

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE



R.G. 133/2020

promossa da



XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E.: Dott. Giuseppe Amoroso



RELAZIONE DI PERIZIA

redatta dal C.T.U. nominato

geom. Alessandro DOGLIA



con studio in Neive C.so Romano Scagliola n. 71



tel./fax 0173/677419



premessi che

Con l'udienza in data 29/10/2021 nei locali del Tribunale di Asti, avanti al Cancelliere, prestava giuramento di rito il CTU Geom. Alessandro Doglia nato ad XXXX il XXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX libero professionista iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Cuneo al n. 1954, con studio in Neive Corso Romano Scagliola n. 71 al quale veniva conferito l'incarico di:

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 l'invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede 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 sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;**

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 esso fu celebrato;

5) **accerti** la conformità della 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'identificazione del bene, **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato 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; allegghi, 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 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) 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 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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché 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'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 e 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 il cui 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, purchè scorponabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 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.

In seguito il C.T.U. incaricato accettava l'incarico, ritirava la documentazione relativa all'Esecuzione

ciò premesso

Il C.T.U. dopo aver esaminato la documentazione ritirata al momento dell'incarico, rilevando la completezza della documentazione Catastale relativa, ha reperito la documentazione relativa ai beni immobili pignorati effettuando accertamenti presso i vari uffici competenti quali:

Agenzia del territorio di Asti per reperire dati catastali aggiornati nonché estratto di mappa e schede catastali relative alle unità immobiliari;

Conservatoria dei RR.II. di Asti per accertare la provenienza degli immobili nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, le trascrizioni e le iscrizioni annotate, gli eventuali vincoli o servitù ecc.

Uffici Tecnici Comunali di Asti e di Portacomaro per verificare l'esistenza dei titoli autorizzativi relativi ai fabbricati, la regolarità urbanistica della stessa, con ritiro delle copie fotostatiche della documentazione relativa;

Il giorno 18/02/2022 alle ore 9,00 veniva effettuato sopralluogo in Asti (AT), Via Francesco Lusso n. 2 e successivamente alle ore 11,30 veniva effettuato sopralluogo in Portacomaro (AT), Via Valcastellana n. 10, per verificare lo stato di fatto degli immobili, il rilievo dello stesso, le fotografie ecc. alla presenza degli esecutati; successivamente è stato effettuato sopralluogo nei terreni posti nel Comune di Asti per verificare lo stato di fatto dei terreni oggetto di perizia, il rilievo fotografico ecc.....

Analizzati i dati raccolti, redatto i disegni ed effettuato le indagini di mercato nelle zone interessate, facendo riferimento ai quesiti indicati nel testo dell'incarico affidatogli, è in grado di esporre quanto segue:



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 l'invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

Il perito ha provveduto ad avvisare gli esecutati tramite un primo invio di lettera raccomandata A.R. in data 24/12/2021, fissando per la data del 19/01/2022 alle ore 9,00 l'inizio delle operazioni peritali e, vista la comunicazione degli esecutati dell'impossibilità a presenziare al sopralluogo in data 19/01/2022, avvisava nuovamente gli esecutati con un secondo invio di lettera raccomandata in data 09/02/2022 fissando per il giorno 18/02/2022 alle ore 9,00 l'inizio delle operazioni peritali che nel giorno suddetto venivano regolarmente svolte alla presenza degli esecutati.

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 seria continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscali rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;**

Il creditore precedente ha regolarmente e completamente depositato i documenti di cui all'Art. 567 n 2* Comma c.p.c. ;

Dalla documentazione in atti viene di seguito predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di pignoramento:



IPOTECA VOLONTARIA di euro 410.000

iscritta in data 22/05/2008 gen. 4912 part. 929

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/1 di proprietà in capo al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Su unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Portacomaro

A catasto terreni fg. 8 n. 18 ENTE URBANO

Immobile n. 2

Comune di Portacomaro

A catasto fabbricati fg. 8 n. 18 sub. 1

Immobile n. 3

Comune di Portacomaro

A catasto fabbricati fg. 8 n. 18 sub. 2

In forza di Atto Notaio Novarese Gian Giacomo

datato 13/05/2008 rep. 63053/13438



IPOTECA VOLONTARIA di euro 300.000

iscritta in data 21/07/2013 gen. 5729 part. 717

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/1 di proprietà in capo al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Su unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Portacomaro

A catasto fabbricati fg. 8 n. 18 sub. 3



Immobile n. 2

Comune di Portacomaro

A catasto fabbricati fg. 8 n. 18 sub. 2

Immobile n. 3

Comune di Portacomaro

A catasto terreni fg. 8 n. 18 ENTE URBANO



Su unità negoziale n. 2 (oggetto di cancellazione in data 11/11/2019)

Immobile n. 1

Comune di Asti

A catasto fabbricati fg. 82 n. 697 sub. 9

per la quota di 1/2 di proprietà in capo al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e

per la quota di 1/2 di proprietà in capo alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Su unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune di Asti

A catasto fabbricati fg. 74 n. 772 sub. 11

Immobile n. 2

Comune di Asti

A catasto fabbricati fg. 74 n. 772 sub. 45

per la quota di 1/2 di proprietà in capo al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e

per la quota di 1/2 di proprietà in capo alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Su unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune di Asti

A catasto fabbricati fg. 74 n. 326 sub. 2 ENTE COMUNE

Immobile n. 2

Comune di Asti

A catasto fabbricati fg. 74 n. 325 sub. 76 ENTE COMUNE



Immobile n. 3

Comune di Asti

A catasto fabbricati fg. 74 n. 321 sub. 43 ENTE COMUNE

In forza di Atto Notaio Cotto Lucia in Asti

datato 09/07/2013 rep. 1478/1112



IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE di euro 124.368,34

iscritta in data 05/07/2019 gen. 5977 part. 768

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/1 di proprietà in capo al Sig. XXXXXXXXXXXXXXX

Su unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Portacomaro

A catasto fabbricati fg. 8 n. 18 sub. 3

Immobile n. 2

Comune di Portacomaro

A catasto fabbricati fg. 8 n. 18 sub. 2

In forza di Atto AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

datato 02/07/2019 rep. 1008/1019



PIGNORAMENTO immobili

trascritto in data 06/11/2020 gen. 7992 part. 6068

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Su unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Portacomaro

A catasto fabbricati fg. 8 n. 18 sub. 3

Immobile n. 2

Comune di Portacomaro



A catasto fabbricati fg. 8 n. 18 sub. 2

Immobile n. 3

Comune di Portacomaro

A catasto terreni fg. 8 n. 18 ENTE URBANO



per la quota di 1/2 di proprietà in capo al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e

per la quota di 1/2 di proprietà in capo alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Su unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune di Asti

A catasto fabbricati fg. 74 n. 772 sub. 11

Immobile n. 2

Comune di Asti

A catasto fabbricati fg. 74 n. 772 sub. 45

Immobile n. 3

Comune di Asti

A catasto fabbricati fg. 74 n. 326 sub. 2 ENTE COMUNE

Immobile n. 4

Comune di Asti

A catasto fabbricati fg. 74 n. 325 sub. 76 ENTE COMUNE

Immobile n. 5

Comune di Asti

A catasto fabbricati fg. 74 n. 321 sub. 43 ENTE COMUNE

in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Asti

in data 02/10/2020 rep. 2355



Lo scrivente CTU ha accertato che gli atti di provenienza ultraventennale non sono presenti agli atti, mentre ha verificato la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 C.C. non riscontrando omissioni fiscalmente rilevanti.



Successivamente ha acquisito la copia fotostatica degli atti di provenienza relativi agli immobili oggetto di perizia e più precisamente:

relativamente agli immobili in Portacomaro (LOTTO A)

- Atto Notaio NOVARESE GIACOMO in Asti, datato 07/03/2008 rep. 62911/13348 con il quale il Sig. XXXXXXXXXXXXX ha acquistato la proprietà degli immobili posti nel Comune di Portacomaro dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX (allegato 9)

relativamente agli immobili in Asti (LOTTO B)

- Atto Notaio MARCHETTI BRUNO in Asti, datato 02/12/1997 rep. 42113/18135 con il quale i Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno acquistato il diritto di superficie dei beni immobili in Asti dai Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (allegato 21)
- Atto Notaio BERTONE STEFANO in Asti, datato 17/12/2003 rep. 118.555/8.06 con il quale i Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno acquistato la proprietà dell'area dei beni immobili in Asti dal Comune di ASTI (allegato 22)



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.);*

Ubicazione

LOTTO A
Fabbricato ad uso artigianale con terreno di pertinenza
sito in Portacomaro (AT) Via Valcastellana n. 10

Dati catastali e confini

a catasto terreni

Comune di PORTACOMARO

FG. 8 N. 18 ENTE URBANO di ARE 11 CA 70

e

censito a Catasto Fabbricati

Comune di PORTACOMARO

Intestazione catastale

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà 1/1 in regime di separazione beni

FG. 8 N. 18 SUB. 5

CAT. C/2 CL 1 CONS. MQ. 42 SUP. CAT MQ. 57 RENDITA EURO 58.57

VIA VALCASTELLANA n. 10

PIANO S1



FG. 8 N. 18 SUB. 3
CAT. D/7 RENDITA EURO 1.056,00
VIA VALCASTELLANA n. 10
PIANO T



Fabbricato ad uso artigianale con terreno di pertinenza

sito in Portacomaro (AT) Via Valcastellana n. 10



Superfici utili

PIANO SEMINTERRATO

Deposito mq. 35.96; Servizio Igienico mq. 5.94; Ripostiglio mq. 1.96

PIANO TERRA

laboratorio artigianale mq. 175.15; tettoia chiusa mq. 44.50; deposito 1 mq. 10.37; deposito 2 mq. 4.96; WC mq. 2.92; disimpegno mq. 1.06; rampa scala e balcone interno mq. 4.94; balcone esterno mq. 6.84; cortile ed area a verde mq. 900



Descrizione immobile

Compendio edilizio composto da un locale principale ad uso laboratorio artigianale e locali accessori con terreno pertinenziale, in parte ad uso strada di accesso, cortile ed in parte ad uso area verde; sito in Portacomaro, Via Valcastellana n. 10 (*foto 1A-9A*), con lato su strada Provinciale (Via Valcastellana), due lati del fabbricato a confine con altra proprietà e terzo lato con affaccio su area a verde pertinenziale, avente la seguente caratteristica costruttiva e consistenza:

Fabbricato a due piani con piano seminterrato ad uso deposito e piano terra ad uso laboratorio artigianale con terreno pertinenziale, accessibile tramite accesso pedonale e carraio (*foto 2A*) da Via Valcastellana, con lati a confine con altre ditte e parte retrostante destinata ad area verde (*foto 3A*).



Il fabbricato risulta realizzato, per la parte seminterrata, con una struttura portante in cemento e muratura di tamponamento in mattoni, con solaio in C.A. e laterizi e, per la parte al piano terra, una struttura portante in ferro, con capriate e struttura del tetto a vista, con muri di tamponamento perimetrali in blocchetti di cemento lavorati a vista, manto di copertura in lastre fibrocemento, serramenti in ferro; la parte dei locali accessori interni accessibili tramite scala in ferro, risultano realizzati con pareti in muratura portante, solaio in poutrelles e tavelloni e manto di copertura in lastre fibrocemento.

Il fabbricato è rappresentato in mappa con il n. 18 del fg. 8 con terreno pertinenziale, confinante a Nord con mappale 17 del fg. 8, ad Est con Strada Provinciale, a Sud con mappali 706-707 del fg. 8 ed Ovest con mappale 809 del fg. 8.

Il fabbricato artigianale oggetto di perizia è censito a catasto fabbricati al fg. 8 n. 18 sub. 3-5 con terreno pertinenziale sub. 4 ed è composto al piano seminterrato (foto 4A) da: locale deposito (foto 5A-6A), servizio igienico (foto 7A) e ripostiglio (foto 8A) al piano terra; da locale principale ad uso laboratorio (foto 10A-11A-12A), tettoia chiusa (foto 13A), servizio igienico (foto 14A-15A), locale deposito (foto 16A), ripostiglio adibito a servizio igienico (foto 17A):

Internamente *gli ambienti posti al piano seminterrato* risultano suddivisi con pareti divisorie in mattoni, intonacati a civile, pavimenti in piastrelle monocottura, servizio igienico con pareti rivestite in piastrelle ceramica con altezza cm. 200 e locale ripostiglio con pareti grezze.

Le porte interne sono in legno tamburato, con porta principale di ingresso in metallo con serratura di sicurezza, i serramenti esterni in metallo.

I locali sono dotati di impianto elettrico sottotraccia, con servizio igienico dotato di impianto idrico-sanitario con tubazioni sottotraccia e scarichi collegati a pubblica fognatura; non risulta presente impianto termico di riscaldamento fisso.

Internamente *al piano terra* il locale principale ad uso laboratorio non presenta pareti divisorie; le pareti perimetrali risultano realizzate in blocchetti in cemento lavorati faccia



vista (ad eccezione di alcune parti poste sui lati Sud ed Ovest che risultano realizzate in C.A.), con pavimentazione in battuto di cemento; la tettoia chiusa posta lateralmente al locale principale risulta avere le stesse caratteristiche costruttive.

L'accesso all'immobile avviene principalmente dal portone posto sul lato a valle della tettoia chiusa, è possibile inoltre accedere tramite la rampa scala ed il balcone posti a valle del locale principale (accesso solo pedonale).

Nel locale principale e nella tettoia chiusa non risulta essere presente impianto di climatizzazione invernale fisso; l'impianto elettrico risulta esterno sulla muratura perimetrale in canaline apposite collegate a quadri elettrici e prese.

I locali accessori (accessibili tramite una scala in ferro interna) risultano suddivisi con pareti divisorie in mattoni, intonacati a civile, pavimenti in piastrelle monocottura, con servizio igienico e ripostiglio (adibito a servizio igienico), con pareti rivestite in piastrelle ceramica con altezza cm. 200.

Le porte interne sono in legno tamburato ed i serramenti esterni in alluminio.

Non risulta esservi impianto fisso di riscaldamento, con impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico-sanitario con tubazioni sottotraccia e scarichi collegati a pubblica fognatura.

(vedi allegato 7-8 "planimetria stato di fatto u.i.u. fg. 8 n. 18 sub.3-5")

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO B

Unità immobiliari ad uso abitazione e rimessa

Site in Asti Via Francesco Lusso n. 2



censito a Catasto Fabbricati

Comune di ASTI

Intestazione catastale



XXXXXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà 1/2 in regime di comunione legale

XXXXXXXXXXXXX nata ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà 1/2 in regime di comunione legale

SEZ. URB. AT FG. 74 N. 772 SUB. 11 ZONA CENS. 2

CAT. A/2 CL 3 CONS. VANI 5,5 SUP. CAT MQ. 98 RENDITA EURO 173,27

VIA FRANCESCO LUSSO N. SNC

PIANO T-5



SEZ. URB. AT FG. 74 N. 772 SUB. 45 ZONA CENS. 2

CAT. C/6 CL U CONS. MQ. 18 SUP. CAT MQ. 20 RENDITA EURO 18,59

VIA FRANCESCO LUSSO N. SNC

PIANO S1

con quota millesimale pari a 24,62 sui seguenti BENI COMUNI CENSIBILI

con le restanti unità immobiliari costituenti il complesso edilizio

"Quartiere Residenziale SUD-OVEST"



SEZ. URB. AT FG. 74 N. 326 SUB. 2 ZONA CENS. 2

CAT. A/2 CL 3 CONS. VANI 4 SUP. CAT MQ. 78 RENDITA EURO 126,02

VIA GIUSEPPE GAMBA N. 6

PIANO T



SEZ. URB. AT FG. 74 N. 325 SUB. 76 ZONA CENS. 2
CAT. C/6 CL U CONS. MQ. 12 SUP. CAT MQ. 15 RENDITA EURO 12,39
STRADA SAN BERNARDINO
PIANO S

SEZ. URB. AT FG. 74 N. 321 SUB. 43 ZONA CENS. 2
CAT. C/6 CL U CONS. MQ. 18 SUP. CAT MQ. 18 RENDITA EURO 18,59
VIA GIUSEPPE GAMBA N. 8
PIANO S

Superfici utili

Unità immobiliare ad uso abitazione Fg. 74 n. 772 sub. 11

PIANO TERRA

Cantina mq. 2.98;

PIANO QUINTO

Soggiorno mq. 27.62 ; Cucina mq. 12.42 ; Camera 1 mq. 10.69; disimpegno mq. 1.92; Camera 2 mq. 15.07; studio mq.4.45 ; bagno mq.6.70 ; veranda mq. 8.04; balcone mq. 4.35;

Unità immobiliare ad uso rimessa Fg. 74 n. 772 sub. 45

PIANO SEMINTERRATO

Rimessa mq. 17.44;

Descrizione immobili

Unità immobiliari ad uso abitazione e rimessa poste nel complesso edilizio denominato Condominio Atomo (facente parte del Quartiere Residenziale SUD-OVEST) ubicato in Asti Via Francesco Lusso n. 2.

Trattasi di stabile condominiale ad uso residenziale costituito da unità immobiliari ad uso abitazione e rimessa disposto su sette piani fuori terra ed un piano seminterrato, con cortile ed area verde condominiale, vani scala ed ascensori condominiali. Esternamente rifinito con pareti in intonaco tinteggiato, serramenti in alluminio, persiane avvolgibili, ringhiere in ferro .

(foto 1B-2B-3B-4B-18B)

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano avere le seguenti caratteristiche costruttive e consistenza:

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano quinto (sesto fuori terra) accessibile tramite vano scala condominiale completo di ascensore *(foto 5B-6B)*; risulta censita a catasto fabbricati fg. 74 n. 772 sub. 11 e composta da: Soggiorno *(foto 7B/8B/16B)*, Cucina *(foto 9B/10B)*, Camera 1*(foto 11B)*, Camera 2*(foto 12B)*, studio, bagno*(foto 13B/14B)*, veranda*(foto 15B)*, balcone*(foto 17B)*, locale cantina al piano terreno *(foto 19B/20B)*;

Internamente tutti gli ambienti risultano suddivisi con pareti divisorie in mattoni, intonacati a civile, con zona entrata controsoffittata con pannelli in cartongesso; i locali soggiorno, camere e disimpegno presentano pavimenti in marmo mentre nella cucina la pavimentazione è in piastrelle ceramica monocottura con pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica altezza cm. 210. Il bagno risulta pavimentato e con rivestimento alle pareti in piastrelle ceramica altezza cm. 210.



Le porte interne sono in legno tamburato cieche simil-noce con sopra-
luce in vetro, con porta principale di ingresso serratura di sicurezza mentre i serramenti esterni sono in alluminio e chiusura con persiane avvolgibili.

La climatizzazione invernale è garantita da impianto termico condominiale centralizzato con regolazione corpi radianti tramite valvole termostatiche, con corpi radianti in ghisa posati sotto finestra o in vani appositi; impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico-sanitario con tubazioni sottotraccia e scarichi collegati a pubblica fognatura.

Il locale cantina posto al piano terra risulta composto da unico locale accessibile dal disimpegno comune ad altri locali cantina. La cantina risulta con pareti rifinite con intonaco a civile e pavimentazione in battuto di cemento; la porta di accesso risulta in metallo mentre l'impianto elettrico sottotraccia.

(vedi allegato 17 "planimetria stato di fatto u.i.u. fg. 74 n. 772 sub. 11")

Unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano seminterrato con accesso da area di manovra comune con altre rimesse (foto 21B), a sua volta accessibile da passo carraio e portone comune (foto 22B-23B); risulta censita a catasto fabbricati fg. 74 n. 772 sub. 45 e composta da unico locale (foto 24B) con pareti rifinite con intonaco rustico tinte-
ggiato, pavimentazione in battuto di cemento; impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno e portone di accesso in metallo con apertura a bilico.

(vedi allegato 18 "planimetria stato di fatto u.i.u. fg. 74 n. 772 sub. 45")



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 esso fu celebrato;

Da certificazione rilasciata dalla Città di Asti

Il sig. XXXXXXXXXXXX risulta (alla data del 06/07/2004) in regime di separazione beni e successivamente con provvedimento Tribunale di Asti in data 27/03/2015 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. *(Allegato 11)*

I Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risultano in regime di comunione legale dei beni *(Allegato 25)*

5) accerti la conformità della 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'identificazione del bene, c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Viene accertato che tutte le unità immobiliari oggetto del pignoramento risultano correttamente indicate nell'atto di pignoramento.

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;

LOTTO A

La planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Asti in data 22/12/2021 prot. T260067 riferita alla UIU posta in Portacomaro ad uso laboratorio artigianale Fig. 8 n. 18 sub. 3 risulta rappresentare correttamente lo stato di fatto dei luoghi riscontrato, eccezion fatta per la presenza di alcune aperture erroneamente indicate nei locali magazzini - WC. Non è stata presentata variazione catastale per la correzione di tali parti, in quanto detta planimetria dovrà essere oggetto di variazione catastale sostanziale per la



demolizione della tettoia laterale realizzata in assenza di titolo autorizzativo, non sanabile, con obbligo di demolizione.

La planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Asti in data 22/12/2021 prot. T260068 riferita alla UIU posta in Portacomaro ad uso rimessa Fg. 8 n. 18 sub. 2 non risulta rappresentare correttamente lo stato di fatto dei luoghi riscontrato.

Conseguentemente è stata inoltrata ed approvata Variazione Catastale in data 16/05/2022 prot. AT0022246/2022 per rappresentare il corretto stato di fatto dei luoghi nonché la destinazione d'uso deposito; a seguito della variazione a detta porzione di fabbricato è stato attribuito un nuovo identificativo catastale Fg. 8 n. 18 sub. 5.

LOTTO B

La planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Asti in data 22/12/2021 prot. T264372 riferita alla UIU ad uso abitazione posta in Asti Fg. 74 n. 772 sub. 11 risulta rappresentare correttamente lo stato di fatto dei luoghi riscontrato eccezion fatta per la presenza di una veranda, realizzata tramite la chiusura di un balcone, che risulta realizzata senza titolo edilizio autorizzativo. Non è stata presentata variazione catastale per l'introduzione di questa parte di immobile in quanto la stessa non può essere sanata con conseguente obbligo di rimozione.

La planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Asti in data 22/12/2021 prot. T264373 riferita alla UIU posta in Asti ad uso rimessa Fg. 74 n. 772 sub. 45 risulta rappresentare correttamente lo stato di fatto dei luoghi riscontrato.



7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

LOTTO A

Fabbricato ad uso laboratorio artigianale in Portacomaro, Via Valcastellana n. 10 a catasto ente urbano fg. 8 n. 18 risulta posto in parte in Area R. Residenziale ed in parte in Area Agricola (Estratto di PRG - allegato 3);

LOTTO B

Unità immobiliari ad uso abitazione e rimessa poste nello stabile in Asti, Via Francesco Lusso n. 2 a catasto ente urbano fg. 74 n. 720 risulta posto in Area Residenziale di Consolidamento B 10.4 (Estratto di PRG allegato 14);

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;

LOTTO A

Da verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Portacomaro relativamente al fabbricato ad uso laboratorio artigianale posto in Via Valcastellana n. 10 si è potuto accertare che:

il fabbricato originariamente è stato realizzato a seguito di rilascio Licenza di Costruzione n. 126 del 29/08/1968 per costruzione fabbricato artigianale.

Successivamente sono state rilasciate:

- Permesso di costruire in sanatoria n. 035/1 COND. in data 06/03/2008 per ampliamento di preesistente fabbricato di tipo produttivo mediante costruzione locali di pertinenza del laboratorio artigianale (balcone, ufficio magazzino e servizio igienico);



- Permesso di costruire in sanatoria n. 035/2 COND. in data 06/03/2008 per realizzazione di modifiche aperture sui prospetti del fabbricato produttivo ad uso artigianale (officina);
- Denuncia di inizio Attività n. 25/08 prot. 1322 del 23/03/2008 per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria fabbricato ad uso artigianale.

Da un esame degli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi autorizzativi sopra elencati è stato rilevato che:

Il locale principale ad uso laboratorio risulta essere conforme a quanto autorizzato (con alcune piccole differenze sulle dimensioni d'ingombro esterno nonché delle dimensioni e posizione delle aperture esterne, differenze che comunque rientrano nelle tolleranze), mentre la parte dei locali accessori risultano in parte non conformi per la presenza di un diverso numero nonché posizione delle aperture (finestre) e la completa assenza di porta di accesso sul retro del fabbricato.

Esternamente non risulta autorizzata la rampa scala che permette l'accesso pedonale al laboratorio, tramite il balcone posto sul lato strada provinciale.

Per quanto riguarda la porzione di fabbricato ad uso tettoia (che presumibilmente è stata realizzata in secondo tempo rispetto al fabbricato principale) non risultano esservi titoli edilizi che ne autorizzino la costruzione.

Il locale posto al piano terra ad uso magazzino non è conforme alla situazione autorizzata in quanto, inizialmente autorizzato come unico locale accessibile tramite due portoni mentre attualmente risulta suddiviso in un locale magazzino principale con servizio igienico e locale ripostiglio. Esternamente i portoni autorizzati sono stati trasformati in porta pedonale e finestre.

Tutte le difformità riscontrate (ad eccezione della tettoia chiusa) possono essere regolarizzate tramite presentazione pratica edilizia in sanatoria e pagamento relative sanzioni.

La porzione di fabbricato ad uso tettoia chiusa non può essere regolarizzata e pertanto sarà oggetto di demolizione.



LOTTO B

Da verifica presso l'ufficio tecnico della Città di Asti relativamente alle unità immobiliari ad uso abitazione e rimessa nonché le loro pertinenze, tutte poste nello stabile in Via Francesco Lusso n. 2 si è potuto accertare che:

Lo stabile denominato "Condominio Atomo" dove risultano ubicate le unità immobiliari, facente parte del Quartiere Residenziale SUD-OVEST Legge 167, risulta realizzato a seguito di:

Licenza di Costruzione n. 145 del 25/2/1976

successive varianti autorizzate con licenza di costruzione n. 26 del 21/02/1980

con rilascio di abitabilità in data 16/03/1982 n. 3047/19

Da un esame degli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi autorizzativi sopra elencati è stato rilevato che:

L'unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano quinto e la cantina pertinenziale posta al piano terra risultano conformi a quanto autorizzato ad eccezione della presenza di una veranda a chiusura del balcone posto sul lato Est. Inoltre è stato rilevato che l'attuale locale ad uso studio, sugli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie era indicato come locale bagno.

La veranda realizzata sul lato Est, non risulta sanabile e conseguentemente deve essere rimossa.

L'unità immobiliare ad uso rimessa posta al piano seminterrato risulta conforme a quanto autorizzato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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;



Vista l'ubicazione degli immobili pignorati in Comuni diversi (Portacomaro ed Asti) nonché la loro diversa destinazione d'uso (laboratorio ed abitazione) si ritiene opportuno suddividere, per la loro alienazione, gli immobili oggetto della presente perizia, in DUE lotti distinti come segue:



LOTTO A

Fabbricato ad uso laboratorio artigianale con terreno di pertinenza
sito in Portacomaro (AT) Via Valcastellana n. 10

LOTTO B

Unità immobiliare ad uso abitazione e rimessa
Site in Asti Via Francesco Lusso n. 2



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;

Gli immobili pignorati posti nel Comune di Portacomaro risultano in piena proprietà al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e conseguentemente non risulta necessario verificare la divisibilità o formare dei lotti per il trasferimento dello stesso in quanto il caso non occorre.

Gli immobili pignorati posti nel Comune di Asti risultano in proprietà al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 e della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 (congiuntamente per l'intero) e conseguentemente non risulta necessario verificare la divisibilità o formare dei lotti per il trasferimento dello stesso in quanto il caso non occorre.



11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che:

LOTTO A

Il fabbricato ad uso laboratorio artigianale posto in Portacomaro, Via Valcastellana n. 10 risulta occupato dall'esecutato XXXXXXXXXXXXX e non occupato da terzi e pertanto libero al decreto di trasferimento

LOTTO B

Le unità immobiliari ad uso abitazione e rimessa poste in Asti Via Francesco Lusso n. 2 risultano occupate dagli esecutati XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX e non occupate da terzi e pertanto libere al decreto di trasferimento.

I beni immobili non risultano essere oggetto di contratti di affitto o comodati o scritture private come da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (comunicazione agenzia entrate - allegato 26)

Si evidenzia che la data del possesso dei beni relativamente al Sig. XXXXXXXXXXXX in data 07/03/2008 (data acquisto immobili) ed ai Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 02/12/1997 e del 17/12/2003 (date acquisto immobili) è certamente anteriore alla trascrizione del pignoramento (06/11/2020).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Il caso non rientra nella casistica di specie.



13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non risultano sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Non risulta esservi l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale,

Non risultano esservi diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

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;

LOTTO A

Relativamente ai beni immobili posti in Portacomaro il caso non rientra nella casistica di specie.

LOTTO B

Relativamente ai beni immobili in Asti posti nello stabile denominato "Condominio Atomo" l'importo annuo delle spese condominiali risulta essere di euro 1800,00, mentre non risultano spese insolute.

Risulta deliberata la spesa straordinaria di adeguamento normativo impianto ascensore per la quale l'unità immobiliare ad uso abitazione risulta avere una spesa di euro 518,22.



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);

VALORE IMMOBILI

il parametro tecnico utilizzato per la stima dei fabbricati corrisponde alla *Superficie*

Commerciale che comprende:

Locali ad uso abitazione e locali principali

Superficie reale, lorda delle murature perimetrali esterne, ridotta al 50% per murature in comunione con altre ditte e dei tramezzi interni con l'applicazione di un coefficiente di 1,00.

Locali Accessori Primari (esempio: tavernetta, lavanderia, sottotetto agibili non abitabili e locali rifiniti come locali principali)

Superficie reale, lorda delle murature perimetrali esterne, ridotta al 50% per murature in comunione con altre ditte e dei tramezzi interni con l'applicazione di un coefficiente di 0,66.

Balconi e terrazzi

Superficie reale con l'applicazione di un coefficiente 0,30.

Accessori (esempio: cantina, ripostigli - sottotetto non agibile - porticati aperti)

Superficie reale, lorda delle murature perimetrali, ridotta al 50% per murature in comunione con altre ditte e dei tramezzi interni con l'applicazione di un coefficiente di 0,20

LOTTO A

Fabbricato ad uso laboratorio artigianale

superficie laboratorio artigianale mq. 196.61 x coeff. 1,00 = mq. 196.61



superficie tettoia chiusa	mq.	49.25	x coeff. 0,66 =	mq.	32.50
superficie deposito-wc	mq.	23.32	x coeff. 0,66 =	mq.	15.39
superficie deposito-wc PS	mq.	55,62	x coeff. 0,50 =	mq.	27,81
superficie balcone	mq.	6.84	x coeff. 0,30 =	mq.	2.05
superficie terreno (cortile ed area verde)	mq.	900,00	x coeff. 0,05 =	mq.	45,00

Totale complessivo superficie commerciale = mq. 319,36

A seguito di indagine conoscitiva del mercato immobiliare della zona e facendo anche riferimento alle Quotazioni Immobiliari del Comune di Portacomaro pubblicate dall'Agenzia del Territorio Anno 2021 secondo semestre, considerata l'ubicazione, la destinazione dello stesso, il livello di piano, lo stato di fatto dell'immobile, tenuto conto di qualsiasi elemento intrinseco ed estrinseco influente nella presente valutazione dell'immobile (vetustà, stato manutentivo, spese condominiali in sospeso, ecc...) può essere indicato un valore a metro quadrato di superficie commerciale del fabbricato ad uso laboratorio pari a €. 400,00.

Pertanto il valore commerciale del bene immobile sopradescritto risulta essere il seguente:

Valore commerciale mq. 319,36 x €. 400,00/mq. = €. 127.744,00

A dedurre

*Spese per regolarizzazione difformità locale posto al piano seminterrato
e locali accessori al piano terreno*

= € 4.600,00

demolizione tettoia chiusa abusiva non sanabile

(pratica edilizia, pratica catastale, opere edili, smaltimento materiali)

= € 11.500,00

LOTTO A = Valore complessivo arrotondato € 111.600,00

LOTTO B

Unità immobiliare ad uso abitazione

superficie locali principali	mq. 91,25	x coeff. 1,00 =	mq. 91,25
superficie balcone	mq. 4,35	x coeff. 0,30 =	mq. 1,30
superficie veranda	mq. 8,04	x coeff. 0,66 =	mq. 5,31
superficie cantina	mq. 3,98	x coeff. 0,20 =	mq. 0,79

Totale complessivo superficie commerciale = mq. 98,65

Unità immobiliare ad uso rimessa

Superficie rimessa mq. 19,60 x coeff. 1,00 = mq. 19,60

A seguito di indagine conoscitiva del mercato immobiliare della zona e facendo anche riferimento alle Quotazioni Immobiliari del Comune di Asti pubblicate dall'Agenzia del Territorio Anno 2021 secondo semestre, considerata l'ubicazione, la destinazione dello stesso, il livello di piano, lo stato di fatto dell'immobile, tenuto conto di qualsiasi elemento intrinseco ed estrinseco influente nella presente valutazione dell'immobile (vetustà, stato manutentivo, eventuali spese condominiali in sospeso, ecc...) , può essere indicato un valore a metro quadrato di superficie commerciale della unità immobiliare ad uso abitazione pari a € 950,00. mentre per l'unità immobiliare ad uso rimessa può essere indicato un valore a metro quadrato di superficie commerciale pari ad euro 550,00/mq.

Pertanto il valore commerciale del bene immobile sopradescritto risulta essere

il seguente:

Unità immobiliare ad uso abitazione

Valore commerciale mq. 98,65 x € 950,00/mq. = € 93.717,50

Unità immobiliare ad uso rimessa

Valore commerciale mq. 19,60 x € 550,00/mq. = € 10.780,00



A dedurre

costo rimozione veranda abusiva non sanabile = € 2.000,00

LOTTO B = Valore complessivo arrotondato € 102.500,00



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.

Trattasi di fabbricati in proprietà a persone fisiche e

conseguentemente la vendita risulta soggetta ad imposta di registro.

17) accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 e 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:



LOTTO A



Le unità immobiliari ad uso deposito e laboratorio artigianale poste in Portacomaro a catasto fg. 8 n. 18 sub. 3-5 oggetto della presente perizia risulta appartenere 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, allegato A numero 2 e quindi non appartiene ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 e 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.

Pertanto non risulta necessario produrre l'Attestazione Prestazione Energetica relativa.

LOTTO B

L'unità immobiliare ad uso abitazione posta in Asti a catasto fg. 74. n. 772 sub. 11 oggetto della presente perizia, non appartiene 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, allegato A numero 2 e quindi non appartengono ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 e 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.

Detta unità immobiliare, pertanto risulta appartenere alla Classe Energetica Regionale "F", come da Attestato di Prestazione Energetica recante il n. 20221121970015 del 25/05/2022 certificata dall' Arch. Serena Doglia. (allegato17)

L'unità immobiliare ad uso rimessa posta in Asti a catasto fg. 74. n. 772 sub. 45 oggetto della presente perizia risulta appartenere 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, allegato A numero 2 e quindi non appartiene ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 e 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.

Pertanto non risulta necessario produrre l'Attestazione Prestazione Energetica relativa.



La presente relazione scritta è stata inviata in data 26/05/2022 al creditore procedente ed al debitore, di cui all'elenco di seguito riportato, dando termine alla data del 10/06/2022, per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione alla relazione stessa.

1) Creditore procedente: XXXXXXXXXXXXX
C/O Avv.to XXXXXXXXXXXX
Via XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2) Creditore Intervento: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Via XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3) Esecutati : Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3) Esecutati : Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Allegati:

- 1) - LOTTO A : Estratto immagine Google Maps Portacomaro
- 2) - LOTTO A : Estratto di mappa Portacomaro - Fg. 8 n. 18
- 3) - LOTTO A : Estratto di PRG Portacomaro
- 4) - LOTTO A : Certificato Catastale Catasto Fabbricati Portacomaro Fg. 8 n. 18 sub. 3-5
- 5) - LOTTO A : Planimetria Stato di fatto UIU Portacomaro fg. 8 n. 18 sub. 3-5
- 6) - LOTTO A : Elaborato Planimetrico Portacomaro fg. 8 n. 18
- 7) - LOTTO A : Scheda Catastale UIU Portacomaro Fg. 8 n. 18 sub. 3
- 8) - LOTTO A : Scheda Catastale UIU Portacomaro Fg. 8 n. 18 sub. 5
- 9) - LOTTO A : Atto di provenienza Portacomaro rogito Not. Novarese G. del 07/03/2008
- 10) - LOTTO A : Documentazione Fotografica
- 11) - LOTTO A : Estratto per sunto di matrimonio XXXXXXXXXXXXX
- 12) - LOTTO B : Estratto immagine Google Maps Asti
- 13) - LOTTO B : Estratto di mappa Asti
- 14) - LOTTO B : Estratto di PRG Asti
- 15) - LOTTO B : Certificato Catastale Fabbricati Asti Fg. 74 n. 772 sub. 11 - 45
- 16) - LOTTO B : Certificato Catastale Fabbricati Asti
Unità immobiliari Comuni Fg. 74 n. 321 sub. 43 - Fg. 74 n. 325 sub. 76 - Fg. 74 n. 326 sub. 2
- 17) - LOTTO B : Planimetria Stato di fatto UIU Asti Fg. 74 n. 772 sub. 11
- 18) - LOTTO B : Planimetria Stato di fatto UIU Asti Fg. 74 n. 772 sub. 45
- 19) - LOTTO B : Scheda Catastale UIU Asti Fg. 74 n. 772 sub. 11
- 20) - LOTTO B : Scheda Catastale UIU Asti Fg. 74 n. 772 sub. 45
- 21) - LOTTO B : Atto di provenienza Asti rogito Not. Marchetti del 02/12/1970
- 22) - LOTTO B : Atto di provenienza Asti rogito Not. Bertone del 17/12/2003
- 23) - LOTTO B : Documentazione Fotografica
- 24) - LOTTO B : Attestato Prestazione Energetica uiu Fg. 74 n. 772 sub. 11
- 25) - LOTTO B : Estratto per riassunto di matrimonio XXXXXXXXXXXXX
- 26) - LOTTO A-B : Comunicazione Agenzia Entrate (verifica esistenza contratti aff/comodato)
- 27) - LOTTO A-B = Ricevute avvenuto invio Elaborato Peritale ai creditori ed ai debitori

Non essendo pervenute note di osservazione alla presente relazione dai creditori e dai debitori entro il 10/06/2022 il sottoscritto CTU , ha provveduto a depositare per via telematica al Tribunale di Asti, la presente relazione peritale con relativi allegati, il piano di vendita e la copia relazione peritale con relativi allegati epurata dei dati sensibili.

*Quanto sopra a disimpegno dell'incarico conferitomi
li, 14/06/2022*

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Doglia

