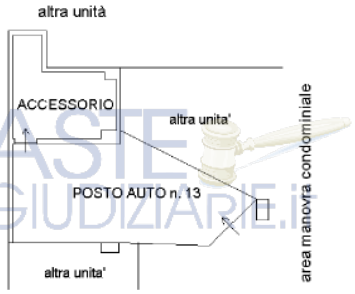
Identificativi Catastali:
Sezione: AT
Foglio: 77
Particella: 448
Subalterno: 42

Compilata da:
Casetta Marco
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Asti N. 602

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO

H 350

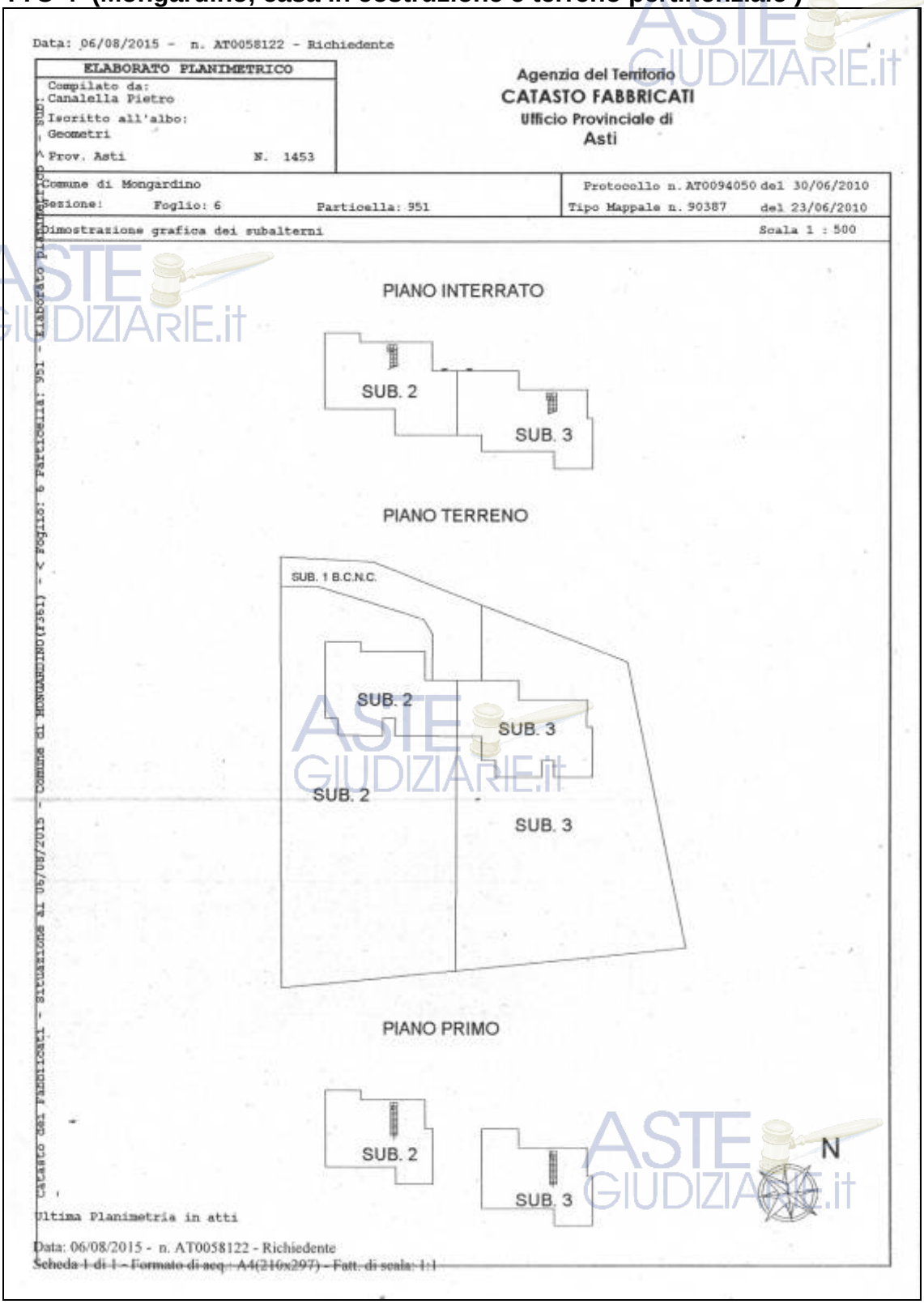


L'unità immobiliare sub. 42 ha subito una variazione distributiva interna per il quale si è resa necessaria la variazione catastale di cui infra.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 4 (Mongardino, casa in costruzione e terreno pertinenziale)



Per le unità in corso di costruzione l'unica rappresentazione grafica è costituita dall'elaborato planimetrico che, con i limiti della scala di rappresentazione, rappresenta correttamente lo stato dei luoghi e del possesso

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 5 (Asti, corso Matteotti, 137, alloggio al piano secondo, interno 5)

omissis

LOTTO 6 (Asti, corso Matteotti, 137, alloggio al piano secondo, interno 6)

omissis

LOTTO 7 (Asti, via Alione, 6 A , rimesse al piano terra, interni 10-11-14)

Planimetrie catastali mancanti agli atti catastali.

E' stato presentato Foglio di Osservazioni tendente all'ottenimento della scansione degli atti cartacei eventualmente presenti agli atti. L'ufficio catastale ha fortunatamente reperito le planimetrie che qui di seguito vengono riproposte; planimetrie risultate sostanzialmente rispondenti per consistenza e dimensione alle semplici unità immobiliari, censite ai subb. 88,89 e 92 del mappale 8153 del fg. 77, sez. AT del Comune di Asti

LOTTO 8 (Asti, via Alione, 6 A , posto auto interno n. 20)

Alla luce degli interventi attuati nel 2002, l'unità immobiliare avrebbe incrementato la propria superficie utile (da mq. 10 a mq. 12 circa), passando da posto auto a box auto presidiato; **tuttavia non si dispone di atti resi pubblici che di fatto abbiano ceduto la maggiore superficie dalla porzione di area manovra condominiale (sub. 76) alla proprietà XXXXXXXXXXXXXX; gli stessi atti catastali relativi (elaborati planimetrici del 17.12.1990 e del 09.12.2003) di fatto rappresentano una situazione contraddittoria per lo stesso subalterno sub. 76.**

Si ritiene quindi di lasciare inalterata la situazione catastale affinché il futuro acquirente possa correttamente sistemare la situazione di diritto anche con gli altri soggetti coinvolti, attraverso un appropriato atto ricognitivo.

LOTTO 9 (Asti, via Alione, 6 A , autorimessa interno n. 9, sub. 58)

omissis

LOTTO 10 (Asti, via Alione, 6 A , autorimessa interno n. 10, sub. 59)

omissis

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 11 (Asti, via Alione, 6 A , autorimessa interno n. 13, sub. 62)
omissis

LOTTO 12 (Mansarda in Asti, c.so XXV Aprile, 65)
omissis

LOTTO 13 (Terreno in Asti, fraz. Castiglione)

Trattasi di terreno privo di manufatti per il quale sia necessario l'accatastamento.

7) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (PRGC)

7.4) LOTTO 4 (fabbricato in corso di costruzione e terreno pertinenziale in Mongardino)

Relativamente al terreno pertinenziale appartenente al lotto è stato richiesto Certificato di destinazione urbanistica, dalla cui lettura risulta che:

Il mappale f.6 n. 953 ricade in:

AREA di intervento destinata ad USI AGRICOLI (e.1) normata dai disposti di cui all'art.25 delle NTA del PRGC e

sottoposte ai seguenti vincoli e prescrizioni:

- per l'aspetto geomorfologico (PAI - stabilità terreni) ricade in Fascia classe IIIa1, "aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzate da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, individuata dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica";

Ciò come risulta dal CDU allegato.

7.13) LOTTO 13 (terreno in Asti, fraz. Castiglione)

Relativamente al terreno pertinenziale appartenente al lotto è stato richiesto Certificato di destinazione urbanistica:

Dagli accertamenti condotti in precedenza risulta che mappale f.4 n. 208 ricade in:

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Area a vincolo idrogeologico tutelata ai sensi ex LR 45/89 ;

Area a standard a "verde privato" pertinente l'area residenziale di consolidamento n. B.11.1 della lottizzazione "La Giardina"; le norme relative di PRGC sono relative agli artt. 18.2 e 32 delle N.T.A. di PRGC di Asti.

Ciò come risulta dal CDU allegato.

8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n° 47.

8.1.1) LOTTO 1 (alloggio e rimessa in Callianetto di Castell'Alfero)

Le porzioni immobiliari in oggetto sono state edificate con il Permesso di costruire n. 119 (prot. 2600) del 31.08.1968, a richiesta del sig. **XXXXXXXXXXXXXX.**

Agli atti del Comune è stata altresì reperito Certificato di Abitabilità sanitaria rilasciata dall'ufficiale sanitario al n. 81 del 05 aprile 1971, per l'immobile costituito da 8 abitazioni (non si dice altro) sito in fraz. Callianetto n. 141/A.

Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale, su tale porzione immobiliare non sarebbero stati rilasciati altri atti amministrativi di natura edilizia.

Dall'esame dell'elaborato grafico,esiste sostanziale conformità delle porzioni immobiliari del lotto al progetto.

8.1.2) LOTTO 2 (mansarda in Callianetto di Castell'Alfero)

La porzione immobiliare in oggetto è stata edificata con il Permesso di costruire n. 119 (prot. 2600) del 31.08.1968, a richiesta del sig. **XXXXXXXXXXXXXX.**

Agli atti del Comune è stata altresì reperito Certificato di Abitabilità ai sensi delle vigenti norme sanitarie n. 81 del 05 aprile 1971, per l'immobile costituito da 8 abitazioni e quindi anche relativamente a tale unità immobiliare, posta nel sottotetto.

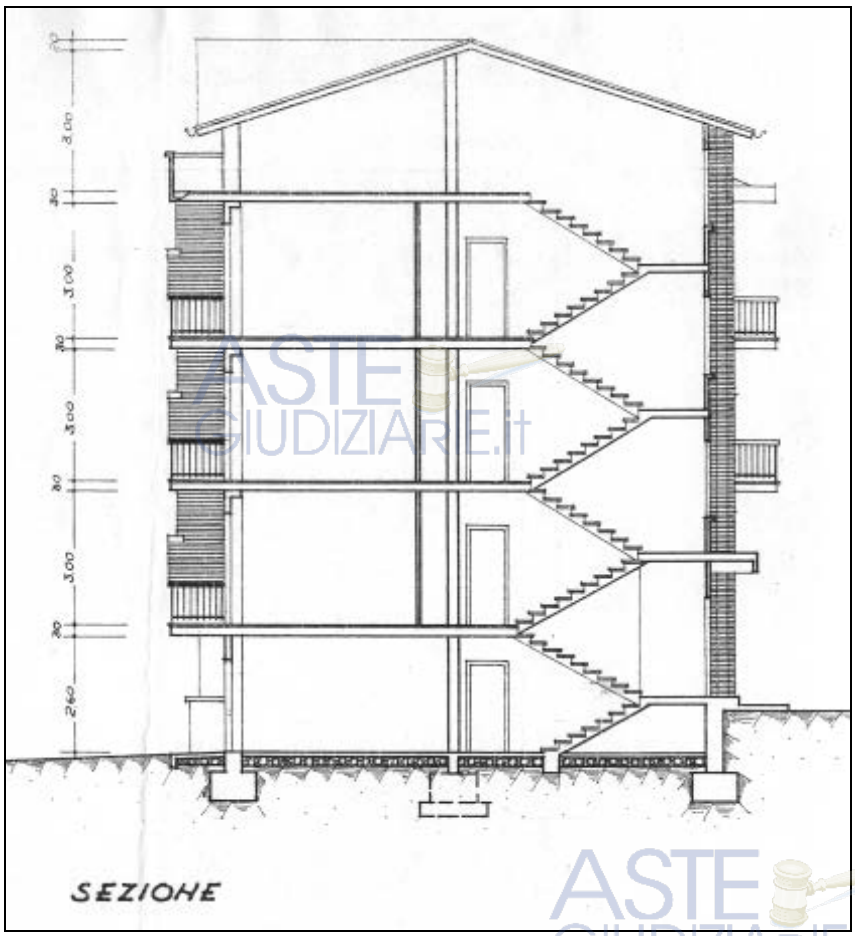
Da indagini svolte per nominativo, su tale porzione immobiliare non sono stati reperiti altri atti amministrativi di natura edilizia.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Su tale immobile, l'Ufficio tecnico, esaminati gli atti di progetto, non ritiene approvata la realizzazione al quarto piano (all'epoca erano consentiti solo 3 livelli abitabili, in quella localizzazione) delle due unità a destinazione abitativa (interni 7 ed 8) di cui una costituisce l'unità in oggetto. Le tavole grafiche di progetto in allora erano solitamente abbastanza "ermetiche" e nel dettaglio si segnala ulteriormente a suffragio della tesi avanzata dall'Ufficio Tecnico Comunale:

- la mancanza della pianta del piano sottotetto che ne indicasse la destinazione abitativa;
- nella tavola grafica, la sezione rappresenta il sottotetto come un volume tecnico direttamente collegato al vano scala, ma privo di tramezzature e tantomeno della predisposizione per alloggi abitativi (cfr. stralcio qui inserito).



Sulla sanabilità del sottotetto, si ritiene propedeutica l'attività dell'ufficio tecnico del Comune di Castell'Alfero che, per affrontare una simile situazione per altro immobile mansardato caduto in procedura esecutiva, ha acquisito parere dello Studio legale associato Piero Golinelli e Pierluigi Monetto, con sede in Mondovì; alla luce dell'esito di tale consulenza, ha conformemente effettuato una deliberazione di Giunta Comunale di

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

indirizzo che consente in tipologie consimili, l'utilizzo della norma di recupero dei sottotetti attraverso il ricorso ad una atipica "sanatoria giurisprudenziale",

Il tecnico ritiene percorribile tale procedura configurandosi una similitudine di problematica, attraverso l'utilizzo della legge per il recupero dei sottotetti.

In considerazione che il sottotetto ha delle altezze abbastanza elevate, si ritiene percorribile l'applicazione della normativa, attraverso il pressoché totale recupero della unità immobiliare, dovendosi raggiungere l'altezza media per i locali principali di cm 240 e cm 220 per quelli accessori.

Gli oneri di urbanizzazione sono relativamente ridotti: circa 6 €/mc primaria e secondaria.

Il Comune si è dotato di una delibera di Giunta (n.121/2015) che indica un costo forfetario unitario di ristrutturazione pari ad € 870 €/mq. utile, sul quale conteggiare gli oneri concessori relativi al costo di costruzione.

Tenuto conto che il rilascio del Permesso in sanatoria prevederà la corresponsione del doppio degli oneri concessori, oltre ai costi professionali, lo scrivente indica in via preventiva e cautelativa un onere necessario per l'ottenimento della sanatoria pari ad € 10.000, da detrarsi al valore che verrà infra determinato.

8.1.3) LOTTO 3 (alloggio e rimesse in Asti, via Fontana, 29 e 31)

Dagli accertamenti effettuati, il fabbricato condominiale risulta **iniziato anteriormente al 01.09.1967, perché dotato di Permesso di costruire n. 636 del 24 giugno 1966**.

Le unità immobiliari risultano accatastate in data 10.02.1969 conformemente al rilascio dell'agibilità sanitaria del 31.01.1969, con decorrenza differita al 17.09.1968 e 2.01.1968.

Alla luce degli accertamenti effettuati, si sono rilevate modeste difformità sul lotto, segnalandosi l'opportunità di procedere alla presentazione di CILA per modeste difformità interne (interventi di manutenzione straordinaria) effettuati in difformità dal documento di progetto rilasciato, per un costo cautelativamente indicato in euro 3.000, comprensivo di spese tecniche.

Detta somma verrà detratta dal valore del lotto come infra determinato.

8.1.4) LOTTO 4 (fabbricato in corso di costruzione in Mongardino)

La porzione di fabbricato appartiene a lotto di abitazione bifamiliare con tipologia a villetta.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Per l'edificazione dell'immobile è risultato il rilascio di :

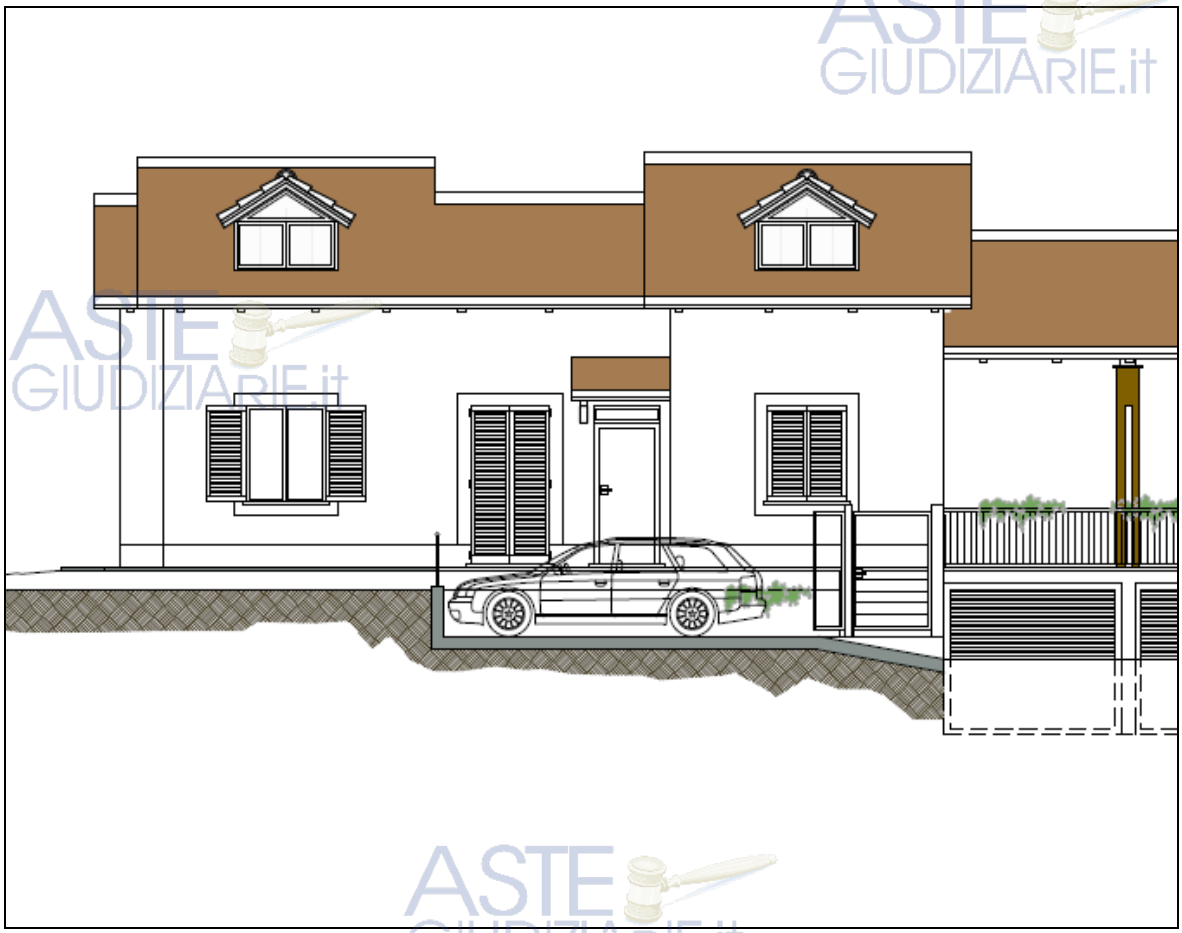
- Autorizzazione n. 4 / 2006 ex L. 45/89 relativamente alle attività di scavo per la realizzazione delle bifamiliare;
- Permesso di Costruire con contributo n. 8 / 2006 del 30.05.2006;
- DIA in variante n. 2671 del 27.09.2007;
- Permesso di costruire n.1 / 2010 del 21.04.2010 per la proroga della ultimazione degli immobili;
- per completezza di mandato, relativamente all'unità attigua sub. 2, venne presentata DIA in variante finale n.2191 del 30.07.2010, con fine lavori e rilascio agibilità parziale, in quanto detta unità venne completata e venduta il 16.09.2010.

Attualmente infatti la porzione sub. 3, risulta edificata e completata esteriormente in pressoché totale conformità al progetto, ma è ancora da completare attraverso la realizzazione delle tramezzature e finiture interne.

Sull'immobile in oggetto è stato fatto scadere il Permesso di costruire originario e la collegata DIA di Variante, e si segnalano modeste difformità alle aperture esterne rispetto all'ultimo documento di variante presentato.

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

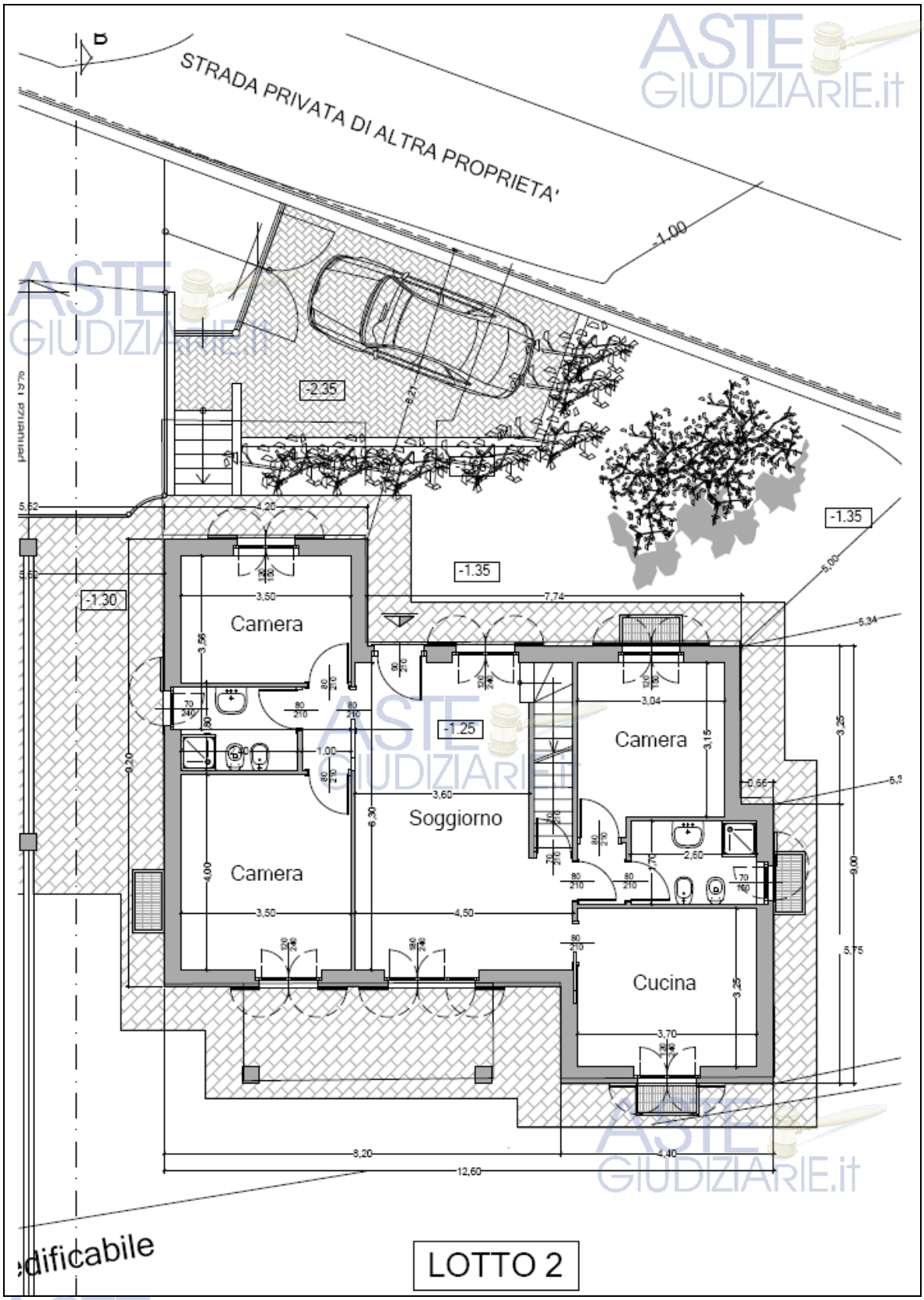
Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165



Prospetto longitudinale lato valle

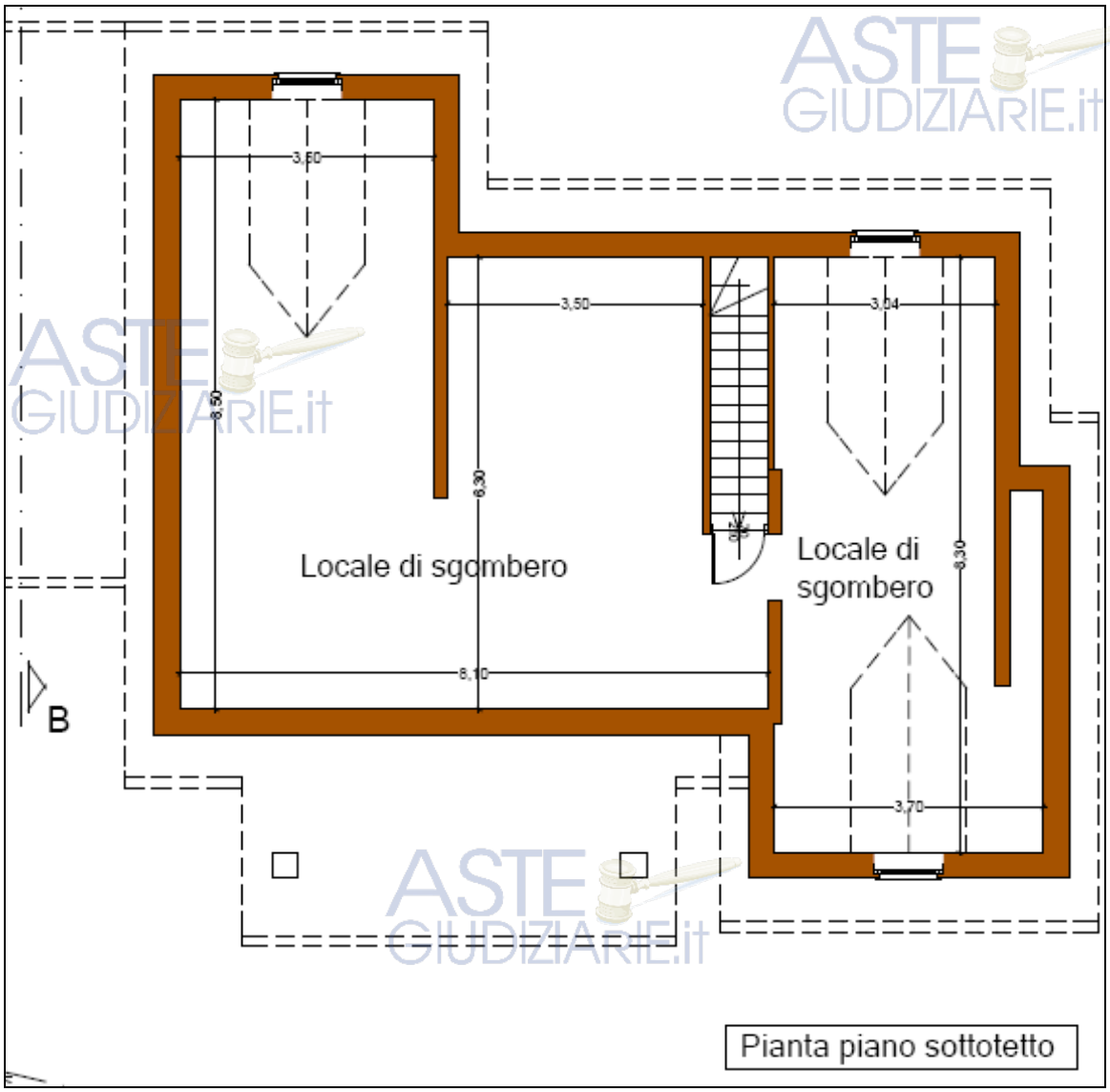
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165



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

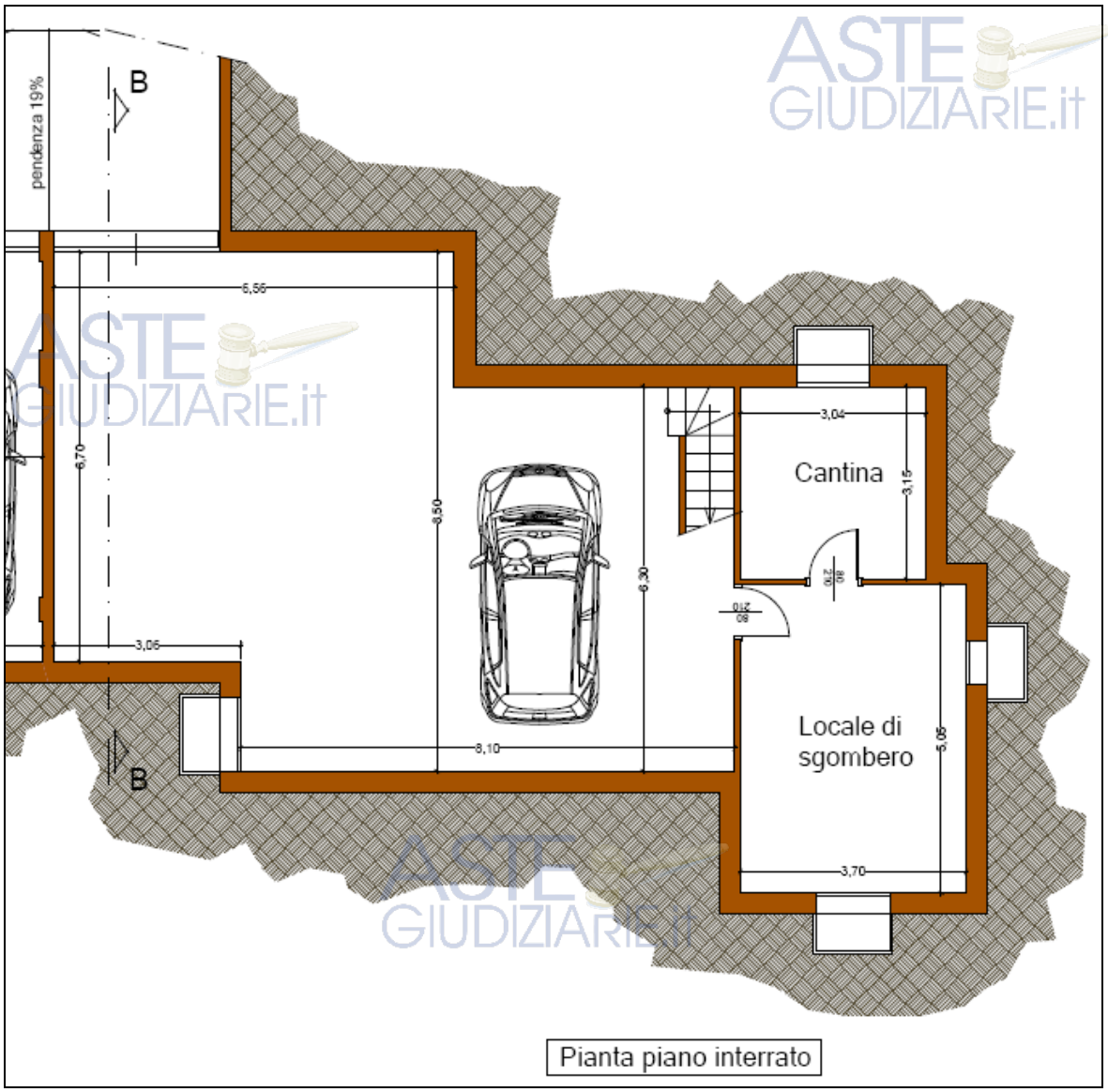
Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165



ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165



Pianta piano interrato

L'ufficio tecnico sostiene che, in caso di riavvio dei lavori, sia necessario presentare una semplice SCIA in cui si evidenzi lo stato dei luoghi e la situazione di progetto definitiva, naturalmente volumetricamente conforme al progetto originario.

Si segnalano delle difformità rispetto al progetto, per apertura esterna difforme (da porta finestra a finestra sul fronte nord) e distribuzione delle aree esterne (tra l'altro, diversa localizzazione della scaletta di accesso all'immobile). Variazioni modeste che comunque avrebbero richiesto una presentazione della variante finale prima della scadenza della vigenza del dispositivo autorizzativo rilasciato.

Lo scrivente indica quindi un onere da porsi a carico dell'acquirente di circa **€ 2500** per la ricognizione precisa dello stato dei luoghi e la presentazione di SCIA di variante finale in sanatoria che fotografi la situazione di "partenza" del progetto di completamento.

Detta somma verrà detratta dal valore dell'immobile come infra determinato.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

8.1.5) LOTTI 5 e 6 (alloggi in c.so Matteotti, 137, già 65-B)

Dagli accertamenti effettuati, il complesso residenziale costituito dal "Condominio Alione", a cui appartengono gli alloggi in questione, **sono risultati iniziati ed ultimati anteriormente al 01.09.1967.**

A maggiore dettaglio, risulta che venne rilasciato Permesso di agibilità sanitaria per gli alloggi ad opere completate, in data 30.11.1962 al n. 1590.

Gli immobili corrispondono alle planimetrie catastali in allora presentate (4 febbraio 1963) ed alla planimetria allegata al Regolamento Condominiale (25 maggio 1963), documento che lo scrivente ha ritenuto di acquisire per esigenze di esatta individuazione di talune unità immobiliari pignorate e tuttora prive di planimetria catastale.

Questo, allegato al Rogito Notaio Mario CONTE rep.12839 racc.6563 del 25 maggio 1963, composto di 38 facciate, verrà allegato alla presente in sede di deposito definitivo.

Non si rilevano quindi problematiche di natura edilizia sugli alloggi appartenenti ai lotti 5 e 6.

8.1.6) LOTTO 7 (box auto e rimesse a piano cortile, via Alione, 6 A)

Relativamente a tali unità immobiliari non si sono reperite agli atti informatici catastali le relative planimetrie.

Dalla lettura approfondita della provenienza ultraventennale e dal reperimento dell'infra richiamato atto di costituzione del "Condominio Alione", si è proceduto ad individuare detti beni, accertando che li stessi sono, come detto, risultati **iniziati ed ultimati anteriormente al 01.09.1967.**

Gli immobili corrispondono alla planimetria allegata al Regolamento Condominiale (Rogito Notaio Carlo Krieg rep.12839 racc.6563 del 25 maggio 1963), documento che lo scrivente ha, come detto, acquisito per questa ed altre esigenze di mandato.

Non si rilevano quindi problematiche di natura edilizia sui box auto appartenenti al lotto 7, palesemente inalterati rispetto alla data di edificazione.

8.1.7) LOTTI 8-9-10-11 (box auto e posti auto)

Dagli accertamenti effettuati, i box in questione, appartenenti anch'essi al complesso residenziale costituito dal "Condominio Alione", appartengono ad una porzione edilizia **iniziata ed ultimata anteriormente al 01.09.1967.**

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Questa venne edificata per la fruizione di autorimessa collettiva della superficie utile di quasi 600 mq, compresa l'area di manovra comune.

Successivamente la proprietà procedette alla tramezzatura parziale di tale unico locale autorimessa posto al piano interrato della via Alione, 6 A e dalla relativa suddivisione per la realizzazione di posti auto ed autorimesse.

La trasformazione , attuata nel 1990, ebbe a sottostare alle nuove norme preventive antincendio (rilascio C.P.I.) intervenute dal 1988 per le autorimesse collettive con più di nove posti auto.

Dalla ricerca presso gli archivi edilizi sono risultati infatti n. 2 interventi di trasformazione edilizia che hanno interessato gli immobili in oggetto:

- prima tramezzatura del locale autorimessa unico già in comproprietà tra i fratelli sig. **XXXXXXXXXXXXXXX.**, attraverso la presentazione a nome di **XXXXXXXXXXXXXXX.** di art. 26 ex L. 47 / 85 n. 256 del 05.12.1990 per opere interne di tramezzatura ed altre opere minori di adeguamento alle prescrizioni impartite dal Comando dei Vigili del Fuoco di Asti ***(in particolare riguardano gli interni 9,10 e 13 – lotti 9,10,11)***;

- ulteriori interventi sui posti auto poi divenuti di proprietà dei sigg. **XXXXXXXXXXXXXXX.** (con rogito di donazione del 14.12.1994), attraverso una ridefinizione dell'area comune di manovra condominiale con la posa avanzata" di portoni basculanti e l'accorpamento di posti auto con la tramezzatura parziale laterale; le opere vennero assentite attraverso la presentazione di art. 26 ex L. 47/85 per opere interne, al **prot. AC 420 del 18 marzo 2002**. Si segnala che i dati catastali indicati nella domanda indicano una descrizione catastale errata, ma l'elaborato grafico è fortunatamente sufficientemente esteso e chiarificatore, di cui uno stralcio verrà prodotto in sede di deposito definitivo; ***(nella fattispecie riguarda l'interno 20 – lotto 8 della presente perizia)***.

Come infra ricordato, si ritiene che le opere di realizzazione delle porte basculanti (tra cui quella dell'interno 20) sia stata realizzata su proprietà comune (area di manovra) ad altre proprietà,probabilmente con assenso verbale, non agli atti del Comune.

Per tale motivazione, lo scrivente non procederà al riaccatastamento dell'interno 20 che avrebbe dovuto ricomprendere circa 2 mq. in più, non avendo reperito agli atti idonei titoli di riferimento diritti che ne legittimassero l'ampliamento.

Non si rilevano tuttavia problematiche di natura edilizia sui box auto la cui attuale situazione, sotto l'aspetto urbanistico, è legittimata dalle pratiche sopra riportate.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

8.1.8) LOTTO 12 (mansarda in Asti, c.so XXV Aprile, 65 – quota 1/2)

La porzione immobiliare in oggetto appartiene a fabbricato iniziato in data anteriore al 01.09.1967.

La legittimazione urbanistica della mansarda abusivamente tramezzata e resa abitativa in sede di costruzione, è avvenuta con l'ottenimento di:

Concessione edilizia a sanatoria ex L. 47/1985 n. 6008 del 07.06.1991 rilasciata al sig. **XXXXXXXXXXXXXX.**, intestatario dell'immobile in sede di presentazione della pratica (19 dicembre 1986).

L'oggetto della sanatoria era attinente alla trasformazione di sottotetto in mansarda, sanata attraverso il pagamento del massimo dell'oblazione unitaria in allora prevista, in tipologia 1, su una superficie utile di mq. 21,85.

Allo stato attuale l'immobile è totalmente conforme allo stato oggetto di sanatoria infra elencato.

8.1.9) LOTTO 13 (terreno in fraz. Castiglione d'Asti – quota 1/6)

Dalle ricerche presso gli archivi comunali e dalla lettura degli atti di provenienza, sul terreno in oggetto era stato previsto un impianto di adduzione acqua da pozzo uso irriguo, mediante terebrazione pozzo, creazione di vasca per riserva idrica e posa di tubazione interrata al servizio dell'urbanizzazione de "La Giardina s.r.l. ".

Per tale intervento venne richiesto ed ottenuto il rilascio di Autorizzazione edilizia n. 286/96 del 11.11.1996 e Autorizzazione ex L.R. 45 /89 (vincolo idrogeologico) n. 23 del 27.05.1996.

A fronte della palesata rinuncia della realizzazione delle opere, previo sopralluogo del corpo di vigilanza comunale del 29.12.1998, che accertò la mancata realizzazione anche di sole opere interrate, il Comune di Asti procedette alla emissione di atti di annullamento delle predette autorizzazioni con provvedimento di Decadenza n. 2/99 del 2.02.1999 per l'autorizzazione edilizia e Determinazione Dirigenziale n. 188 del 10.02.1999 per l'annullamento dell'autorizzazione al vincolo idrogeologico.

9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni, per natura, localizzazione, opportunità commerciale e problematiche, sono stati suddivisi in 13 separati lotti di vendita, senza che siano previsti frazionamenti catastali.

LOTTO 1

Il lotto è composto da due unità immobiliari, alloggio e autorimessa, perché si ritiene più commerciabile la coppia di beni, anche a fronte delle tipologie di trasferimenti verificatesi in zona.

LOTTO 2

In lotto separato la mansarda con problematiche urbanistiche.

LOTTO 3

Detto lotto è composto dall'alloggio di residenza di un debitore, insieme con i posti auto ad esso pertinenziali, per una migliore commerciabilità dell'abitazione.

LOTTO 4

Il lotto ricomprende la villetta da ultimare, con i terreni pertinenziali.

LOTTO 5

Il lotto è costituito da alloggio e cantina.

LOTTO 6

Il lotto è costituito da alloggio e cantina

LOTTO 7

Il lotto è costituito da due autorimesse attigue e modesta rimessa, tutte al piano cortile.

LOTTO 8

Il lotto è costituito da un posto auto attiguo ad altro.

LOTTO 9

Il lotto è costituito da box auto singolo.

LOTTO 10

Il lotto è costituito da box auto singolo.

LOTTO 11

il lotto è costituito da ampia autorimessa

LOTTO 12

La quota di 1/2 di proprietà della mansarda in Asti, c.so XXV Aprile, 65, viene forzosamente ricondotta ad uno specifico lotto per agevolarne la gestione di possibili contenziosi con la comproprietà ed allo scopo di non limitare quindi la vendita degli altri lotti . Come da giudizio di indivisibilità non è ritenuto praticabile il frazionamento del bene in due immobili distinti.

LOTTO 13

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Trattasi della quota di comproprietà di area adibita a standard pertinenziali alla urbanizzazione de "La Giardina". Anche per questa lo scrivente suggerisce di attribuirne uno specifico lotto allo scopo di non condizionare la vendita degli altri beni. Come da giudizio di indivisibilità non è praticabile il frazionamento del bene con lo stralcio di una quota di 1/6 di un lotto di modestissimo valore e superficie.

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

LOTTI 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11

Il pignoramento cade sulla quota intera di proprietà immobiliare, relativa ai beni in oggetto, motivo per il quale non si pone la problematica.

LOTTO 12 – Giudizio di indivisibilità

Il pignoramento cade sulla quota di 1/2 della proprietà di piccola mansarda situata in corso XXV Aprile, 65. L'immobile non può essere suddiviso in due lotti, in quanto , la già complicata ed antieconomica divisione dell'unità abitativa, non è consentita dal Testo unico delle norme sanitarie che prescrive, una superficie minima utile per una unità abitativa creata.

Ogni diversa fruizione (es. magazzini sottotetto) in due unità separate appare assolutamente inopportuna a fronte della necessità di realizzare opere che porterebbero alla riduzione della superficie disponibile ed alla retrocessione della destinazione, già "faticosamente" ottenuta attraverso un provvedimento di sanatoria irripetibile per portata ed opportunità di deroga: la legge 47/85 del 28/02/1985, meglio nota come "Condono edilizio".

LOTTO 13 – Giudizio di indivisibilità

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

A fronte della natura "comune" del terreno al servizio di soggetti comproprietari e realizzatori di parte della urbanizzazione "La Giardina" di Castiglione e considerato l'esiguo valore e superficie del lotto, è economicamente e funzionalmente impraticabile il frazionamento del bene con lo stralcio di una quota di 1/6 , a fronte del limitatissimo valore pignorato del bene .

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

LOTTO 1 (Alloggio e box auto a Castell'Alfero)

Libero. Concesso in comodato gratuito ad uso abitativo, con efficacia successiva alla data di trascrizione del pignoramento: dal 25.03.2015 a favore di **XXXXXXXXXXXXXX.**.

LOTTO 2 – (Mansarda in Castell'Alfero)

Libero. Risulta registrata la risoluzione del contratto in data 15.09.2014, stipulato il 30.05.2014.

LOTTO 3 – Alloggio e box auto in Asti, via Fontana

Libero. Costituiscono la residenza e immobili a disposizione della debitrice piena proprietaria dei beni.

LOTTO 4 – Mongardino

Libero. Fabbricato da ultimare.

LOTTO 5 – Alloggio Asti, corso Matteotti, 137

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Occupato. Locato a datare dal 1.11.2013**(data antecedente al pignoramento)** alla sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXX.**. Contratto registrato ad Asti in data 18.11.2013 al n. 5789. Durata contratto sino al 31.10.2017. Canone € 380,00 mensili., 4560,00 € annui.

LOTTO 6 – Alloggio Asti, corso Matteotti, 137, sub. 19

Occupato. Locato a datare dal 01.01.2013 **(data antecedente al pignoramento)** al sig. **XXXXXXXXXXXXXX.**. Contratto registrato ad Asti in data 23.01.2013. Durata contratto sino al 31.12.2016. Canone 4200,00 € annui.

LOTTO 7– due Box auto e rimessa al piano terreno di via Alione 6 A

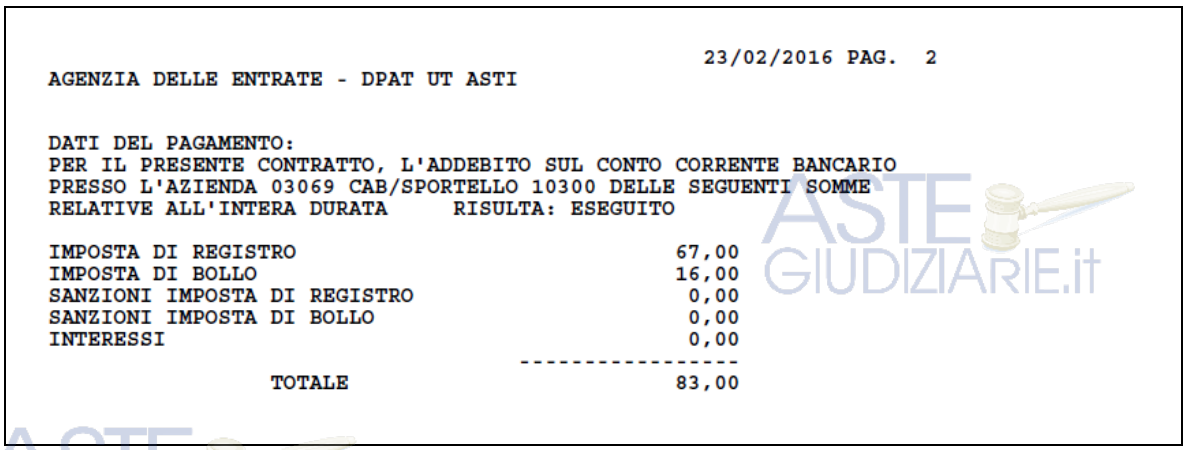
Liberi. Dell'esito della verifica presso l'Agenzia delle Entrate non è risultato registrato alcun contratto opponibile alla procedura sui beni in oggetto.

LOTTO 8 – Posto auto n. 20, via Alione 6 A – piano interrato

Libero. Dell'esito della verifica presso l'Agenzia delle Entrate non è risultato registrato alcun contratto opponibile alla procedura.

LOTTO 9 – Box auto n. 9, via Alione 6 A – piano interrato

Libero. Locato con decorrenza successiva alla data di trascrizione del pignoramento: dal 20 aprile 2015 sino al 20 aprile 2017. Registrato ad Asti in data 28.04.2015 al n. 3052.



23/02/2016 PAG. 2

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPAT UT ASTI

DATI DEL PAGAMENTO:
PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO
PRESSO L'AZIENDA 03069 CAB/SPORTELLO 10300 DELLE SEGUENTI SOMME
RELATIVE ALL'INTERA DURATA RISULTA: ESEGUITO

IMPOSTA DI REGISTRO	67,00
IMPOSTA DI BOLLO	16,00
SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
INTERESSI	0,00
TOTALE	83,00

LOTTO 10 – Box auto n. 10, via Alione 6 A – piano interrato

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Libero. Dell'esito della verifica presso l'Agenzia delle Entrate non è risultato registrato alcun contratto opponibile alla procedura.

LOTTO 11– Box auto n. 13, via Alione 6 A – piano interrato

Libero. Locato con efficacia successiva alla data di trascrizione del pignoramento: dal 01.10.2015, validità sino al 30.09.2017. Registrato il 12.10.2015.

LOTTO 12 – quota di 1/2 di mansarda in Asti, c.so XXV Aprile, 65

Libero. **Locato con efficacia successiva** alla data di trascrizione del pignoramento: dal 01.09.2014, con contratto ad uso transitorio di un anno, rinnovato il 28.09.2015 sino al 31.08.2016.

LOTTO 13– Terreno in Asti, fraz. Castiglione

Libero.

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

Non si segnalano problematiche di natura coniugale che influiscano sui beni immobili pignorati.

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

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

13.1) Contributi condominiali che potrebbero ricadere sull'aggiudicatario

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. Codice Civile, l'effetto cosiddetto "purgativo ed estintivo" della vendita giudiziale, per le domande giudiziali trascritte anteriormente alla trascrizione del pignoramento, non concerne invece gli obblighi posti a carico di colui che subentra nei diritti di un condomino relativamente ai contributi condominiali per l'anno in corso e quello precedente.

Ecco un sintetico riepilogo delle situazioni contabili e storiche condominiali relative agli immobili ricadenti in Condominio.

LOTTO 1 - Condominio "Gianduja"

Amministratore - Dr. Elena Giaretto - Asti

Si dispone dei due bilanci consuntivi approvati.

Il lotto possiede 131,75 millesimi così suddivisi :120 per l'alloggio e 11,75 per l'autorimessa, in perfetta coerenza tra il Regolamento costitutivo di Condominio e gli atti contabili.

GESTIONE 2013/2014

Il lotto ha iscritto a bilancio consuntivo 913,25 € di spese di proprietà, con un saldo passivo non corrisposto di € 177,25 per la parte inquilino.

GESTIONE 2014/2015

Il lotto ha iscritto a bilancio consuntivo 904,91 € di spese globali, di cui 759,30 € di proprietà e 145,61 € di inquilino.

Il saldo pregresso non corrisposto alla data della chiusura del bilancio risulta essere 995,41 €.

LOTTO 2 - Condominio "Gianduja

Amministratore Dr. Elena Giaretto -Asti

Si dispone dei due bilanci consuntivi approvati.

Il lotto possiede 67,25 millesimi, leggermente in meno rispetto a quelli risultanti dal Regolamento costitutivo di Condominio del 23.11.1971 : 68 millesimi.

GESTIONE 2013/2014

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Il lotto ha iscritto a bilancio consuntivo 1207,48 € di spese globali, di cui 764,92 € di proprietà e 442,56 € di inquilino; si segnala un saldo passivo non corrisposto di € 808,13, globalmente.

GESTIONE 2014/2015

Il lotto ha iscritto a bilancio consuntivo 687,66 € di spese .

Il saldo pregresso su tale lotto non corrisposto alla data della chiusura del bilancio risulta essere 795,79 €.

LOTTO 3 - Condominio "Leopardi"

Amministratore geom. Fantino Massimiliano

GESTIONE 2014/2015

Il lotto generico **XXXXXXXXXXXXXXX.** ha iscritto a bilancio consuntivo 4203,13 € di spese, con una situazione pregressa attiva di 554,98 € .

LOTTO 5,6,7,8,9,10 e 11- Condominio "Alione"

Amministrazione condominiale

DOMUS Servizi – Asti

I documenti condominiali non sono allineati con la effettiva titolarità dei beni e si è reso quindi necessario un approfondimento specifico atto a riconoscere i lotti rispetto alle identificazioni dell'Amministratore, al quale però non è stato dato seguito.

Dalla documentazione a mani dello scrivente, diremo che .

Sul Lotto 5 su spese condominiali storiche annuali (anno 2014), per un importo di € 603 di sola proprietà , si verificava una posizione debitoria di € 150.

Sul lotto 6 su spese condominiali storiche annuali (anno 2014), per un importo di € € 414 di sola proprietà , si verificava una posizione debitoria di € 200, mentre a fronte di un consuntivo spettante all'inquilino di € 658, si verificava un debito residuo di € 863 circa.

Sui box auto ed autorimesse si segnala una probabile confusione contabile tra le proprietà **XXXXXXXXXXXXXXX.**, a fronte di una carente anagrafica condominiale, che accolonna i beni solo alla sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXX.**

Si segnala che l'onere condominiale medio per millesimo è indicabile attorno ai **90 €/mm annui**, rispondente alle autorimesse o posti auto singoli. La posizione debitoria da bilancio su detti immobili risulta comunque o inesistente o di modesta rilevanza.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 13 - Condominio "Nord Ovest"

Amministrazione condominiale

studio VABI - C.so Matteotti, 104

Dalla documentazione contabile in possesso, l'immobile ha iscritto a bilancio preventivo spese condominiali per la gestione 01.07.2015 / 30.06.2016 un importo pari ad € 644,00.

Nella gestione precedente a consuntivo, per il periodo 01.07.2014 /30.06.2015, la spesa a consuntivo tra proprietà e conduzione è stata pari ad € 566,48.

Viene segnalato un debito residuo pregresso di € 798,36

L'immobile ha 9 mm. di proprietà, 49 mc. riscaldamento su 6927 globali riscaldati, oltre a 50 / 2608 di quota ascensore.

*****

I beni di tutti i lotti non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri,prelazioni che ne condizionino la alienabilità.

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

14.1) Criterio di stima adottato

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o come usualmente si dice "il più probabile valore di

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore adeguato alla realtà economica del momento della valutazione. E' il prezzo pagabile da un acquirente ordinario, cioè il prezzo modale, ovverosia quello statisticamente più probabile. Il giudizio di stima ha il suo fondamento nei prezzi di mercato rilevati: il valore di mercato è tanto più probabile quanto maggiore è il numero di prezzi rilevati.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di valore. Esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso, nell'applicazione del metodo estimativo, è il cosiddetto procedimento sintetico parametrico: esso consentirà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare, in relazione anche ai vincoli locativi, alla destinazione urbanistica, alle servitù ed ai diritti reali. La prima fase del procedimento riguarda la determinazione del valore ordinario del fabbricato in oggetto; successivamente si prendono in considerazione gli elementi di straordinarietà, per correggere il valore ordinario (per comodi e scomodi), per modificarlo mediante aggiunte e detrazioni e giungere così al valore effettivo. Il valore ordinario si determina per confronto con fabbricati analoghi, cioè dotati di caratteristiche anche diverse, ma tali che quelle positive compensino quelle negative nell'apprezzamento del mercato. Ulteriore ufficiale strumento di comparazione è la "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" pubblicata dall'"Osservatorio Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio. Il valore ordinario trovato viene corretto con un aumento o una diminuzione percentuale, se il fabbricato da stimare presenta rispettivamente comodi o scomodi particolari rispetto ai termini di confronto. Nell'insieme di unità immobiliari di noto prezzo nel mercato locale, si individuano tutte le caratteristiche tecnico-economiche che, possedute in grado differenziato dalle diverse unità, siano causa di variazione dei prezzi.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Le caratteristiche tecnico-economiche che sono causa di variazione dei prezzi si collocano nei seguenti 4 gruppi:

1. Caratteristiche estrinseche: comune di appartenenza dell'immobile, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture;

2. Caratteristiche intrinseche: tipologia edilizia, affacci dell'edificio, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazione di balconi e terrazze, dotazioni interne, dotazioni esterne complementari, orientamento, luminosità;

3. Situazione giuridica: conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, servitù passive e attive, situazione locatizia;

4. Collocazione dell'unità immobiliare: comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico.

Superficie Esterna Lorda (SEL) - mediante misurazione planimetrica (planimetria catastale o tavole progettuali o rilievo diretto):

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

LOTTO 1 (Alloggio e box auto a Castell'Alfero)

Tipologia	Piano	Superficie reale	Rapporti Mercantili	Superficie commerciale
Cantina	Terra	Mq. 7,00	0,25	Mq. 1,75
Autorimessa	Terra	Mq. 12,00	0,50	Mq. 6,00
Abitazione	Terzo	Mq. 82,00	1,00	Mq. 82,00
Balcone	Terzo	Mq. 15,00	0,30	Mq. 4,50
Totale		**Mq. 116,00**		**Mq. 94,25**

SVILUPPO DEI CONTEGGI ESTIMATIVI

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ■ ALLO STATO ATTUALE ☐ A LAVORI ULTIMATI

Note di valutazione: il "valore di mercato" è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Si determina applicando il sistema del confronto di mercato (Market Comparison Approach):

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE IN BASE ALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE	
Fascia/zona catastale	Suburbana/Frazione Callianetto
Codice zona catastale	E1
Codice Microzona catastale	0
Destinazioni prevalente	Residenziale

INDICATORI VALORI DI MERCATO OMI		
Valore Minimo	**Valore Massimo**	**Valore Massima Frequenza**
€ 650,00	€ 920,00	€ -
Note: Abitazioni civili - Anno 2015-Semestre 1		

OSSERVAZIONI GENERALI DEL PERITO, ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

Indici e Informazioni	Importo
Saggio annuale di VARIAZIONE del prezzo	-2%
Costo marginale di realizzazione di un servizio igienico	€ 5.000,00

SCALA NOMINALE STATO DI MANUTENZIONE

Indici e Informazioni	Importo
Insufficiente	1
Sufficiente	2
Buono	3
Ottimo	4
Costo marginale per il passaggio da un livello inferiore ad uno superiore	€ 25.000,00

DETTAGLI DEI COMPARABILI

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Comparabil	Fonte	Ubicazione	Data (in mesi)	Valore complessivo
A	Atto notaio Prima			
	del 27/03/2015 re. 87146 rac.10056			
	foglio 17 mappale 820 sub 24	Castell'Alfero-Via Lasca	10	€ 188.000,00
B	Atto notaio Alberto Girola			
	di novembre 2015			
	foglio 17 mappale 294 sub 15	Castell'Alfero-Via Lasca	2	€ 93.000,00

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	188.000,00	93.000,00	-
Data (mesi)	10	2	0
Superficie Principale riparametrata (mq.)	124	69	94
Stato di manutenzione (n)	3	2	2
Servizi igienici (n)	2	1	1

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Data (saggio mensile medio)

Comparabile A (€ 188.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 313,33.**
[€ 188.000,00 * 0,02 / 12]

Comparabile B (€ 93.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 155,00.**
[€ 93.000,00 * 0,02 / 12]

Superficie PRINCIPALE

Prezzo medio comparabile A:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 188.000,00 x (1-0) / (124) = **€/mq. 1.516,13**

Prezzo medio comparabile B:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 93.000,00 x (1-0) / (69) = **€/mq. 1.347,83**

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi e quindi pari ***€/mq. 1.347,83***

TABELLA DI VALUTAZIONE

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comp. A	Comp. B
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	**€ 188.000,00**	**€ 93.000,00**
Data (mesi)	(0-10)*313,33	(0-2)*155,00
	-€ 3.133,30	**-€ 310,00**
Superficie PRINCIPALE riparametrata (mq.)	(94-124)*1347,83	(94-69)*1347,83
	-€ 40.434,90	**€ 33.695,75**
Stato di manutenzione (n)	(2-3)*25000	(2-2)*25000
	-€ 25.000,00	**€ -**
Servizi igienici (n)	(1-2)*5000	(1-1)*5000
	-€ 5.000,00	**€ -**
Prezzo corretto (€)	**€ 114.431,80**	**€ 126.385,75**

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta ***d%***

d% = prezzo maggiore (€ 126.385,75) – prezzo minore (€ 114.431,80) / prezzo minore (€ 114.431,80) * 100 = **10,44%** (all'incirca pari al limite imposto del **10%**).

SINTESI DI STIMA PER INTERA PROPRIETA'

Per determinare il **valore di mercato** del subject si procede alla media ponderata dei due prezzi sopra determinati:

€	126.385,75	50%	€	63.192,88
€	114.431,80	50%	€	57.215,90
Valore di mercato			**€**	**120.408,78**

Pertanto al valore di mercato dell'immobile (intera proprietà) pari a **€ 120.408,78** arrotondato per difetto a

€ 120.000,00 € (diconsi euro centoventimila/00).

Prezzo Unitario Medio
€/mq. (€ 120.000,00 / mq. 94,25) = 1.273,21

LOTTO 2 (Mansarda a Castell'Alfero)

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Tipologia	Piano	Superficie reale	Rapporti Mercantili	Superficie commerciale
Abitazione	Sottotetto	Mq. 64,00	0,80	Mq. 51,20
Balcone	Sottotetto	Mq. 10,00	0,30	Mq. 3,00
Totale		**Mq. 74,00**		**Mq. 54,20**

SVILUPPO DEI CONTEGGI ESTIMATIVI

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ■ ALLO STATO ATTUALE ☐ A LAVORI ULTIMATI

Note di valutazione: il "valore di mercato" è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Si determina applicando il sistema del confronto di mercato (Market Comparison Approach):

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE IN BASE ALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE	
Fascia/zona catastale	Suburbana/Frazione Callianetto
Codice zona catastale	E1
Codice Microzona catastale	0
Destinazioni prevalente	Residenziale

INDICATORI VALORI DI MERCATO OMI

Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Massima Frequenza
€ 650,00	€ 920,00	€ -

Note: Abitazioni civili - Anno 2015-Semestre 1

OSSERVAZIONI GENERALI DEL PERITO, ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

Indici e Informazioni	Importo
Saggio annuale di VARIAZIONE del prezzo	-2%
Costo marginale di realizzazione di un servizio igienico	€ 5.000,00

SCALA NOMINALE STATO DI MANUTENZIONE

Indici e Informazioni	Importo
Insufficiente	1
Sufficiente	2
Buono	3
Ottimo	4
Costo marginale per il passaggio da un livello inferiore ad uno superiore	€ 20.000,00

DETTAGLI DEI COMPARABILI

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Comparabil	Fonte	Ubicazione	Data (in mesi)	Valore complessivo
A	Atto notaio Prima			
	del 27/03/2015 re. 87146 rac.10056			
	foglio 17 mappale 820 sub 24	Castell'Alfero-Via Lasca	10	€ 188.000,00
B	Atto notaio Alberto Girola			
	di novembre 2015			
	foglio 17 mappale 294 sub 15	Castell'Alfero-Via Lasca	2	€ 93.000,00

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	188.000,00	93.000,00	-
Data (mesi)	10	2	0
Superficie Principale riparametrata (mq.)	124	69	54
Stato di manutenzione (n)	3	2	2
Servizi igienici (n)	2	1	1

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Data (saggio mensile medio)

Comparabile A (€ 188.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 313,33.**
[€ 188.000,00 * 0,02 / 12]

Comparabile B (€ 93.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 155,00.**
[€ 93.000,00 * 0,02 / 12]

Superficie PRINCIPALE

Prezzo medio comparabile A:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 188.000,00 x (1-0) / (124) = **€/mq. 1.516,13**

Prezzo medio comparabile B:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 93.000,00 x (1-0) / (69) = **€/mq. 1.347,83**

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi e quindi pari ***€/mq. 1.347,83***

TABELLA DI VALUTAZIONE

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comp. A	Comp. B
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	**€ 188.000,00**	**€ 93.000,00**
Data (mesi)	(0-10)*313,33	(0-2)*155,00
	-€ 3.133,30	**-€ 310,00**
Superficie PRINCIPALE riparametrata (mq.)	(54-124)*1347,83	(54-69)*1347,83
	-€ 94.348,10	**-€ 20.217,45**
Stato di manutenzione (n)	(2-3)*20000	(2-2)*20000
	-€ 20.000,00	**€ -**
Servizi igienici (n)	(1-2)*5000	(1-1)*5000
	-€ 5.000,00	**€ -**
Prezzo corretto (€)	**€ 65.518,60**	**€ 72.472,55**

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta ***d%***

d% = prezzo maggiore (€ 72.472,55) – prezzo minore (€ 65.518,60) / prezzo minore (€ 65.518,60) * 100 = **10,61%** (pari a circa il limite imposto del **10%**).

SINTESI DI STIMA PER INTERA PROPRIETA'

Per determinare il **valore di mercato** del subject si procede alla media ponderata dei due prezzi sopra determinati:

€	65.518,60	50%	€	32.759,30
€	72.472,55	50%	€	36.236,28
Valore di mercato			**€**	**68.995,58**

Pertanto al valore di mercato dell'immobile (intera proprietà) pari a **€ 68.995,58** verrà deprezzato dei costi di sanatoria ed adeguamento dei locali, quantificato in via cautelativa a circa euro 10.000,00, ottenendo un valore netto in arrotondamento per difetto pari a

€ 59.000,00 € (diconsi euro cinquantanovemila/00).

Prezzo Unitario Medio
€/mq. (€ 59.000,00 / mq. 54,20) = 1.088,56

LOTTO 3 (Alloggio e box auto in Asti,V.Fontana n° 29-31)

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Tipologia	Piano	Superficie reale	Rapporti Mercantili	Superficie commerciale
Cantina	Interrato	Mq. 14,00	0,25	Mq. 3,50
Autorimessa	Interrato	Mq. 40,00	0,50	Mq. 20,00
Abitazione	Secondo	Mq. 222,00	1,00	Mq. 222,00
Balcone	Secondo	Mq. 28,00	0,30	Mq. 8,40
Totale		**Mq. 304,00**		**Mq. 253,90**

SVILUPPO DEI CONTEGGI ESTIMATIVI

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ■ ALLO STATO ATTUALE

□ A LAVORI ULTIMATI

Note di valutazione: il "valore di mercato" è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Si determina applicando il sistema del confronto di mercato (Market Comparison Approach):

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE IN BASE ALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE	
Fascia/zona catastale	Centrale/Centro storico intorno a P.za Alfieri
Codice zona catastale	B2
Codice Microzona catastale	2
Destinazioni prevalente	Residenziale

INDICATORI VALORI DI MERCATO OMI		
Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Massima Frequenza
€ 1.150,00	€ 1.700,00	€ -
Note: Abitazioni civili - Anno 2015-Semestre 1		

OSSERVAZIONI GENERALI DEL PERITO, ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

Indici e Informazioni	Importo
Saggio annuale di VARIAZIONE del prezzo	-2%
Costo marginale di realizzazione di un servizio igienico	€ 5.000,00

SCALA NOMINALE STATO DI MANUTENZIONE

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Indici e Informazioni	Importo
Insufficiente	1
Sufficiente	2
Buono	3
Ottimo	4
Costo marginale per il passaggio da un livello inferiore ad uno superiore	€ 25.000,00

DETTAGLI DEI COMPARABILI

Comparabil	Fonte	Ubicazione	Data (in mesi)	Valore complessivo
A	Annuncio immobiliare	Asti - Via Fontana 2	2	€ 168.000,00
B	Annuncio immobiliare	Asti - Via Crispi 6	1	€ 157.000,00

N.B. Si precisa che i valori indicati sono stati deprezzati del 15% per normale contrattazione di compravendita

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	168.000,00	157.000,00	-
Data (mesi)	2	1	0
Superficie Principale riparametrata (mq.)	120	115	254
Stato di manutenzione (n)	3	2	3
Servizi igienici (n)	2	2	3

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Data (saggio mensile medio)

Comparabile A (€ 168.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 280,00.**
[€ 168.000,00 * 0,02 / 12]

Comparabile B (€ 157.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 261,67.**
[€ 157.000,00 * 0,02 / 12]

Superficie PRINCIPALE

Prezzo medio comparabile A:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 168.000,00 x (1-0) / (120) = **€/mq. 1.400,00**

Prezzo medio comparabile B:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 157.000,00 x (1-0) / (115) = **€/mq. 1.365,22**

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi e quindi pari ***€/mq. 1.365,22***

TABELLA DI VALUTAZIONE

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comp. A	Comp. B
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	**€ 168.000,00**	**€ 157.000,00**
Data (mesi)	(0-2)*280,00	(0-1)*261,67
	-€ 560,00	**-€ 261,67**
Superficie PRINCIPALE riparametrata (mq.)	(254-120)*1365,22	(254-115)*1365,22
	€ 182.939,48	**€ 189.765,58**
Stato di manutenzione (n)	(3-3)*25000	(3-2)*25000
	€ -	**€ 25.000,00**
Servizi igienici (n)	(3-2)*5000	(3-2)*5000
	€ 5.000,00	**€ 5.000,00**
Prezzo corretto (€)	**€ 355.379,48**	**€ 376.503,91**

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta ***d%***

d% = prezzo maggiore (€ 376.503,91) – prezzo minore (€ 355.379,48) / prezzo minore (€ 355.379,48) * 100 = **5,94%** (minore del limite imposto pari al **10%**).

SINTESI DI STIMA PER INTERA PROPRIETA'

Per determinare il **valore di mercato** del subject si procede alla media ponderata dei due prezzi sopra determinati:

€	355.379,48	50%	€ 177.689,74
€	376.503,91	50%	€ 188.251,96
Valore di mercato			**€ 365.941,70**

Prezzo Unitario Medio in arrotondamento
€/mq. (€ 365.000,00 / mq. 253,90) = 1.437,57

Al valore di mercato dell'immobile (intera proprietà) sopra arrotondato a **€ 365.000,00** verrà applicato un deprezzamento pari ai costi di sanatoria infra quantificati in via cautelativa a circa euro 3.000,00, ottenendo un valore netto in arrotondamento per difetto pari a :

€ 362.000,00 € (diconsi euro trecentosessantaduemila/00).

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 4 – Mongardino – Via Serra d'Asti s.n.c.

4.1) Fabbricato in corso di costruzione

Tipologia	Piano	Superficie reale	Rapporti Mercantili	Superficie commerciale
Cantina	Interrato	Mq. 125,00	0,50	Mq. 62,50
Abitazione	Terra	Mq. 107,00	1,00	Mq. 107,00
Porticato	Terra	Mq. 29,00	0,30	Mq. 8,70
Accessorio	Sottotetto	Mq. 104,00	0,50	Mq. 52,00
Area di pertinenza	Terra	Mq. 1.933,00	0,02	Mq. 38,66
Totale		**Mq. 2.298,00**		**Mq. 268,86**

SVILUPPO DEI CONTEGGI ESTIMATIVI

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ■ ALLO STATO ATTUALE

☐ A LAVORI ULTIMATI

Note di valutazione: il "valore di mercato" è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Si determina applicando il sistema del confronto di mercato (Market Comparison Approach):

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE IN BASE ALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE	
Fascia/zona catastale	Extraurbana/Zona rurale
Codice zona catastale	R1
Codice Microzona catastale	0
Destinazioni prevalente	

INDICATORI VALORI DI MERCATO OMI		
Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Massima Frequenza
€ 710,00	€ 1.050,00	€ -
Note: Ville e villini - Anno 2015-Semestre 1		

OSSERVAZIONI GENERALI DEL PERITO, ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Indici e Informazioni	Importo
Saggio annuale di VARIAZIONE del prezzo	-2%
Costo marginale di realizzazione di un servizio igienico	€ 10.000,00
Maggiore area di pertinenza e migliore esposizione	€ 35.000,00

SCALA NOMINALE STATO DI MANUTENZIONE

Indici e Informazioni	Importo
Insufficiente	1
Sufficiente	2
Buono	3
Ottimo	4
Costo marginale per il passaggio da un livello inferiore ad uno superiore	€ 25.000,00

DETTAGLI DEI COMPARABILI

Comparabil	Fonte	Ubicazione	Data (in mesi)	Valore complessivo
A	Atto notaio Giorgio Gili			
	del 16/09/2010 re. 36664 rac.15248	Mongardino-		
	foglio 2 mappali 951-952	Via Serra d'Asti	64	€ 280.000,00
B	Atto notaio Giorgio Gili			
	del 11/08/2015 re.45050 rac.21553	Mongardino-		
	foglio 4 mappale 141	Loc. Madonna	5	€ 62.000,00

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	280.000,00	62.000,00	-
Data (mesi)	64	5	0
Superficie Principale riparametrata (mq.)	266	139	269
Stato di manutenzione (n)	4	1	1
Servizi igienici (n)	2	1	0
Maggiore area di pertinenza (n)	1	0	1

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Data (saggio mensile medio)

Comparabile A (€ 280.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 466,67.**
[€ 280.000,00 * 0,02 / 12]

Comparabile B (€ 62.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 103,33.**
[€ 62.000,00 * 0,02 / 12]

Superficie PRINCIPALE

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Prezzo medio comparabile A:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 280.000,00 x (1-0) / (266) = **€/mq. 1.052,63**

Prezzo medio comparabile B:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 62.000,00 x (1-0) / (139) = **€/mq. 446,04**

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi e quindi pari ***€/mq. 446,04***

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comp. A	Comp. B
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	**€ 280.000,00**	**€ 62.000,00**
Data (mesi)	(0-64)*466,67	(0-5)*103,33
	-€ 29.866,88	**-€ 516,65**
Superficie PRINCIPALE riparametrata (mq.)	(269-266)*446,04	(269-139)*446,04
	€ 1.338,12	**€ 57.985,20**
Stato di manutenzione (n)	(1-4)*25000	(1-1)*25000
	-€ 75.000,00	**€ -**
Servizi igienici (n)	(0-2)*10000	(0-1)*10000
	-€ 20.000,00	**-€ 10.000,00**
Maggiore area pertinenza e migliore esposizione (n)	(0-0)*35000	(1-0)*35000
	€ -	**€ 35.000,00**
Prezzo corretto (€)	**€ 156.471,24**	**€ 144.468,55**

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta ***d%***

d% = prezzo maggiore (€ 156.471,24) – prezzo minore (€ 144.468,55) / prezzo minore (€ 144.468,55) * 100 = **8,31%** (minore del limite imposto pari al **10%**).

SINTESI DI STIMA PER INTERA PROPRIETA'

Per determinare il **valore di mercato** del subject si procede alla media ponderata dei due prezzi sopra determinati:

€	156.471,24	50%	€ 78.235,62
€	144.468,55	50%	€ 72.234,28
Valore di mercato			**€ 150.469,90**

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Prezzo Unitario Medio in arrotondamento
€/mq. (€ 150.500,00 / mq. 268,86) = 559,77

Al valore di mercato dell'immobile (intera proprietà) sopra arrotondato a **€ 150.500,00** verrà applicato un deprezzamento pari ai costi di sanatoria infra quantificati in via cautelativa a circa euro 2.500,00, ottenendo un valore netto in arrotondamento per difetto pari a :

€ 148.000,00 € (diconsi euro centoquarantottomila/00).

4.2) Terreno attiguo agricolo

Dall'esito del CDU rilasciato dal Comune di Mongardino, il terreno ricade in area agricola , di fatto inedificabile a fronte dell'elevato rischio idrogeologico del mappale. Il terreno è gerbido, privo di soprassuolo.

Il fabbricato è dotato di un ampia superficie ad uso esclusivo già censita al catasto fabbricati, tale che potrebbe rendere non appetibile l'acquisto del lotto agricolo. Tuttavia la possibilità di avere un collegamento con la strada comunale di fondovalle rende il terreno di certo interesse per l'acquisitore del lotto.

Alla luce di ciò, lo scrivente attribuisce a detto terreno un valore unitario leggermente superiore a quello solitamente riconosciuto per la coltura a bosco ceduo.

Superficie mq. 1238 * 1,00 €/mq = 1.238 € **arrotondato a 1.200 €**

Pertanto il valore di mercato dell'immobile (intero lotto 4) si ascrive complessivamente a

€ 149.200,00 € (diconsi euro centoquarantanovemila200/00).

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 5 – Alloggio Asti, Corso Matteotti n° 137

Tipologia	Piano	Superficie reale	Rapporti Mercantili	Superficie commerciale
Cantina	Interrato	Mq. 7,00	0,25	Mq. 1,75
Abitazione	Secondo	Mq. 71,00	1,00	Mq. 71,00
Balcone	Secondo	Mq. 4,00	0,30	Mq. 1,20
Totale		**Mq. 82,00**		**Mq. 73,95**

SVILUPPO DEI CONTEGGI ESTIMATIVI

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ■ ALLO STATO ATTUALE

□ A LAVORI ULTIMATI

Note di valutazione: il "valore di mercato" è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Si determina applicando il sistema del confronto di mercato (Market Comparison Approach):

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE IN BASE ALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE	
Fascia/zona catastale	Semicentrale/Zona Semicentrale sud
Codice zona catastale	C5
Codice Microzona catastale	0
Destinazioni prevalente	Residenziale

INDICATORI VALORI DI MERCATO OMI		
Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Massima Frequenza
€ 680,00	€ 1.000,00	€ -
Note: Abitazioni civili - Anno 2015-Semestre 1		

OSSERVAZIONI GENERALI DEL PERITO, ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

Indici e Informazioni	Importo
Saggio annuale di VARIAZIONE del prezzo	-2%
Costo marginale di realizzazione di un servizio igienico	€ 5.000,00
Migliore esposizione e luminosità di piano	€ 5.000,00

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

SCALA NOMINALE STATO DI MANUTENZIONE

Indici e Informazioni	Importo
Insufficiente	1
Sufficiente	2
Buono	3
Ottimo	4
Costo marginale per il passaggio da un livello inferiore ad uno superiore	€ 10.000,00

DETTAGLI DEI COMPARABILI

Comparabil	Fonte	Ubicazione	Data (in mesi)	Valore complessivo
A	Atto notaio Luciano Ratti			
	del 23/02/2011 re. 49904 rac.28996			
	foglio 77 mappale 8153 sub 24	Asti-C.so Matteotti 137	59	€ 64.000,00
B	Annuncio immobiliare	Asti-C.so Matteotti 147	3	€ 31.000,00

N.B. Si precisa che il valore indicato dell'annuncio immobiliare è stato deprezzato del 15% per normale contrattazione di compravendita.

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	64.000,00	31.000,00	-
Data (mesi)	59	3	0
Superficie Principale riparametrata (mq.)	74	60	74
Stato di manutenzione (n)	3	1	3
Servizi igienici (n)	1	1	1
Servizi igienici (n)	0	0	1

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Data (saggio mensile medio)

Comparabile A (€ 64.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 106,67.**
[€ 64.000,00 * 0,02 / 12]

Comparabile B (€ 93.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 51,67.**
[€ 31.000,00 * 0,02 / 12]

Superficie PRINCIPALE

Prezzo medio comparabile A:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 64.000,00 x (1-0) / (74) = **€/mq. 864,86**

Prezzo medio comparabile B:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

€ 31.000,00 x (1-0) / (60) = **€/mq. 516,67**

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi e quindi pari ***€/mq. 516,67***

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comp. A	Comp. B
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	**€ 64.000,00**	**€ 31.000,00**
Data (mesi)	(0-59)*106,67	(0-3)*51,67
	-€ 6.293,53	**-€ 155,01**
Superficie PRINCIPALE riparametrata (mq.)	(74-74)*516,67	(74-60)*516,67
	€ -	**€ 7.233,38**
Stato di manutenzione (n)	(3-3)*10000	(3-1)*10000
	€ -	**€ 20.000,00**
Servizi igienici (n)	(1-1)*5000	(1-1)*5000
	€ -	**€ -**
Migliore esposizione di piano (n)	(1-0)*5000	(1-0)*5000
	€ 5.000,00	**€ 5.000,00**
Prezzo corretto (€)	**€ 62.706,47**	**€ 63.078,37**

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta ***d%***

d% = prezzo maggiore (€ 63.078,37) – prezzo minore (€ 62.706,47) / prezzo minore (€ 62.706,47) * 100 = **0,59%** (minore del limite imposto pari al **10%**).

SINTESI DI STIMA PER INTERA PROPRIETA'

Per determinare il **valore di mercato** del subject si procede alla media ponderata dei due prezzi sopra determinati:

€	62.706,47	50%	€ 31.353,24
€	63.078,37	50%	€ 31.539,19
Valore di mercato			**€ 62.892,42**

Pertanto il valore di mercato dell'immobile (intera proprietà, libera) pari a **€ 62.892,42** arrotondato per eccesso a

€ 62.000,00 € (diconsi euro sessantaduemila/00).

Prezzo Unitario Medio
€/mq. (€ 62.000,00 / mq. 73,95) = 838,40

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Si precisa che l'unità immobiliare è attualmente locata con decorrenza anteriore al pignoramento con una scadenza 31/10/2017 rinnovabile di quattro anni, pertanto si ritiene congruo applicare un deprezzamento dell'immobile di circa il 10%:

€ 62.000,00 – 10% = € 55.800,00 arrotondato a

€ 55.000,00 (diconsi euro cinquantacinquemila/00).

LOTTO 6 – Alloggio Asti, Corso Matteotti n° 137

Tipologia	Piano	Superficie reale	Rapporti Mercantili	Superficie commerciale
Cantina	Interrato	Mq. 7,00	0,25	Mq. 1,75
Abitazione	Secondo	Mq. 84,00	1,00	Mq. 84,00
Balcone	Secondo	Mq. 8,00	0,30	Mq. 2,40
Totale		**Mq. 99,00**		**Mq. 88,15**

SVILUPPO DEI CONTEGGI ESTIMATIVI

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ■ ALLO STATO ATTUALE

□ A LAVORI ULTIMATI

Note di valutazione: il "valore di mercato" è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Si determina applicando il sistema del confronto di mercato (Market Comparison Approach):

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE IN BASE ALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE	
Fascia/zona catastale	Semicentrale/Zona Semicentrale sud
Codice zona catastale	C5
Codice Microzona catastale	0
Destinazioni prevalente	Residenziale

INDICATORI VALORI DI MERCATO OMI		
Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Massima Frequenza
€ 680,00	€ 1.000,00	€ -
Note: Abitazioni civili - Anno 2015-Semestre 1		

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

OSSERVAZIONI GENERALI DEL PERITO, ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

Indici e Informazioni	Importo
Saggio annuale di VARIAZIONE del prezzo	-2%
Costo marginale di realizzazione di un servizio igienico	€ 5.000,00
Migliore esposizione e luminosità di piano	€ 5.000,00

SCALA NOMINALE STATO DI MANUTENZIONE

Indici e Informazioni	Importo
Insufficiente	1
Sufficiente	2
Buono	3
Ottimo	4
Costo marginale per il passaggio da un livello inferiore ad uno superiore	€ 15.000,00

DETTAGLI DEI COMPARABILI

Comparabil	Fonte	Ubicazione	Data (in mesi)	Valore complessivo
A	Atto notaio Luciano Ratti			
	del 23/02/2011 re. 49904 rac.28996			
	foglio 77 mappale 8153 sub 24	Asti-C.so Matteotti 137	59	€ 64.000,00
B	Annuncio immobiliare	Asti-C.so Matteotti 147	3	€ 31.000,00

N.B. Si precisa che il valore indicato dell'annuncio immobiliare è stato deprezzato del 15% per normale contrattazione di compravendita.

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	64.000,00	31.000,00	-
Data (mesi)	59	3	0
Superficie Principale riparametrata (mq.)	74	60	88
Stato di manutenzione (n)	2	1	2
Servizi igienici (n)	1	1	1
Migliore esposizione di piano (n)	0	0	1

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Data (saggio mensile medio)

Comparabile A (€ 64.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 106,67.**
[€ 64.000,00 * 0,02 / 12]

Comparabile B (€ 93.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 51,67.**
[€ 31.000,00 * 0,02 / 12]

Superficie PRINCIPALE

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Prezzo medio comparabile A:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 64.000,00 x (1-0) / (74) = **€/mq. 864,86**

Prezzo medio comparabile B:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 31.000,00 x (1-0) / (60) = **€/mq. 516,67**

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi e quindi pari ***€/mq. 516,67***

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comp. A	Comp. B
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	**€ 64.000,00**	**€ 31.000,00**
Data (mesi)	(0-59)*106,67	(0-3)*51,67
	-€ 6.293,53	**-€ 155,01**
Superficie PRINCIPALE riparametrata (mq.)	(88-74)*516,67	(88-60)*516,67
	€ 7.233,38	**€ 14.466,76**
Stato di manutenzione (n)	(2-2)*15000	(2-1)*15000
	€ -	**€ 15.000,00**
Servizi igienici (n)	(1-1)*5000	(1-1)*5000
	€ -	**€ -**
Migliore esposizione di piano (n)	(1-0)*5000	(1-0)*5000
	€ 5.000,00	**€ 5.000,00**
Prezzo corretto (€)	**€ 69.939,85**	**€ 65.311,75**

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta ***d%***

d% = prezzo maggiore (€ 69.939,85) – prezzo minore (€ 65.311,75) / prezzo minore (€ 65.311,75) * 100 = **7,09%** (minore del limite imposto pari al **10%**).

SINTESI DI STIMA PER INTERA PROPRIETA'

Per determinare il **valore di mercato** del subject si procede alla media ponderata dei due prezzi sopra determinati:

€	69.939,85	50%	€ 34.969,93
€	65.311,75	50%	€ 32.655,88
Valore di mercato			**€ 67.625,80**

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Pertanto al valore di mercato dell'immobile (intera proprietà) pari a **€ 67.625,80** arrotondato per difetto a

€ 67.000,00 € (diconsi euro sessantasettemila/00).

Prezzo Unitario Medio
€/mq. (€ 67.000,00 / mq. 88,15) = 760,07

Si precisa che l'unità immobiliare è attualmente locata con decorrenza anteriore al pignoramento con una scadenza 31/12/2016 presumibilmente rinnovabile di quattro anni, pertanto si ritiene congruo applicare un deprezzamento dell'immobile di circa il 10%:

€ 67.000,00 – 10% = € 60.300,00 arrotondato a

€ 60.000,00 (diconsi euro sessantamila/00).

LOTTO 7 – Due box auto e rimessa in Asti, Via Alione n° 6/A

Tipologia	Piano	Superficie reale	Rapporti Mercantili	Superficie commerciale
Box auto	Terra	Mq. 13,00	1,00	Mq. 13,00
Box auto	Terra	Mq. 13,00	1,00	Mq. 13,00
Rimessa	Terra	Mq. 8,00	0,50	Mq. 4,00
Totale		**Mq. 34,00**		**Mq. 30,00**

SVILUPPO DEI CONTEGGI ESTIMATIVI

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ■ ALLO STATO ATTUALE ☐ A LAVORI ULTIMATI

Note di valutazione: il "valore di mercato" è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Si determina applicando il sistema del confronto di mercato (Market Comparison Approach):

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE IN BASE ALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE	
Fascia/zona catastale	Semicentrale/Zona Semicentrale sud
Codice zona catastale	C5
Codice Microzona catastale	0
Destinazioni prevalente	Residenziale

INDICATORI VALORI DI MERCATO OMI		
Valore Minimo	**Valore Massimo**	**Valore Massima Frequenza**
€ 510,00	€ 750,00	€ -
Note: Box - Anno 2015-Semestre 1		

OSSERVAZIONI GENERALI DEL PERITO, ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

Indici e Informazioni	Importo
Saggio annuale di VARIAZIONE del prezzo	-2%
Migliore posizione	€ 10.000,00

SCALA NOMINALE STATO DI MANUTENZIONE

Indici e Informazioni	Importo
Insufficiente	1
Sufficiente	2
Buono	3
Ottimo	4
Costo marginale per il passaggio da un livello inferiore ad uno superiore	€ 3.500,00

DETTAGLI DEI COMPARABILI

Comparabil	Fonte	Ubicazione	Data (in mesi)	Valore complessivo
A	Annuncio immobiliare	Asti-Via Comentina	6	€ 34.000,00
B	Annuncio immobiliare	Asti-Via Alione	7	€ 12.500,00

N.B. Si precisa che i valori indicati degli annunci immobiliari sono stati deprezzati del 15% per normale contrattazione di compravendita.

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	34.000,00	12.500,00	-
Data (mesi)	6	7	0
Superficie Principale riparametrata (mq.)	25	14	30
Stato di manutenzione (n)	3	2	2
Migliore posizione (n)	1	0	0

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Data (saggio mensile medio)

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Comparabile A (€ 34.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 56,67.**
[€ 34.000,00 * 0,02 / 12]

Comparabile B (€ 12.500,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 20,83.**
[€ 12.500,00 * 0,02 / 12]

Superficie PRINCIPALE

Prezzo medio comparabile A:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 34.000,00 x (1-0) / (25) = **€/mq. 1.360,00**

Prezzo medio comparabile B:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 12.500,00 x (1-0) / (14) = **€/mq. 892,86**

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi e quindi pari ***€/mq. 892,86***

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comp. A	Comp. B
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	**€ 34.000,00**	**€ 12.500,00**
Data (mesi)	(0-6)*56,67	(0-7)*20,83
	-€ 340,02	**-€ 145,81**
Superficie PRINCIPALE riparametrata (mq.)	(30-25)*892,86	(30-14)*892,86
	€ 4.464,30	**€ 14.285,76**
Stato di manutenzione (n)	(2-3)*3500	(2-2)*3500
	-€ 3.500,00	**€ -**
Migliore posizione (n)	(0-1)*10000	(0-0)*10000
	-€ 10.000,00	**€ -**
Prezzo corretto (€)	**€ 24.624,28**	**€ 26.639,95**

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta ***d%***

d% = prezzo maggiore (€ 26.639,95) – prezzo minore (€ 24.624,28) / prezzo minore (€ 24.624,28) * 100 = **8,19%** (minore del limite imposto pari al **10%**).

SINTESI DI STIMA PER INTERA PROPRIETA'

Per determinare il **valore di mercato** del subject si procede alla media ponderata dei due prezzi sopra determinati:

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

€	24.624,28	50%	€	12.312,14
€	26.639,95	50%	€	13.319,98
Valore di mercato			**€**	**25.632,12**

Pertanto al valore di mercato dell'immobile (intera proprietà) pari a **€ 25.632,12** arrotondato per difetto a

€ 25.500,00 € (diconsi euro venticinquemilacinquecento/00).

Prezzo Unitario Medio
€/mq. (€ 25.500,00 / mq. 30,00) = 850,00

LOTTI 8-9-10-11

SVILUPPO DEI CONTEGGI ESTIMATIVI

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ■ ALLO STATO ATTUALE

☐ A LAVORI ULTIMATI

Note di valutazione: il "valore di mercato" è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Si determina applicando il sistema del confronto di mercato (Market Comparison Approach):

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE IN BASE ALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE	
Fascia/zona catastale	Semicentrale/Zona Semicentrale sud
Codice zona catastale	C5
Codice Microzona catastale	0
Destinazioni prevalente	Residenziale

INDICATORI VALORI DI MERCATO OMI

Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Massima Frequenza
€ 510,00	€ 750,00	€ -
Note: Box - Anno 2015-Semestre 1		

OSSERVAZIONI GENERALI DEL PERITO, ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Indici e Informazioni	Importo
Saggio annuale di VARIAZIONE del prezzo	-2%
Migliore posizione	€ 10.000,00

SCALA NOMINALE STATO DI MANUTENZIONE

Indici e Informazioni	Importo
Insufficiente	1
Sufficiente	2
Buono	3
Ottimo	4
Costo marginale per il passaggio da un livello inferiore ad uno superiore	€ 3.500,00

DETTAGLI DEI COMPARABILI

Comparabil	Fonte	Ubicazione	Data (in mesi)	Valore complessivo
A	Annuncio immobiliare	Asti-Via Comentina	6	€ 34.000,00
B	Annuncio immobiliare	Asti-Via Alione	7	€ 12.500,00

N.B. Si precisa che i valori indicati degli annunci immobiliari sono stati deprezzati del 15% per normale contrattazione di compravendita.

LOTTO 8 – Posto auto in Asti-Via Alione n° 6/A piano interrato

Tipologia	Piano	Superficie reale	Rapporti Mercantili	Superficie commerciale
Posto auto	Interrato	Mq. 10,00	0,50	Mq. 5,00
Totale		**Mq. 10,00**		**Mq. 5,00**

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	34.000,00	12.500,00	-
Data (mesi)	6	7	0
Superficie Principale riparametrata (mq.)	25	14	5
Stato di manutenzione (n)	3	2	2
Migliore posizione (n)	1	0	0

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Data (saggio mensile medio)

Comparabile A (€ 34.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 56,67.**
[€ 34.000,00 * 0,02 / 12]
Comparabile B (€ 12.500,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 20,83.**

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

[€ 12.500,00 * 0,02 / 12]

Superficie PRINCIPALE

Prezzo medio comparabile A:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 34.000,00 x (1-0) / (25) = **€/mq. 1.360,00**
Prezzo medio comparabile B:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 12.500,00 x (1-0) / (14) = **€/mq. 892,86**

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi e quindi pari ***€/mq. 892,86***

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comp. A	Comp. B
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	**€ 34.000,00**	**€ 12.500,00**
Data (mesi)	(0-6)*56,67	(0-7)*20,83
	-€ 340,02	**-€ 145,81**
Superficie PRINCIPALE riparametrata (mq.)	(5-25)*892,86	(5-14)*892,86
	-€ 17.857,20	**-€ 8.035,74**
Stato di manutenzione (n)	(2-3)*3500	(2-2)*3500
	-€ 3.500,00	**€ -**
Migliore posizione (n)	(0-1)*10000	(0-0)*10000
	-€ 10.000,00	**€ -**
Prezzo corretto (€)	**€ 2.302,78**	**€ 4.318,45**

SINTESI DI STIMA PER INTERA PROPRIETA'

Per determinare il **valore di mercato** del subject si procede alla media ponderata dei due prezzi sopra determinati:

€	2.302,78	50%	€	1.151,39
€	4.318,46	50%	€	2.159,23
Valore di mercato			**€**	**3.310,62**

Pertanto al valore di mercato dell'immobile (intera proprietà) pari a **€ 3.310,62** arrotondato per difetto a

€ 3.300,00 € (diconsi euro tremilatrecento/00).

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 9 – Box auto n. 9 – via Alione, 6A

Tipologia	Piano	Superficie reale	Rapporti Mercantili	Superficie commerciale
Posto auto	Interrato	Mq. 14,00	1,00	Mq. 14,00
Totale		**Mq. 14,00**		**Mq. 14,00**

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	34.000,00	12.500,00	-
Data (mesi)	6	7	0
Superficie Principale riparametrata (mq.)	25	14	14
Stato di manutenzione (n)	3	2	2
Migliore posizione (n)	1	0	0

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Data (saggio mensile medio)

Comparabile A (€ 34.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 56,67.**
[€ 34.000,00 * 0,02 / 12]

Comparabile B (€ 12.500,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 20,83.**
[€ 12.500,00 * 0,02 / 12]

Superficie PRINCIPALE

Prezzo medio comparabile A:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 34.000,00 x (1-0) / (25) = **€/mq. 1.360,00**

Prezzo medio comparabile B:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 12.500,00 x (1-0) / (14) = **€/mq. 892,86**

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi e quindi pari ***€/mq. 892,86***

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comp. A	Comp. B
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	**€ 34.000,00**	**€ 12.500,00**
Data (mesi)	(0-6)*56,67	(0-7)*20,83
	-€ 340,02	**-€ 145,81**
Superficie PRINCIPALE riparametrata (mq.)	(14-25)*892,86	(14-14)*892,86
	-€ 9.821,46	**€ -**
Stato di manutenzione (n)	(2-3)*3500	(2-2)*3500
	-€ 3.500,00	**€ -**
Migliore posizione (n)	(0-1)*10000	(0-0)*10000
	-€ 10.000,00	**€ -**
Prezzo corretto (€)	**€ 10.338,52**	**€ 12.354,19**

SINTESI DI STIMA PER INTERA PROPRIETA'

Per determinare il **valore di mercato** del subject si procede alla media ponderata dei due prezzi sopra determinati:

€	10.338,52	50%	€ 5.169,26
€	12.354,19	50%	€ 6.177,10
Valore di mercato			**€ 11.346,36**

Pertanto al valore di mercato dell'immobile (intera proprietà) pari a **€ 11.346,36** arrotondato per eccesso a

€ 11.000,00 € (diconsi euro undicimila/00).

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 10 – Box auto n. 10 – via Alione, 6A

Tipologia	Piano	Superficie reale	Rapporti Mercantili	Superficie commerciale
Posto auto	Interrato	Mq. 14,00	1,00	Mq. 14,00
Totale		**Mq. 14,00**		**Mq. 14,00**

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	34.000,00	12.500,00	-
Data (mesi)	6	7	0
Superficie Principale riparametrata (mq.)	25	14	14
Stato di manutenzione (n)	3	2	2
Migliore posizione (n)	1	0	0

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Data (saggio mensile medio)

Comparabile A (€ 34.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 56,67.**
[€ 34.000,00 * 0,02 / 12]

Comparabile B (€ 12.500,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 20,83.**
[€ 12.500,00 * 0,02 / 12]

Superficie PRINCIPALE

Prezzo medio comparabile A:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 34.000,00 x (1-0) / (25) = **€/mq. 1.360,00**

Prezzo medio comparabile B:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 12.500,00 x (1-0) / (14) = **€/mq. 892,86**

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi e quindi pari ***€/mq. 892,86***

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comp. A	Comp. B
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	**€ 34.000,00**	**€ 12.500,00**
Data (mesi)	(0-6)*56,67	(0-7)*20,83
	-€ 340,02	**-€ 145,81**
Superficie PRINCIPALE riparametrata (mq.)	(14-25)*892,86	(14-14)*892,86
	-€ 9.821,46	**€ -**
Stato di manutenzione (n)	(2-3)*3500	(2-2)*3500
	-€ 3.500,00	**€ -**
Migliore posizione (n)	(0-1)*10000	(0-0)*10000
	-€ 10.000,00	**€ -**
Prezzo corretto (€)	**€ 10.338,52**	**€ 12.354,19**

SINTESI DI STIMA PER INTERA PROPRIETA'

Per determinare il **valore di mercato** del subject si procede alla media ponderata dei due prezzi sopra determinati:

€	10.338,52	50%	€ 5.169,26
€	12.354,19	50%	€ 6.177,10
Valore di mercato			**€ 11.346,36**

Pertanto al valore di mercato dell'immobile (intera proprietà) pari a **€ 11.346,36** arrotondato per eccesso a

€ 11.000,00 € (diconsi euro undicimila/00).

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 11 - Box auto n. 13 – via Alione, 6A

Tipologia	Piano	Superficie reale	Rapporti Mercantili	Superficie commerciale
Posto auto	Interrato	Mq. 50,00	1,00	Mq. 50,00
Totale		**Mq. 50,00**		**Mq. 50,00**

OSSERVAZIONI GENERALI DEL PERITO, ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

Indici e Informazioni	Importo
Saggio annuale di VARIAZIONE del prezzo	-2%
Migliore posizione	€ 10.000,00
Fruibilità e funzionalità	€ 12.000,00

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	34.000,00	12.500,00	-
Data (mesi)	6	7	0
Superficie Principale riparametrata (mq.)	25	14	50
Stato di manutenzione (n)	3	2	2
Migliore posizione (n)	1	0	0
Fruibilità e funzionalità (n)	1	1	0

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Data (saggio mensile medio)

Comparabile A (€ 34.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 56,67.**
[€ 34.000,00 * 0,02 / 12]

Comparabile B (€ 12.500,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 20,83.**
[€ 12.500,00 * 0,02 / 12]

Superficie PRINCIPALE

Prezzo medio comparabile A:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 34.000,00 x (1-0) / (25) = **€/mq. 1.360,00**

Prezzo medio comparabile B:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 12.500,00 x (1-0) / (14) = **€/mq. 892,86**

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi e quindi pari ***€/mq. 892,86***

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comp. A	Comp. B
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	**€ 34.000,00**	**€ 12.500,00**
Data (mesi)	(0-6)*56,67	(0-7)*20,83
	-€ 340,02	**-€ 145,81**
Superficie PRINCIPALE riparametrata (mq.)	(50-25)*892,86	(50-14)*892,86
	€ 22.321,50	**€ 32.142,96**
Stato di manutenzione (n)	(2-3)*3500	(2-2)*3500
	-€ 3.500,00	**€ -**
Migliore posizione (n)	(0-1)*10000	(0-0)*10000
	-€ 10.000,00	**€ -**
Fruibilità e funzionalità (n)	(0-1)*12000	(0-1)*12000
	-€ 12.000,00	**-€ 12.000,00**
Prezzo corretto (€)	**€ 30.481,48**	**€ 32.497,15**

SINTESI DI STIMA PER INTERA PROPRIETA'

Per determinare il **valore di mercato** del subject si procede alla media ponderata dei due prezzi sopra determinati:

€	30.481,48	50%	€	15.240,74
€	32.497,15	50%	€	16.248,58
Valore di mercato			**€**	**31.489,32**

Pertanto al valore di mercato dell'immobile (intera proprietà) pari a **€ 31.489,32** arrotondato per difetto a

€ 30.000,00 € (diconsi euro trentamila/00).

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 12 ASTI, Corso XXV Aprile, 65 – interno 14- p.7 ft

Tipologia	Piano	Superficie reale	Rapporti Mercantili	Superficie commerciale
Mansarda	Sesto	Mq. 25,00	0,80	Mq. 20,00
Totale		**Mq. 25,00**		**Mq. 20,00**

SVILUPPO DEI CONTEGGI ESTIMATIVI

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ■ ALLO STATO ATTUALE

☐ A LAVORI ULTIMATI

Note di valutazione: il "valore di mercato" è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Si determina applicando il sistema del confronto di mercato (Market Comparison Approach):

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE IN BASE ALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE	
Fascia/zona catastale	Semicentrale/Zona Laverdina, C.so Torino
Codice zona catastale	C6
Codice Microzona catastale	0
Destinazioni prevalente	Residenziale

INDICATORI VALORI DI MERCATO OMI		
Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Massima Frequenza
€ 900,00	€ 1.350,00	€ -
Note: Abitazioni civili - Anno 2015-Semestre 1		

OSSERVAZIONI GENERALI DEL PERITO, ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

Indici e Informazioni	Importo
Saggio annuale di VARIAZIONE del prezzo	-2%
Costo marginale di realizzazione di un servizio igienico	€ 5.000,00

SCALA NOMINALE STATO DI MANUTENZIONE

Indici e Informazioni	Importo
Insufficiente	1
Sufficiente	2
Buono	3
Ottimo	4
Costo marginale per il passaggio da un livello inferiore ad uno superiore	€ 16.000,00

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

DETTAGLI DEI COMPARABILI

Comparabili	Fonte	Ubicazione	Data (in mesi)	Valore complessivo
A	Annuncio immobiliare	Asti-Corso XXV Aprile	3	€ 43.000,00
B	Annuncio immobiliare	Asti-Via Silvio Morando	1	€ 51.000,00

N.B. Si precisa che i valori indicati degli annunci immobiliari sono stati deprezzati del 15% per normale contrattazione di compravendita.

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	43.000,00	51.000,00	-
Data (mesi)	3	1	0
Superficie Principale riparametrata (mq.)	65	50	20
Stato di manutenzione (n)	2	3	3
Servizi igienici (n)	1	1	1

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI
Data (saggio mensile medio)

Comparabile A (€ 43.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 71,67.**
[€ 42.500,00 * 0,02 / 12]

Comparabile B (€ 51.000,00) x saggio annuale di variazione (**-2**%) = **€ 85,00.**
[€ 51.000,00 * 0,02 / 12]

Superficie PRINCIPALE

Prezzo medio comparabile A:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 43.000,00 x (1-0) / (65) = **€/mq. 661,54**

Prezzo medio comparabile B:
Prezzo di mercato x (1-Ct) / (superficie PRINCIPALE) =
€ 51.000,00 x (1-0) / (50) = **€/mq. 1.020,00**

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi e quindi pari ***€/mq. 661,54***

TABELLA DI VALUTAZIONE

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comp. A	Comp. B
Prezzo di mercato e caratteristiche (€)	**€ 43.000,00**	**€ 51.000,00**
Data (mesi)	(0-3)*71,67	(0-1)*85,00
	-€ 215,01	**-€ 85,00**
Superficie PRINCIPALE riparametrata (mq.)	(20-65)*661,54	(20-50)*661,54
	-€ 29.769,30	**-€ 19.846,20**
Stato di manutenzione (n)	(3-2)*16000	(3-3)*16000
	€ 16.000,00	**€ -**
Servizi igienici (n)	(1-1)*5000	(1-1)*5000
	€ -	**€ -**
Prezzo corretto (€)	**€ 29.015,69**	**€ 31.068,80**

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta ***d%***

d% = prezzo maggiore (€ 31.068,80) – prezzo minore (€ 29.015,69) / prezzo minore (€ 29.015,69) * 100 = **7,08%** (minore del limite imposto pari al **10%**).

SINTESI DI STIMA PER INTERA PROPRIETA'

Per determinare il **valore di mercato** del subject si procede alla media ponderata dei due prezzi sopra determinati:

€	29.015,69	50%	€ 14.507,85
€	31.068,80	50%	€ 15.534,40
Valore di mercato			**€ 30.042,25**

Pertanto al valore di mercato dell'immobile (intera proprietà) pari a **€ 30.042,25** e arrotondato per difetto a

€ 30.000,00 € (diconsi euro trentamila/00).

Prezzo Unitario Medio
€/mq. (€ 30.000,00 / mq. 20,00) = 1.500,00

Stima complessiva del LOTTO DI VENDITA

Il lotto di vendita, costituito dalla proprietà per 1/2, viene quindi così valutato

Euro 30.000,00 X 1/2 = Euro 15.000,00 (diconsi euro quindicimila/00).

Pertanto il valore della quota pignorata è pari a € 15.000,00.

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

LOTTO 13 – Quota di 1/6 di terreno in fraz. Castiglione

Il terreno ricade in area a destinazione residenziale di consolidamento, in particolare nella **B.11.1** relativa alla urbanizzazione de "La Giardina". Dalla cartografia di PRGC il lotto ricade nell'area a servizi destinata a verde privato.

In una situazione di mercato veramente limitata a cui potrebbe rivolgersi la quota di 1/6 di comproprietà di un terreno a gerbido della superficie di meno di 1000 mq., si addivenire ad un valore sulla base degli elementi utilizzati per le stime di natura tributaria.

Qui di seguito si propone la tabella utilizzata per le finalità impositive IMU , suggerite come valori minime per i terreni edificabili.

B9.5 AREA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO (Frazioni: Quarto, Vaglierano Stazione)	22,37
B9.6 AREA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO (Frazioni: Montegrosso Cinaglio, Vaglierano Stazione)	22,37
B10.1 AREA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO (Via Turati, Via Lamberti, Via Pergolesi, Via Corsi) tra Laverdina e XXV Aprile) assimilata alla ZONA B6.1	84,66
B10.2 AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO DEL P.R.G. DI ASTI (Via Pavese,Via Ungaretti, Via Fenoglio) assimilata alla Zona B7.2	31,75
B10.3 AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO DEL P.R.G. DI ASTI (Via Torchio, Ferrovia AT-Acqui) assimilata alla Zona CP4.n	114,40
B10.4 AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO DEL P.R.G. DI ASTI (Via Mattarella, Via Terracini,Via dalla Chiesa) assimilata alla Zona B4.1	107,25
B11.1 AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO DEL P.R.G. DI ASTI (Fraz. Castiglione - La Giardina) assimilata alla Zona B9.1	23,43
B12.1 AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria, Viale Pilone, Via Vandiol)	134,06
B13.1 - AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO DEL P.R.G. DI ASTI (Via Bausano, Via Borsarelli, Via Argenterio) Area a capacità insediativa esaurita assimilata alla zona B5.1	106,15
B13.2 AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO DEL P.R.G. DI ASTI (C.so Alessandria verso Quarto) Area a capacità insediativa esaurita assimilata alla zona B9.2 (Frazioni)	22,37
B14.n AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO DEL P.R.G. DI ASTI (Via Desderi)	105,32
B15.n AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLA ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO DEL P.R.G. DI ASTI (La Giardina)	47,42

Per la zona in oggetto il valore unitario indicato è di **€ 23,43 / mq.**

Sempre sulla base delle indicazioni di natura estimativa-tributaria utilizzate al Comune di Asti, per le aree perimetrate nei lotti fabbricabili , viene indicato l'abbattimento

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

sino al 15 per cento del valore base, con la verifica che l'importo non sia inferiore al valore medio agricolo proposto dalle tabelle regionali.

Avremo quindi : 23,43 €/mq * 0,15 = 3,51 €/mq.

L'importo è circa dieci volte superiore al valore agricolo medio tabellare, per la coltura in essere (bosco ceduo).

Valutazione del lotto:

mq. 990 * 3,50 /mq = 3465 € , **arrotondato a 3450 €**

Stima complessiva del LOTTO DI VENDITA

Il lotto di vendita, costituito dalla proprietà per 1/6, viene quindi così valutato:

Euro 3.450,00 X 1/6 = Euro 575,00
(diconsi euro cinquecentosettantacinque /00).

15) 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.

LOTTI 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11,12 e 13

Gli atti di provenienza sono stati tutti rogati come beni personali o quote di beni personali del debitore, non strumentali.

Le vendite avverranno quindi in regime di imposta di registro.

LOTTO 4

L'immobile risulta intestato ad una immobiliare in liquidazione. Non essendo stato diviso o riassegnato ai soci privati, lo scrivente ritiene che la vendita debba essere effettuata in regime di IVA.

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

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n° 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alternazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
B) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi; altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
E) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
F) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n° 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n° 431).

Alcuni fabbricati ricadenti nei lotti 1, 3 ,7,8,9,10,11, non ricadono nelle categorie per i quali sia previsto il rilascio di APE in sede di vendita.

Per il Lotto 4 (fabbricato in corso di costruzione) , non vi è l'obbligo del rilascio di APE in sede di vendita, ai sensi dei contenuti dell' APPENDICE A LETTERA g) all'ALLEGATO 1 del D.M. 26/06/2015 LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.

Altri fabbricati, ricadenti nei lotti 1,2,3,5,6 e 12 sono dotati di impianto di riscaldamento e **quindi NON RICADONO nelle casistiche di esenzione** di cui all'art. 1 comma 5 della LR n. 13 del 28.05.2007 ed alla disposizione attuativa di cui alla DGR 4 agosto 2009 n. 4311965; sono assoggettate al rilascio/possesso di ACE in validità o di APE ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA, che , ove mancanti verranno redatti dallo scrivente e prodotti in sede di deposito definitivo.

Per i lotti 1 e 2 si produce la copia dei certificati in possesso del **XXXXXXXXXXXXXX.** e scadenti ambedue il 25.06.2022.

Per quanto attiene ai lotti: n. 3 (scadenza 05.04.2026), n. 5 (scadenza 01.04.2026), n. 6 (scadenza 01.04.2026), n. 12 (scadenza 01.04.2026), si producono in allegato le Attestazioni di Prestazione Energetica redatte da professionista abilitato di fiducia dello scrivente.

Asti, 07 aprile 2016

il CTU

ing. Marco CASETTA

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

Firmato Da: CASETTA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 755506ce5c2b9b1790f5ac4ad06bf165