[redacted]

# TRIBUNALE DI ASTI

# CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Immobiliare n.67/2023

**CREDITORE PROCEDENTE**

[redacted]

**DEBITORI**

[redacted]

**CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO**

[redacted]

**PERITO ESTIMATORE**

[redacted]

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

[redacted]

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Via A. Catalani n. 61 - 14100 Asti - Cell. 3389176218
E-mail: studiotecnicoingmanta@gmail.com PEC: salvatore.manta@ingpec.eu
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009


Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

**PREMESSO:**

- **che** per la procedura in epigrafe il **Giudice dell'Esecuzione** nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente [redacted]
- **che** la citata procedura esecutiva ha per oggetto la stima del valore di immobili in **Comune di Asti:**
  - **Via Duccio Tancredi Galimberti**
  - **Corso Don Giovanni Minzoni**
  - **Viale al Santuario**
  - **Via Serafino Grassi**
- **che** il **Giudice dell'Esecuzione** ha formulato allo scrivente **C.T.U.** i seguenti quesiti con le relative incombenze:

1. ***provveda*** *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;*
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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;* ***acquisisca*** *l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

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.);*
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;*
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;*
6. ***proceda****, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
7. ***indichi*** *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
8. ***indichi*** *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa 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;*
9. ***dica*** *se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
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*


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

*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;*

11. ***accerti*** *se l'immobile è libero o occupato;* ***acquisisca*** *il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se 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;*
12. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato* ***acquisisca*** *il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
13. ***indichi*** *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di 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), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
14. ***informi*** *sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
15. ***determini*** *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se*


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

*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);* ***proceda****, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

16. ***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.*
17. ***accerti*** *il perito se l'edifico 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 numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 delle 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:*
    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 una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*
    b) *fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
    c) *fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*
    d) *box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti*


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

*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 nr.46 e art.1 e seguenti Legge 09/12/98 nr.431)*

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

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente C.T.U. dopo aver eseguito il sopralluogo in sito, gli accertamenti, le indagini e le sessioni al fine di reperire informazioni e documentazioni presso:

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Provinciale/Territorio – Servizi Catastali
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Provinciale/Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Asti
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Territoriale di Asti (per locazioni)
- Comune di Asti – Archivio Urbanistica
- Comune di Asti – Archivio Storico
- Comune di Asti – Servizi Demografici
- Archivio Notarile di Asti
- Amministratori Condominiali

si è posto in grado di rispondere ai quesiti come segue.

* * * * *

**RELAZIONE DI STIMA**

* * * * *

***QUESITO 1):***

***provveda 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***



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



Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

***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***

**RISPOSTA AL QUESITO 1):**

In data 27/12/2023, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, è stata inviata ai soggetti debitori Sig.ra [redacted] all'indirizzo di residenza la comunicazione circa la data del sopralluogo presso gli immobili costituenti il compendio pignorato, fissata per il 04/01/2024.

In tale data si è potuta svolgere l'ispezione per la valutazione dello stato di fatto di parte del compendio pignorato, verificandone la consistenza ed effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici. Per il completamento delle ispezioni è quindi è stato successivamente fissato ulteriore sopralluogo per il 12/01/2024.

Nessun ostacolo è stato posto allo svolgimento delle operazioni peritali ed al termine delle stesse lo scrivente perito ha potuto redigere il "verbale di accesso" (vedasi Allegato 01).

* * * * *

***QUESITO 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di***


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

*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*

**RISPOSTA AL QUESITO 2):**

**CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART 567 C.P.C.**

In seguito al conferimento dell'incarico ed alla lettura dei fascicoli di causa è stata constatata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. Essa, infatti, comprende l'atto di pignoramento immobiliare con relativa Nota di Trascrizione e la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale.

**ELENCO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla lettura del Certificato Ipo-catastale e da ulteriore ispezione ipotecaria condotta in data 23/07/2024 dal sottoscritto C.T.U. per il periodo più recente risulta il seguente elenco delle formalità pregiudizievoli circa gli immobili pignorati:

[redacted]

**ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE**


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

**URBANISTICA.**

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad acquisire autonomamente gli estratti di mappa catastale, le visure catastali, gli Elaborati Planimetrici e le Planimetrie Catastali per ulteriore verifica; non essendo presenti terreni o particelle edificate di superficie superiore a 5.000 mq non si è reso necessario richiedere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

**ACQUISIZIONE ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE E VERIFICA DELLA SERIE CONTINUA DELLE TRASCRIZIONI.**

Al fine di poter individuare l'atto di provenienza ultraventennale e di valutare la serie continua delle trascrizioni sono state esaminate le documentazioni allegate ai fascicoli di causa e le visure catastali acquisite, da cui si evince l'esistenza dei seguenti titoli:

[redacted]

I suddetti titoli rappresentano anche gli *atti di provenienza ultraventennale* (vedasi l'Allegato 08).


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


Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

Dall'esame delle documentazioni e dalle informazioni acquisite si evince che tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano intestati catastalmente a xxxxx ed a xxxxx ma che in data 23/11/2018 il Sig. xxxxx è deceduto; il pignoramento è infatti stato correttamente trascritto indicando quali soggetti contro le Signore xxxxx e xxxxxx quali eredi legittimi. Non risulta tuttavia la relativa Dichiarazione di Successione né tanto meno l'accettazione di eredità tacita o espressa.

Per quanto relazionato quindi NON risulta verificata la serie continua delle trascrizioni per assenza della Successione e dell'accettazione di eredità.

* * * * *

***QUESITO 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.)***

**RISPOSTA AL QUESITO 3):**

**DATI CATASTALI**

Il compendio pignorato è catastalmente identificato come segue:

*Comune di Asti – Catasto Fabbricati*

- [redacted] *- rendita € 290,51 - categoria A/2 - classe 1 - consistenza 4,5 vani - indirizzo:* [redacted] *piano 1 - dati di superficie: totale 82 mq - totale escluse aree scoperte 81 mq*

*intestato:*

[redacted]

Via A. Catalani n. 61 - 14100 Asti - Cell. 3389176218
E-mail: studiotecnicoingmanta@gmail.com PEC: salvatore.manta@ingpec.eu

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



Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

- [redacted] - *rendita € 49,58 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza 12 mq - indirizzo:* [redacted] *piano T - dati di superficie: totale 13 mq*

*intestato:*

[redacted]

- [redacted] - *rendita € 45,65 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 13 mq* [redacted] *- dati di superficie: totale 15 mq*

*intestato:*

[redacted]

- [redacted] - *rendita € 61,97 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza 15 mq - indirizzo:* [redacted] *piano T - dati di superficie: totale 15 mq*

*intestato:*

[redacted]

- [redacted] - *rendita € 49,58 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza 12 mq - indirizzo:* [redacted] *- dati di superficie: totale 12 mq*

*intestato:*

[redacted]

Via A. Catalani n. 61 - 14100 Asti - Cell. 3389176218
E-mail: studiotecnicoingmanta@gmail.com PEC: salvatore.manta@ingpec.eu

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



Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

- [redacted] - *rendita € 49,58 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza 12 mq - indirizzo:* [redacted] *piano S1 - dati di superficie: totale 14 mq*

*intestato:*

[redacted]

- [redacted] - *rendita € 484,64 - categoria C/1 - classe 6 - consistenza 34 mq - indirizzo:* [redacted] *piano T - dati di superficie: totale 38 mq*

*intestato:*

[redacted]

A seguito dell'accertamento di alcune difformità è stato necessario presentare delle pratiche di aggiornamento catastale (meglio descritte in risposta al successivo Quesito 06), all'esito delle quali si indica la seguente **identificazione catastale aggiornata**:

***Comune di Asti – Catasto Fabbricati***

- [redacted] - *rendita € 290,51 - categoria A/2 - classe 1 - consistenza 4,5 vani - indirizzo:* [redacted] *piano 1 - dati di superficie: totale 84 mq - totale escluse aree scoperte 82 mq*

*intestato:*

[redacted]

- [redacted] - *rendita € 12,65 - categoria C/2 - classe 1 - consistenza 7 mq - indirizzo:* [redacted] *piano S1 - dati di superficie: totale 9 mq*

*intestato:*


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

[redacted]

- ***foglio 53 - particella 303 - subalterno 29*** *- rendita € 49,58 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza 12 mq - indirizzo: Corso Don Giovanni Minzoni n.106 piano T - dati di superficie: totale 13 mq*

*intestato:*

[redacted]

- [redacted] *- rendita € 45,65 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 13 mq - indirizzo:* [redacted] *piano S1 - dati di superficie: totale 15 mq*

*intestato:*

[redacted]

- [redacted] *- rendita € 61,97 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza 15 mq - indirizzo:* [redacted] *piano T - dati di superficie: totale 17 mq*

*intestato:*

[redacted]

- [redacted] *- rendita € 49,58 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza 12 mq - indirizzo* [redacted] *piano S1 - dati di superficie: totale 12 mq*

*intestato:*

[redacted]


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

- [redacted]
  - [redacted] - *rendita € 49,58 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza 12 mq - indirizzo:* [redacted] *S1 - dati di superficie: totale 14 mq*

*intestato:*

[redacted]

  - [redacted] - *rendita € 484,64 - categoria C/1 - classe 6 - consistenza 34 mq - indirizzo:* [redacted] *piano T - dati di superficie: totale 41 mq*

*intestato:*

[redacted]

Si specifica che la rendita catastale indicata a seguito dell'aggiornamento è da intendersi "proposta" e che la stessa potrà essere validata o variata d'ufficio nei successivi 12 mesi dalla registrazione.

**DESCRIZIONE TECNICO-DIMENSIONALE**

La presente procedura esecutiva ha per oggetto più immobili (fabbricati) facenti parte di fabbricati condominiali ubicati in diverse posizioni nella Città di Asti ma all'interno della stessa "zona" semicentrale a sud-ovest rispetto al concentrico; nel dettaglio si distinguono:

- in fabbricato sito in Asti, Via Serafino Grassi (Condominio "Borgo Antico")
  - negozio al piano terreno, catastalmente identificato al [redacted]
- in fabbricato sito in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni (Condominio "Orchidea")
  - alloggio al piano primo e cantina al piano interrato, in avvio di procedura esecutiva


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

catastalmente identificato al [redacted], variato a seguito di aggiornamento catastale di cui al successivo Quesito 06 in:

- subalterno 48 per l'alloggio
- subalterno 49 per l'ex cantina pertinenziale, ora locale di deposito

◦ box auto al piano terreno, catastalmente identificato al fg.53 particella 303 subalterno 29

- in fabbricato sito in Asti, Viale al Santuario (Condominio "Girasole")

[redacted] box auto al piano interrato, catastalmente identificato al [redacted]

◦ box auto al piano terreno, catastalmente identificato al [redacted]

- in fabbricato sito in Asti, Via Duccio Tancredi Galimberti (Condominio "Complesso Autorimesse")

[redacted] box auto al piano interrato, catastalmente identificato al [redacted]

[redacted] box auto al piano interrato, catastalmente identificato al [redacted]

Sono quindi interessati quattro distinti fabbricati condominiali, contenenti una o più unità immobiliari oggetto del presente pignoramento. Per comodità e chiarezza di descrizione si procede all'analisi distinta di ognuno di essi.

*FABBRICATO IN ASTI, VIA SERAFINO GRASSI*

L'unità immobiliare pignorata (negozio) fa parte del fabbricato denominato "Condominio Borgo Antico"; l'edificio compresa l'area scoperta pertinenziale insiste sul mappale 8212 del foglio 77. Con riferimento all'estratto di mappa catastale di cui all'Allegato 03 si desumono le seguenti coerenze a partire da nord e procedendo in senso orario: mappali 1361 e 6534 (Via Carlo Lessona), mappali 1326, 6372, 6155, 1350, 1351, 1355, 1356, mappale 6537 (Via Serafino Grassi).

Il fabbricato condominiale è di notevoli dimensioni, con ingombro planimetrico di forma irregolare, posto ad angolo tra Via Serafino Grassi e Via Carlo Lessona, articolato in parte a tre piani fuori terra ed in parte a cinque piani fuori terra oltre ad interrati e sottotetto. La zona è totalmente pianeggiante, urbanizzata ed edificata, semicentrale rispetto al nucleo storico, con destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale condominiale ma con buona dotazione di attività commerciali e


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

direzionali.

L'epoca di edificazione risale indicativamente al 1974/1975. Per quanto potuto osservare ed in assenza di indagine specifica (non richiesta), l'edifico condominiale dovrebbe avere struttura portante in cemento armato, orizzontamenti e falde inclinate in laterocemento, con murature perimetrali di tamponamento presumibilmente a cassavuota; non è possibile sapere se sia presente materiale avente proprietà termo-fonoisolanti. Esternamente le facciate si mostrano in parte intonacate (sul lato interno cortile) ed in parte in paramano con fascia rivestita in pietra in corrispondenza del piano terreno (sul lato verso la via pubblica).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è rappresentata da un negozio al piano terreno con accesso dal civico n.16 di Via Serafino Grassi, catastalmente identificato al foglio [redacted]. Il negozio è libero su due lati, di cui uno prospettante Via S. Grassi e l'altro (opposto) il cortile interno; gli ulteriori due lati confinano l'uno con il vano scala condominiale e l'altro con altra unità immobiliare di diversa proprietà.

Si sviluppa al solo piano terreno; con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si evidenziano un vano negozio (di circa 21,89 mq netti), un vano retro (di circa 13,18 mq netti) un servizio igienico composto da antibagno (di circa 1,29 mq netti) e da wc (di circa 1,32 mq netti). L'altezza netta interna è di circa 4,20 ml fatta eccezione per la porzione controsoffittata.

I locali si presentano pavimentati con piastrelle di ceramica, con superfici verticali e soffitti intonacati e tinteggiati; in particolare si evidenzia la presenza di una controsoffittatura leggera in corrispondenza del vano più grande verso strada. Le pareti del wc hanno rivestimento in piastrelle di ceramica. Le porte interne (di bagno ed antibagno) sono in legno con apertura a battente mentre i serramenti esterni (finestre e portefinestre) hanno telaio metallico e specchiature a vetro singolo. Sono presenti i principali impianti tecnologici (elettrico, idrico, telefonico) L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con caldaia alimentata a metano; il sistema di distribuzione è a termosifoni in ghisa mentre la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico posto nel servizio igienico.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici si intendono lorde):


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

| | | | |
|---|---|---|---|
| • p. terreno | negozio | mq 24,64 x 1,00 (sup. principale) | = mq 24,64 |
| retro e servizi | mq 18,53 x 0,50 (sup. accessoria) | = mq 9,26 | |
| | | | --- |
| | | **totale sup. commerciale** | **= mq 33,90** |

Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si indicano: perimetrazione "blu" = negozio (destinazione principale) e perimetrazione "rosa" = negozio (destinazione accessoria).

Lo stato manutentivo è nel complesso buono, segno di un recente intervento di miglioria a livello delle finiture interne); non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.

*FABBRICATO IN ASTI, CORSO DON GIOVANNI MINZONI*

In avvio della presente procedura esecutiva le unità immobiliari pignorate erano rappresentate da alloggio al piano primo con cantina pertinenziale al piano interrato e da box auto al piano terreno; a seguito di variazione catastale di cui al successivo Quesito 06 l'alloggio è stato suddiviso in due distinte unità (alloggio al piano primo e locale di deposito al piano interrato) mentre il box auto non ha variato identificativo catastale; il compendio pignorato fa parte del fabbricato denominato "Condominio Orchidea". L'edificio compresa l'area scoperta pertinenziale insiste sui mappali 100, 303 e 365 del foglio 53; certamente non vi è corrispondenza con il Catasto Fabbricati, come meglio verrà evidenziato successivamente in risposta al Quesito 06. Con riferimento all'estratto di mappa catastale di cui all'Allegato 03, considerati i suddetti tre mappali, si desumono le seguenti coerenze:

- a nord: particella 338 stesso foglio di mappa
- ad est: Corso Don Giovanni Minzoni
- a sud: Via Don Alfredo Bianco
- ad ovest: particelle 338 e 697 stesso foglio di mappa.

Il fabbricato condominiale è di notevoli dimensioni, con ingombro planimetrico di forma irregolare, posto ad angolo tra Via Don Giovanni Minzoni e Via Don Alfredo Bianco, articolato in cinque piani fuori terra oltre ad interrati e sottotetto. La zona è totalmente pianeggiante, urbanizzata ed edificata, semicentrale rispetto al nucleo storico, con destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale condominiale ma con buona dotazione di attività commerciali e direzionali.


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

L'epoca di edificazione risale indicativamente al 1965/1966. Per quanto potuto osservare ed in assenza di indagine specifica (non richiesta), l'edifico condominiale dovrebbe avere struttura portante in cemento armato ed orizzontamenti in laterocemento, con murature perimetrali di tamponamento presumibilmente a cassavuota; non è possibile sapere se sia presente materiale avente proprietà termo-fonoisolanti. Esternamente le facciate si mostrano in parte intonacate (sul lato interno cortile) ed in parte in paramano con fascia rivestita in pietra in corrispondenza del piano terreno (sul lato verso la via pubblica).

Nel cortile pertinenziale interno è presente un basso fabbricato a confine comprendente alcuni box auto.

A seguito della già citata variazione catastale le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono rappresentate da:

- alloggio al piano primo, catastalmente identificato al foglio 53 particella 303 subalterno 48 (ex sub.6), avente accesso dal vano scala condominiale posto al civico n.102 di Corso Don Giovanni Minzoni
- locale di deposito al piano interrato (ex cantina pertinenziale), catastalmente identificato al foglio 53 particella 303 subalterno 49 (ex sub.6), avente accesso dal disimpegno collegato al vano scala condominiale posto al civico n.102 di Corso Don Giovanni Minzoni
- box auto al piano terreno ubicato in basso fabbricato edificato sul cortile interno, catastalmente identificato al foglio 53 particella 303 subalterno 29, avente accesso da cancello carraio al civico 106 di Corso Don Giovanni Minzoni.

L'alloggio è libero su tre lati e confina in parte con il vano scala condominiale ed in parte con adiacente unità immobiliare di diversa proprietà. Il locale di deposito (ex cantina pertinenziale all'alloggio) confina su di un lato con il corridoio condominiale, sull'opposto lato con il terrapieno e sugli ulteriori due lati con ulteriori unità di diversa proprietà. Il box auto ha un lato libero (verso cortile), il lato opposto in aderenza ad altro edificio ed i rimanenti due lati confinanti con altri box di diversa proprietà.

ALLOGGIO


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

L'alloggio si sviluppa al solo piano primo (secondo fuori terra). Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si evidenziano un disimpegno (di circa 11,15 mq netti), una cucina (di circa 7,36 mq netti), un ripostiglio (di circa 1,35 mq netti), un soggiorno (di circa 16,77 mq netti), due camere (di circa 14,92 mq netti e 11,77 mq netti), un bagno (di circa 4,54 mq netti), un balcone a sud (di circa 3,06 mq netti) ed un balcone a nord (di circa 2,45 mq netti). L'altezza netta interna è di circa 3 ml.

I locali si presentano pavimentati, con superfici verticali e soffitti intonacati e tinteggiati; la cucina ed il bagno hanno pareti verticali dotate di rivestimento in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno con specchiatura centrale in vetro ed apertura a battente, fatta eccezione per la cucina che ha invece in dotazione una chiusura "a soffietto" in PVC. I serramenti esterni (finestre e portefinestre) hanno telaio in PVC e specchiature a vetro doppio; sono inoltre dotati di tapparelle in PVC. Sono presenti i principali impianti tecnologici (elettrico, idrico, telefonico). L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con caldaia alimentata a metano; il sistema di distribuzione è a termosifoni mentre la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da boiler a gas.
Sui termosifoni sono visibili le termovalvole per la contabilizzazione del calore.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici si intendono lorde):

| | | | |
|---|---|---|---|
| • p. primo | porzione abitativa | mq 82,34 x 1,00 (sup. principale) | = mq 82,34 |
| balcone 1 | mq 2,45 x 0,30 (sup. accessoria) | = mq 0,74 | |
| balcone 2 | mq 3,23 x 0,30 (sup. accessoria) | = mq 0,97 | |
| | | | ---------- |
| | | **totale sup. commerciale** | **= mq 84,05** |

Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si indicano: perimetrazione "blu" = abitazione (destinazione principale) e perimetrazione "rosa" = abitazione (destinazione accessoria).

Lo stato manutentivo è nel complesso buono, segno di un recente intervento di miglioria a livello delle finiture interne); non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

LOCALE DI DEPOSITO (EX CANTINA PERTINENZIALE)

Il locale di deposito corrisponde all'ex cantina pertinenziale dell'alloggio precedentemente descritto, reso indipendente a seguito di variazione catastale. Si sviluppa al solo piano interrato; con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si evidenzia un unico vano di circa 6,94 mq netti ed altezza interna di circa 4,58 ml.

Il locale si presenta "al grezzo" privo di finiture ed impianti, con piano di calpestio in semplice battuto di cemento, pareti e soffitti privi di intonaci e tinteggiature. La porta di ingresso è di tipo metallico con apertura a battente.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici si intendono lorde):

- p. interrato locale di deposito mq 8,14 x 1,00 (sup. principale) = mq 8,14

- - - - - - - -

**totale sup. commerciale = mq 8,14**

Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si indicano: perimetrazione "blu" = deposito (destinazione principale).

Lo stato manutentivo è nel complesso discreto; non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.

BOX AUTO

Il box auto si sviluppa al solo piano terreno. Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si evidenzia un unico vano di circa 11,42 mq netti ed un'altezza netta interna di circa 2,60 ml.

Il piano di calpestio è privo di pavimentazione, rappresentato da semplice battuto di cemento; le pareti interne ed il soffitto hanno superfici intonacate e tinteggiati. Non sono presenti impianti. Sull'ingresso carraio è montato un serramento metallico con apertura basculante.


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici si intendono lorde):

- p. terreno box auto mq 12,57 x 1,00 (sup. principale) = mq 12,57

- - - - - - - -

**totale sup. commerciale = mq 12,57**

Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si indicano: perimetrazione "blu" = rimessa (destinazione principale).

Lo stato manutentivo è nel complesso discreto; non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.

*FABBRICATO IN ASTI, VIALE AL SANTUARIO*

Le unità immobiliari pignorate (box auto) fanno parte del fabbricato denominato "Condominio Girasole"; l'edificio compresa l'area scoperta pertinenziale insiste sul mappale 6606 del foglio 77. Con riferimento all'estratto di mappa catastale di cui all'Allegato 03 si desumono le seguenti coerenze:

- a nord: mappale 6390 stesso foglio di mappa
- ad est: mappale 6506 stesso foglio di mappa
- a sud: mappali 6607, 6611 e 8189 stesso foglio di mappa
- ad ovest: Viale al Santuario.

Il fabbricato condominiale con relativa area scoperta pertinenziale occupa l'intero lotto/mappale e comprende esclusivamente box auto e posti auto. Si articola in due piani di cui uno interrato ed uno fuori terra (piano terreno). La zona è totalmente pianeggiante, urbanizzata ed edificata, semicentrale rispetto al nucleo storico, con destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale condominiale ma con buona dotazione di attività commerciali e direzionali.

L'epoca di edificazione risale indicativamente al 1995. Per quanto potuto osservare ed in assenza di indagine specifica (non richiesta), l'edifico dovrebbe avere struttura portante in cemento armato ed orizzontamenti in laterocemento o travi predalles, con murature perimetrali in blocchi di cemento o laterizio per quanto concerne il volume fuori terra ed in cemento armato per l'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: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

Esternamente le facciate si mostrano al grezzo ed in parte tinteggiate (per la porzione fuori terra) e totalmente al grezzo per le parti interrate. L'area scoperta pertinenziale e comune posta al piano terreno è in parte destinata a giardino/aiuole ed in parte a cortile avente funzione di area di manovra su cui sono presenti alcuni posti auto; l'area cortilizia è pavimentata con elementi del tipo "autobloccante" così come la rampa carraia di collegamento con il sottostante piano interrato.

Le unità pignorate sono rappresentate da:

- box auto al piano interrato (identificato con il subalterno catastale 14)
- box auto al piano terreno (identificato con il subalterno catastale 24).

BOX AUTO AL PIANO INTERRATO

La presente unità immobiliare (sub.14) si sviluppa al solo piano interrato. Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si evidenzia un unico vano di circa 13,00 mq netti ed un'altezza netta interna di circa 2,70 ml. Un lato è libero e prospetta l'area di manovra mentre quello opposto è verso terrapieno; i due rimanenti lati confinano con altre unità immobiliari di diversa proprietà. L'accesso al piano interrato avviene per mezzo di rampa carraia collegata con il soprastante piano viario, dotata di cancello carraio motorizzato posto al civico n.7/a di Viale al Santuario.

Il piano di calpestio è privo di pavimentazione, rappresentato da semplice battuto di cemento; le pareti interne ed il soffitto sono prime di finiture e perciò al grezzo. È presente il solo impianto elettrico. Sull'ingresso carraio è montato un serramento metallico con apertura basculante.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici si intendono lorde):

- p. interrato box auto mq 14,69 x 1,00 (sup. principale) = mq 14,69

- - - - - - - -

**totale sup. commerciale = mq 14,69**

Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si indicano: perimetrazione "blu" = rimessa (destinazione principale).

Lo stato manutentivo è nel complesso buono; non si evidenziano motivi di particolare pregio


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

storico-architettonico e/o documentale.

BOX AUTO AL PIANO TERRENO

La presente unità immobiliare (sub.24) si sviluppa al solo piano terreno ed occupa una parte di un basso fabbricato edificato a confine. Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si evidenzia un unico vano di circa 14,59 mq netti ed un'altezza netta interna di circa 2,40 ml. Tre lati sono liberi di cui quello a sud verso l'area di manovra / cortile, quello ovest verso l'area verde comune e quello nord verso altra proprietà; il rimanente lato confina con unità immobiliare di diversa proprietà. L'accesso al piano terreno avviene per mezzo di cancello carraio motorizzato posto al civico n.7 di Viale al Santuario.

Il piano di calpestio è privo di pavimentazione, rappresentato da semplice battuto di cemento; le pareti interne ed il soffitto sono prime di finiture e perciò al grezzo. È presente il solo impianto elettrico. Sull'ingresso carraio è montato un serramento metallico con apertura basculante.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici si intendono lorde):

| | | | |
|---|---|---|---|
| • p. terreno | box auto | mq 16,70 x 1,00 (sup. principale) | = mq 16,70 |
| | | | - - - - - - - - |
| | | **totale sup. commerciale** | **= mq 16,70** |

Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si indicano: perimetrazione "blu" = rimessa (destinazione principale).

Lo stato manutentivo è nel complesso buono; non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.

*FABBRICATO IN ASTI, VIA DUCCIO TANCREDI GALIMBERTI*

Le unità immobiliari pignorate (box auto) fanno parte del fabbricato denominato "Condominio Complesso Autorimesse"; l'edificio compresa l'area scoperta pertinenziale insiste sul mappale 8143 del foglio 77. Con riferimento all'estratto di mappa catastale di cui all'Allegato 03 si


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

desumono le seguenti coerenze:

- a nord: mappale 6529 stesso foglio di mappa e Via Galimberti
- ad est: mappali 8146 e 6479 stesso foglio di mappa
- a sud: mappale 6528 stesso foglio di mappa
- ad ovest: mappale 6531 stesso foglio di mappa.

Il fabbricato condominiale con relativa area scoperta pertinenziale occupa l'intero lotto/mappale e comprende esclusivamente box auto. Si articola unicamente al piano interrato mentre si evidenzia che il piano terreno soprastante è occupato dall'area pubblica denominata "area verde Sebastiano Scirè Risichella" estesa anche ai limitrofi mappali. La zona è totalmente pianeggiante, urbanizzata ed edificata, semicentrale rispetto al nucleo storico, con destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale condominiale ma con buona dotazione di attività commerciali e direzionali.

L'epoca di edificazione risale indicativamente al 1979/1981. Per quanto potuto osservare ed in assenza di indagine specifica (non richiesta), l'edifico dovrebbe avere struttura portante in cemento armato ed orizzontamenti in laterocemento, con murature perimetrali anch'esse in cemento armato trattandosi di volume totalmente interrato. L'area scoperta pertinenziale corrisponde alla rampa carraia di collegamento col soprastante piano viario; è presente un cancello carraio motorizzato in corrispondenza dell'accesso al piano al civico 33.

Le unità pignorate sono rappresentate da due box auto (sub.9 e sub.10) posti l'uno accanto all'altro ma con accessi separati, aventi le medesime caratteristiche tipologiche, con piano di calpestio in semplice battuto di cemento, pareti interne e soffitto intonacati e tinteggiati. È presente il solo impianto elettrico. Sull'ingresso carraio è montato un serramento metallico con apertura basculante.

Entrambe si sviluppano al solo piano interrato. Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si evidenzia:

- box auto (sub.9): unico vano di circa 10,97 mq netti ed altezza netta interna di circa 2,70 ml
- box auto (sub.10): unico vano di circa 10,78 mq netti ed altezza netta interna di circa 2,70 ml.

Il box sub.10 è posto ad angolo. Con due lati verso terrapieno, un lato verso il box auto sub.9 ed un lato libero verso l'area di manovra; il box auto sub.9 è posto quindi per un lato in aderenza al box 10, per il lato opposto in aderenza ad altra unità di diversa proprietà, con un lato verso terrapieno


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

ed il rimanente verso l'area di manovra.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici si intendono lorde):

- box auto (sub.9) p.interrato mq 12,68 x 1,00 (sup. principale) = mq 12,68

  ---

  **totale sup. commerciale = mq 12,68**

- box auto (sub.10) p.interrato mq 13,99 x 1,00 (sup. principale) = mq 13,99

  ---

  **totale sup. commerciale = mq 13,99**

Con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 06 si indicano: perimetrazione "blu" = rimessa (destinazione principale).

Lo stato manutentivo è discreto; non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.

* * * * *

***QUESITO 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***

**RISPOSTA AL QUESITO 4):**

In seguito ad indagini presso i Servizi Demografici del Comune di Asti sono stati acquisiti gli estratti per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni in capo ai soggetti esecutati, nonché le ulteriori informazioni anagrafiche reputate utili. Si evince quindi che:

- la Sig.ra xxxxx è vedova
- la Sig.ra xxxxx ha contratto matrimonio in data xxxx con xxxxx e successivamente in data 11/11/2000 hanno scelto il regime della separazione dei beni.

* * * * *


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


Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

***QUESITO 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;***

**RISPOSTA AL QUESITO 5):**

È stata accertata la piena conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare ed è stato perciò possibile identificare facilmente sui luoghi i beni sottoposti a pignoramento.

* * * * *

***QUESITO 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***

**RISPOSTA AL QUESITO 6):**

Il sopralluogo in sito ha permesso di evidenziare alcune difformità tra quanto riportato sui documenti catastali agli atti e quanto visibile sui luoghi.

Circa la mappa del Catasto Terreni si segnala che il lotto in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni in cui sono collocati gli immobili pignorati originariamente censiti al foglio [redacted] è attualmente suddiviso in più mappali (100, 303 e 365) ed in particolare che il corpo di fabbrica in cui è posto il box auto ha un numero di mappa differente (365) rispetto a quello ospitante l'alloggio


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

ed il locale di deposito (303); i medesimi immobili sono tutti censiti al Catasto Fabbricati con il mappale 303. Non vi è quindi corrispondenza tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati circa il mappale). Non si procede all'aggiornamento in tal senso poiché si tratterebbe di azione in nome di tutti i soggetti proprietari ricompresi nel complesso immobiliare di cui in oggetto, per la quale il C.T.U. non ha evidentemente potere e che peraltro, in assenza, non inficerebbe in alcun modo il futuro trasferimento immobiliare all'assegnatario.

Per quanto concerne invece il Catasto Fabbricati e cioè le planimetrie catastali e le visure catastali degli immobili pignorati si segnala principalmente:

- per il negozio censito al fg.77 particella 8212 subalterno 4
  - sulla visura catastale:
    - errata toponomastica (indicato Via Lessona n.16 anziché Via Grassi n.16)
  - sulla planimetria catastale:
    - errata altezza
    - modifica della sagoma / ingombro
    - diversa posizione tramezzatura interna
- per il box auto censito al fg.77 particella 8143 subalterno 9
  - sulla visura catastale:
    - errata toponomastica (indicato Via Sant'Anna anziché Via Galimberti)
- per il box auto censito al fg.77 particella 8143 subalterno 10
  - sulla visura catastale:
    - errata toponomastica (indicato Via Sant'Anna anziché Via Galimberti)
- per il box auto censito al fg.77 particella 6606 subalterno 14
  - sulla planimetria catastale:
    - assenza altezza
    - leggera variazione del profilo perimetrale interno
    - errata indicazione dell'orientamento
- per il box auto censito al fg.77 particella 6606 subalterno 24
  - sulla planimetria catastale:
    - assenza altezza
    - leggera variazione del profilo perimetrale interno
    - errata indicazione dell'orientamento



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



Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

- per l'alloggio con cantina originariamente censito al fg.53 particella 303 subalterno 6
  - sulla visura catastale:
    - errata indicazione del piano
  - sulla planimetria catastale:
    - errata indicazione dell'orientamento
    - assenza altezza cantina
    - lieve variazione lunghezza cantina
    - modifica tramezzatura interna alloggio
  - NB: l'aggiornamento comporterà l'obbligo di divisione in due distinti subalterni (alloggio + locale deposito)
- per il box auto censito al fg.53 particella 303 subalterno 29
  - sulla visura catastale:
    - errata toponomastica (indicato civico 100 di Corso Don Minzoni anziché civico 106)
  - sulla planimetria catastale:
    - errata altezza
    - leggera variazione del profilo perimetrale interno.

Per gli aggiornamenti di cui sopra sono state perciò depositate le seguenti pratiche (di cui all'Allegato 09):

[redacted]

Come già segnalato in precedenza, attualmente i beni pignorati risultano ancora intestati catastalmente a [redacted]; essendo deceduto il Sig. [redacted] hanno ereditato per Legge la quota dello stesso la[redacted], entrambe esecutate. Il pignoramento è infatti stato trascritto contro queste ultime. Al momento non è stata ancora depositata da parte degli eredi la Dichiarazione di Successione in morte di [redacted]; con le suddette pratiche di aggiornamento catastale il CTU non ha perciò potuto



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



Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

aggiornare gli intestatari dei beni.

* * * * *

***QUESITO 7):***

***indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale***

**RISPOSTA AL QUESITO 7):**

In seguito ad interrogazione urbanistica condotta sull'apposito servizio telematico "Geoportale Gismaster" del Comune di Asti state assunte le informazioni circa le aree su cui insistono gli immobili pignorati. Si evince quindi che il compendio ricade:

- immobile in Asti, Via Grassi n. [redacted]
  - B - Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B1.3
  - CLASSE 3B1.1 – Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma
- immobili in Via Duccio Tancredi Galimberti [redacted]
  - B - Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione – B3.7
  - S13 - Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport
  - CLASSE 3B1.1 – Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma
- immobili in Asti, Viale al Santuario [redacted]
  - B - Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione – B3.7
  - CLASSE 2C - Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda
- immobili in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni [redacted]
  - C - Aree residenziali di nuovo impianto e relativa classificazione – C2.1
  - Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art.142 del D.lgs. n.42 del 2004 e s.m. ed i. (ex Legge Galasso)
  - CLASSE 2C - Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà



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



Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

- geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda
  - CLASSE 3B1.1 – Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma.

Le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore disciplinano l'utilizzazione urbanistica delle aree e dei fabbricati siti sul territorio comunale. Si rimanda perciò a queste per una chiara comprensione delle destinazioni d'uso e degli interventi edilizi ammessi; a titolo puramente informativo e non esaustivo si allega lo stralcio di cui all'Allegato 07.

* * * * *

***QUESITO 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***

**RISPOSTA AL QUESITO 8):**

**ACCERTAMENTO PRECEDENTI EDILIZI**

In seguito ad indagine presso l'Archivio Urbanistica e l'Archivio Storico del Comune di Asti sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi inerenti gli stabili pignorati:

- per immobile in Asti, Via Grassi n. [redacted]
  - Permesso n. [redacted]
  - Permesso n. [redacted]
  - Concessione Edilizia a sanatoria [redacted]
  - Permesso di Abitazione [redacted]
  - Denuncia di Inizio Attività [redacted]
  - Denuncia di Inizio Attività [redacted]
  - Denuncia di Inizio Attività [redacted]


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

- Denuncia di Inizio Attività prot. [redacted]
- Attività Edilizia Libera prot. [redacted]
- Attività Edilizia Libera prot. [redacted]
- Attività Edilizia Libera prot. [redacted]

[redacted] Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus (C.I.L.A.S.) [redacted]

- per immobili in Via Duccio Tancredi Galimberti ([redacted]
  - Concessione Edilizia n. [redacted]
  - Concessione Edilizia n. [redacted]
  - Concessione Edilizia n. [redacted]

  [redacted] Autorizzazione all'Agibilità n. [redacted] (con riferimento al Collaudo Statico del 26/02/1981 ed alla Denuncia opere in cemento armato prot. [redacted]
- per immobili in Asti, Viale al Santuario [redacted]
  - Concessione Edilizia n.18 del 10/01/1995 (e successiva Voltura Prot.25577 del 12/07/1995)
  - Segnalazione Certificata di Agibilità prot. [redacted] (con riferimento al Certificato di Collaudo Statico del [redacted] ed alla Denuncia Opere in Cemento Armato n. [redacted] del [redacted] e Denuncia integrativa del [redacted])
  - Attività di Edilizia Libera prot. [redacted]
  - Attività di Edilizia Libera prot. [redacted]
- per immobili in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni ([redacted])
  - Permesso n [redacted] (con riferimento alla Denuncia opere in cemento armato depositata in Prefettura in data [redacted])
  - Permesso n. [redacted]
  - Permesso di Abitazione n. [redacted].

Con riferimento ai suddetti titoli, si evidenzia che:

- per immobile in Asti, Via Grassi n. [redacted])
  - le Denunce di Inizio Attività prot. [redacted], le pratiche di Attività Edilizia Libera [redacted] e la C.I.L.A.S.



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



Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

prot.[redacted] riguardano le parti comuni/condominiali; perciò, non vengono prese in considerazione per le verifiche dell'unità pignorata e nemmeno allegate alla presente perizia

- il Permesso n.[redacted], il Permesso n.[redacted], la Concessione Edilizia a sanatoria n.[redacted] vengono considerati per le verifiche dell'unità pignorata e saranno perciò inseriti in stralcio nell'Allegato 11
- il Permesso di Abitazione n. [redacted] è da intendersi una "agibilità sanitaria" come specificatamente indicato sullo stesso e non può conseguentemente essere assunto come "agibilità tecnica"; per tale motivo non viene preso in considerazione ai fini delle verifiche urbanistiche e nemmeno allegato alla presente.

- per immobili in Via Duccio Tancredi Galimberti [redacted])
  - tutti i titoli edilizi sopra citati (Concessione Edilizia n.[redacted], nonché l'Autorizzazione all'Agibilità n.[redacted]) vengono presi in considerazione per la verifica delle unità pignorate e saranno perciò inseriti in stralcio nell'Allegato 11
  - l'accesso agli atti circa la C.E. n.[redacted] ha evidenziato l'assenza degli elaborati grafici, che di conseguenza non sono stati rilasciati in copia
- per immobili in Asti, Viale al Santuario [redacted])
  - le pratiche di Attività di Edilizia Libera prot.[redacted] riguardano le parti comuni/condominiali; perciò, non vengono prese in considerazione per le verifiche delle unità pignorate e nemmeno allegate alla presente perizia
  - la Concessione Edilizia n.[redacted] e la Segnalazione Certificata di Agibilità prot.[redacted] vengono considerati per le verifiche dell'unità pignorata e saranno perciò inseriti in stralcio nell'Allegato 11
  - l'accesso agli atti circa la C.E. n.[redacted] ha evidenziato l'assenza dell'intera pratica, che di conseguenza non è stata estratta né rilasciata in copia; di conseguenza, ai fini delle successive verifiche di regolarità, si terranno in considerazione le planimetrie catastali di primo impianto, entrambe perciò inserite nell'Allegato 11

[redacted]per immobili in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni [redacted]

  - il Permesso n.[redacted] ed il Permesso di Abitazione n.[redacted] (che è un'agibilità tecnica) vengono considerati per le verifiche dell'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: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

pignorata e saranno perciò inseriti in stralcio nell'Allegato 11

- l'accesso agli atti circa il Permesso n. [redacted] ha evidenziato la presenza di elaborati grafici progettuali privi del timbro comunale e di riferimento al relativo permesso; non essendo presenti ulteriori elaborati vengono comunque considerati validi
- l'accesso agli atti circa il Permesso n. [redacted] ha evidenziato l'assenza sia della matrice del permesso stesso sia degli elaborati grafici; trattandosi comunque di semplice intervento per allacciamento alla rete fognaria non viene considerato ai fini della verifica edilizia.

In definitiva quindi, ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia di cui in seguito, verranno presi in considerazione ed anche inseriti nell'Allegato 11 unicamente i seguenti titoli:

[redacted]


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

**ACCERTAMENTO REGOLARITÀ URBANISTICA**

Procedendo al confronto tra la situazione accertata durante i sopralluoghi condotti e la documentazione contenuta nelle documentazioni succitate si rileva quanto segue:

- per immobile in Asti, Via Grassi n.16 ([redacted])
  - rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli edilizi già indicati, si evidenzia che il negozio in esame è attualmente una parte di una maggiore unità commerciale che, probabilmente fin dall'origine, è stata suddivisa in due distinti negozi. A livello progettuale, infatti, la porzione di condominio collocata al piano terreno nell'appendice ovest prevedeva un unico negozio con retro ed accessori, delimitata da Via Grassi a nord, dal vano scala condominiale ad est, dall'area cortilizia a sud e da altro edificio ad ovest; almeno dal 10/07/1974 (data della prima planimetria catastale) detta porzione risulta però suddivisa in due negozi, ognuna con proprio retro e servizio igienico, pur mantenendo il medesimo perimetro. Inoltre, limitatamente all'unità oggetto di pignoramento, si evidenzi anche una modificazione dell'ingombro del servizio igienico e suo antibagno, del divisorio tra negozio e retro e delle aperture in facciata (minimamente sul fronte strada e maggiormente sul lato cortile).

- per immobili in Via Duccio Tancredi Galimberti ([redacted])
  - lo stato dei luoghi coincide con quanto riportato sugli elaborati grafici progettuali di cui alla C.E. n.[redacted]e, in più, con le planimetrie catastali di impianto datate 09/12/1980
  - l'Agibilità n.[redacted]richiama sia la C.E. n.[redacted]che la C.E. in variante n.[redacted], l'accertamento tecnico e sanitario, il certificato di collaudo datato 1981
  - non sono stati forniti gli elaborati grafici progettuali allegati alla Concessione Edilizia n.[redacted]
  - tenuto conto che vi è conformità con la C.E. n.[redacted]e con le planimetrie catastali ed inoltre che le planimetrie catastali hanno data anteriore alla variante (C.E. n.[redacted]), si può presumere che la variante edilizia non abbia interessato le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

- per immobili in Asti, Viale al Santuario (fg.[redacted])
  - non sono stati forniti gli elaborati grafici progettuali allegati alla C.E. n.[redacted], per cui


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

- vengono tenute considerazione le planimetrie catastali datate [redacted]
  - l'Agibilità richiama il Collaudo Strutturale
  - rispetto alle planimetrie catastali suddette si rilevano e presumono (non essendovi riportate quote) lievi variazioni alle dimensioni interne dei box auto ed al profilo interno delle murature perimetrali.

- per immobili in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni (fg. [redacted])
  - la costruzione del complesso condominiale è avvenuta in due fasi successive (Lotto 1 e Lotto 2) con riferimento al permesso n. [redacted]
  - nel Lotto 1 è ricompreso l'alloggio e l'ex cantina (ora locale di deposito) mentre nel Lotto 2 è ricompreso il box auto
  - l'Agibilità n. [redacted] fa esclusivo riferimento al Lotto 1 (escludendo quindi il Lotto 2); per il Lotto 2 non vi è quindi Agibilità
  - rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici progettuali allegati al Permesso n. [redacted]:
    - il box auto è conforme
    - l'alloggio non è conforme, presentando un leggero spostamento di alcune tramezze, una leggera variazione dello spessore delle murature perimetrali sul profilo interno con conseguente minima variazione di superficie, lo spostamento del divisorio tra cucina e camera e la formazione di nuova porta di accesso alla cucina
    - la ex cantina (ora locale di deposito) non è conforme, avendo una lunghezza maggiore di circa 50 cm ed una larghezza maggiore di circa 5 cm.

Per quanto potuto accertare e relazionare, si rileva quindi che:

- per immobile in Asti, Via Grassi n.16 ([redacted])
  - non vi è conformità edilizia
- per immobili in Via Duccio Tancredi Galimberti ([redacted])
  - vi è conformità edilizia
- per immobili in Asti, Viale al Santuario ([redacted])
  - non vi è conformità edilizia
- per immobili in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni ([redacted])
  - vi è conformità edilizia per il box auto ma manca l'agibilità



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



Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

- non vi è conformità edilizia per l'alloggio né per il locale di deposito (ex cantina).

**REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ**

Di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, in applicazione delle vigenti normative di settore è stata valutata la possibilità di rendere legittime sotto il profilo edilizio le suddette unità immobiliari. Si evidenzia infatti a tale proposito quanto in appresso.

immobile in Asti, Via Grassi n.16 [redacted]

Come descritto in precedenza, l'immobile non è conforme ai titoli edilizi e la relativa agibilità acquisita non può essere tenuta in considerazione avendo esclusiva valenza sanitaria e non tecnica, come già chiarito e come specificatamente indicato sul certificato stesso. Per tale motivo non può essere applicata la D.G.C. di Asti n.301 del 25/07/2023.

Le difformità accertate coinvolgono anche porzioni diverse dalla specifica unità immobiliare pignorata. Infatti l'avvenuta divisione del negozio originario in due distinte unità fa sì che la realizzazione del divisorio interno incida conseguentemente anche sulla limitrofa proprietà; inoltre la modificazione delle aperture in facciata, sebbene tale certamente dalla prima edificazione, coinvolge la componente collettiva/condominiale. Tenuto conto di tutto ciò, di concerto con il referente dell'Ufficio Tecnico Comunale dell'area produttiva, si reputa che la futura sanatoria sebbene inerente l'unità pignorata dovrà coinvolgere anche la limitrofa proprietà privata ed anche il condominio, il tutto a cura dell'aggiudicatario che dovrà incaricare un professionista di fiducia per il deposito una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria, la cui sanzione amministrativa verrà applicata a discrezione dell'Ufficio Comunale da un minimo di 516 € ad un massimo di 5.164 € (a tale proposito si evidenzia che la recentissima modificazione al Testo Unico dell'Edilizia avvenuta con la Legge 105/2024 in vigore dal 30/07/2024 prevede in determinati casi l'applicazione della sanzione da un minimo di 1.032 € ad un massimo di 10.328 €; allo stato attuale, in attesa di successivi chiarimenti e circolari esplicative che certamente verranno pubblicate, non è possibile fornire maggiori dettagli)**. Infine, l'aggiudicatario dovrà incaricare a propria cura e spese un tecnico di fiducia per la presentazione della **Segnalazione Certificata di Agibilità**, completa della dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici e del Collaudo Strutturale (da far redigere anch'esso da tecnico qualificato). Occorrerà versare la sanzione


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

prevista dall'articolo 24 commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001 che recita *"Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della* ***sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464****"*.

immobili in Via Duccio Tancredi Galimberti ([redacted])

Come descritto in precedenza, gli immobili sono conformi ai titoli edilizi e posseggono l'Agibilità. Non occorre quindi alcuna pratica di sanatoria.

immobili in Asti, Viale al Santuario (fg. [redacted])

Come descritto in precedenza, gli immobili non sono conformi ma posseggono l'Agibilità. La natura e l'entità delle difformità accertate sono però ampiamente contenute nelle "tolleranze costruttive" ex art.34/bis del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni; dette opere, quindi, sono da intendersi legittime non rilevando in termini di violazione urbanistica.

Non occorre quindi alcuna pratica di sanatoria. Si evidenzia tuttavia che l'applicazione della "tolleranza costruttiva" generalmente deve essere attestata da tecnico competente nell'ambito di specifica relazione (da allegarsi ad atto di trasferimento immobiliare qualora richiesto e obbligatoriamente da allegarsi a corredo di future pratiche edilizie sull'immobile). Allo stato attuale, quindi, non viene prodotta alcuna attestazione in merito in quanto non specificatamente richiesto.

immobili in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni ([redacted])

Come descritto in precedenza, vi è conformità edilizia per il box auto ma manca l'agibilità. Per per l'alloggio e per il locale di deposito (ex cantina) invece non vi è conformità edilizia ma è presente l'agibilità.


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

Per il box auto l'aggiudicatario dovrà incaricare a propria cura e spese un tecnico di fiducia per la presentazione della **Segnalazione Certificata di Agibilità**, completa della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (o attestazione ai sensi dell'art.6 D.P.R. 392/1994 per impianti anteriori al 1990) e del Collaudo Strutturale (da far redigere anch'esso da tecnico qualificato). Occorrerà versare la sanzione prevista dall'articolo 24 commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001 che recita *"Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della* ***sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464****"*.

Circa le difformità edilizie accertate per l'alloggio occorre precisare che solamente lo spostamento del divisorio tra cucina e camera con relativa nuova porta di accesso è da intendersi come vera e propria opera abusiva, essendo stata realizzata dalla proprietà successivamente all'acquisto. Tutte le rimanenti difformità rientrano per natura ed entità ampiamente nelle "tolleranze costruttive" ex art.34/bis del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni; inoltre, ai sensi della D.G.C. di Asti n.301 del 25/07/2023, trattandosi di immobile "...dotato di licenza edilizia ovvero dell'equivalente comunicazione sindacale del rilascio del parere favorevole della Commissione edilizia comunale.." e di "...certificato di abitabilità tecnica rilasciato ai sensi dell'art. 221 R.D. 1265/1934..." (come in effetti risulta) dette opere possono intendersi assimilate alle "tolleranze" e perciò escluse dalle difformità sanzionabili.

Per quanto concerne l'abuso relativo alla modificazione del vano cucina sarà quindi necessario che l'aggiudicatario a proprie cure e spese incaricare un professionista di fiducia per il deposito una **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria, la cui sanzione amministrativa verrà applicata nella misura a forfait di € 1.000,00**. Tutte le ulteriori modifiche minime sono da intendersi invece legittime non rilevando in termini di violazione urbanistica.

Infine per quanto concerne il locale di deposito al piano interrato (ex cantina), come già indicato in precedenza, in applicazione della D.G.C. di Asti n.301 del 25/07/2023, le opere citate possono intendersi assimilate alle "tolleranze" e perciò escluse dalle difformità sanzionabili.


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

Anche in questo caso, per le opere in "tolleranza" ex art.34/bis del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed ex D.G.C. di Asti n.301 del 25/07/2023 non occorre alcuna pratica di sanatoria ma si evidenzia tuttavia che l'applicazione della "tolleranza costruttiva" generalmente deve essere attestata da tecnico competente nell'ambito di specifica relazione (da allegarsi ad atto di trasferimento immobiliare qualora richiesto e obbligatoriamente da allegarsi a corredo di future pratiche edilizie sull'immobile). Allo stato attuale, quindi, non viene prodotta alcuna attestazione in merito in quanto non specificatamente richiesto.

Pur non essendo quantificabili a priori in tale sede, poiché variabili soggettivamente, si ritiene corretto e doveroso informare che l'aggiudicatario dovrà anche sostenere i costi derivanti dagli onorari tecnici professionali (per la pratica edilizia di sanatoria, per la pratica di agibilità, per le incombenze strutturali, per le eventuali relazioni attestanti le "tolleranze costruttive") nonché quelli relativi ai diritti di segreteria vigenti all'epoca della presentazione della pratica stessa.

Il C.T.U. specifica che quanto esposto, per quanto verosimile, potrebbe discostarsi leggermente da quello determinato in futuro dal professionista incaricato e che potrebbe subire eventuali variazioni in funzione di diverse nuove normative; specificatamente si segnala che soltanto qualche giorno fa (28/07/2024) è entrata in vigore la Legge n.105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 contenente importanti modifiche al D.P.R. 380/2001 ma per l'esatta applicazione e comprensione necessiterà inevitabilmente di ulteriori futuri chiarimenti e/o circolari esplicative.

* * * * *

***QUESITO 9):***

***dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale***

**RISPOSTA AL QUESITO 9):**

Il compendio pignorato comprende diverse unità immobiliari collocate all'interno di quattro


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

edifici condominiali posti in luoghi distinti del centro abitato. Nel dettaglio un negozio in Via Serafino Grassi, due box auto in Via Duccio Tancredi Galimberti, due Box auto in Viale al Santuario, un alloggio + un locale di deposito (ex cantina) + un box auto in Corso Don Giovanni Minzioni.

Tutti i suddetti immobili inoltre hanno un proprio identificativo catastale.

Tenuto conto delle descrizioni tecnico-dimensionali e delle caratteristiche tipologiche degli immobili, della loro posizione e dell'appetibilità sul mercato immobiliare, si reputa possibile ed opportuna la vendita in più lotti, ognuno dei quali comprendente una unità immobiliare, con la sola esclusione dell'alloggio e del locale di deposito in Corso Don Minzoni che in quanto derivanti da originaria unica unità immobiliare (ex sub.6), dovranno essere trasferiti in lotto unico anche per evitare problematiche in termini di millesimi di proprietà, il tutto così come segue:

- LOTTO 1
  - negozio censito [redacted] posto in Asti, Via Serafino Grassi n.16
- LOTTO 2
  - box auto censito al fg.77 mappale 8143 subalterno [redacted] posto in Asti, Via Duccio Tancredi Galimberti n.33
- LOTTO 3
  - box auto censito al [redacted] posto in Asti, Via Duccio Tancredi Galimberti n.33
- LOTTO 4
  - box auto censito al [redacted] posto in Asti, Viale al Santuario n.7/a
- LOTTO 5
  - box auto censito al [redacted] posto in Asti, Viale al Santuario n.7
- LOTTO 6
  - alloggio censito al [redacted]) posto in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni n.102
  - locale di deposito (ex cantina) censito al [redacted] posto in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni n.102
- LOTTO 7
  - box auto censito al [redacted] posto in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni



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



Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

n.106.

* * * * *

***QUESITO 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***

**RISPOSTA AL QUESITO 10):**

L'intero compendio è di proprietà delle Sig. [redacted] ognuna per la propria quota; entrambe le proprietarie sono state colpite dalla presente procedura esecutiva. Ne consegue che il compendio risulta pignorato per l'intero.

* * * * *

***QUESITO 11):***

***accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se 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***

**RISPOSTA AL QUESITO 11):**


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


Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

Il sopralluogo in sito ha permesso di constatare che l'intero compendio pignorato non è utilizzato e perciò liberi, fatta eccezione per l'alloggio ed il locale di deposito (ex cantina) in Corso Don Giovanni Minzoni che risulta abitato da nucleo famigliare estraneo alla procedura.

Dall'indagine presso i Servizi Demografici comunali è risultato che i soggetti proprietari/esecutati risiedono presso altra abitazione.

Le indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate hanno effettivamente lasciato emergere l'esistenza di un contratto di affitto/locazione a terzi soggetti ricadente sull'alloggio ed ex cantina (ora locale di deposito) in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni. Tale contratto (di cui all'Allegato 12) è stato registrato in Asti in data 06/04/2020 al n.2467, ha decorrenza 15/03/2020 e durata di tre anni fino 28/02/2023 con proroga in automatico di ulteriori due anni; l'attuale scadenza è prevista al 14/03/2025.

Il possesso (proprietà) è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

* * * * *

***QUESITO 12):***

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

**RISPOSTA AL QUESITO 12):**

Non ricorre il caso.

* * * * *

***QUESITO 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), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o***


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

*riscatto*

**RISPOSTA AL QUESITO 13):**

Sui beni pignorati non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Trattandosi di beni inseriti in fabbricati costituiti in condominio esistono certamente vincoli ed oneri di natura condominiale. A tale proposito, circa gli oneri derivanti dalle gestioni amministrative si rimanda al successivo Quesito 14 mentre per gli ulteriori aspetti si evidenzia, per quanto potuto appurare, che:

- l'immobile in Asti, Via Serafino Grassi
  - è costituito in condominio denominato "Borgo Antico"
  - è disciplinato dal Regolamento di Condominio allegato all'atto Notaio Marco Camusso del [redacted] registrato in Asti il [redacted]
- l'immobile in Asti, Via Duccio Tancredi Galimberti
  - è costituito in condominio denominato "Complesso Autorimesse"
  - è disciplinato dal Regolamento di Condominio allegato all'atto Notaio Bruno Marchetti del [redacted] registrato in Asti il [redacted] e trascritto in Asti il [redacted]
- l'immobile in Asti, Viale al Santuario
  - è costituito in condominio denominato "Girasole"
  - non è disciplinato da Regolamento di Condominio (in quanto mai redatto)
- l'immobile in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni
  - è costituito in condominio denominato "Orchidea"
  - è disciplinato dal Regolamento di Condominio allegato all'atto Notaio Corrado Giazzi del [redacted] registrato a Canelli il [redacted] e trascritto in Asti il [redacted].

Circa i diritti demaniali e gli usi civici è opportuno nuovamente segnalare che:

[redacted]al di sopra dell'edificio interrato destinato ad autorimessa con accesso da Via Duccio Tancredi Galimberti, vi è un'area pubblica destinata a parco ed area giochi denominata "area verde



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



Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

Sebastiano Scirè Risichella". A tale proposito si richiama il succitato atto Notaio Bruno Marchetti del [redacted] che a sua volta richiama gli atti di dismissione e cessione al Comune di Asti a rogito Notaio Anna Maria Prima del [redacted]

- per l'immobile in Viale al Santuario sussistono vincolo a parcheggio privato ed a verde privato richiamati con l'atto Notaio Luciano Ratti del [redacted]

* * * * *

***QUESITO 14):***

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

**RISPOSTA AL QUESITO 14):**

Tutti gli immobili facenti parte del compendio pignorato sono inseriti in contesto condominiale. Da interrogazione condotta presso gli amministratori condominiali in carica è emerso quanto segue.

- Per l'immobile in Asti, Via Serafino Grassi, appartenente al condominio denominato "Borgo Antico", amministratore pro tempore geom. Salvatore Mancuso, non sono state saldate le spese relative alla gestione 2022-2023 per € 1093,80, le spese relative alla gestione 2023-2024 per € 937.72 e le prime 2 rate del preventivo gestione 2024-2025 per € 220,38
- Per l'immobile in Asti, Via Duccio Tancredi Galimberti ubicato in condominio denominato "Complesso Autorimesse", amministratore pro tempore geom. Salvatore Mancuso, non sono state saldate le spettanze relative al consuntivo gestione 2023-2024 per € 320,10
- Per l'immobile in Asti, Viale al Santuario, ubicato in condominio denominato "Girasole" amministratore pro tempore geom. Marco Tommei, non sono state saldate le spettanze relative al preventivo Gestione 2024 per € 194,00 e le spese straordinarie per messa in sicurezza cancelli carrai per € 440,75
- Per l'immobile in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni, appartenente al condominio denominato "Orchidea", amministratore pro tempore dott.ssa Stefania Fioria, non sono state saldate le spese per la gestione 2023-2024 relative alla proprietà di € 533,01, relative alla conduzione


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

per € 884,70 e spese straordinarie per € 361,44

* * * * *

***QUESITO 15):***

***determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;***

**RISPOSTA AL QUESITO 15):**

***CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI***

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali.

Per i **fabbricati** si considera il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che nel caso specifico è misurata computando la superficie al lordo dei muri divisori interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune come via, cortile, scale (fino allo spessore di cm 40/50) e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità immobiliari, la superficie dei balconi e delle terrazze nella quota variabile tra 1/5 ed 1/3, la superficie


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

dei locali di sgombero/cantine/accessori e simili nella quota variabile tra il 10% ed il 25%.

Con riferimento al precedente Quesito 3, si indicano le seguenti **superfici commerciali**:

- **Mq 33,90** negozio ([redacted]) in Asti, Via Serafino Grassi n.16
- **Mq 12,68** box auto ([redacted]) in Asti, Via Duccio Tancredi Galimberti n.33
- **Mq 13,99** box auto ([redacted]) in Asti, Via Duccio Tancredi Galimberti n.33
- **Mq 14,69** box auto ([redacted]) in Asti, Viale al Santuario n.7/a
- **Mq 16,70** box auto ([redacted]) in Asti, Viale al Santuario n.7
- **Mq 84,05** alloggio ([redacted]) in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni n.102
- **Mq 8,14** locale di deposito ([redacted]) in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni n.102
- **Mq 12,57** box auto ([redacted]) in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni n.106.

***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 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 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 sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato comparativo. Esso consentirà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

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.

Per i **FABBRICATI** validi strumento di comparazione sono sia la **"Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari"** pubblicata dall'"Osservatorio Mercato Immobiliare – O.M.I." dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto), sia i dati del **"Borsino Immobiliare"**, unitamente all'indagine conoscitiva ed informativa presso **le principali agenzie immobiliari** operanti in zona. 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. La stima viene effettuata per coefficienti di riduzione che consiste nel moltiplicare per una serie di fattori di correzione il prezzo unitario medio dei beni che presentano in grado ottimale tutte le caratteristiche che sono causa di variazione dei prezzi. 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. Per ciascuna caratteristica viene attribuito il coefficiente 1 al grado migliore e coefficienti inferiori ad 1 ai gradi via via più scadenti, in modo che i coefficienti rispecchino le percentuali dei prezzi dei beni meno dotati rispetto al prezzo del bene più dotato, a parità di tutte le altre caratteristiche. In casi particolari i valori correttivi possono essere intesi anche in aumento (ad esempio per recenti ristrutturazioni di fabbricati posti in zone commercialmente non particolarmente notevoli o per la presenza di particolari finiture/impianti). Calcolato il prezzo unitario medio degli immobili le cui caratteristiche sono tutte ottimali (coefficiente 1), lo si assumerà come valore di riferimento.

Il valore di stima dell'immobile si otterrà procedendo attraverso le seguenti fasi:

- attribuzione all'immobile dei coefficienti di merito relativi ad ognuna delle caratteristiche differenziali;
- prodotto dei coefficienti di merito;


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

- moltiplicazione del valore di riferimento per il prodotto dei coefficienti e ottenimento del valore unitario di stima (€/mq.);
- prodotto del valore unitario per la consistenza dell'immobile

Le caratteristiche tecnico-economiche che sono causa di variazione dei prezzi si collocano nei seguenti 4 gruppi:

- Caratteristiche estrinseche (Ke): comune di appartenenza dell'immobile, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture;
- Caratteristiche intrinseche (Ki): tipologia edilizia, prospicienza 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;
- Situazione giuridica (Kg): conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, servitù passive e attive, situazione locatizia;
- Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita (Kc): livello di piano, comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico.

Il valore di stima dell'immobile può essere infine modificato con eventuali aggiunte, detrazioni od arrotondamenti.

L'ispezione della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI** indica, per fabbricati simili e nelle medesime condizioni manutentive, valori unitari di:

- per Corso Don Minzoni
  - 740-1.100 €/mq (per abitazioni civili in stato normale)
  - 610-890 €/mq (per abitazioni di tipo economico)
  - 480-720 €/mq (per box auto)
- per Via Grassi
  - 590-1.150 €/mq (per locali commerciali)
- per Via Galimberti
  - 500-740 €/mq (per box auto)
- per Viale al Santuario
  - 800-1.200 €/mq (per box auto).



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



Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

La consultazione del **Borsino Immobiliare** indica, per fabbricati simili e nelle medesime condizioni manutentive, valori unitari di:

- per Corso Don Minzoni
  - 674-1.123 €/mq (per abitazioni in prima fascia)
  - 577-959 €/mq (per abitazioni in fascia media)
  - 515-742 €/mq (per abitazioni in seconda fascia)
  - 169-338 €/mq (per magazzini)
  - 453-714 €/mq (per box auto)
- per Via Grassi
  - 526-868 €/mq (per locali commerciali)
- per Via Galimberti
  - 402-633 €/mq (per box auto)
- per Viale al Santuario
  - 644-1.010 €/mq (per box auto).

L'indagine presso **agenzie immobiliari** operanti in zona unitamente alla propria esperienza professionale hanno permesso di accertare, per fabbricati simili e nelle medesime condizioni manutentive, valori unitari di:

- per Corso Don Minzoni
  - 550-1.000 €/mq (per abitazioni)
  - 200-400 €/mq (per magazzini/cantine)
  - 500-800 €/mq (per box auto)
- per Via Grassi
  - 500-1.000 €/mq (per locali commerciali)
- per Via Galimberti
  - 500-800 €/mq (per box auto)
- per Viale al Santuario
  - 500-900 €/mq (per box auto).

Dai soprastanti dati si ricava il valore medio di riferimento (tra quelli massimi) di:

- per Corso Don Minzoni



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



Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

- *950 €/mq (per abitazioni)*
- *350 €/mq (per magazzini/cantine)*
- *750 €/mq (per box auto)*

- per Via Grassi
  - *1.000 €/mq (per locali commerciali)*
- per Via Galimberti
  - *750 €/mq (per box auto)*
- per Viale al Santuario
  - *1.050 €/mq (per box auto).*

***VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA***

**LOTTO 1**

**negozio (fg.77 mapp.8212 sub.4) in Asti, Via Serafino Grassi n.16**

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = **€/mq 1.000**

S = Consistenza (superficie commerciale) = **mq 33,90**

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = **0,92**

Ki = caratteristiche intrinseche = **0,92**

Kg = situazione giuridica = **0,75**

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = **0,98**

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = **0,6221**

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 1.000 x 0,6221 = **€/mq 622,10**

Va = S x Vus = mq 33,90 x €/mq 622,10 = € 21.089,19 arrotondabile ad **€ 21.000,00 (euro ventunomila/00).**

**LOTTO 2**

**box auto (fg.77 mapp.8143 sub.9) in Asti, Via Duccio Tancredi Galimberti n.33**

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = **€/mq 750**



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



Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

S = Consistenza (superficie commerciale) = **mq 12,68**

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = **0,95**

Ki = caratteristiche intrinseche = **0,90**

Kg = situazione giuridica = **0,99**

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = **0,98**

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = **0,8295**

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 750 x 0,8295 = **€/mq 622,13**

Va = S x Vus = mq 12,68 x €/mq 622,13 = € 7.888,61 arrotondabile ad **€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**

**LOTTO 3**

**box auto (fg.77 mapp.8143 sub.10) in Asti, Via Duccio Tancredi Galimberti n.33**

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = **€/mq 750**

S = Consistenza (superficie commerciale) = **mq 13,99**

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = **0,95**

Ki = caratteristiche intrinseche = **0,90**

Kg = situazione giuridica = **0,99**

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = **0,98**

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = **0,8295**

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 750 x 0,8295 = **€/mq 622,13**

Va = S x Vus = mq 13,99 x €/mq 622,13 = € 8.703,60 arrotondabile ad **€ 7.800,00 (euro settemilaottocento/00).**

**LOTTO 4**

**box auto (fg.77 mapp.6606 sub.14) in Asti, Viale al Santuario n.7/a**

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = **€/mq 1.050**

S = Consistenza (superficie commerciale) = **mq 14,69**


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = **0,92**

Ki = caratteristiche intrinseche = **0,95**

Kg = situazione giuridica = **0,95**

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = **0,95**

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = **0,7888**

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 1.050 x 0,7888 = **€/mq 828,24**

Va = S x Vus = mq **14,69** x €/mq 828,24 = € 12.166,85 arrotondabile ad **€ 12.100,00 (euro dodicimilacento/00).**

**LOTTO 5**

**box auto (fg.77 mapp.6606 subalterno 24) in Asti, Viale al Santuario n.7**

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = **€/mq 1.050**

S = Consistenza (superficie commerciale) = **mq 16,70**

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = **0,92**

Ki = caratteristiche intrinseche = **0,95**

Kg = situazione giuridica = **0,95**

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = **0,95**

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = **0,7888**

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 1.050 x 0,7888 = **€/mq 828,24**

Va = S x Vus = mq 16,70 x €/mq 828,24 = € 13.831,61 arrotondabile ad **€ 13.800,00 (euro tredicimilaottocento/00).**

**LOTTO 6**

**alloggio (fg.53 mappale 303 sub.48 ex sub.6) in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni n.102**

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = **€/mq 950**

S = Consistenza (superficie commerciale) = **mq 84,05**

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:


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


Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

Ke = caratteristiche estrinseche = **0,90**

Ki = caratteristiche intrinseche = **0,90**

Kg = situazione giuridica = **0,95**

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = **0,95**

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = **0,7310**

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 950 x 0,7310 = **€/mq 694,45**

Va = S x Vus = mq 84,05 x €/mq 694,45 = € 58.368,52 arrotondabile ad **€ 58.300 (euro cinquantottomilatrecento/00).**

**locale di deposito (fg.53 mappale 303 sub.49 ex sub.6) in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni n.102**

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = **€/mq 350**

S = Consistenza (superficie commerciale) = **mq 8,14**

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = **0,90**

Ki = caratteristiche intrinseche = **0,95**

Kg = situazione giuridica = **0,95**

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = **0,98**

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = **0,7960**

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 350 x 0,7960 = **€/mq 278,60**

Va = S x Vus = mq 8,14 x €/mq 278,60 = € 2.267,80 arrotondabile ad **€ 2.300,00 (euro duemilatrecento/00).**

**LOTTO 7**

**box auto (fg.53 mappale 303 sub.29) in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni n.106.**

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = **€/mq 750**

S = Consistenza (superficie commerciale) = **mq 12,57**

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = **0,90**

Ki = caratteristiche intrinseche = **0,90**


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


Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

Kg = situazione giuridica = **0,90**

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = **0,95**

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = **0,6926**

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 750 x 0,6926 = **€/mq 519,45**

Va = S x Vus = mq 12,57 x €/mq 519,45 = € 6.529,49 **arrotondabile ad € 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00).**

**RESOCONTO VALORE DEI LOTTI DI VENDITA**

| | | |
|---|---|---|
| **LOTTO 1** | negozio ([redacted])<br>in Asti, Via Serafino Grassi n.16 | **€ 21.000,00** |
| **LOTTO 2** | box auto ([redacted])<br>in Asti, Via Duccio Tancredi Galimberti n.33 | **€ 7.800,00** |
| **LOTTO 3** | box auto ([redacted])<br>in Asti, Via Duccio Tancredi Galimberti n.33 | **€ 7.800,00** |
| **LOTTO 4** | box auto ([redacted])<br>in Asti, Viale al Santuario n.7/a | **€ 12.100,00** |
| **LOTTO 5** | box auto ([redacted])<br>in Asti, Viale al Santuario n.7 | **€ 13.800,00** |
| **LOTTO 6** | alloggio ([redacted])<br>in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni n.102 | **€ 60.600,00** |
| **LOTTO 7** | box auto ([redacted])<br>in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni n.106. | **€ 6.500,00** |

---

**totale = € 129.600,00**

* * * * *

***QUESITO 16):***

***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***


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


Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

*seconda del regime fiscale al quale è soggetto*

**RISPOSTA AL QUESITO 16):**

Gli immobili costituenti il compendio pignorato sono pervenuti agli esecutati in parte per acquisto in qualità di persone fisiche ed in parte per successione. Si può perciò affermare che, in caso di vendita, saranno soggetti esclusivamente all'Imposta di Registro, oltreché ipotecaria e catastale.

* * * * *

***QUESITO 17):***

***accerti il perito se l'edifico 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 numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 delle 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:***

- ***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 una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;***
- ***b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;***
- ***c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;***
- ***d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;***
- ***e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di***


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


Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

***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 nr.46 e art.1 e seguenti Legge 09/12/98 nr.431)***
***Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.***

**RISPOSTA AL QUESITO 17):**

Il compendio pignorato comprende un negozio, un alloggio, un locale di deposito (ex cantina) e cinque box auto. Tra queste solamente il negozio e l'alloggio hanno destinazione d'uso e caratteristiche tecnologiche e tipologiche tali da necessitare di classificazione energetica ai sensi ella vigente normativa di settore.

Per il negozio ([redacted]) la proprietà ha fornito l'**Attestato di Prestazione Energetica** [redacted] **del 27/09/2017** valido sino al 27/09/2027 mentre per l'alloggio [redacted]) la proprietà ha fornito l'**Attestato di Prestazione Energetica** [redacted] **del 20/12/2015** valido sino al 20/12/2025. A tale proposito si evidenzia che il suddetto A.P.E. n. [redacted] riporta il subalterno 6 ma che a seguito dell'avvenuta variazione catastale di cui al precedente Quesito 06 l'immobile cui si riferisce ha assunto il numero di subalterno 48; trattasi del medesimo immobile è da intendersi valido il relativo A.P.E.

Gli ulteriori immobili presenti nel compendio pignorato non sono invece soggetti a tale obbligo.

Gli A.P.E. citati sono stato inseriti nell'Allegato 10.

* * * * *

Tanto esponeva ad assolvimento dell'incarico ricevuto.


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

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

Asti, 22/08/2024

**IL C.T.U.**

Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

Via A. Catalani n. 61 - 14100 Asti - Cell. 3389176218
E-mail: studiotecnicoingmanta@gmail.com PEC: salvatore.manta@ingpec.eu
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Allegati:

-01- verbali di accesso

-02- documentazione fotografica

a Per immobile in Asti, Via Serafino Grassi

b Per immobili in Via Duccio Tancredi Galimberti

c Per immobili in Asti, Viale al Santuario

d Per immobili in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni

-03- estratti di mappa catastale.

a Per immobile in Asti, Via Serafino Grassi

b Per immobili in Via Duccio Tancredi Galimberti

c Per immobili in Asti, Viale al Santuario

d Per immobili in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni

-04- planimetrie catastali ed elaborato planimetrico

A ANTE aggiornamento

a Per immobile in Asti, Via Serafino Grassi

b Per immobili in Via Duccio Tancredi Galimberti

c Per immobili in Asti, Viale al Santuario

d Per immobili in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni

B POST aggiornamento (attuale)

a Per immobile in Asti, Via Serafino Grassi

b Per immobile in Via Duccio Tancredi Galimberti

c Per immobile in Asti, Viale al Santuario

d Per immobili in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni

-05- visure catastali storiche (attuali)

-06- Planimetria esplicativa

-07- stralcio cartografico del Piano Regolatore del Comune di Asti

Via A. Catalani n. 61 - 14100 Asti - Cell. 3389176218
E-mail: studiotecnicoingmanta@gmail.com PEC: salvatore.manta@ingpec.eu
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009


Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

a Per immobile in Asti, Via Serafino Grassi

b Per immobile in Via Duccio Tancredi Galimberti

c Per immobile in Asti, Viale al Santuario

d Per immobili in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni

-08- provenienza ultraventennale:

a [redacted]

b [redacted]

c [redacted]

d [redacted]

e [redacted]

-09- Pratiche di aggiornamento catastale:

a [redacted]

b [redacted]

c [redacted]

Via A. Catalani n. 61 - 14100 Asti - Cell. 3389176218
E-mail: studiotecnicoingmanta@gmail.com PEC: salvatore.manta@ingpec.eu

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



Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

d [redacted]

[redacted])

-10- Attestato di Prestazione Energetica:

a [redacted]

b [redacted]

-11- Precedenti edilizi:

a [redacted]

b [redacted]

c [redacted]

d [redacted]

Via A. Catalani n. 61 - 14100 Asti - Cell. 3389176218
E-mail: studiotecnicoingmanta@gmail.com PEC: salvatore.manta@ingpec.eu

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



Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959

[redacted]

[redacted]

-12- Contratto di Locazione per alloggio e cantina (ora locale di deposito) in Asti, Corso Don Minzoni n.102 (contratto registrato in Asti in data [redacted])

-13- Attestazione degli invii della perizia a debitori e creditori:

A Invio a Creditore Procedente

[redacted]

B Invio a Debitore 1

[redacted]

C Invio a Debitore 2

[redacted]

Via A. Catalani n. 61 - 14100 Asti - Cell. 3389176218
E-mail: studiotecnicoingmanta@gmail.com PEC: salvatore.manta@ingpec.eu

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



Firmato Da: MANTA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: dd959