

# TRIBUNALE DI ASTI

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° **169/2020** R.G.E.

**G.E. dott. Giuseppe AMOROSO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

e, per essa  
rappresentata da

\*\*\*\*\* S.r.l.

\*\*\*\*\* S.p.a.

\*\*\*\*\* S.p.a.

Creditore Procedente

\*\*\*\*\* S.r.l.

Debitore Esecutato

## RELAZIONE TECNICA DEL PERITO STIMATORE

*Il Perito*

*ing. Andrea SODANO*

*Via Massimo d'Azeglio 34*

*14100 ASTI*

*Tel. 0141-557340*

*e-mail: sodano@studiosodano.it*

*Pec: andrea.sodano@ingpec.eu*

Asti, li 13.12.2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



# INDICE



<i>Indice</i> .....	<i>Pag. 2</i>
<i>Premessa, incarico e giuramento</i> .....	<i>Pag. 3</i>
1. <i>Avviso al debitore esecutato ed inizio delle Operazioni Peritali</i> .....	<i>Pag. 3</i>
2. <i>Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli e provenienza ultraventennale</i> .....	<i>Pag. 4</i>
3. <i>Identificazione Catastale dei Beni Pignorati e Descrizione delle Unità Immobiliari</i> .....	<i>Pag. 7</i>
4. <i>Regime patrimoniale del debitore</i> .....	<i>Pag. 22</i>
5. <i>Individuazione dei beni nell'atto di pignoramento</i> .....	<i>Pag. 22</i>
6. <i>Aggiornamento del Catasto non corrispondente ai luoghi</i> .....	<i>Pag. 23</i>
7. <i>Lo strumento Urbanistico Comunale: P.R.G.C.</i> .....	<i>Pag. 23</i>
8. <i>Conformità della costrizione alla normativa urbanistico-edilizia</i> .....	<i>Pag. 23</i>
9. <i>Suddivisione del bene in Lotti</i> .....	<i>Pag. 25</i>
10. <i>Pignoramento per l'intero o pro-quota</i> .....	<i>Pag. 25</i>
11. <i>Occupazione, possesso e detenzione del bene</i> .....	<i>Pag. 25</i>
12. <i>Occupazione per assegnazione della casa coniugale</i> .....	<i>Pag. 25</i>
13. <i>Vincoli sui beni pignorati</i> .....	<i>Pag. 25</i>
14. <i>Spese fisse, eventuali altri procedimenti giudiziari</i> .....	<i>Pag. 26</i>
15. <i>Stima del più probabile valore di mercato dei beni pignorati</i> .....	<i>Pag. 26</i>
16. <i>Verifica del Regime fiscale (Imposta di Registro o IVA)</i> .....	<i>Pag. 38</i>
17. <i>Immobili non soggetti alla predisposizione di APE</i> .....	<i>Pag. 38</i>
18. <i>Realizzazione di APE da parte del sottoscritto tecnico abilitato</i> .....	<i>Pag. 39</i>

*Allegati*



# RELAZIONE TECNICA

## DEL PERITO STIMATORE

Il sottoscritto ing. **Andrea SODANO**, c.f. SDN NDR 61H01 A479M, nato ad Asti il 01.06.1961, residente in Asti, Strada al Fortino n. 71, ingegnere libero professionista con studio in Asti, Via Massimo d'Azeglio 34, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Asti al n°A325, tel. 0141-557340, e-mail: sodano@studiosodano.it, pec: andrea.sodano@ingpec.eu, iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Asti, è stato incaricato di redigere una perizia tecnica di stima di cui all'Esecuzione Immobiliare n. **169/2020**, Giudice dell'Esecuzione **dott. Giuseppe Amoroso**, relativa a beni immobili siti in Asti, Corso Antonio Gramsci.

Il sottoscritto Perito Stimatore ha formulato giuramento di rito ricevendo dal Ill.mo sig. Giudice l'incarico di rispondere ai quesiti che si riportano in seguito:

- 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; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*

In data 19.05.2021 il sottoscritto Perito ing. Andrea Sodano ha provveduto a comunicare al legale rappresentante del debitore \*\*\*\*\* agli indirizzi risultanti agli atti, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, dell'incarico ricevuto ed ha provveduto ad avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, previste per il giorno 27 maggio 2021 alle ore 9.00, in Asti, Corso Antonio Gramsci n. 31, presso l'immobile in parola, con invito al debitore a consentire la visita degli immobili pignorati, avvisandolo che, in caso di impossibilità di accesso, sarebbe stato informato il Sig. Giudice dell'Esecuzione, al fine di poter accedere all'immobile nelle modalità di legge.

Il giorno stabilito, all'ora stabilita, il sottoscritto perito si è recato sul sito, era presente il debitore esecutato ed il sottoscritto perito pertanto ha potuto eseguire una visita completa degli immobili pignorati, effettuando completo sopralluogo dell'intero complesso immobiliare.

- 2) **verifichi** prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;  
**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);  
**acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione 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;

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli predisposto dal sottoscritto Perito sulla base della Certificazione Notarile del Notaio \*\*\*\*\* presente in atti:

ISCRIZIONE nn. 1932/446 del 13/02/2007, Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 05/02/2007, Numero di repertorio 28863/9271, Notaio \*\*\*\*\* , Sede ASTI, a favore di \*\*\*\*\* S.P.A., Sede \*\*\*\*\* (CN), Codice fiscale \*\*\*\*\* , (Domicilio ipotecario eletto BRA Via Principi Di Piemonte 12 c/o La Sede), contro \*\*\*\*\* , Sede ASTI, Codice fiscale \*\*\*\*\* , capitale € 1.200.000,00, Totale €2.400.000,00, Durata 20 anni, Grava su Asti sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 6226 Sub. 63, Particella 6226 Sub. 65, Particella 6226 Sub. 66, Particella 6226 Sub. 17

N.B. A margine risultano:

Annotazione ad Iscrizione nn. 3228/386 del 06/04/2009 derivante da annotazione ad iscrizione modifica condizioni mutuo del 27/02/2009, Notaio \*\*\*\*\* , Sede ASTI, Numero di repertorio 33471/12831. Le parti hanno convenuto che il residuo debito del capitale mutuato verrà rimborsato mediante il pagamento di numero 240 (duecentoquaranta) rate mensili di ammortamento decorrenti dal giorno 01 gennaio 2011, di cui la prima scadente il giorno 31 gennaio 2011 e l'ultima scadente il giorno 31 dicembre 2030.

Annotazione ad Iscrizione nn. 1238/196 del 08/02/2011 derivante da annotazione ad iscrizione modifica condizioni di mutuo del 28/12/2010 Notaio \*\*\*\*\* , Sede

ASTI Numero di repertorio 37240/15738. Le parti hanno convenuto che il residuo debito del capitale mutuato verrà rimborsato mediante il pagamento di numero 240 (duecentoquaranta) rate mensili di ammortamento decorrenti dal giorno 01 gennaio 2011 di cui la prima scadente il giorno 31 gennaio 2011 e l'ultima scadente il giorno 31 dicembre 2030.

Annotazione ad Iscrizione nn. 6059/715 del 20/07/2012 derivante da riduzione di somma del 29/06/2012 Notaio \*\*\*\*\* , Sede ASTI, Numero di repertorio 40150/17955.

Riduzione di somma dovuta da €1.200.000,00 a €965.000,00.

TRASCRIZIONE nn. 445/363 del 19/01/2021 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 15/12/2020, Numero di repertorio 3359 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti, Sede ASTI, a favore di \*\*\*\*\* S.R.L. Sede MILANO, Codice fiscale \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* S.R.L., Sede ASTI, Codice fiscale \*\*\*\*\* . Grava sulle unità oggetto di esecuzione

Il sottoscritto Perito ha **acquisito** le mappe censuarie poiché esse sono ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene.

E' presente agli atti la Certificazione Notarile del Notaio \*\*\*\*\* da cui si evince la provenienza ultraventennale:

**Per Foglio 77,**

**Part. 6226, Sub. 63** (ex n. 742, Sub. 13, in seguito Part. 8283, Sub. 1; identificazione attuale Part. 8283, Sub. 5 e Sub. 7)

**Part. 6226, Sub. 65** (ex n. 742, Sub. 26, in seguito Part. 8283, Sub.2; identificazione attuale Part. 8283, Sub.6 e Sub.8)

**Part. 6226, Sub. 66** (ex n. 742, Sub. 24 - n. 6225 Sub. 37, id. attuale Part. 8283, Sub. 3):

All'esecutata \*\*\*\*\* , la quota dell'intero in piena proprietà, è pervenuta per atto di compravendita del 05/02/2007, Numero di repertorio 28862, Raccolta n. 9270, Notaio \*\*\*\*\* Sede ASTI trascritto il 13/02/2007 nn. 1931/1191 da potere di \*\*\*\*\* S.R.L. Sede TORINO, Codice fiscale \*\*\*\*\* .

**Per Foglio 77, Particella 6226, Sub. 17** (id. attuale Part. 6226, Sub. 17 e Sub. 67):

All'esecutata \*\*\*\*\* SRL, la quota dell'intero in piena proprietà, è pervenuta per atto di compravendita del 05/02/2007, Numero di repertorio 28862/9270, Notaio \*\*\*\*\* , Sede ASTI trascritto il 13/02/2007 nn. 1930/1190 da potere di \*\*\*\*\* S.N.C. Sede ASTI, Codice fiscale \*\*\*\*\*

A)

A \*\*\*\*\* S.N.C., la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile in Asti Sez. Urb. AT, Foglio 77, Particella 3156, Sub. 5 è pervenuta per atto di compravendita del 31/01/2006 Numero di repertorio 25025/7337 Notaio \*\*\*\*\* Sede ASTI trascritto il 22/02/2006 nn. 2116/1464 da potere di \*\*\*\*\* S.N.C. Sede ASTI Codice fiscale \*\*\*\*\*

A \*\*\*\*\* S.N.C., la quota intera di piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del Notaio \*\*\*\*\* di Asti del 16.03.1982 rep.77091/12480 trascritto il 23/03/1982 nn. 2175/1729.

B)

A \*\*\*\*\* S.N.C., la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili in Asti Sez. Urb. AT Foglio 77 Particella 742 Sub. 29, Sez. ASTI Foglio 77 Part. 6226, Part. 6228 è pervenuta per atto di compravendita del 06/05/2004 Numero di repertorio 39034/20292 Notaio \*\*\*\*\* Sede ASTI trascritto il 17/05/2004 nn. 5680/3457 da potere di \*\*\*\*\* S.R.L. Sede TORINO, Codice fiscale \*\*\*\*\*.

C)

A \*\*\*\*\* S.N.C., la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile in Asti sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 893 Sub. 30 è pervenuta per atto di compravendita del 20/01/2004 Numero di repertorio 38516 Notaio \*\*\*\*\* Sede ASTI trascritto il 29/01/2004 nn. 944/556 da potere di \*\*\*\*\* Nato il 27/06/1957 a ASTI Codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Nato il 29/03/1947 a ASTI Codice fiscale \*\*\*\*\*

A \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* la quota di 1/2 ciascuno è pervenuta per atto di compravendita del Notaio \*\*\*\*\* di Asti del 12.05.1981 rep.75312/11755 trascritto il 01/06/1981 nn. 4794/3863.

D)

A \*\*\*\*\* S.N.C., la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili in Asti, Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 739 Subalterno 6 graffate Foglio 77 Particella 893 Subalterno 32, Foglio 77 Particella 3156 Subalterno 6,

Asti sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 6564, Particella 893 Sub. 8, Particella 893 Sub. 9, Particella 893 Sub. 14, Particella 893 Sub. 15, Particella 893 Sub. 16, Asti Sezione ASTI Foglio 77 Particella 6564 è pervenuta per atto di compravendita del 20/01/2004 Numero di repertorio 38516 Notaio \*\*\*\*\* Sede ASTI trascritto il 29/01/2004 nn. 943/555 da potere di \*\*\*\*\* S.A.S. Sede ASTI Codice fiscale \*\*\*\*\*.

A \*\*\*\*\* S.A.S, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Asti Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 73,9 Sub. 6, graffate Foglio 77, Part. 893, Subalterno 32, Foglio 77 Particella 3156 Subalterno 6, Asti sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 893 Sub. 8, Particella 893 Sub. 9, Particella 893 Sub. 14, Particella 893 Sub. 15, Particella 893 Sub. 16, è pervenuta per atto di compravendita del 09/11/1999 Numero di repertorio 102654 Notaio \*\*\*\*\* Sede ASTI trascritto il 30/11/1999 nn. 10464/7337 da potere di \*\*\*\*\* S.A.S Sede ASTI Codice fiscale \*\*\*\*\*

A \*\*\*\*\* S.A.S, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile in Asti sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 6564 è pervenuta per atto di compravendita del 06/03/2000 Numero di repertorio 103071 Notaio \*\*\*\*\* Sede ASTI trascritto il 21/03/2000 nn. 2332/1653 da potere di \*\*\*\*\* Nato il 26/08/1926 a ASTI Codice fiscale \*\*\*\*\*

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.

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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

Il Pignoramento del 15/12/2020, Numero di repertorio 3359, trascritto il 19/01/2021 ai nn. 445/363 a favore di \*\*\*\*\* S.R.L. Sede MILANO, c.f. \*\*\*\*\* , è stato effettuato sui seguenti immobili, compresi gli accessori e le pertinenze:

- **Fg. 77, Part. 6226, Sub. 63** (u.i. soppressa, id. attuale Part. 8283, Sub. 5 e Sub. 7)
- **Fg. 77, Part. 6226, Sub. 65** (u.i. soppressa, id. attuale Part. 8283, Sub. 6 e Sub. 8)

- **Fg. 77, Part. 6226, Sub. 66** (*u.i. soppressa, id. attuale Part. 8283, Sub. 3*)
- **Fg. 77, Part. 6226, Sub. 17** (*id. attuale, ha generato la Part. 6226, Sub. 67*)

La certificazione notarile del Notaio \*\*\*\*\* nel fascicolo in atti, che qui si richiama integralmente, certifica che quanto oggetto della presente relazione, alla data del 19/01/2021, risulta essere censito:

\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 8283 Subalterno 1 Natura C2 Classe 3 Consistenza 118 mq Totale: 161 mq Rendita catastale Euro 292,52 Indirizzo CORSO ANTONIO GRAMSCI n. 35 Piano S1-T.

in ditta a: \*\*\*\*\* SRL ASTI Codice fiscale \*\*\*\*\* piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: Variazione del 29/06/2007 protocollo n. AT0140186 in atti dal 29/06/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6169.1/2007)

ex

\*\*\* SOPPRESSO \*\*\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 6226 Subalterno 63.

Dati derivanti da: Variazione del 29/06/2007 protocollo n. AT0140186 in atti dal 29/06/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6169.1/2007)

Dati derivanti da: Variazione del 11/12/2006 protocollo n. AT0114390 in atti dal 11/12/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 24315.1/2006)

ex

\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 742 Subalterno 13 Natura C2 Classe 3 Consistenza 118 mq Rendita catastale Euro 292,52 Indirizzo CORSO ANTONIO GRAMSCI n. 35 Piano T-sotterraneo.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 12/12/1985 in atti dal 26/04/1991 VARIAZIONE DI DESTINAZIONE E CONSISTENZA. (n. 844.1/1985)

\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 8283 Subalterno 2 Natura A4 Classe 5 Consistenza 9,5 vani Totale: 225 mq Totale escluse aree scoperte 224 mq Rendita catastale Euro 421,95 Indirizzo CORSO ANTONIO GRAMSCI n. 31 Piano S1-1.

in ditta a: \*\*\*\*\* ASTI Codice fiscale \*\*\*\*\* piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: Variazione del 29/06/2007 protocollo n. AT0140187 in atti dal 29/06/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6170.1/2007)

ex

\*\*\* SOPPRESSO \*\*\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 6226 Subalterno 65.

Dati derivanti da: Variazione del 29/06/2007 protocollo n. AT0140187 in atti dal 29/06/2007

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6170.1/2007)

Dati derivanti da: Variazione del 11/12/2006 protocollo n. AT0114395 in atti dal 11/12/2006  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 24317.1/2006)

ex

\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 742 Subalterno 26 Natura A4 Classe 5  
Consistenza 9,5 vani Rendita catastale Euro 421,95 Indirizzo CORSO ANTONIO GRAMSCI n. 31 Piano  
S1-1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/09/2004 protocollo n. AT0095037 in atti  
dal 01/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11374.1/2004)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 23/04/2004 protocollo n. AT0045203 in atti dal 23/04/2004  
DIVISIONE VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3080.1/2004)

ex

\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 742 Subalterno 18 Natura A4 Classe 5  
Consistenza 9,5 vani Rendita catastale Euro 421,95 Indirizzo CORSO GRAMSCI n. 35 Piano I-sottterraneo.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 12/12/1985 in atti dal 26/04/1991 VARIAZIONE DI  
DESTINAZIONE E CONSISTENZA. (n. 844.1/1985)

\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 8283 Subalterno 3 Natura C2 Classe 3  
Consistenza 121 mq Totale: 158 mq Rendita catastale Euro 299,96 Indirizzo CORSO ANTONIO GRAMSCI  
n. 33/35 Piano 7.

in ditta a: \*\*\*\*\* SRL ASTI Codice fiscale \*\*\*\*\* piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: Variazione del 29/06/2007 protocollo n. AT0140189 in atti dal 29/06/2007  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6171.1/2007)

ex

\*\*\* SOPPRESSO \*\*\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 6226 Subalterno  
66.

Dati derivanti da: Variazione del 29/06/2007 protocollo n. AT0140189 in atti dal 29/06/2007  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6171.1/2007)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/06/2007 protocollo n. AT0135579  
in atti dal 21/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5852.1/2007)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/12/2006 protocollo n. AT0121606 in atti dal 22/12/2006  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 27118.1/2006)

ex

\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 6226 Subalterno 64 Natura C2  
Classe 3 Consistenza 90 mq Rendita catastale Euro 223,11 Indirizzo CORSO ANTONIO GRAMSCI n. 33/35  
Piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 11/12/2006 protocollo n. AT0114392 in atti dal 11/12/2006  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 24316.1/2006)

ex

\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 742 Subalterno 24 graffate 6225 Subalterno 37 Natura C2 Classe 3 Consistenza 90 mq Rendita catastale Euro 223, 11 Indirizzo CORSO ANTONIO GRAMSCI n. 33/35 Piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 11/12/2006 protocollo n. AT0114277 in atti dal 11/12/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n. 24281.30/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/09/2004 protocollo n. AT0095037 in atti dal 01/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. I I374. 1/2004)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 23/04/2004 protocollo n. AT0045189 in atti dal 23/04/2004 DIVISIONE VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3079.1/2004)

ex

\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 742 Subalterno 24 graffate 6697 Subalterno 37

Natura C2 Classe 3 Consistenza 90 mq Rendita catastale Euro 223,11 Indirizzo CORSO ANTONIO GRAMSCI n. 33/35 Piano T.

ex

\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 742 Subalterno 12 graffate 6697 Subalterno 34 Natura C2 Classe 3 Consistenza 279 mq Rendita catastale Euro 691,64 Indirizzo CORSO GRAMSCI n. 35 Piano T.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 12/12/1985 in atti dal 26/04/1991 VARIAZIONE DI DESTINAZIONE E CONSISTENZA. (n. 844.1/1985)

\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 6226 Subalterno 17 Natura C6 Classe 4 Consistenza 147 mq Totale: 169 mq Rendita catastale Euro 713,64 Indirizzo VICOLO GIUSEPPE BOSIA n. 9 Piano T. in ditta a: \*\*\*\*\* SRL ASTI Codice fiscale \*\*\*\*\* piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2007 protocollo n. AT0020699 in atti dal 13/02/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 798.1/2007)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/06/2006 protocollo n. AT0052081 in atti dal 19/06/2006 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 9105.1/2006)

deriva da:

\*\*\* SOPPRESSO \*\*\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 739 Subalterno 6 graffate 893 Subalterno 32, 3156 Subalterno 6.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/06/2006 protocollo n. AT0052081 in atti dal 19/06/2006 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 9105. 1/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/10/1999 in atti dal 21/10/1999 VARIAZIONE DI DESTINAZIONE (n. D02037 .1/1999)

\*\*\* SOPPRESSO \*\*\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 893 Subalterno 8.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/06/2006 protocollo n. AT0052081 in atti dal 19/06/2006

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 9105.1/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

\*\*\* SOPPRESSO \*\*\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 893 Subalterno 9.- sezione urbana AT foglio 77 particella 893 subalterno 8

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/06/2006 protocollo n. AT0052081 in atti dal 19/06/2006  
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 9105.1/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

\*\*\* SOPPRESSO \*\*\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 893 Subalterno 14.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/06/2006 protocollo n. AT0052081 in atti dal 19/06/2006  
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 9105.1/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

\*\*\* SOPPRESSO \*\*\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 893 Subalterno 15.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/06/2006 protocollo n. AT0052081 in atti dal 19/06/2006  
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 9105.1/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

\*\*\* SOPPRESSO \*\*\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 893 Subalterno 16.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/06/2006 protocollo n. AT0052081 in atti dal 19/06/2006  
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 9105.1/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

\*\*\* SOPPRESSO \*\*\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 893 Subalterno 30.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/06/2006 protocollo n. AT0052081 in atti dal 19/06/2006  
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 9105.1/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 11/05/1981 in atti dal 07/12/1991 FRAZ. COLL. MOD. I 1438/81,1058/81,1440/81,1305/81,1439/81. ANNULLAMENTO PARTITE 1005983 4 5. (n. 1057.1/1981)

\*\*\* SOPPRESSO \*\*\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 3156 Subalterno 5.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/06/2006 protocollo n. AT0052081 in atti dal 19/06/2006

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 9105.1/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 11/05/1981 in atti dal 07/12/1991  
FRAZ. COLL. MOD. 1 1438/81,1058/81,1440/81,1305/81,1439/81. ANNULLAMENTO  
PARTITE 1005983 4 5. (n. 1057.1/1981)

\*\*\* SOPPRESSO \*\*\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 742 Subalterno  
29.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/06/2006 protocollo n. AT0052081 in atti dal 19/06/2006  
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 9105.1/2006)

Dati derivanti da: DEMOLIZIONE PARZIALE del 26/04/2004 protocollo n. AT0045623 in atti dal  
26/04/2004 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 3132.I/2004)

\*\*\* SOPPRESSO \*\*\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 6564 Subalterno  
1.

ex

\* Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 6564 Natura C7 Classe I  
Consistenza 27 mq Rendita catastale Euro 18,13 Indirizzo VIA BOSIA A. Piano T.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/06/2006 protocollo n. AT0052081 in atti dal 19/06/2006  
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 9105.1/2006)

Dati derivanti da: DEMOLIZIONE PARZIALE del 02/09/2004 protocollo n. AT0095344 in atti dal  
02/09/2004 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 11424.1/2004)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 11/02/2000 protocollo n. 21136 in atti dal 11/02/2000  
COSTITUZIONE (n. 127.1/2000)

## **DESCRIZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI**

Le unità immobiliari si trovano in:

- Comune: Asti (AT)
- Indirizzo: Corso Antonio Gramsci
- Piani: S1-T-1

### **UNITÀ IMMOBILIARE N. 1:**

**Magazzino** distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio  
77, Particella 8283, Sub. 3, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 126 m<sup>2</sup>,  
Superficie Catastale Totale: 154 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 312,35, Corso Antonio Gramsci n.  
31/33, Piano T, Intestato \*\*\*\*\* S.r.l. con sede in Asti, c.f. \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/1.  
Comprese le parti comuni.

### **UNITÀ IMMOBILIARE N. 2:**

**Magazzino** distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 5 (già Sub. 1), Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 79 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 88 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 195,84, Corso Antonio Gramsci n. 29/31, Piano T, Intestato \*\*\*\*\* S.r.l. con sede in Asti, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1. Compresa le parti comuni.

### **UNITÀ IMMOBILIARE N. 3:**

**Alloggio di civile abitazione** distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 6 (già Sub. 2), Zona cens. 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale 212 m<sup>2</sup>, Sup. Totale escluse aree scoperte: 211 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 426,08, Corso Antonio Gramsci n. 31, Piano 1, Intestato \*\*\*\*\* S.r.l. con sede in Asti, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1. Compresa le parti comuni.

### **UNITÀ IMMOBILIARE N. 4:**

**Autorimessa** distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 6226, Sub. 17, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 153 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 172 m<sup>2</sup>, rendita Euro 742,77, Corso Antonio Gramsci n. 35, Piano T, Intestato \*\*\*\*\* S.r.l. con sede in Asti, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1. Compresa le parti comuni.

### **UNITÀ IMMOBILIARE N. 5:**

**Cantina** distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 7 (già Sub. 1), Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 59 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 62 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 146,26, Corso Antonio Gramsci n. 31, Piano S1, Intestato \*\*\*\*\* S.r.l. con sede in Asti, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1. Compresa le parti comuni.

### **UNITÀ IMMOBILIARE N. 6:**

**Cantina** distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 8 (già Sub. 2), Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 7 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 10 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 17,35, Corso Antonio Gramsci n. 31, Piano S1, Intestato \*\*\*\*\* S.r.l. con sede in Asti, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1. Compresa le parti comuni.

### UNITÀ IMMOBILIARE N. 7:

**Lastrico solare** distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 6226, Sub. 67, Categoria lastrico solare, Consistenza 156 m<sup>2</sup>, Corso Antonio Gramsci n. 35, Piano 1, Intestato \*\*\*\*\* S.r.l. con sede in Asti, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1. (u.i.u. generata dalla Particella 6226, Sub. 17). Compresa le parti comuni.

### B.C.N.C.:

**Bene Comune Non Censibile** distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 4.

## DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE

### DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE N. 1:

Unità immobiliare costituita da un **locale magazzino con porzione di cortile privato ed androne carraio**, compresa quota parte delle parti comuni, distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 3, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 126 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 154 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 312,35, Corso Antonio Gramsci n. 31/33, Piano T, Intestato \*\*\*\*\* S.r.l. con sede in Asti, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1. Coerenze: verso nord con altre u.i.u. della stessa particella, magazzino Sub. 5 e vano scala B.C.N.C. Sub. 4; verso est con pubblica via Corso Gramsci; verso sud con altra u.i.u. della Particella 6225, verso ovest con la Particella 8246 e altra u.i.u. Particella 6226, Sub. 17. Il magazzino è sito al piano terreno di un edificio a due piani fuori terra, per la maggior parte sottostante ad alloggio dello stesso edificio, mentre per minor parte è sottostante ad unità immobiliare dell'edificio adiacente (Particella 6225). Il magazzino presenta superficie lorda commerciale di 144 m<sup>2</sup> e superficie netta calpestabile 127 m<sup>2</sup>, altezza interna 4,10 m, con corte interna di superficie 56 m<sup>2</sup> e androne carraio di superficie 36 m<sup>2</sup>, presenta tre aperture finestrate verso la pubblica via, un portone di accesso per le merci su Corso Antonio Gramsci n. 33 ed un accesso dal vano scala comune (B.C.N.C. Sub. 4) tramite portoncino di ingresso pedonale da Corso Antonio

Gramsci n. 31. L'immobile presenta struttura in muratura portante con orizzontamento in metallo e laterizio, il piano di calpestio è realizzato su terrapieno a livello del piano strada. L'immobile, in passato utilizzato come magazzino e cella frigorifera per lo stoccaggio e la commercializzazione di derrate alimentari, è stato oggetto di intervento edilizio di manutenzione straordinaria e restauro con lavorazioni non ultimate. Alla data della perizia l'unità immobiliare presenta vani non totalmente definiti in quanto le demolizioni e le costruzioni previste dai permessi edilizi rilasciati non sono state completamente realizzate. Le opere di demolizione sono state realizzate per la maggior parte, tutti i soppalchi e la scala di accesso interna sono stati demoliti, i muri divisorii interni sono stati demoliti, le pareti in pannelli di sughero di separazione delle celle frigorifere sono stati demoliti, il muro di separazione con la unità immobiliare confinante Sub. 5 è stato demolito e non ricostruito determinando una comunicazione tra due unità immobiliari catastalmente distinte, tutte le pavimentazioni ed i rivestimenti sono stati demoliti, tutti gli impianti (elettrico, idrico, riscaldamento, ecc.) sono stati demoliti, la prevista demolizione di muratura per la realizzazione di una nuova apertura sul prospetto verso Corso Gramsci non è stata effettuata. Le previste lavorazioni di ricostruzione e di finitura non sono state realizzate. Alla data attuale l'immobile internamente si presenta allo stato grezzo, è presente un locale destinato a servizio igienico, non ultimato; le murature perimetrali sono intonacate verso l'esterno e allo stato grezzo verso l'interno, l'immobile è privo di pavimentazione e di sottofondo, l'estradosso del solaio superiore è allo stato grezzo, non sono presenti i muri divisorii interni, non sono presenti finiture, non è presente l'impianto elettrico di illuminazione e di forza elettromotrice, non è presente l'impianto di distribuzione del gas, non è presente l'impianto idrico di distribuzione dell'acqua fredda e dell'acqua calda sanitaria, non è presente l'impianto di allontanamento delle acque reflue. Non è presente l'impianto antenna Tv e citofonico.

L'unità immobiliare Particella 8283, Sub. 3 presenta una porta di comunicazione con il retrostante locale autorimessa, altra u.i.u Particella 6226, Sub. 17, medesimo intestato, anch'essa ricompresa nel pignoramento. La porzione di cortile interno e l'androne carraio con accesso da Corso Antonio Gramsci n. 35, proprietà esclusiva, sono gravati da servitù a favore di terzi in quanto costituiscono accesso comune alle unità immobiliari confinanti; in particolare l'accesso ed il recesso pedonale e veicolare della confinante autorimessa Sub. 17 verso la pubblica via avviene attraverso l'androne carraio su Corso Gramsci n. 35 e attraverso il cortile interno. Nel caso di trasferimento delle due unità immobiliari comunicanti a differenti aggiudicatari, si ritiene opportuno che venga eliminata la apertura

di comunicazione; nel citato caso, verrà a crearsi un diritto di passaggio per l'accesso e recesso dall'autorimessa (Part. 6226/Sub. 17) alla pubblica via attraverso l'androne ed il cortile interno della Part. 8283/Sub. 3. In seguito alla demolizione e mancata ricostruzione del muro di separazione tra l'u.i.u. Sub. 3 e la u.i.u Sub. 5 (adiacente locale magazzino anch'esso ricompreso nel pignoramento), le due unità catastalmente separate attualmente si presentano come un unico locale magazzino. Nel caso di trasferimento a differenti aggiudicatari delle due unità immobiliari comunicanti, si ritiene opportuno che venga ricostruito il muro di separazione.

Stante la categoria C/2, magazzini e locali di deposito, l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

## **DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE N. 2:**

Unità immobiliare costituita da un **locale magazzino**, compresa quota parte delle parti comuni, distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 5, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 79 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 88 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 195,84, Corso Antonio Gramsci n. 29/31, Piano T, Intestato \*\*\*\*\* S.r.l. con sede in Asti, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1. Coerenze: verso nord con altre u.i.u. della Particella 739; verso est con pubblica via Corso Gramsci; verso sud con magazzino Sub. 3 e vano scala B.C.N.C. Sub. 4 della Particella 8283; verso ovest con Particella 6226, Sub. 17. Trattasi di immobile situato al piano terra di un edificio a due piani fuori terra, di superficie lorda commerciale di 88 m<sup>2</sup> e di superficie netta calpestabile 79 m<sup>2</sup>, altezza interna 4,10 m, con portone di accesso per le merci su Corso Antonio Gramsci n. 29, accesso dal vano scala comune tramite portoncino di ingresso pedonale da Corso Antonio Gramsci n. 31 e apertura finestrata su pianerottolo del vano scala comune. L'immobile presenta struttura in muratura portante con orizzontamento in metallo e laterizio, il piano di calpestio, a livello del piano strada, è realizzato con volte laterizie sul sottostante piano cantine. L'immobile, in passato utilizzato come magazzino per lo stoccaggio e la commercializzazione di derrate alimentari, è stato oggetto di intervento edilizio di manutenzione straordinaria e restauro con lavorazioni non ultimate. Alla data della perizia l'unità immobiliare presenta vani non totalmente definiti in quanto le demolizioni e le costruzioni previste dai permessi edilizi rilasciati non sono state completamente realizzate. Le opere di demolizione sono state realizzate per la maggior parte, il soppalco è stato demolito, i muri divisorii interni sono stati demoliti, il muro di separazione con la unità immobiliare confinante Sub. 5 è stato demolito e non ricostruito

determinando una comunicazione tra due unità immobiliari catastalmente distinte, tutte le pavimentazioni ed i rivestimenti sono stati demoliti, tutti gli impianti (elettrico, idrico, riscaldamento, ecc.) sono stati demoliti. Le previste lavorazioni di ricostruzione e di finitura non sono state realizzate. Alla data attuale l'immobile internamente si presenta allo stato grezzo, è presente un locale destinato a servizio igienico, non ultimato; le murature perimetrali sono intonacate verso l'esterno e allo stato grezzo verso l'interno, l'immobile è privo di pavimentazione e di sottofondo, l'estradosso del solaio superiore è allo stato grezzo, non sono presenti i muri divisorii interni, non sono presenti finiture. E' presente un parziale impianto elettrico di illuminazione e forza motrice vetusto e non a norma; è presente un impianto idraulico vetusto per la distribuzione dell'acqua fredda e calda sanitaria; l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico vetusto, non è presente l'impianto di distribuzione del gas, è presente un impianto di allontanamento delle acque reflue in disuso. Non è presente l'impianto antenna Tv e citofonico.

L'unità immobiliare Particella 8283, Sub. 5 presenta due aperture finestrate di comunicazione con il retrostante locale autorimessa, altra u.i.u Particella 6226, Sub. 17, anch'essa ricompresa nel pignoramento. Nel caso di trasferimento delle due unità immobiliari comunicanti a differenti aggiudicatari, si ritiene opportuno che vengano eliminate le aperture di comunicazione.

In seguito alla demolizione e mancata ricostruzione del muro di separazione tra l'u.i.u. Sub. 5 e la u.i.u Sub. 3 (adiacente locale magazzino anch'esso ricompreso nel pignoramento), le due unità catastalmente separate attualmente si presentano come un unico locale magazzino. Nel caso di trasferimento a differenti aggiudicatari delle due unità immobiliari comunicanti, si ritiene opportuno che venga ricostruito il muro di separazione.

Stante la categoria C/2, magazzini e locali di deposito, l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

### **DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE N. 3:**

Unità immobiliare costituita da **alloggio di civile abitazione**, compreso sottotetto pertinenziale non abitabile, compresa quota parte delle parti comuni, distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 6, Zona cens. 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale 212 m<sup>2</sup>, Sup. Totale escluse aree scoperte: 211 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 426,08, Corso Antonio Gramsci n. 31, Piano 1, Intestato \*\*\*\*\* S.r.l. con sede in Asti, c.f. \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/1. Coerenze:

a nord altre u.i.u. della Particella 739, ad est vuoto su Corso Antonio Gramsci e BCNC Sub. 4, a sud altra u.i.u. della Particella 6225, ad ovest vuoto su cortile e Sub. 67 della Particella 6226.

Trattasi di immobile di civile abitazione situato al piano primo di un edificio, di superficie lorda commerciale di 217 m<sup>2</sup> e di superficie netta calpestabile 187 m<sup>2</sup>, altezza interna minima 3,50 m, altezza interna massima 4,35 m. L'alloggio presenta ingresso dal vano scala comune, non è presente ascensore, è costituito da ingresso/disimpegno, cucina, due bagni, quattro camere, un soggiorno, un balcone e sottotetto non abitabile. L'immobile attualmente si presenta internamente in parte allo stato grezzo per le lavorazioni di ristrutturazione parzialmente eseguite e mai ultimate ed in parte in stato fatiscente laddove le lavorazioni di ristrutturazione previste non sono state eseguite in seguito alla mancata ultimazione delle lavorazioni. La prevista scala di comunicazione con il lastrico solare adiacente Particella 6226 Sub. 67, al fine di permettere il cambio di destinazione d'uso in terrazzo, non è stata realizzata.

La struttura portante è costituita da maschi murari di originale impianto realizzati con mattoni pieni. Le pareti perimetrali in muratura portante sono intonacate e tinteggiate lato esterno e sono al grezzo, con mattoni a vista dal lato interno dove l'intonaco è stato spicconato ovvero presentano finitura interna vetusta laddove la spicconatura dell'intonaco ammalorato non è stata ultimata. Gli orizzontamenti sono in laterizio a volta o voltine su interposte travi metalliche o in cassettonato ligneo. Tutti gli infissi esterni ed interni sono in stato di conservazione scadente. Gli infissi esterni sono in legno, alcuni dei quali coibentati con vetri doppi, dotati di persiane avvolgibili, gli infissi interni sono in legno con specchiature in vetro, alcune aperture finestrate sono dotate di sbarre di sicurezza. I due servizi igienici presentano rivestimenti verticali e orizzontali in piastrelle ceramiche e sono dotati di sanitari di vetusta installazione. La pavimentazione dei locali è in parquet di legno di antico impianto, in stato di conservazione scadente ed in alcuni punti asportata. E' presente un impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, vetusto e non a norma; è presente un impianto idraulico vetusto per la distribuzione dell'acqua fredda e calda sanitaria; l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico vetusto. Non è presente l'impianto di riscaldamento, sono presenti elementi radianti ed alcune porzioni del precedente obsoleto impianto di riscaldamento, oggi smantellato. Sono presenti impianti TV e citofonico obsoleti ed in disuso. Il vano sottotetto non abitabile, di superficie 140 m<sup>2</sup> per la parte di altezza superiore a 1,50 m, è accessibile esclusivamente dall'appartamento

tramite scaletta metallica retrattile, il tetto a falde inclinate è costituito da orditura portante di travi in legno, arcarecci e listelli lignei con manto di copertura in coppi alla piemontese.

L'immobile fruisce di Attestato di Prestazione Energetica in Classe G.



#### **DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE N. 4:**

Unità immobiliare costituita da locale **autorimessa e porzione di cortile** in proprietà esclusiva, distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 6226, Sub. 17, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 153 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 172 m<sup>2</sup>, rendita Euro 742,77, Corso Antonio Gramsci n. 35, Piano T, Intestato \*\*\*\*\* S.r.l. con sede in Asti, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1. Coerenze: a nord altre u.i.u. della Particella 739; a est Particella 8283, Sub. 3 e Sub. 5; a sud la porzione di cortile privato confina con altra porzione di cortile privato della Particella 8283 Sub. 3; a ovest altri Sub. della particella 6226.

Trattasi di autorimessa situata al piano terra di edificio con un unico piano fuori terra, copertura piana e superiore lastrico solare. L'autorimessa presenta superficie lorda commerciale di 160 m<sup>2</sup> e superficie netta calpestabile 153 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,48 m. La porzione di cortile di proprietà esclusiva presenta superficie di 56 m<sup>2</sup>. L'immobile è dotato di due ingressi carrai con portoncini basculanti metallici ad apertura verso la porzione di cortile privato.

Il basso fabbricato autorimessa è stato realizzato mediante la costruzione di un solaio in cemento armato a copertura di un cortile chiuso tra tre edifici preesistenti; presenta un unico volume privo di divisori interni, struttura portante in cemento armato, orizzontamento di copertura in predalles prefabbricate in c.a., pavimentazione in battuto cementizio, pareti perimetrali in muratura a vista e blocchetti cementizi, intradosso di copertura piana al grezzo, privo di intonaco, l'estradosso della copertura piana costituisce il lastrico solare Sub. 67. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, è privo di impianto elettrico di illuminazione e di forza elettromotrice, privo di impianti idraulico e fognante.

L'autorimessa è dotata di due aperture aeroilluminanti zenitali, riportate in planimetria catastale, passanti attraverso il soprastante lastrico solare, Particella 6226, Sub. 67, anch'essa ricompresa nel presente pignoramento; nel caso di trasferimento delle due unità immobiliari a differenti aggiudicatari, il lastrico solare sarà gravato da servitù che permetta il mantenimento delle attuali aperture.

L'autorimessa presenta una porta di comunicazione con il confinante magazzino Particella 8283, Sub. 3, medesimo intestato, anch'essa ricompresa nel presente pignoramento. Nel caso di trasferimento delle due unità immobiliari comunicanti a differenti aggiudicatari, si ritiene opportuno che venga eliminata la apertura di comunicazione.

L'autorimessa presenta due aperture finestrate di comunicazione con il confinante magazzino Particella 8283, Sub. 5, medesimo intestato, anch'essa ricompresa nel presente pignoramento. Nel caso di trasferimento delle due unità immobiliari comunicanti a differenti aggiudicatari, si ritiene opportuno che vengano eliminate le aperture di comunicazione.

L'autorimessa presenta una porta di comunicazione attraverso una scala con la cantina Particella 8283, Sub. 7, medesimo intestato, anch'essa ricompresa nel presente pignoramento. Nel caso di trasferimento delle due unità immobiliari comunicanti a differenti aggiudicatari, si ritiene opportuno che venga eliminata la apertura di comunicazione.

L'accesso ed il recesso pedonale e veicolare della autorimessa verso la pubblica via (Corso Gramsci n. 35) avviene attraverso l'androne carraio e cortile interno, Particella 8283, Sub. 3, medesimo intestato, anch'essa ricompresa nel presente pignoramento. Nel caso di trasferimento delle due unità immobiliari comunicanti a differenti aggiudicatari, verrà a crearsi un diritto di passaggio per l'accesso e recesso dall'autorimessa alla pubblica via attraverso l'androne ed il cortile interno della Part. 8283/Sub. 3.

Stante la categoria C/6, autorimesse, l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

## **DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE N. 5:**

Unità immobiliare costituita da locale **cantina** distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 7, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 59 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 62 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 146,26, Corso Antonio Gramsci n. 31, Piano S1, Intestato \*\*\*\*\* S.r.l. con sede in Asti, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1, compresa quota parte delle parti comuni. Coerenze: a nord terrapieno sotto Part. 739, ad est terrapieno sotto strada Antonio Gramsci, a sud cantina Sub. 8, vano scala comune (BCNC Sub. 4) e terrapieno, ad ovest terrapieno sotto autorimessa Particella 6226, Sub. 17.

La cantina presenta superficie lorda commerciale di 68 m<sup>2</sup> e superficie netta calpestabile 59 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,55 m. è priva di aperture di aerazione, ha una apertura di comunicazione con la cantina adiacente Sub. 8 con diritto di passaggio per raggiungere la scala comune. Nel locale cantina è presente una conduttura fognante comunale di grande diametro alloggiata in un manufatto in muratura a pavimento. Il solaio superiore è realizzato a volta in muratura a vista, le pareti sono in muratura di mattoni pieni a vista, la pavimentazione è in piastrelle laterizie.

La cantina è priva di impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento.

La cantina presenta una porta di comunicazione attraverso una scala con la autorimessa al Piano terra, Particella 6226, Sub. 17, medesimo intestato, anch'essa ricompresa nel presente pignoramento. Nel caso di trasferimento delle due unità immobiliari comunicanti a differenti aggiudicatari, si ritiene opportuno che venga eliminata la apertura di comunicazione.

Stante la categoria C/2, magazzini e locali di deposito, l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

### **DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE N. 6:**

Unità immobiliare costituita da locale **cantina** distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 8, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 7 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 10 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 17,35, Corso Antonio Gramsci n. 31, Piano S1, Intestato \*\*\*\*\* S.r.l. con sede in Asti, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1, compresa quota parte delle parti comuni. Coerenze: a nord cantina Sub. 7, ad est terrapieno sotto strada Antonio Gramsci, a sud terrapieno sotto magazzino Sub. 3, ad ovest scala comune BCNC Sub. 4. La cantina presenta superficie lorda commerciale di 10 m<sup>2</sup> e superficie netta calpestabile 7 m<sup>2</sup>, altezza interna massima 2,50 m, minima 2,40 m, è priva di aperture di aerazione, ha una apertura di comunicazione con la cantina adiacente Sub. 7. Il solaio superiore è realizzato a volta in muratura a vista, le pareti sono in muratura di mattoni pieni a vista, la pavimentazione è in piastrelle laterizie.

La cantina è priva di impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento.

Stante la categoria C/2, magazzini e locali di deposito, l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

## DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE N. 7:



**Lastrico solare** distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 6226, Sub. 67, Categoria lastrico solare, Consistenza 156 m<sup>2</sup>, Corso Antonio Gramsci n. 35, Piano 1, Intestato \*\*\*\*\* S.r.l. con sede in Asti, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1. Coerenze: a nord altre u.i.u. della Particella 739; a est altre u.i.u. della Particella 8283; a sud vuoto su porzione di cortile Particella 6226, Sub. 17; a ovest altri Sub. della particella 6226.

Trattasi di Lastrico Solare sulla copertura piana della sottostante autorimessa distinta a catasto con la Particella 6226, Sub. 17, presenta superficie lorda commerciale di 160 m<sup>2</sup> e superficie netta calpestabile 152 m<sup>2</sup>. Il Lastrico Solare è stato realizzato mediante la costruzione di un solaio in cemento armato a copertura della sottostante autorimessa, presenta pavimentazione in marmette di graniglia, parapetto metallico a protezione verso il vuoto. I permessi edilizi rilasciati prevedevano lavorazioni per cambio di destinazione d'uso in terrazzo non eseguite, in quanto la prevista scala di accesso al lastrico solare dall'adiacente alloggio di civile abitazione Particella 8283 Sub. 6 non è stata realizzata. L'autorimessa sottostante al lastrico solare, anch'essa compresa nel presente pignoramento, è dotata di due aperture aeroilluminanti zenitali passanti attraverso il solaio, con sbocco sul lastrico solare stesso, come riportato in planimetria catastale; nel caso di trasferimento delle due unità immobiliari a differenti aggiudicatari, il lastrico solare sarà gravato da servitù che permetta il mantenimento delle attuali aperture aeroilluminanti della sottostante autorimessa.

Stante la categoria Lastrico Solare, l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

- 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;*

Il debitore è una S.r.l.

- 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;*

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato e consentono l'univoca individuazione dei beni pignorati.

- 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;*

Il sottoscritto perito ha eseguito le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e correzione delle planimetrie dei beni.

Alla data della presente perizia tutti i beni pignorati risultano regolarmente accatastati.

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

Gli immobili ricadono in una zona del Comune di Asti che il vigente P.R.G.C. classifica come **Aree di Consolidamento B1.3**, in minima parte destinata a viabilità lungo la pubblica via, con riferimento all'Art. 18 delle NTA:

Modalità di attuazione: S.C.I.A., D.I.A., Permesso di costruire, Permesso di costruire convenzionato, Piano di Recupero, Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche, Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa, Concessione convenzionata nei casi ammessi.

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale, Commerciale per la vendita al dettaglio, Commerciale per la vendita all'ingrosso, Direzionale, Produttiva artigianale di servizio, Turistica e ricettiva, Sportiva e per l'impiego del tempo libero

Tipi di intervento ammessi con riferimento ai rispettivi articoli delle NTA:

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, interventi di cui all'art. 14 delle NTA, interventi di cui al comma 9 dell'art. 6 delle NTA, ampliamenti di cui al comma 12 dell'articolo 18 delle NTA.

Classificazione PAI: Classe III b1.1 (3B1.1) art 11

- 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 sana bile 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;*

La permessistica edilizia depositata presso l'Archivio Storico della Città di Asti e presso l'Archivio degli Uffici Urbanistica del Comune di Asti risulta essere:

- Integrazione del 24.03.2010 prot. n. 9/U/2010 alla DIA n. 163 del 20.04.2007
- DIA n. 163 del 20.04.2007: Lavori di manutenzione straordinaria e restauro (riferita a tutti gli immobili pignorati)
- Certificato di agibilità autorimesse n. 4913/2006/111 del 01.09.2006
- DIA n. 1053 del 27.06.2006 in variante al PDC 166/2003 e PDV 116/2006 (autorimessa)
- Permesso di Costruire in variante n. 116 del 11/05/2006 Costruzione di autorimesse
- Permesso di Costruire n. 166 del 12.11.2003

L'immobile di cui alla particella 8283 è di antico impianto e compare nel progetto allegato alla domanda di autorizzazione edilizia del 12.04.1919 da parte della ditta \*\*\*\*\* Distillerie, relativa agli immobili contigui (attuale particella 739), anch'essi intestati alla \*\*\*\*\* S.r.l., ma non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Attualmente gli immobili pignorati non sono conformi ai titoli edilizi rilasciati poiché i lavori relativi alla permessistica edilizia rilasciata furono iniziati e non furono ultimati.

Allo stato attuale la decadenza del titolo abilitativo comporta la impossibilità di realizzare la parte non eseguita delle opere a suo tempo assentita, stante la necessità del rilascio di un nuovo titolo edilizio per le opere ancora da eseguire.

Non esistono ed allo stato attuale non posso essere rilasciati Certificati di Ultimazione di Lavori e Certificati di Agibilità per le unità immobiliari, trattandosi di opere non ultimate. Prima dell'esecuzione delle opere di cui alla DIA n. 163 del 20.04.2007 l'autorimessa fruiva del Certificato di agibilità n. 4913/2006/111 del 01.09.2006, ma a causa delle lavorazioni parzialmente realizzate, effettuata la regolarizzazione edilizia, sarà necessaria la presentazione di una SCA, segnalazione certificata di agibilità.

La conformità ai titoli edilizi può essere ottenuta con la richiesta di rilascio di un nuovo titolo edilizio per le opere ancora da eseguire, attraverso SCIA in sanatoria, ovvero P.d.C. in sanatoria e relativi oneri laddove vi fossero cambi di destinazione d'uso.

- 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;*

I beni pignorati sono vendibili in più lotti. Si procede alla formazione dei lotti.

**LOTTO 1: Unità Immobiliare n. 1. (Locale magazzino con porzione di cortile)**

**LOTTO 2: Unità Immobiliare n. 2. (Locale magazzino)**

**LOTTO 3: Unità Immobiliari n. 3 e n. 7. (Alloggio e lastrico solare)**

**LOTTO 4: Unità Immobiliare n. 4. (Autorimessa con porzione di cortile)**

**LOTTO 5: Unità Immobiliari n. 5 e n. 6. (Due cantine comunicanti)**

- 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;*

Tutti gli immobili oggetto di perizia sono pignorati per l'intero.

- 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;*

All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano liberi. Non risultano registrati contratti di locazione. Si allega Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

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

L'immobile non è occupato.

- 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;*

Non risultano vincoli sui beni pignorati.



- 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 di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



Non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione.

Il sottoscritto perito ha effettuato una richiesta di accesso presso il competente Ufficio del Tribunale dal quale è emersa l'inesistenza di pendenze a nome della società esecutata, gravanti sui cespiti oggetto di perizia oltre alla presente procedura. E' emersa l'esistenza di altra Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 168/2020, medesimo debitore esecutato \*\*\*\*\* S.r.l., relativa ad altri beni oggetto di altro pignoramento.

- 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 di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Per la stima del più probabile valore di mercato dei beni si è proceduto dapprima all'analisi dei dati di mercato disponibili, relativi alla tipologia corrispondente a quella in esame, utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, per il primo semestre dell'anno 2021 con riferimento al Comune di Asti.



Il Metodo di Stima adottato prende in considerazione il contesto ambientale ed economico-sociale della zona di riferimento del Comune di Asti, tenuto conto delle condizioni generali del mercato e dei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano i valori di stima, considerando lo stato di conservazione del bene, si giunge alla formulazione di prezzi unitari adottando i valori indicati dall'OMI per le unità immobiliari in parola nell'ipotesi che tutte le lavorazioni di costruzione fossero state regolarmente ultimate. Alla stima così ottenuta vengono quindi applicati fattori correttivi e adeguamenti effettuando una riduzione del valore teorico del bene in funzione degli oneri e dei costi delle lavorazioni necessarie per ultimare la costruzione ed ottenere la abitabilità, stimando in tale modo il più probabile valore del bene allo stato attuale.

Per il calcolo delle superfici commerciali e delle superfici ragguagliate e le altezze minime si fa riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" ed al D.P.R. 138/1998. Poiché le unità immobiliari sono composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale

Le unità immobiliari in perizia, situate in Asti, Corso Antonio Gramsci 29, 31, 33, 35 vengono classificate dall'Agenzia delle Entrate come Fascia Semicentrale, Zona Semicentrale Sud, Codice Zona C5, Microzona 0, Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale.

Si analizzano immobili con Tipologia Abitazioni Civili, Magazzini, Locali commerciali, Autorimesse, con stato conservativo normale, ottenendo i seguenti valori di mercato a metro quadrato riferito alla superficie lorda commerciale, minimo e massimo:

**Abitazioni Civili:**

***1° Sem. 2021, Zona: C5 Microzona: 0 - Min: €/mq 390,00 – Max: €/mq 580,00***

**Magazzini:**

***1° Sem. 2021, Zona: C5 Microzona: 0 - Min: €/mq 305,00 – Max: €/mq 450,00***

**Locali commerciali (negozi):**

***1° Sem. 2021, Zona: C5 Microzona: 0 - Min: €/mq 590,00 – Max: €/mq 1.150,00***

**Autorimesse:**

***1° Sem. 2021, Zona: C5 Microzona: 0 - Min: €/mq 500 – Max: €/mq 740,00***

# STIMA LOTTO 1

Il Lotto n. 1 è costituito dalla unità immobiliare n. 1



## Stima Unità Immobiliare n. 1

Unità immobiliare costituita da un **locale magazzino con porzione di cortile privato ed androne carraio**, compresa quota parte delle parti comuni BCNC, distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 3, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 126 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 154 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 312,35, Corso Antonio Gramsci n. 31/33, Piano T, superficie lorda commerciale di 144 m<sup>2</sup> e superficie netta calpestabile 127 m<sup>2</sup>, altezza interna 4,10 m, con corte interna di superficie 56 m<sup>2</sup> e androne carraio di superficie 36 m<sup>2</sup>.

Stima del più probabile valore di mercato, se le lavorazioni fossero regolarmente ultimate e l'immobile agibile:

Per il fabbricato si adotta il prezzo di **€m<sup>2</sup> 660,00** ottenuto dalla media tra i valori massimi di mercato dei magazzini di €m<sup>2</sup> 450 ed il valore medio dei locali commerciali di €m<sup>2</sup> 870,00.

Per il cortile privato e per l'androne carraio di totali 92 m<sup>2</sup> si adotta un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,10 rispetto al fabbricato principale fino a 25 m<sup>2</sup> e pari a 0,02 per l'eccedenza (67 m<sup>2</sup>), ottenendo rispettivamente un prezzo pari a €m<sup>2</sup> 66,00 x 25 m<sup>2</sup> + €m<sup>2</sup> 13,20 x 67 m<sup>2</sup> ottenendo una stima della corte privata di €2.534,40 dalla quale ricavare il prezzo unitario pari a circa **€m<sup>2</sup> 27,55**.

**Magazzino:**  $144 \text{ m}^2 \times \text{€m}^2 660,00 = \text{€ } 95.040,00$

**Cortile e androne carraio:**  $92 \text{ m}^2 \times \text{€m}^2 27,55 = \text{€ } 2.534,60$

**Totale** **€ 97.574,60**

Stima delle lavorazioni mancanti per ultimare la costruzione del fabbricato per 127 m<sup>2</sup> di superficie netta: fornitura e posa di nuovi serramenti esterni ed interni, pavimentazioni e rivestimenti, intonaci e tinteggiature, realizzazione di impianto elettrico di luce e forza motrice, realizzazione di impianti idraulici, opere di finitura interne ed esterne, progettazione ed oneri di regolarizzazione urbanistica per un totale di €31.750,00.



**Stima Unità Immobiliare 1: €97.574,60-€31.750,00= €65.824,60**

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Deve essere applicata una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che si stima essere circa 5% e quindi una detrazione pari a €3.291,23.
- Non necessita una correzione della stima per oneri relativi allo stato di possesso.
- Non sono presenti oneri derivanti da vincoli e non sono presenti oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Si procede alla correzione della stima adeguandola mediante detrazione degli oneri suddetti:

- STIMA VALORE di mercato senza detrazioni: **€65.824,60**
- Detrazioni: **€3.291,23**

**LOTTO 1: STIMA VALORE (CORRETTO): €62.500,00**

**(diconsi Euro sessantaduemilacinquecento/00)**

## **STIMA LOTTO 2**

**Il Lotto n. 2 è costituito dalla unità immobiliare n. 2**

### **Stima Unità Immobiliare n. 2**

Unità immobiliare costituita da un **locale magazzino**, compresa quota parte delle parti comuni BCNC, distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 5, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 79 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 88 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 195,84, Corso Antonio Gramsci n. 29/31, Piano T, superficie lorda commerciale di 88 m<sup>2</sup>, superficie netta calpestabile 79 m<sup>2</sup>, altezza interna 4,10 m.

Stima del più probabile valore di mercato, se le lavorazioni fossero regolarmente ultimate e l'immobile agibile:

Per il fabbricato si adotta il prezzo di **€m<sup>2</sup> 660,00** ottenuto dalla media tra i valori massimi

di mercato dei magazzini di €m<sup>2</sup> 450 ed il valore medio dei locali commerciali di €m<sup>2</sup> 870,00.

**Magazzino:** 88 m<sup>2</sup> x €m<sup>2</sup> 660,00 = € 58.080,00

Stima delle lavorazioni mancanti per ultimare la costruzione del fabbricato per 79 m<sup>2</sup> di superficie netta: fornitura e posa di nuovi serramenti esterni ed interni, pavimentazioni e rivestimenti, intonaci e tinteggiature, realizzazione di impianto elettrico di luce e forza motrice, realizzazione di impianti idraulici, opere di finitura interne ed esterne, progettazione ed oneri di regolarizzazione urbanistica per un totale di €19.750,00.

**Stima Unità Immobiliare 2: €58.080,00-€19.750,00= €38.330,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Deve essere applicata una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che si stima essere circa 5% e quindi una detrazione pari a €1.916,50
- Non necessita una correzione della stima per oneri relativi allo stato di possesso.
- Non sono presenti oneri derivanti da vincoli e non sono presenti oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Si procede alla correzione della stima adeguandola mediante detrazione degli oneri suddetti:

- STIMA VALORE di mercato senza detrazioni: **€38.330,00**
- Detrazioni: **€1.916,50**

**LOTTO 2: STIMA VALORE (CORRETTO): €36.400,00**  
**(diconsi Euro trentaseimilaquattrocento/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# STIMA LOTTO 3

Il Lotto n. 3 è costituito dalle unità immobiliari n. 3 e n. 7



## Stima Unità Immobiliare n. 3

Unità immobiliare costituita da **alloggio di civile abitazione**, compreso sottotetto non abitabile, compresa quota parte delle parti comuni BCNC, distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 6, Zona cens. 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale 212 m<sup>2</sup>, Sup. Totale escluse aree scoperte: 211 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 426,08, Corso Antonio Gramsci n. 31, Piano 1, superficie lorda commerciale di 217 m<sup>2</sup>, superficie netta calpestabile 187 m<sup>2</sup>, altezza interna minima 3,50 m, altezza interna massima 4,35 m.

Stima del più probabile valore di mercato, se le lavorazioni fossero regolarmente ultimate e l'immobile abitabile, adottando il prezzo per le Abitazioni Civili dell'osservatorio del mercato immobiliare di **€m<sup>2</sup> 580,00**, detraendo in seguito l'importo delle lavorazioni mancanti per ottenere l'abitabilità. Per il vano sottotetto non abitabile, di superficie pari a 140 m<sup>2</sup> per l'altezza minima di 1,50 m, si utilizza il coefficiente di omogeneizzazione di 0,20, adottando pertanto un prezzo di **€m<sup>2</sup> 116,00**.

**Alloggio:** 217 m<sup>2</sup> x €m<sup>2</sup> 580,00 = € 125.860,00

**Sottotetto:** 140 m<sup>2</sup> x €m<sup>2</sup> 116,00 = € 16.240,00

Stima delle lavorazioni mancanti per ultimare la costruzione del fabbricato per 187 m<sup>2</sup> di superficie netta: fornitura e posa di nuovi serramenti esterni ed interni, pavimentazioni e rivestimenti, intonaci e tinteggiature, realizzazione di impianto elettrico di luce e forza motrice, realizzazione di impianti idraulici, opere di finitura interne ed esterne, progettazione ed oneri di regolarizzazione urbanistica per un totale di €74.800,00.

## Stima Unità Immobiliare 3:

**€125.860,00+16.240,00-€74.800,00= €67.300,00**

### Adeguamenti e correzioni della stima:

- Deve essere applicata una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza

della garanzia per vizi del bene venduto che si stima essere circa 5% e quindi una detrazione pari a €3.365,00

- Non necessita una correzione della stima per oneri relativi allo stato di possesso.
- Non sono presenti oneri derivanti da vincoli e non sono presenti oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Si procede alla correzione della stima adeguandola mediante detrazione degli oneri suddetti:

- STIMA VALORE di mercato senza detrazioni: **€67.300,00**
- Detrazioni: **€3.365,00**

### **UNITA' IMMOBILIARE 3:**

STIMA VALORE (CORRETTO): **€63.935,00**

### **Stima Unità Immobiliare n. 7**

**Lastrico solare** distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 6226, Sub. 67, Categoria lastrico solare, Consistenza 156 m<sup>2</sup>, Corso Antonio Gramsci n. 35, Piano 1, superficie lorda commerciale di 160 m<sup>2</sup> e superficie netta calpestabile 152 m<sup>2</sup>.

Stima del più probabile valore di mercato, adottando il prezzo per le Abitazioni Civili dell'osservatorio del mercato immobiliare di €m<sup>2</sup> 580,00 con un coefficiente di omogeneizzazione per i lastrici solari pari a 0,25 fino a 25 m<sup>2</sup> e pari a 0,10 per la restante quota: 25 m<sup>2</sup> x 145,00 €m<sup>2</sup> + 135 m<sup>2</sup> x 58,00 €m<sup>2</sup>, ottenendo una stima del lastrico solare di €11.455,00 dalla quale ricavare il prezzo unitario pari a circa **€m<sup>2</sup> 71,59**.

**Lastrico solare:** 160 m<sup>2</sup> x €m<sup>2</sup> 71,59 = € 11.454,40

Stima delle lavorazioni per il cambio di destinazione d'uso del lastrico solare in terrazzo pertinenziale all'alloggio di civile abitazione, progettazione ed oneri edilizi compresi, per un totale di €2.500,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Stima Unità Immobiliare 7:

€11.454,40 - €2.500,00= €8.954,40



#### Adeguamenti e correzioni della stima:

- Deve essere applicata una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che si stima essere circa 5% e quindi una detrazione pari a €447,72.
- Non necessita una correzione della stima per oneri relativi allo stato di possesso.
- Non sono presenti oneri derivanti da vincoli e non sono presenti oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Si procede alla correzione della stima adeguandola mediante detrazione degli oneri suddetti:

- STIMA VALORE di mercato senza detrazioni: **€8.954,40**
- Detrazioni: **€447,72**

#### UNITA' IMMOBILIARE 7:

STIMA VALORE (CORRETTO) (arr.):

**€8.500,00**



### **LOTTO 3: TOTALE VALORE (CORRETTO)**

UNITA' IMMOBILIARE 3: €63.935,00

UNITA' IMMOBILIARE 7: € 8.500,00

**TOTALE: €72.435,00**

**(diconsi Euro settantaduemilaquattrocentotrentacinque/00)**



# STIMA LOTTO 4

Il Lotto n. 4 è costituito dalla Unità Immobiliare n. 4



## Stima Unità Immobiliare n. 4

Unità immobiliare costituita da locale **autorimessa e porzione di cortile** in proprietà esclusiva, distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 6226, Sub. 17, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 153 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 172 m<sup>2</sup>, rendita Euro 742,77, Corso Antonio Gramsci n. 35, Piano T, superficie lorda commerciale di 160 m<sup>2</sup>, superficie netta calpestabile 153 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,48 m. La porzione di cortile presenta superficie di 56 m<sup>2</sup>.

Stima del più probabile valore di mercato, se le lavorazioni fossero regolarmente ultimate e l'immobile agibile:

Per l'autorimessa si adotta il prezzo OMI minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate pari ad **€m<sup>2</sup> 500,00**

Per il cortile privato di 56 m<sup>2</sup> si adotta un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,10 rispetto al fabbricato principale fino a 25 m<sup>2</sup> e pari a 0,02 per l'eccedenza (31 m<sup>2</sup>), ottenendo rispettivamente un prezzo pari a €m<sup>2</sup> 50,00 x 25 m<sup>2</sup> + €m<sup>2</sup> 10,00 x 31 m<sup>2</sup> ottenendo una stima della corte privata di €1.560,00 dalla quale ricavare il prezzo unitario pari a circa **€m<sup>2</sup> 27,86**.

**Autorimessa:**  $160 \text{ m}^2 \times \text{€m}^2 500,00 = \text{€ } 80.000,00$

**Cortile:**  $56 \text{ m}^2 \times \text{€m}^2 27,86 = \text{€ } 1.560,16$

**Totale** **€ 81.560,16**

Stima delle lavorazioni mancanti per ultimare l'autorimessa di 153 m<sup>2</sup> di superficie netta: murature, intonaci e tinteggiature, realizzazione di impianto elettrico di luce e forza motrice, opere di finitura interne, progettazione ed oneri di regolarizzazione urbanistica per un totale di €9.180,00

**Stima Unità Immobiliare 4: €81.560,16-€9.180,00= €72.380,00**

### Adeguamenti e correzioni della stima:

- Deve essere applicata una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che si stima essere circa 5% e quindi una

detrazione pari a €3.619,00.

- Non necessita una correzione della stima per oneri relativi allo stato di possesso.
- Non sono presenti oneri derivanti da vincoli e non sono presenti oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si procede alla correzione della stima adeguandola mediante detrazione degli oneri suddetti:

- STIMA VALORE di mercato senza detrazioni: **€65.824,60**
- Detrazioni: **€3.619,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 4: STIMA VALORE (CORRETTO): €62.200,00**

**(diconsi Euro sessantaduemiladuecento/00)**

## STIMA LOTTO 5

**Il Lotto n. 5 è costituito dalle Unità Immobiliari n. 5 e n. 6**

### Stima Unità Immobiliare n. 5

Unità immobiliare costituita da locale **cantina** distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 7, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 59 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 62 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 146,26, Corso Antonio Gramsci n. 31, Piano S1, compresa quota parte delle parti comuni BCNC Sub. 4. La cantina presenta superficie lorda commerciale di 68 m<sup>2</sup> e superficie netta calpestabile 59 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,55 m

Stima del più probabile valore di mercato, adottando il prezzo per le Abitazioni Civili dell'osservatorio del mercato immobiliare di €m<sup>2</sup> 580,00 con un coefficiente di omogeneizzazione per i locali cantina pari a 0,20, determinando il prezzo unitario di **€m<sup>2</sup> 116,00**.

**Cantina:** 68 m<sup>2</sup> x €m<sup>2</sup> 116,00 = € 7.888,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Stima delle lavorazioni mancanti per ultimare la cantina di 59 m<sup>2</sup> di superficie netta: realizzazione di impianto elettrico di luce e forza motrice, opere di finitura, progettazione ed oneri edilizi compresi per un totale di €1.475,00

## Stima Unità Immobiliare 5:

**€7.888,00 - €1.475,00 = €6.413,00**



### Adeguamenti e correzioni della stima:

- Deve essere applicata una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che si stima essere circa 5% e quindi una detrazione pari a €320,65.
- Non necessita una correzione della stima per oneri relativi allo stato di possesso.
- Non sono presenti oneri derivanti da vincoli e non sono presenti oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Si procede alla correzione della stima adeguandola mediante detrazione degli oneri suddetti:

- STIMA VALORE di mercato senza detrazioni: **€6.413,00**
- Detrazioni: **€320,65**

### UNITA' IMMOBILIARE 5:

STIMA VALORE (CORRETTO) (arr.): **€6.000,00**



## Stima Unità Immobiliare n. 6

Unità immobiliare costituita da locale **cantina** distinta a Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 77, Particella 8283, Sub. 8, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 7 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 10 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 17,35, Corso Antonio Gramsci n. 31, Piano S1, compresa quota parte delle parti comuni BCNC Sub. 4. La cantina presenta superficie lorda commerciale di 10 m<sup>2</sup> e superficie netta calpestabile 7 m<sup>2</sup>, altezza interna massima 2,50 m, minima 2,40 m.



Stima del più probabile valore di mercato, adottando il prezzo per le Abitazioni Civili dell'osservatorio del mercato immobiliare di €m<sup>2</sup> 580,00 con un coefficiente di omogeneizzazione per i locali cantina pari a 0,20, determinando il prezzo unitario di **€m<sup>2</sup> 116,00**.

**Cantina:** 10 m<sup>2</sup> x €m<sup>2</sup> 116,00 = € 1.160,00

Stima delle lavorazioni mancanti per ultimare la cantina di 7 m<sup>2</sup> di superficie netta: realizzazione di impianto elettrico di luce e forza motrice, opere di finitura, progettazione ed oneri edilizi compresi per un totale di €175,00.

### **Stima Unità Immobiliare 6:**

**€1.160,00 - €175,00 = €985,00**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Deve essere applicata una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che si stima essere circa 5% e quindi una detrazione pari a €49,25
- Non necessita una correzione della stima per oneri relativi allo stato di possesso.
- Non sono presenti oneri derivanti da vincoli e non sono presenti oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Si procede alla correzione della stima adeguandola mediante detrazione degli oneri suddetti:

- STIMA VALORE di mercato senza detrazioni: **€985,00**
- Detrazioni: **€49,25**

#### **UNITA' IMMOBILIARE 6:**

STIMA VALORE (CORRETTO) (arr.): **€935,00**

#### **LOTTO 5: TOTALE VALORE (CORRETTO)**

**UNITA' IMMOBILIARE 5: STIMA VALORE (CORRETTO): €6.000,00**

**UNITA' IMMOBILIARE 6: STIMA VALORE (CORRETTO): € 935,00**

**TOTALE: €6.935,00**

**(diconsi Euro settantaduemilaquattrocentotrentacinque/00)**

## CONCLUSIONI DELLA STIMA

LOTTO	U.I.U.	Fg./Part.	Sub.	DESCRIZIONE U.I.U.	STIMA U.I.U.	IMPORTO LOTTO
1	1	77/8283	3	Magazzino	€62.500,00	€ 62.500,00
2	2	77/8283	5	Magazzino	€36.400,00	€ 36.400,00
3	3	77/8283	6	Alloggio	€63.935,00	€ 72.435,00
	7	77/6226	67	Lastrico solare	€ 8.500,00	
4	4	77/6226	17	Autorimessa	€62.200,00	€ 62.200,00
5	5	77/8283	7	Cantina	€ 6.000,00	€ 6.935,00
	6	77/8283	8	Cantina	€ 935,00	
<b>TOTALE</b>					<b>€240.470,00</b>	<b>€240.470,00</b>

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.*

**LOTTI 1, 2, 4, 5:** Cessione esente IVA. Si applica imposta di registro, salvi i diritti di opzione per l'applicazione dell'IVA esercitabili secondo legge. Trattasi di beni strumentali per natura la cui cessione viene effettuata dall'impresa che ha eseguito interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica) da più di cinque anni dall'ultimazione.

**LOTTO 3:** Cessione esente IVA. Si applica imposta di registro. Trattasi di beni non strumentali la cui cessione non è effettuata dall'impresa costruttrice o che ha eseguito interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica) entro cinque anni dall'ultimazione.

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 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 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).

Le parti dell'edificio individuate come Unità Immobiliari n. 1, 2, 4, 5, 6, appartenenti alla categoria d) locali adibiti a deposito, cantine ed autorimesse, non sono soggette ad APE.

18) *Predisponga l'attestato di certificazione 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.*

E' stato predisposto dal sottoscritto perito l'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto l'alloggio fruisce di APE in classe energetica G.

Asti, li 13.12.2021

Il Perito

ing. Andrea Sodano



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT