

# TRIBUNALE ORDINARIO di ASTI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 213/2021

## CREDITORE PROCEDENTE

XXX, e, per essa, la mandataria XXX

Avv. xxx

PEC: xxx

## CREDITORE INTERVENUTO

XXX

xxx

PEC: xxx

## DEBITRICE

XXX (c.f. xxx), già Xxx, con sede legale in Xxx, in persona del socio accomandatario, Sig. Xxx (c.f. XXX)

PEC: xxx

## PERITO STIMATORE

Geom. Massimiliano FANTINO – Asti (AT) Via Emanuele Filiberto n. 2

Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti Dr. Giuseppe AMOROSO.

... *omissis* ...

Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO

[www.studiofantino.it](http://www.studiofantino.it)

e-mail: [massimiliano.fantino@gmail.com](mailto:massimiliano.fantino@gmail.com) - sito web: <http://www.studiofantino.it>

**PRIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:**

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

**RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:**

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali tramite RACCOMANDATA a mano e tramite PEC del 15-07-2022, fascicolata alla presente con l'ALLEGATO N.1.1 per eventuali approfondimenti.

-----\*-----



## SECONDO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

### TECNICA:

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 cc.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*



**RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO DI**

**CONSULENZA TECNICA:**

Il sottoscritto, prima di effettuare ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza, ritenendo di non dover segnalare alcuna anomalia al Giudice ed al creditore procedente.

Agli atti della procedura risulta acquisita la “CERTIFICAZIONE NOTARILE”, fascicolata con l'ALLEGATO N. 8, che di seguito viene riportata, dalla quale è possibile riscontrare:

- la *descrizione degli “immobili oggetto del pignoramento”*,
- la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza,
- le formalità pregiudizievoli alla data del 28 ottobre 2021 (data indicata nella certificazione notarile sotto riportata).

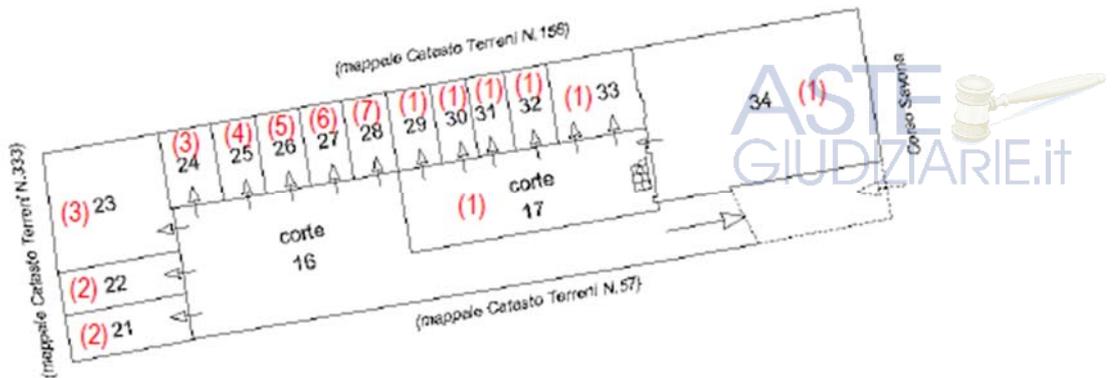
... *omissis* ...

Viene di seguito predisposto l'elenco delle ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sulla base dei documenti in atti:

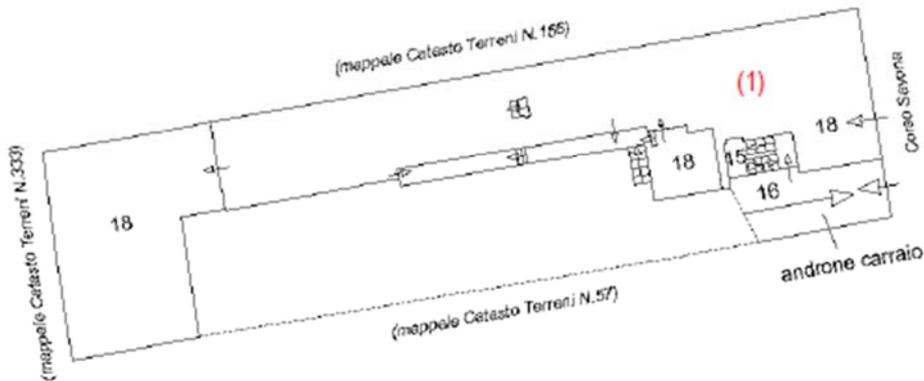
a carico degli immobili pignorati oggetto d'indagine **attualmente** censiti come segue (vedere visure - ALLEGATI N.6 e dal N.7.1 al N.7.20 e elaborato planimetrico ALLEGATO N.9 di seguito riportato):



**PIANO SEMINTERRATO**



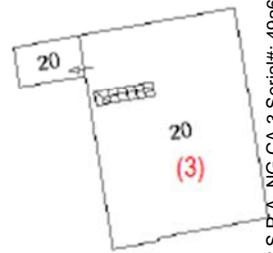
**PIANO TERRENO**



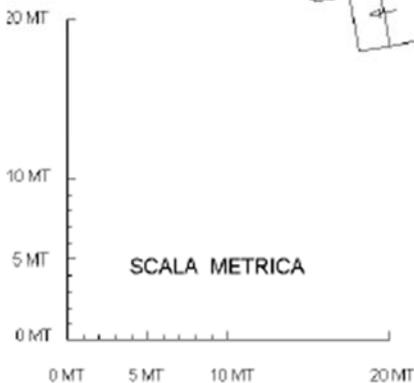
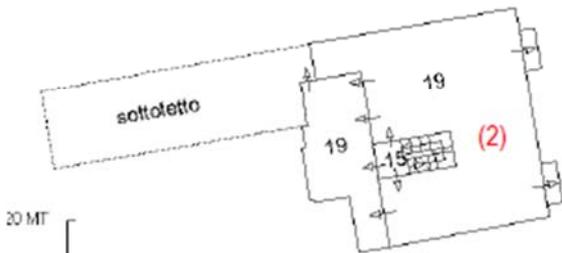
**PIANO SECONDO**



**PIANO TERZO**



**PIANO PRIMO**



Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO

[www.studiofantino.it](http://www.studiofantino.it)



## LOTTO 1

### LOCALE BAR E PIZZERIA CON ACCESSORI: CANTINA LOCALI DI DEPOSITO E BOX AUTO

**Il locale bar e pizzeria al piano terreno con accessori: cantina, locali di deposito e box auto al piano seminterrato sito nel Comune di Asti (AT),**

**Corso Savona n.153, risulta censito come segue:**

#### **Catasto Fabbricati Comune di ASTI**

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 18**, cat. C/1 (locale bar e pizzeria), classe 4, di mq 202, (superficie catastale 264 mq) rendita di Euro 2.117,78, indirizzo: Corso Savona n.153, piano T; individuato come “sub.18” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, Corso Savona, androne carraio Sub.16, vano scala Sub.15, mappale Catasto Terreni N.333 salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 34**, cat. C/2 (locale di sgombero – cantina – spogliatoio wc e doccia), classe 2, di mq 107, (superficie catastale 137 mq) rendita di Euro 226,57, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.34” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, terrapieno lato Corso Savona, androne carraio Sub.16, corte Sub.17, locale di deposito Sub.33 salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 33**, cat. C/2 (locale di deposito), classe 5,



di mq 23, (superficie catastale 27 mq) rendita di Euro 78,40, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.33” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, locale di sgombero – cantina – spogliatoio wc e doccia Sub.34, corte Sub.17, locale di deposito Sub.32, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 32**, cat. C/2 (locale di deposito), classe 5, di mq 11, (superficie catastale 14 mq) rendita di Euro 37,49, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.32” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, locale di deposito Sub.33, corte Sub.17, box auto Sub.31, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 31**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 10, (superficie catastale 12 mq) rendita di Euro 35,12, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.31” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, locale di deposito Sub.32, corte Sub.17, box auto Sub.30, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 30**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 10, (superficie catastale 11 mq) rendita di Euro 35,12, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.30” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, box auto Sub.31, corte Sub.17, box auto Sub.29, salvo altri o variati (vedere pag. 1



dell'ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 29**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 13, (superficie catastale 14 mq) rendita di Euro 45,65, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.29” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, box auto Sub.30, corte Sub.17, box auto Sub.28, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell'ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 17**, BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE COMUNE AI SUBB.18-29-30-31-32-33-34, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.17” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: box auto Sub.29, box auto Sub.30, box auto Sub.31, locale di deposito Sub.32, locale di deposito Sub.33, locale di sgombero – cantina – spogliatoio wc e doccia Sub.34, corte Sub.16, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell'ALLEGATO N.9).

**Il suddetto lotto ha diritti sul Sub.16: BENE COMUNE NON CENSIBILE - ANDRONE CARRAIO E CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI**

**e sul Sub. 15: BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA COMUNE AI SUBB. 18-19-20-34.**



## LOTTO 2

### APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON LOCALI ACCESSORI: N.2

#### BOX AUTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**L'appartamento al piano primo con locali accessori al piano seminterrato:**

**n.2 box auto sito nel Comune di Asti (AT), Corso Savona n.153, risulta**

**censito come segue:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **Catasto Fabbricati Comune di ASTI**

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 19**, cat. A/4 (abitazione), classe 2, di vani 5, (superficie catastale 140 mq escluse aree scoperte 131 mq) rendita di Euro 136,86, indirizzo: Corso Savona n.153, piano 1; individuato come “sub.19” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, Corso Savona, mappale Catasto Terreni N.57, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 21**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 21, (superficie catastale 22 mq) rendita di Euro 73,75, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.21” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.57, mappale Catasto Terreni N.333, box auto Sub.22, corte comune Sub.16, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 22**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 19, (superficie catastale 21 mq) rendita di Euro 66,73, indirizzo: Corso Savona

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



n.153, piano S1; individuato come “sub.22” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: box auto Sub.21, mappale Catasto Terreni N.333, box auto Sub.23, corte comune Sub.16, salvo altri o variati (vedere pag. I dell’ALLEGATO N.9).

**Il suddetto lotto ha diritti sul Sub.16: BENE COMUNE NON CENSIBILE - ANDRONE CARRAIO E CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI**

**e sul Sub. 15: BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA COMUNE AI SUBB. 18-19-20-34.**

## **LOTTO 3**

### **APPARTAMENTO PIANO SECONDO E TERZO CON LOCALI**

#### **ACCESSORI: N.2 BOX AUTO**

**L’appartamento al piano secondo e terzo con locali accessori al piano seminterrato: n.2 box auto sito nel Comune di Asti (AT), Corso Savona n.153, risulta censito come segue:**

#### **Catasto Fabbricati Comune di ASTI**

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 20, cat. A/2 (abitazione), classe 3, di vani 9,5, (superficie catastale 250 mq escluse aree scoperte 240 mq) rendita di Euro 883,14, indirizzo: Corso Savona n.153, piano 2-3; individuato come “sub.20” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto**



Terreni N.156, Corso Savona, mappale Catasto Terreni N.57, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell'ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 23**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 52, (superficie catastale 56 mq) rendita di Euro 182,62, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.23” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, box auto Sub.24, corte comune Sub.16, box auto Sub.22, mappale Catasto Terreni N.333, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell'ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 24**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 14, (superficie catastale 16 mq) rendita di Euro 49,17, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.24” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, box auto Sub.25, corte comune Sub.16, box auto Sub.23, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell'ALLEGATO N.9).

**Il suddetto lotto ha diritti sul Sub.16: BENE COMUNE NON CENSIBILE - ANDRONE CARRAIO E CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI**

**e sul Sub. 15: BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA COMUNE AI SUBB. 18-19-20-34.**



## LOTTO 4

### BOX AUTO

Il box auto al piano seminterrato sito nel Comune di Asti (AT), Corso Savona n.153, risulta censito come segue:

#### Catasto Fabbricati Comune di ASTI

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 25**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 12, (superficie catastale 13 mq) rendita di Euro 42,14, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.25” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, box auto Sub.26, corte comune Sub.16, box auto Sub.24, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Il suddetto lotto ha diritti sul Sub.16: BENE COMUNE NON CENSIBILE - ANDRONE CARRAIO E CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI.**

## LOTTO 5

### BOX AUTO

Il box auto al piano seminterrato sito nel Comune di Asti (AT), Corso Savona n.153, risulta censito come segue:

#### Catasto Fabbricati Comune di ASTI

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 26**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 12,

(superficie catastale 14 mq) rendita di Euro 42,14, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.26” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, box auto Sub.27, corte comune Sub.16, box auto Sub.25, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Il suddetto lotto ha diritti sul Sub.16: BENE COMUNE NON CENSIBILE - ANDRONE CARRAIO E CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI.**

## **LOTTO 6**

### **BOX AUTO**

**Il box auto al piano seminterrato sito nel Comune di Asti (AT), Corso Savona n.153, risulta censito come segue:**

#### **Catasto Fabbricati Comune di ASTI**

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 27**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 12, (superficie catastale 14 mq) rendita di Euro 42,14, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.27” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, box auto Sub.28, corte comune Sub.16, box auto Sub.26, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Il suddetto lotto ha diritti sul Sub.16: BENE COMUNE NON CENSIBILE - ANDRONE CARRAIO E CORTE COMUNE A TUTTI I**

SUBALTERNI.

**LOTTO 7**

**BOX AUTO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Il box auto al piano seminterrato sito nel Comune di Asti (AT), Corso Savona n.153, risulta censito come segue:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Catasto Fabbricati Comune di ASTI**

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 28**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 12, (superficie catastale 14 mq) rendita di Euro 42,14, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.28” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, box auto Sub.29, corte comune Sub.16, box auto Sub.27, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Il suddetto lotto ha diritti sul Sub.16: BENE COMUNE NON CENSIBILE - ANDRONE CARRAIO E CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI.**

-----\*-----

I suddetti immobili insistono sul mappale censito al Catasto Terreni Comune di Asti Foglio 76 mappale 1590 ente urbano, della superficie catastale di are sette centiare venti (a. 7.20).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Tutti i suddetti immobili risultano catastalmente intestati a (vedere visure - ALLEGATI dal N.7.1 al N.7.20):

**XXX** Sede in ASTI (AT) xxx Proprietà 1/1.



**L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) è il seguente:**



## **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

sulla base dei documenti in atti  
e di ulteriori accertamenti ipocatastali

presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti risultano le formalità, per le quali si rimanda alla certificazione notarile sopra riportata.



Dagli accertamenti ipotecari effettuati dal 28-10-2021 (data di aggiornamento riportata nella certificazione notarile) sino alla data del 26-04-2023 contro XXX, non si sono rilevate ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli (vedere ALLEGATO N. 13).

## **IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**



Per la corretta identificazione dei beni sono state redatte le planimetrie di ri-



lievo dei luoghi con chiara indicazione degli immobili oggetto d'indagine (vedere planimetrie di rilievo ALLEGATI NN. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5), è stato acquisito l'estratto della mappa del Catasto Terreni sul quale è stato evidenziato il mappale del Comune di ASTI F.76 N.1590 dove insistono gli immobili oggetto d'indagine (vedere estratto di mappa ALLEGATO N.5), è stato acquisito l'elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati (vedere l'ALLEGATO N.9) e le planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati Comune di ASTI F.AT/76 N.1590 dal Sub. 18 al Sub.34 (vedere l'ALLEGATO N.10).

## PROVENIENZE

Per le provenienze si fa riferimento alla “CERTIFICAZIONE NOTARILE” (ALLEGATO N.8) sopra citata.

Sono stati reperiti gli atti di provenienza ultraventennali degli immobili pignorati e fascicolati con:

- ALLEGATO N. 4.1 - decreto di trasferimento Tribunale di Asti dell'11-10-2001 Rep.1091;
- ALLEGATO N. 4.2 - Nota trascrizione del 09-11-2001 nn. 9455/6843 del decreto di trasferimento Tribunale di Asti dell'11-10-2001 Rep.1091;
- ALLEGATO N. 4.3 - verbale assemblea rogito Not. Giorgio GILI del 28-11-2012 Rep.40838.

-----\*-----



**TERZO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:**

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

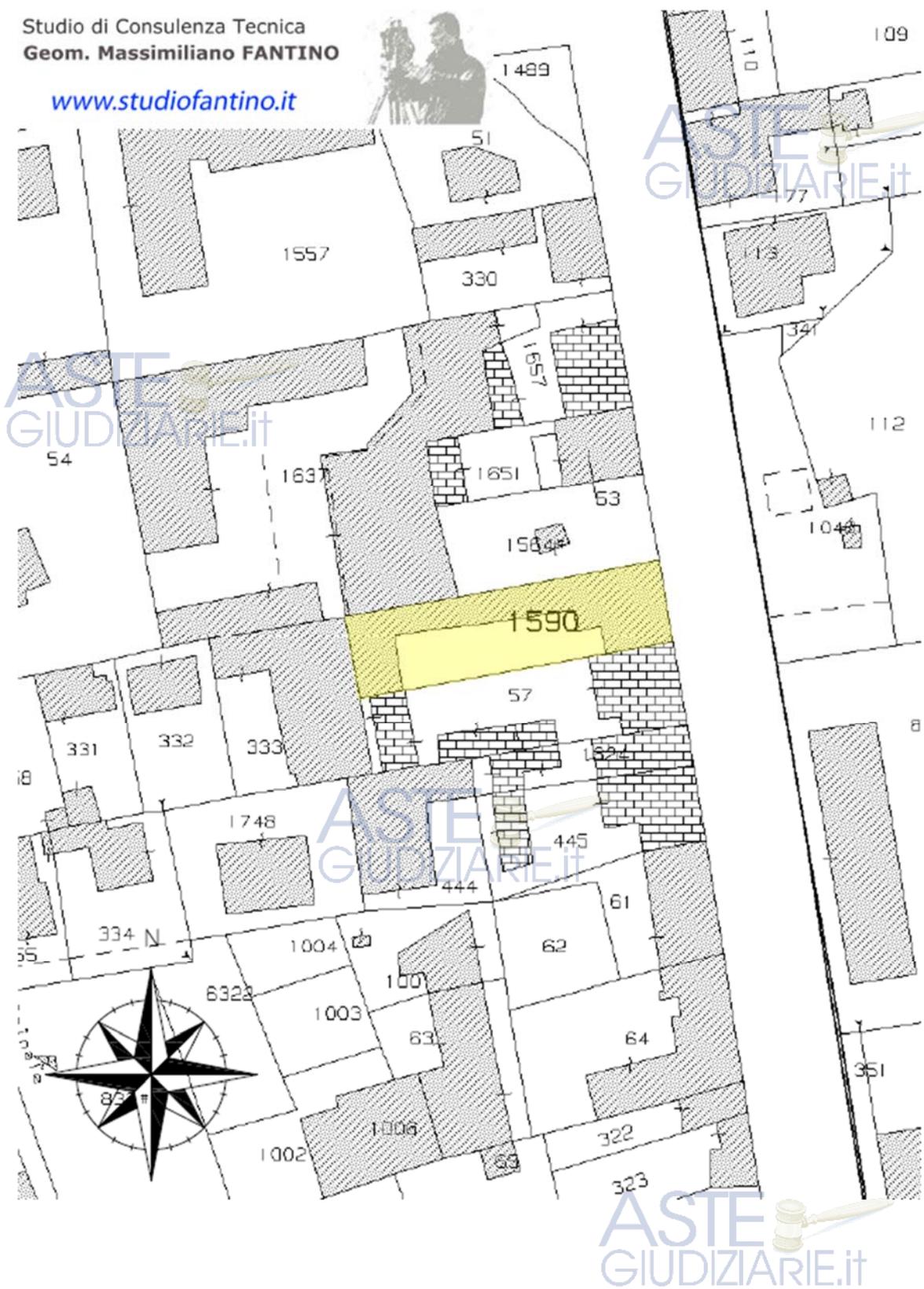
**RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:**

Per una lettura più agevole della presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, si riportano di seguito l'estratto di mappa ALLEGATO N.5, l'elaborato planimetrico ALLEGATO N.9, le planimetrie di rilievo ALLEGATI N.2.1, N.2.2, N.2.3, N.2.4 e N.2.5 ed alcune significative fotografie:



Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO

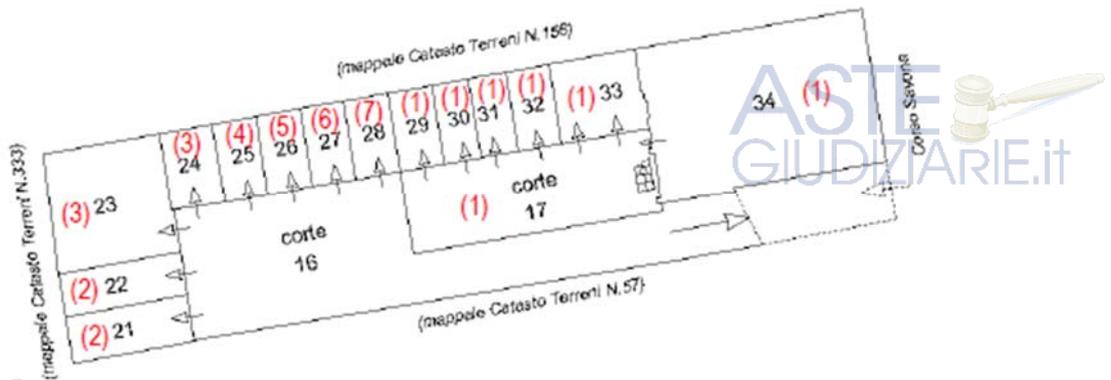
[www.studiofantino.it](http://www.studiofantino.it)



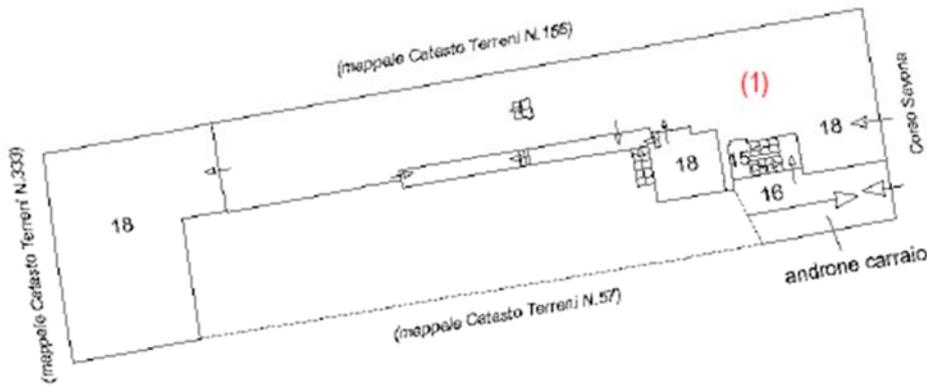
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



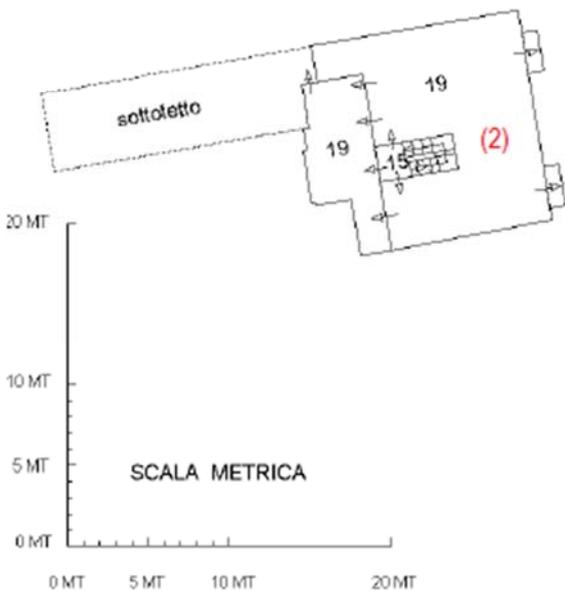
**PIANO SEMINTERRATO**



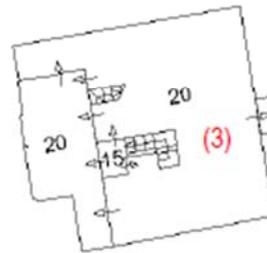
**PIANO TERRENO**



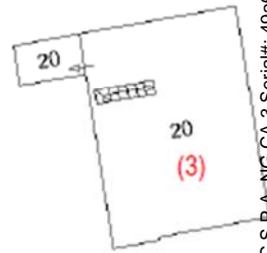
**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**



**PIANO TERZO**



Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO

[www.studiofantino.it](http://www.studiofantino.it)



# PLANIMETRIA DI RILIEVO

## PIANO SEMINTERRATO

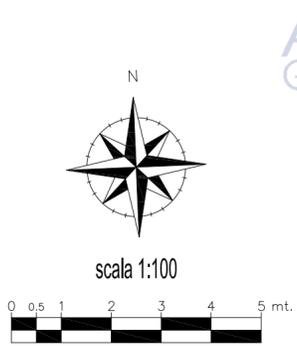
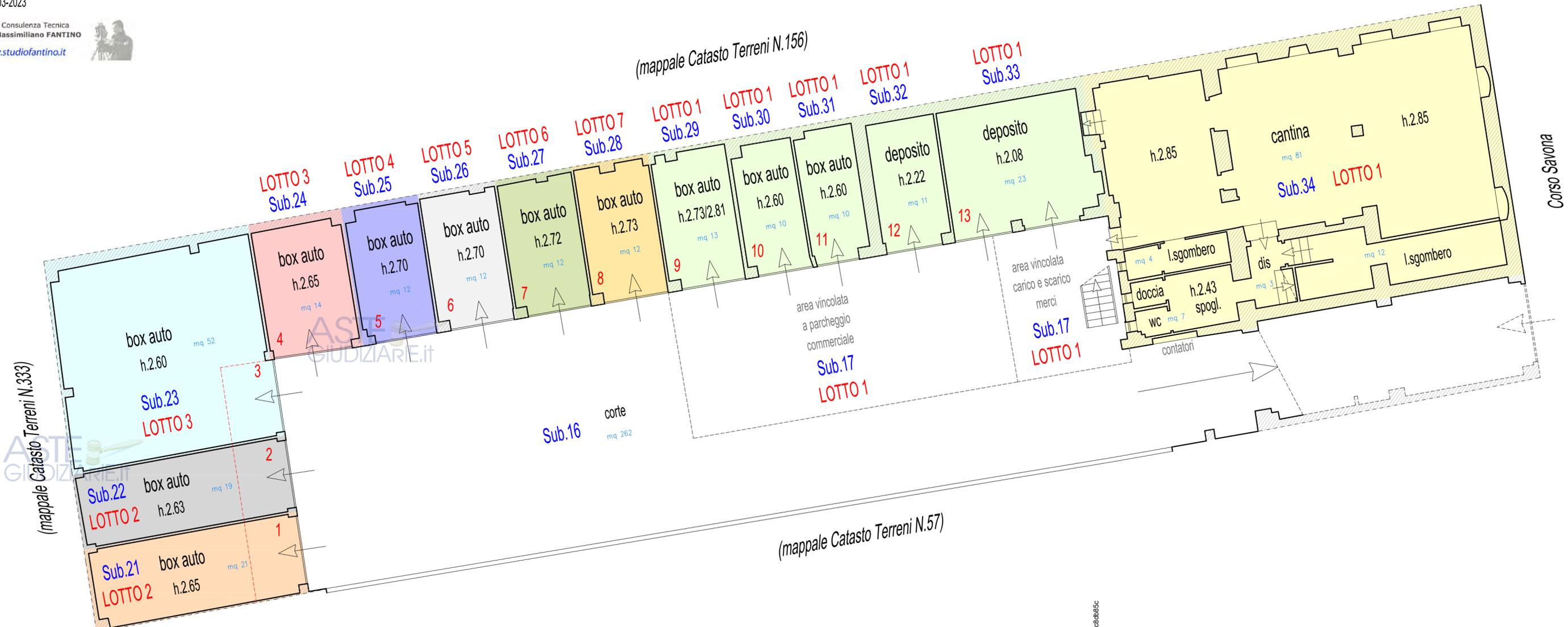
rispetto al Corso Savona

Asti; 23-03-2023

Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO  
www.studiofantino.it



ALLEGATO N.



ASTE GIUDIZIARIE.IT

### Superfici lorde di rilievo:

 box auto mq. 56	 box auto mq. 14	 box auto mq. 14	 locali accessori pizzeria mq. 137
 box auto mq. 21	 box auto mq. 14	 box auto mq. 14	 locali accessori pizzeria mq. 78
 box auto mq. 22	 box auto mq. 16		

Unità Immobiliare Urbana  
censita al Catasto Fabbricati  
Comune di ASTI F.AT/76 N.1590 Subb.16-17  
21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 213/2021

**N.B.:** il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura

sita in ASTI (AT)  
Corso Savona n.153

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a6a484f01523e671761e13a0db85c



# PLANIMETRIA DI RILIEVO

ALLEGATO N.

## PIANO PRIMO

rispetto al Corso Savona

Asti; 23-03-2023

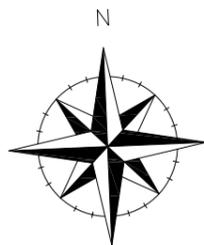
Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO  
[www.studiofantino.it](http://www.studiofantino.it)



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



scala 1:100



Unità Immobiliare Urbana  
censita al Catasto Fabbricati  
Comune di ASTI F.AT/76 N.1590 Subb.15-19

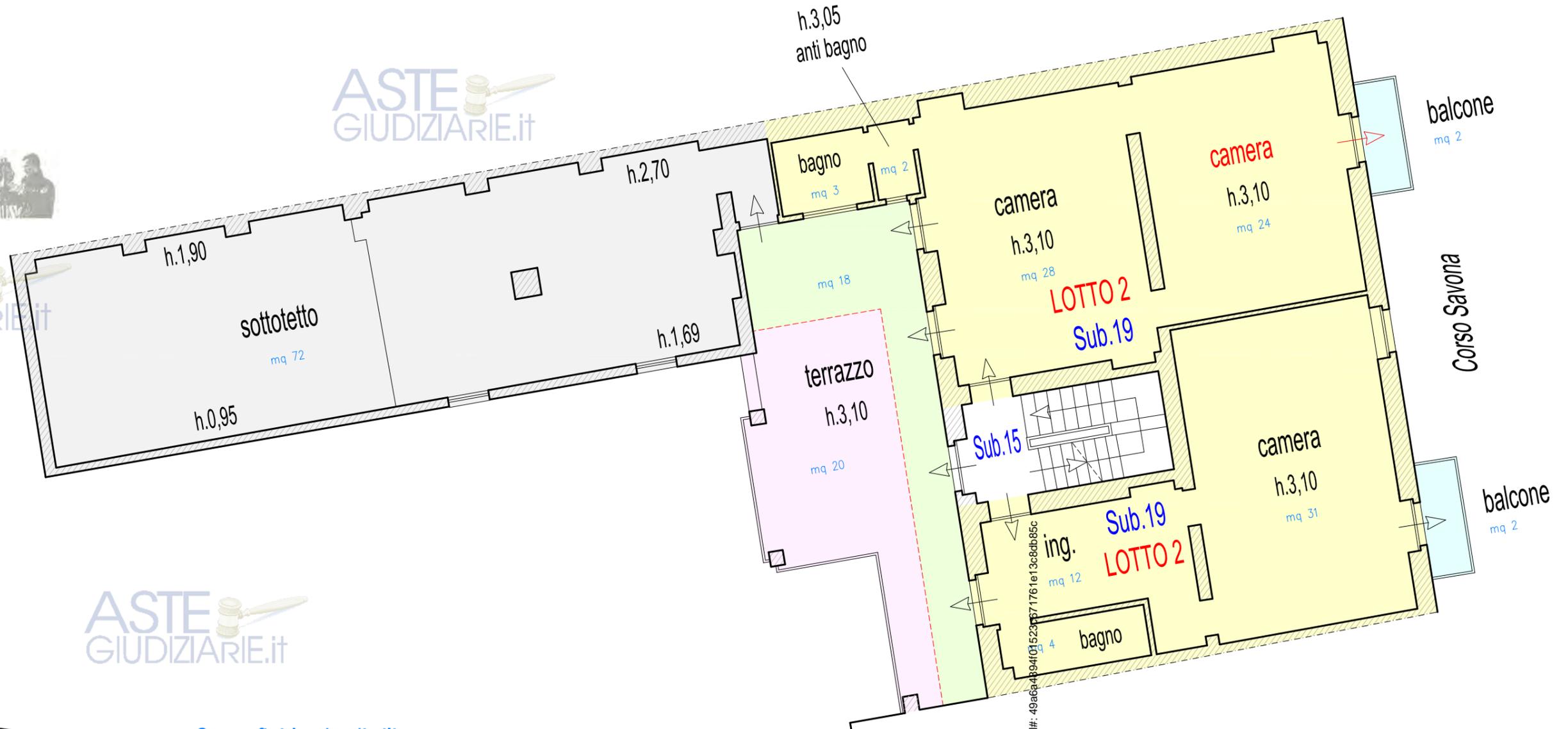
sita in ASTI (AT)  
Corso Savona n.153

### Superfici lorde di rilievo:

	balconi	mq. 5		terrazzo	mq. 18
	locali abitativi	mq. 131		terrazzo	mq. 21
	sottotetto	mq. 82			

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 213/2021

**N.B.:** il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura



Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a6a48941015231671761e13c8db85c

# PLANIMETRIA DI RILIEVO

ALLEGATO N.

## PIANO SECONDO

rispetto al Corso Savona

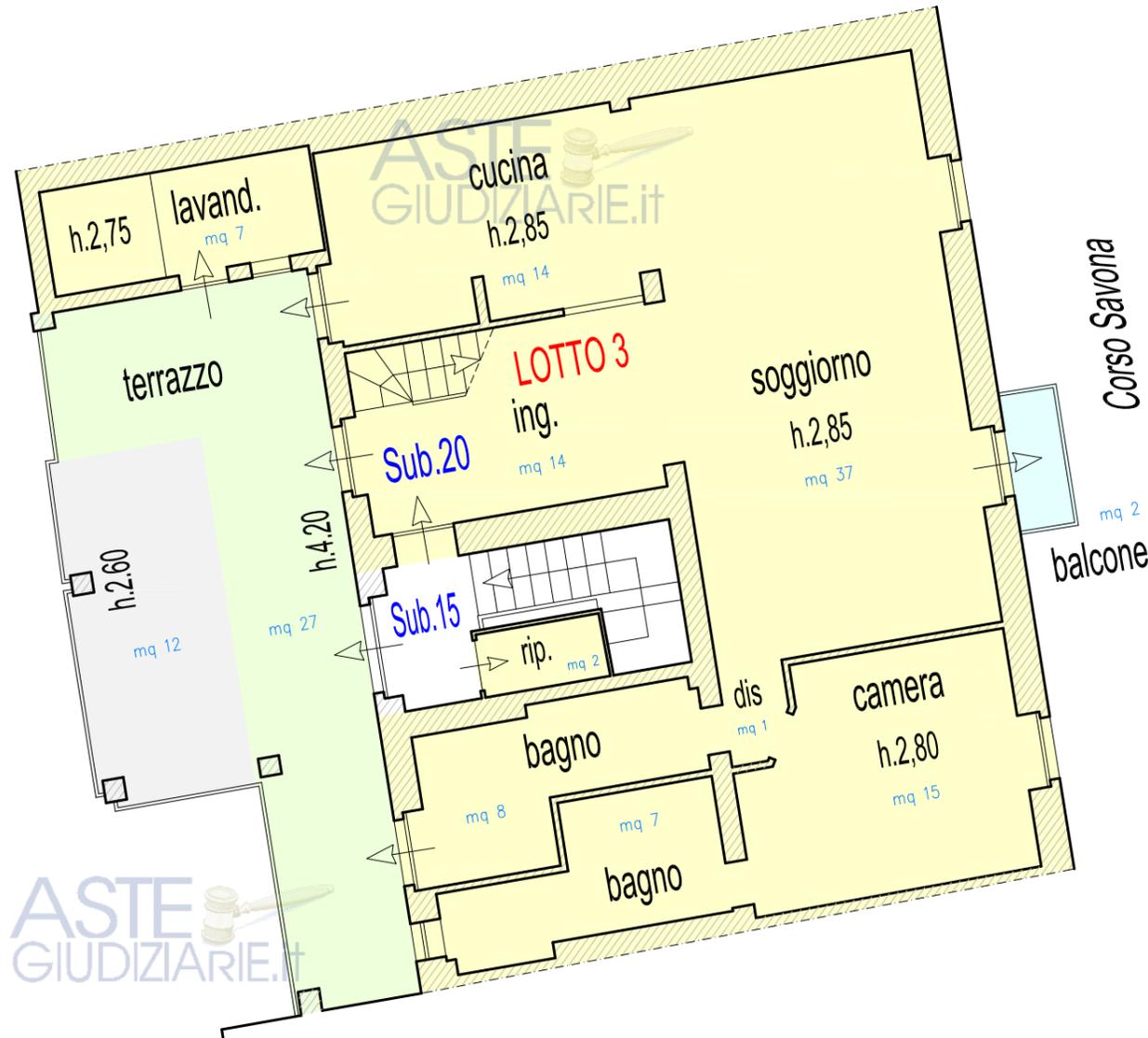
Asti; 23-03-2023

Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



scala 1:100



### Superfici lorde di rilievo:

	locali abitativi	mq. 136		balcone	mq. 2
	terrazzo	mq. 27			
	terrazzo	mq. 13			

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 213/2021

**N.B.:** il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura

Unità Immobiliare Urbana  
censita al Catasto Fabbricati  
Comune di ASTI F.AT/76 N.1590 Subb.15-20

sita in ASTI (AT)  
Corso Savona n.153

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a6a4894f01523c671761e13c8db85c

# PLANIMETRIA DI RILIEVO

ALLEGATO N.

## PIANO TERZO

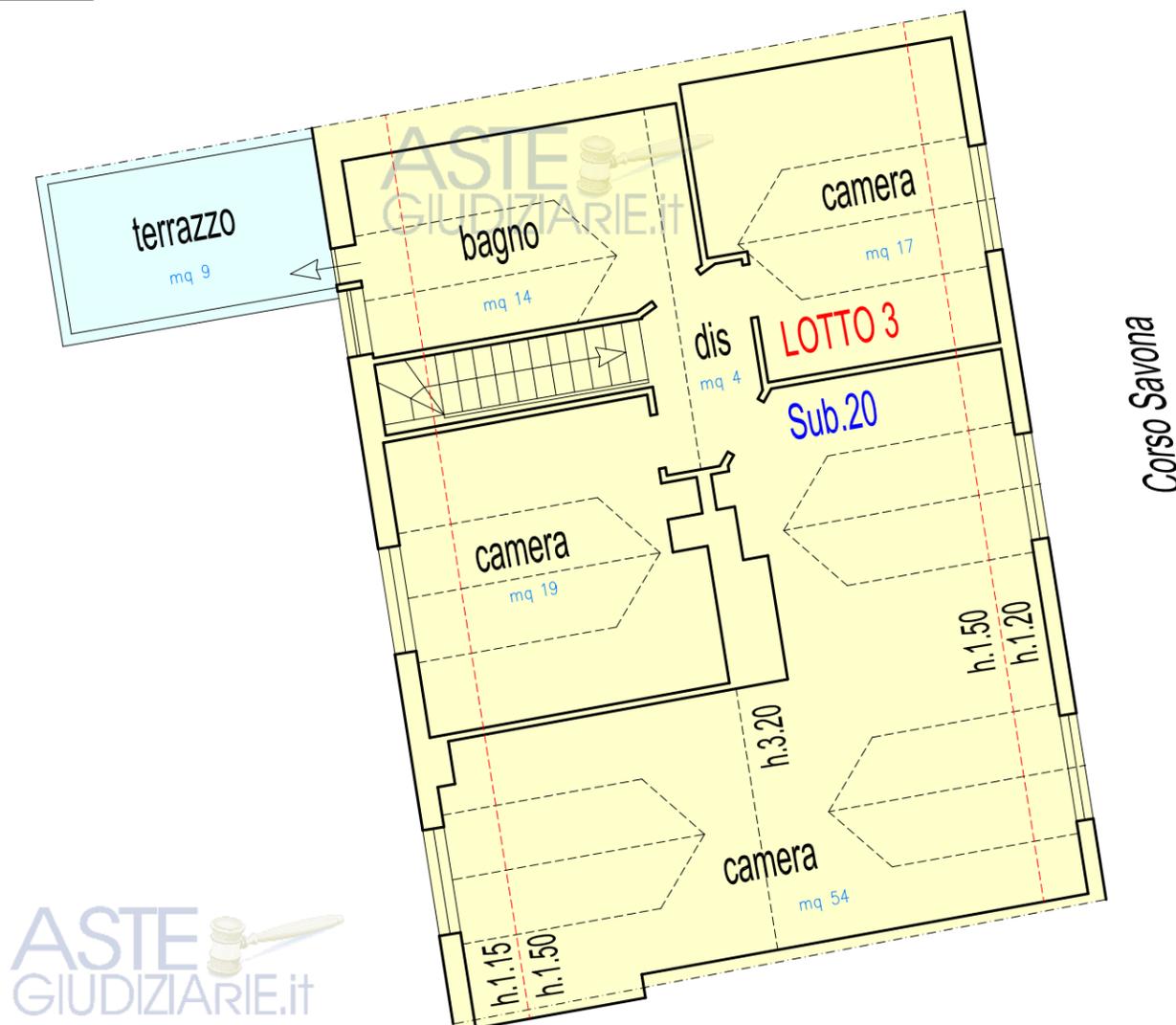
rispetto al Corso Savona

Asti; 23-03-2023

Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO  
[www.studiofantino.it](http://www.studiofantino.it)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Corso Savona

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



scala 1:100



Unità Immobiliare Urbana  
censita al Catasto Fabbricati  
Comune di ASTI F.AT/76 N.1590 Sub.20

sita in ASTI (AT)  
Corso Savona n.153

### Superfici lorde di rilievo:

	<u>locali abitativi</u>	<u>mq. 131</u>
	<u>terrazzo</u>	<u>mq. 11</u>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 213/2021

N.B.: il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura

Firmato Da: FANTINO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49a6a4894f01523c671761e13c8db85c





ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## LOTTO 1

### LOCALE BAR E PIZZERIA CON ACCESSORI: CANTINA LOCALI DI DEPOSITO E BOX AUTO

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili siti in Asti  
(AT), Corso Savona n.153:

locale bar e pizzeria al piano terreno con accessori: cantina, locali di deposito e box auto al piano seminterrato:

- locale bar e pizzeria al piano terreno (Sub.18) con ingresso da Corso Savona composto dai seguenti locali: locale bar, locale lievitazione, forno, cucina, locale pizzeria (1), locale pizzeria (2), locale pizzeria (3), blocco servizi uomini / donne, terrazzo in parte coperta da piccola tettoia (vedere planimetria di rilievo piano terra ALLEGATO N. 2.2 e riportata anche nelle pagine che precedono);
- locale di sgombero – cantina – spogliatoio wc e doccia (Sub.34) con ingresso dal vano scala e dall'area carico e scarico merci composto dai seguenti locali: n.2 locali di sgombero, vano scala piano seminterrato, spogliatoio, doccia, wc e cantina (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1 e riportata anche nelle pagine che precedono);
- locale di deposito (Sub.33) con ingresso dall'area carico e scarico merci (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1 e riportata anche nelle pagine che precedono);



- **locale di deposito (Sub.32)** con ingresso dall'area carico e scarico merci (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1 e riportata anche nelle pagine che precedono);
- **box auto (Sub.31)** con ingresso dall'area carico e scarico merci (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1 e riportata anche nelle pagine che precedono);
- **box auto (Sub.30)** con ingresso dall'area carico e scarico merci (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1 e riportata anche nelle pagine che precedono);
- **box auto (Sub.29)** con ingresso dall'area carico e scarico merci (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1 e riportata anche nelle pagine che precedono);
- **area a parcheggio commerciale ed area carico e scarico merci (Sub.17)** con ingresso dal cortile comune Sub. 16 (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1 e riportata anche nelle pagine che precedono);

**censiti come segue:**

### **Catasto Fabbricati Comune di ASTI**

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 18**, cat. C/1 (locale bar e pizzeria), classe 4, di mq 202, (superficie catastale 264 mq) rendita di Euro 2.117,78, indirizzo: Corso Savona n.153, piano T; individuato come “sub.18” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, Corso



Savona, androne carraio Sub.16, vano scala Sub.15, mappale Catasto Terreni N.333 salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell'ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 34**, cat. C/2 (locale di sgombero – cantina – spogliatoio wc e doccia), classe 2, di mq 107, (superficie catastale 137 mq) rendita di Euro 226,57, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.34” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, terrapieno lato Corso Savona, androne carraio Sub.16, corte Sub.17, locale di deposito Sub.33 salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell'ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 33**, cat. C/2 (locale di deposito), classe 5, di mq 23, (superficie catastale 27 mq) rendita di Euro 78,40, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.33” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, locale di sgombero – cantina – spogliatoio wc e doccia Sub.34, corte Sub.17, locale di deposito Sub.32, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell'ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 32**, cat. C/2 (locale di deposito), classe 5, di mq 11, (superficie catastale 14 mq) rendita di Euro 37,49, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.32” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, locale di deposito Sub.33, corte Sub.17, box auto Sub.31, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell'ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 31**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 10,



(superficie catastale 12 mq) rendita di Euro 35,12, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.31” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, locale di deposito Sub.32, corte Sub.17, box auto Sub.30, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 30**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 10, (superficie catastale 11 mq) rendita di Euro 35,12, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.30” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, box auto Sub.31, corte Sub.17, box auto Sub.29, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 29**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 13, (superficie catastale 14 mq) rendita di Euro 45,65, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.29” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, box auto Sub.30, corte Sub.17, box auto Sub.28, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 17**, BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE COMUNE AI SUBB.18-29-30-31-32-33-34, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.17” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: box auto Sub.29, box auto Sub.30, box auto Sub.31,



locale di deposito Sub.32, locale di deposito Sub.33, locale di sgombero – cantina – spogliatoio wc e doccia Sub.34, corte Sub.16, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Il suddetto lotto ha diritti sul Sub.16: BENE COMUNE NON CENSIBILE - ANDRONE CARRAIO E CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI e sul Sub. 15: BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA COMUNE AI SUBB.18-19-20-34.**

**Le caratteristiche dei suddetti immobili** sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta gli ALLEGATI NN.3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabile consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con gli ALLEGATI NN.2.1 e 2.2.

– **le caratteristiche interne ed esterne sono:**

come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, il compendio immobiliare in oggetto internamente risulta in **sufficiente stato di conservazione.**

Durante le operazioni peritali dell’11-01-2023 (vedere ALLEGATO N.1.3) è stato dichiarato:

**Il Sig. Xxx dichiara quanto segue:**

*“Io sottoscritto, Xxx,*

*... omissis ...*



*DICHIARO*

*... omissis ...*

*che tutti gli immobili oggetto di pignoramento... omissis ... sono liberi da contratti di locazione;*

*... omissis ...*

*che l'immobile sub. 6 (ristorante - pizzeria) è dotato di:*

- impianto di climatizzazione;*
- impianto di riscaldamento a gas metano che riscalda l'acqua che circola nei termosifoni;*
- caldaiette che riscaldano l'acqua sanitaria;*

*... omissis ...*

*che sono presenti fessurazioni / crepe nella trave portante ubicata nei locali seminterrato sottostanti la pizzeria;*

*che all'esterno del fabbricato vi sono alcuni punti ammalorati da umidità;*

*... omissis ...*

La porta d'ingresso al locale bar e pizzeria (Sub.18) risulta essere in alluminio e vetro, i serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri. I pavimenti interni il locale bar e pizzeria sono in piastrelle di ceramica.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato.

Il locale di sgombero – cantina – spogliatoio wc e doccia (Sub.34) hanno porte di accesso in metallo e vetro, le porte interne ai locali wc e doccia sono in legno tamburato ed i pavimenti sono in ceramica come pure i rivestimenti delle pareti. Il locale di sgombero presente nel sottoscala ha pavimento in ceramica. La cantina risulta con pavimento in cls e murature perimetrali a vista.

Il locale di deposito (Sub.33) ha porta d'ingresso in metallo con vetri semplici e pavimento in ceramica (internamente vi è la caldaia dell'impianto di



riscaldamento del locale bar pizzeria).

Il locale di deposito (Sub.32) ha porta d'ingresso in metallo con vetri semplici e pavimento in cls.

Il box auto (Sub.31) ha porta d'ingresso in metallo con vetri semplici e pavimento in ceramica.

Il box auto (Sub.30) ha porta d'ingresso in metallo con vetri semplici e pavimento in ceramica.

Il box auto (Sub.29) ha porta d'ingresso in metallo con vetri semplici e pavimento in cls.

Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali degli immobili oggetto di pignoramento formanti il presente LOTTO risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. con gli ALLEGATI NN.2.1 e 2.2:

locale bar e pizzeria (Sub.18):

✓ locale bar:	mq	32;
✓ locale lievitazione:	mq	5;
✓ cucina:	mq	16;
✓ locale pizzeria (1):	mq	63;
✓ locale pizzeria (2):	mq	32;
✓ locale pizzeria (3):	mq	37;
✓ blocco servizi uomini:	mq	7;
✓ disimpegno:	mq	3;
✓ blocco servizi donne:	mq	7;
✓ tettoia su terrazzo:	mq	15;
✓ terrazzo:	mq	99;
✓ terrazzo e balconi comunicanti:	mq	32;

locale di sgombero – cantina – spogliatoio wc e doccia al piano seminterrato (Sub.34):

✓ disimpegno:	mq	3;
---------------	----	----

- ✓ locale di sgombero sottoscala: mq 12;
- ✓ spogliatoio – doccia - wc: mq 7;
- ✓ cantina: mq 81;
- ✓ locale di sgombero: mq 4;



locale di deposito al piano seminterrato (Sub.33):

- ✓ locale di deposito: mq 23;

locale di deposito al piano seminterrato (Sub.32):

- ✓ locale di deposito: mq 11;



box auto al piano seminterrato (Sub.31):

- ✓ box auto: mq 10;

box auto al piano seminterrato (Sub.30):

- ✓ box auto: mq 10;

box auto al piano seminterrato (Sub.29):

- ✓ box auto: mq 13.



## LOTTO 2

### APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON LOCALI ACCESSORI: N.2

#### BOX AUTO



Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili siti in Asti (AT), Corso Savona n.153:



Appartamento al piano primo con locali accessori al piano seminterrato: n.2 box auto:

- **appartamento al piano primo (Sub.19)** con doppio ingresso dal vano scala comune composto dai seguenti locali: ingresso, n.3 camere, anti-bagno e n. 2 bagni, terrazzo e sottotetto (vedere planimetria di rilievo piano terra ALLEGATO N. 2.3 e riportata anche nelle pagine che precedono);
- **box auto (Sub.21)** con ingresso dal cortile comune (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1 e riportata anche nelle pagine che precedono);
- **box auto (Sub.22)** con ingresso dal cortile comune (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1 e riportata anche nelle pagine che precedono);

censiti come segue:

#### **Catasto Fabbricati Comune di ASTI**

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 19, cat. A/4 (abitazione), classe 2, di vani**



5, (superficie catastale 140 mq escluse aree scoperte 131 mq) rendita di Euro 136,86, indirizzo: Corso Savona n.153, piano 1; individuato come “sub.19” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, Corso Savona, mappale Catasto Terreni N.57, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 21**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 22, (superficie catastale 21 mq) rendita di Euro 73,75, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.21” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.57, mappale Catasto Terreni N.333, box auto Sub.22, corte comune Sub.16, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 22**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 19, (superficie catastale 21 mq) rendita di Euro 66,73, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.22” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: box auto Sub.21, mappale Catasto Terreni N.333, box auto Sub.23, corte comune Sub.16, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Il suddetto lotto ha diritti sul Sub.16: BENE COMUNE NON CENSIBILE - ANDRONE CARRAIO E CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI**

**e sul Sub. 15: BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA COMUNE AI SUBB.18-19-20-34.**



Le caratteristiche dei suddetti immobili sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta gli ALLEGATI NN.3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabile consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con gli ALLEGATI NN.2.1 e 2.3.

– **le caratteristiche interne ed esterne sono:**

come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, il compendio immobiliare in oggetto internamente risulta in **sufficiente stato di conservazione.**

Durante le operazioni peritali dell'11-01-2023 (vedere ALLEGATO N.1.3) è stato dichiarato:

**Il Sig. Xxx dichiara quanto segue:**

*“Io sottoscritto, Xxx,*

*... omissis ...*

**DICHIARO**

*... omissis ...*

*che tutti gli immobili oggetto di pignoramento... omissis ... sono liberi da contratti di locazione;*

*... omissis ...*

*che l'immobile sub. 7 (abitazione piano primo) è dotato di:*

– *caldaiette autonome che scaldano l'acqua che circola nei termosifoni e riscalda l'acqua sanitaria;*

*che all'esterno del fabbricato vi sono alcuni punti ammalorati da umidità;*

*... omissis ...*

Le porte d'ingresso dell'abitazione risultano essere blindate, le porte interne



sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno con vetri e sono presenti persiane ad ante. I pavimenti interni dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica come pure le pareti dei bagni. Non vi è cucina.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato.

I box auto al piano seminterrato hanno porta d'ingresso in metallo e vetro ed il pavimento in cls.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali degli immobili oggetto di pignoramento formanti il presente LOTTO risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. con gli ALLEGATI NN.2.1 e 2.3:

appartamento al piano primo (Sub.19):

✓ ingresso:	mq	12;
✓ bagno:	mq	4;
✓ camera:	mq	31;
✓ camera:	mq	24;
✓ camera:	mq	28;
✓ antibagno:	mq	2;
✓ bagno:	mq	3;
✓ terrazzo:	mq	20;
✓ sottotetto:	mq	72;

box auto al piano seminterrato (Sub.21):

✓ box auto:	mq	21;
-------------	----	-----

box auto al piano seminterrato (Sub.22):

✓ box auto:	mq	19.
-------------	----	-----



## LOTTO 3

### APPARTAMENTO PIANO SECONDO E TERZO CON LOCALI

#### ACCESSORI: N.2 BOX AUTO

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili siti in Asti (AT), Corso Savona n.153:

Appartamento al piano secondo e terzo con locali accessori al piano seminterrato: n.2 box auto:

- **appartamento al piano secondo e terzo (Sub.20)** con ingresso dal vano scala comune composto dai seguenti locali: al piano secondo: ingresso, scala interna, soggiorno, disimpegno, n.2 bagni, camera, cucina, lavanderia, terrazzo. Al piano terzo: n.3 camere, bagno e terrazzo (vedere planimetria di rilievo piano secondo e terzo ALLEGATI N. 2.4 e N.2.5 riportata anche nelle pagine che precedono);
- **box auto (Sub.23)** con ingresso dal cortile comune (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1 e riportata anche nelle pagine che precedono);
- **box auto (Sub.24)** con ingresso dal cortile comune (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1 e riportata anche nelle pagine che precedono);

**censiti come segue:**

### **Catasto Fabbricati Comune di ASTI**



**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 20**, cat. A/2 (abitazione), classe 3, di vani 9,5, (superficie catastale 250 mq escluse aree scoperte 240 mq) rendita di Euro 883,14, indirizzo: Corso Savona n.153, piano 2-3; individuato come “sub.20” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, Corso Savona, mappale Catasto Terreni N.57, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 23**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 52, (superficie catastale 56 mq) rendita di Euro 182,62, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.23” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, box auto Sub.24, corte comune Sub.16, box auto Sub.22, mappale Catasto Terreni N.333, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 24**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 14, (superficie catastale 16 mq) rendita di Euro 49,17, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.24” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, box auto Sub.25, corte comune Sub.16, box auto Sub.23, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Il suddetto lotto ha diritti sul Sub.16: BENE COMUNE NON CENSIBILE - ANDRONE CARRAIO E CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI**

**e sul Sub. 15: BENE COMUNE NON CENSIBILE - VANO SCALA**



**COMUNE AI SUBB.18-19-20-34.**

**Le caratteristiche dei suddetti immobili** sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta gli ALLEGATI NN.3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabile consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con gli ALLEGATI NN.2.1 2.4 e 2.5.

– **le caratteristiche interne ed esterne sono:**

come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, il compendio immobiliare in oggetto internamente risulta in **buono stato di conservazione.**

Durante le operazioni peritali dell'11-01-2023 (vedere ALLEGATO N.1.3) è stato dichiarato:

**Il Sig. Xxx dichiara quanto segue:**

*“Io sottoscritto, Xxx,*

*... omissis ...*

**DICHIARO**

*... omissis ...*

*che tutti gli immobili oggetto di pignoramento... omissis ... sono liberi da contratti di locazione;*

*... omissis ...*

*che l'immobile sub. 14 (abitazione piano secondo e terzo) è dotato di:*

- riscaldamento costituito da pannelli radianti ubicati nei muri perimetrali che producono riscaldamento e raffrescamento;*
- impianto di climatizzazione;*

*che all'esterno del fabbricato vi sono alcuni punti ammalorati da umidità;*



*gli impianti di riscaldamento / raffrescamento dei piani secondo e terzo necessitano di manutenzioni;*

*... omissis ...*

La porta d'ingresso dell'abitazione risulta essere blindata, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno con vetri e sono presenti persiane ad ante al piano secondo. I pavimenti interni dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica come pure le pareti dei bagni.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato.

I box auto al piano seminterrato hanno porta d'ingresso in metallo e vetro ed il pavimento in cls.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali degli immobili oggetto di pignoramento formanti il presente LOTTO risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. con gli ALLEGATI NN.2.1 2.4 e 2.5:

appartamento al piano secondo (Sub.20):

✓ ingresso:	mq	14;
✓ soggiorno:	mq	37;
✓ disimpegno:	mq	1;
✓ camera:	mq	15;
✓ bagno:	mq	7;
✓ bagno:	mq	8;
✓ cucina:	mq	14;
✓ lavanderia:	mq	7;
✓ terrazzo:	mq	39;
✓ balcone:	mq	2;

appartamento al piano terzo (Sub.20):

✓ disimpegno:	mq	4;
✓ bagno:	mq	14;

- ✓ camera: mq 17;
- ✓ camera: mq 19;
- ✓ camera: mq 54;
- ✓ terrazzo: mq 9;

box auto al piano seminterrato (Sub.23):

- ✓ box auto: mq 52;

box auto al piano seminterrato (Sub.24):

- ✓ box auto: mq 14.



-----\*-----



## **LOTTO 4**

### **BOX AUTO**

**Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili siti in Asti (AT), Corso Savona n.153:**

#### **box auto al piano seminterrato:**

– **box auto (Sub.25)** con ingresso dal cortile comune (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1 e riportata anche nelle pagine che precedono);

**censiti come segue:**

#### **Catasto Fabbricati Comune di ASTI**

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 25**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 12, (superficie catastale 13 mq) rendita di Euro 42,14, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.25” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, box auto Sub.26, corte comune Sub.16, box auto Sub.24, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Il suddetto lotto ha diritti sul Sub.16: BENE COMUNE NON CENSIBILE - ANDRONE CARRAIO E CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI.**



**Le caratteristiche dei suddetti immobili** sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta gli ALLEGATI NN.3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabile consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con l'ALLEGATO N.2.1.

– **le caratteristiche interne ed esterne sono:**

come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, il compendio immobiliare in oggetto internamente risulta in **buono stato di conservazione.**

Durante le operazioni peritali dell'11-01-2023 (vedere ALLEGATO N.1.3) è stato dichiarato:

**Il Sig. Xxx dichiara quanto segue:**

*“Io sottoscritto, Xxx,*

*... omissis ...*

**DICHIARO**

*... omissis ...*

*che tutti gli immobili oggetto di pignoramento... omissis ... sono liberi da contratti di locazione;*

*... omissis ...*

*che all'esterno del fabbricato vi sono alcuni punti ammalorati da umidità;*

*... omissis ...*

Il box auto al piano seminterrato ha porta d'ingresso in metallo e vetro ed il pavimento in cls.

Le superfici interne (calpestabili) di detto box auto oggetto di pignoramento formanti il presente LOTTO risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. con l'ALLEGATI N.2.1:



box auto al piano seminterrato (Sub.25):

✓ box auto:

mq 12.

=====\*



## LOTTO 5

### BOX AUTO

**Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili siti in Asti (AT), Corso Savona n.153:**

#### **box auto al piano seminterrato:**

– **box auto (Sub.26)** con ingresso dal cortile comune (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1 e riportata anche nelle pagine che precedono);

**censiti come segue:**

#### **Catasto Fabbricati Comune di ASTI**

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 26**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 12, (superficie catastale 14 mq) rendita di Euro 42,14, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.26” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, box auto Sub.27, corte comune Sub.16, box auto Sub.25, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Il suddetto lotto ha diritti sul Sub.16: BENE COMUNE NON CENSIBILE - ANDRONE CARRAIO E CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI.**



**Le caratteristiche dei suddetti immobili** sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta gli ALLEGATI NN.3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabile consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con l'ALLEGATO N.2.1.

– **le caratteristiche interne ed esterne sono:**

come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, il compendio immobiliare in oggetto internamente risulta in **buono stato di conservazione.**

Durante le operazioni peritali dell'11-01-2023 (vedere ALLEGATO N.1.3) è stato dichiarato:

**Il Sig. Xxx dichiara quanto segue:**

*“Io sottoscritto, Xxx,*

*... omissis ...*

**DICHIARO**

*... omissis ...*

*che tutti gli immobili oggetto di pignoramento... omissis ... sono liberi da contratti di locazione;*

*... omissis ...*

*che all'esterno del fabbricato vi sono alcuni punti ammalorati da umidità;*

*... omissis ...*

Il box auto al piano seminterrato ha porta d'ingresso in metallo e vetro ed il pavimento in cls.

Le superfici interne (calpestabili) di detto box auto oggetto di pignoramento formanti il presente LOTTO risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. con l'ALLEGATI N.2.1:



box auto al piano seminterrato (Sub.26):

✓ box auto:

mq 12.

=====\*



## LOTTO 6

### BOX AUTO

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili siti in Asti (AT), Corso Savona n.153:

#### box auto al piano seminterrato:

– **box auto (Sub.27)** con ingresso dal cortile comune (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1 e riportata anche nelle pagine che precedono);

**censiti come segue:**

#### **Catasto Fabbricati Comune di ASTI**

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 27**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 12, (superficie catastale 14 mq) rendita di Euro 42,14, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.27” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, box auto Sub.28, corte comune Sub.16, box auto Sub.26, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Il suddetto lotto ha diritti sul Sub.16: BENE COMUNE NON CENSIBILE - ANDRONE CARRAIO E CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI.**



**Le caratteristiche dei suddetti immobili** sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta gli ALLEGATI NN.3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabile consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con l'ALLEGATO N.2.1.

– **le caratteristiche interne ed esterne sono:**

come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, il compendio immobiliare in oggetto internamente risulta in **buono stato di conservazione.**

Durante le operazioni peritali dell'11-01-2023 (vedere ALLEGATO N.1.3) è stato dichiarato:

**Il Sig. Xxx dichiara quanto segue:**

*“Io sottoscritto, Xxx,*

*... omissis ...*

**DICHIARO**

*... omissis ...*

*che tutti gli immobili oggetto di pignoramento... omissis ... sono liberi da contratti di locazione;*

*... omissis ...*

*che all'esterno del fabbricato vi sono alcuni punti ammalorati da umidità;*

*... omissis ...*

Il box auto al piano seminterrato ha porta d'ingresso in metallo e vetro ed il pavimento in cls.

Le superfici interne (calpestabili) di detto box auto oggetto di pignoramento formanti il presente LOTTO risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. con l'ALLEGATO N.2.1:



box auto al piano seminterrato (Sub.27):

✓ box auto:

mq 12.

=====\*



## LOTTO 7

### BOX AUTO

**Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili siti in Asti (AT), Corso Savona n.153:**

#### **box auto al piano seminterrato:**

– **box auto (Sub.28)** con ingresso dal cortile comune (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1 e riportata anche nelle pagine che precedono);

**censiti come segue:**

#### **Catasto Fabbricati Comune di ASTI**

**Foglio AT/76 particella 1590 sub. 28**, cat. C/6 (box auto), classe 2, di mq 12, (superficie catastale 14 mq) rendita di Euro 42,14, indirizzo: Corso Savona n.153, piano S1; individuato come “sub.28” nell’elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale Catasto Terreni N.156, box auto Sub.29, corte comune Sub.16, box auto Sub.27, salvo altri o variati (vedere pag. 1 dell’ALLEGATO N.9).

**Il suddetto lotto ha diritti sul Sub.16: BENE COMUNE NON CENSIBILE - ANDRONE CARRAIO E CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI.**



**Le caratteristiche dei suddetti immobili** sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta gli ALLEGATI NN.3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, visionabile consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con l'ALLEGATO N.2.1.

– **le caratteristiche interne ed esterne sono:**

come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, il compendio immobiliare in oggetto internamente risulta in **buono stato di conservazione.**

Durante le operazioni peritali dell'11-01-2023 (vedere ALLEGATO N.1.3) è stato dichiarato:

**Il Sig. Xxx dichiara quanto segue:**

*“Io sottoscritto, Xxx,*

*... omissis ...*

**DICHIARO**

*... omissis ...*

*che tutti gli immobili oggetto di pignoramento... omissis ... sono liberi da contratti di locazione;*

*... omissis ...*

*che all'esterno del fabbricato vi sono alcuni punti ammalorati da umidità;*

*... omissis ...*

Il box auto al piano seminterrato ha porta d'ingresso in metallo e vetro ed il pavimento in cls.

Le superfici interne (calpestabili) di detto box auto oggetto di pignoramento formanti il presente LOTTO risultano dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. con l'ALLEGATO N.2.1:



box auto al piano seminterrato (Sub.28):

✓ box auto:

mq 12.

-----\*



**QUARTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA**

**TECNICA:**

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

**RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO DI  
CONSULENZA TECNICA:**

Il debitore è una società.

-----\*-----



## **QUINTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA**

### **TECNICA:**

5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

## **RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO DI**

### **CONSULENZA TECNICA:**

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'esatta ed univoca identificazione degli immobili pignorati per intero (vedere atto di pignoramento depositato nel PCT).

Come relazionato al punto sesto, è stato necessario provvedere ad eseguire le necessarie variazioni catastali, aggiornando altresì i dati catastali.



**SESTO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:**

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

**RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO DI**

**CONSULENZA TECNICA:**

Dopo gli opportuni accertamenti e rilievi, è risultato necessario procedere con l'aggiornamento della mappa catastale del Catasto Terreni e delle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati dell'intero compendio immobiliare.

Le pratiche di variazione / aggiornamento catastale sono state fascicolate con gli ALLEGATI N.11 e N.12.

Vista la forma geometrica irregolare dei luoghi, è stato necessario effettuare i rilievi con strumentazione topografica LASER SCANNER (strumento che permette di rilevare a distanza - vedere foto che segue).





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SETTIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

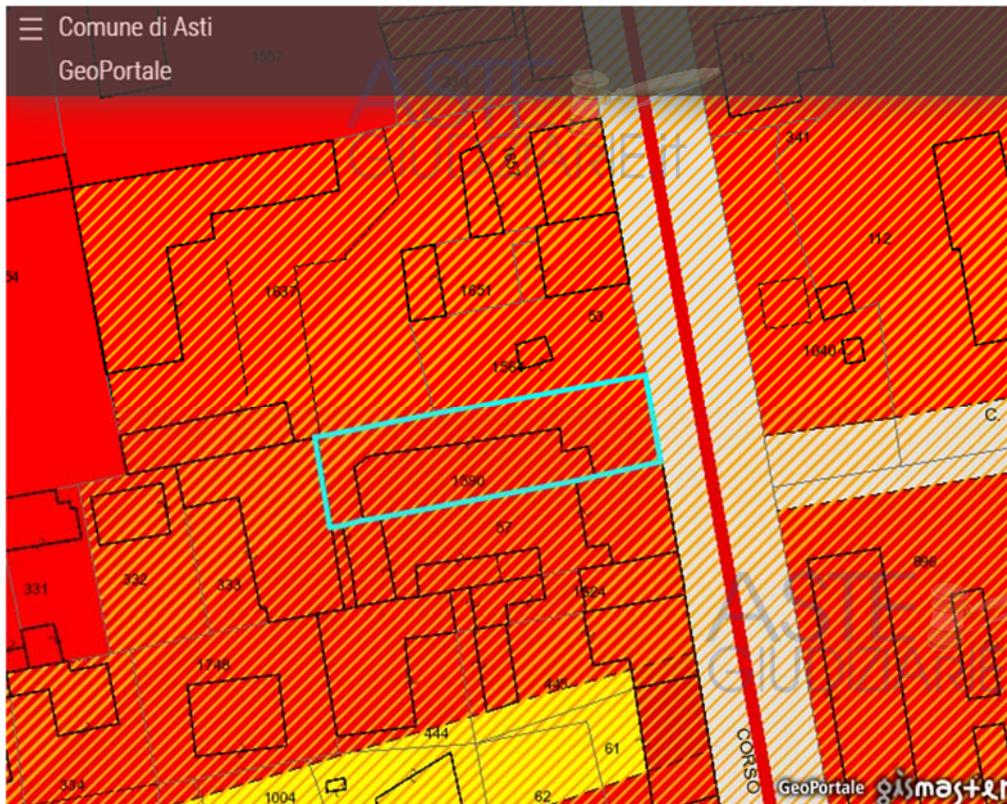
### TECNICA:

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

## RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO DI

### CONSULENZA TECNICA:

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Asti (AT) e dalla interrogazione del Geo Portale del PRGC del Comune di Asti è emerso che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sito in Asti (AT), Corso Savona n.153, individuato in mappa Catasto Terreni Comune di Asti F.76 N.1590



ricade in zona con

**Destinazione Urbanistica:**

Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B3.5 - Art.18

**Vincoli:**

Aree residenziali di trasformazione - T3 - Art.19

FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino - Art.10

**Classi di Sintesi:**

CLASSE\_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree

classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma - Art.11

**Acustica:**

ACUSTICA\_3 - Classificazione Acustica: 3

**Centro Abitato:**

CENTRO ABITATO\_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 - Centro Urbano

-----\*-----



## **OTTAVO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA**

### **TECNICA:**

- 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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

## **RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO DI**

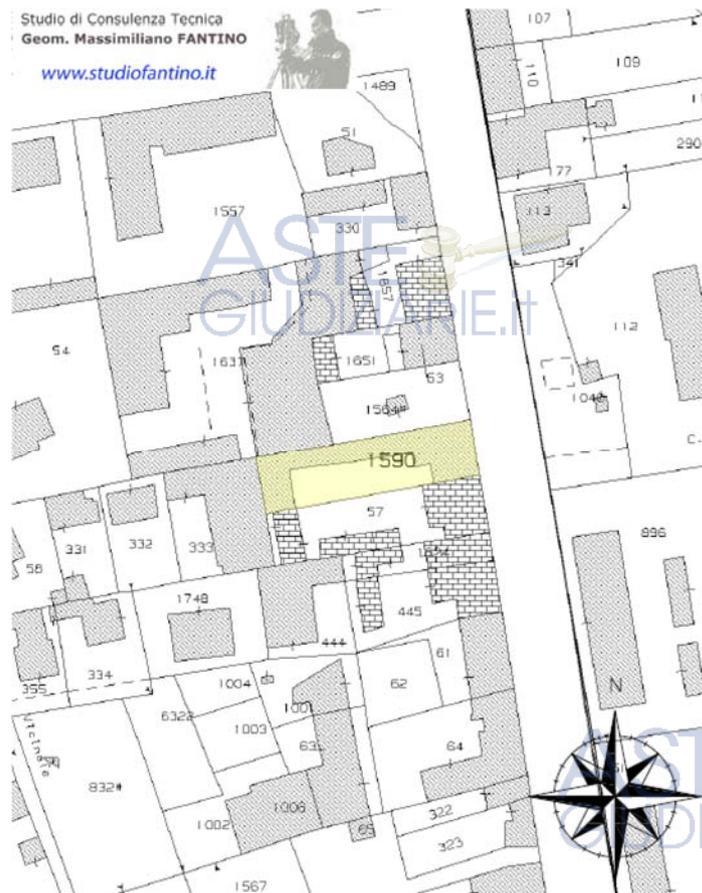
### **CONSULENZA TECNICA:**

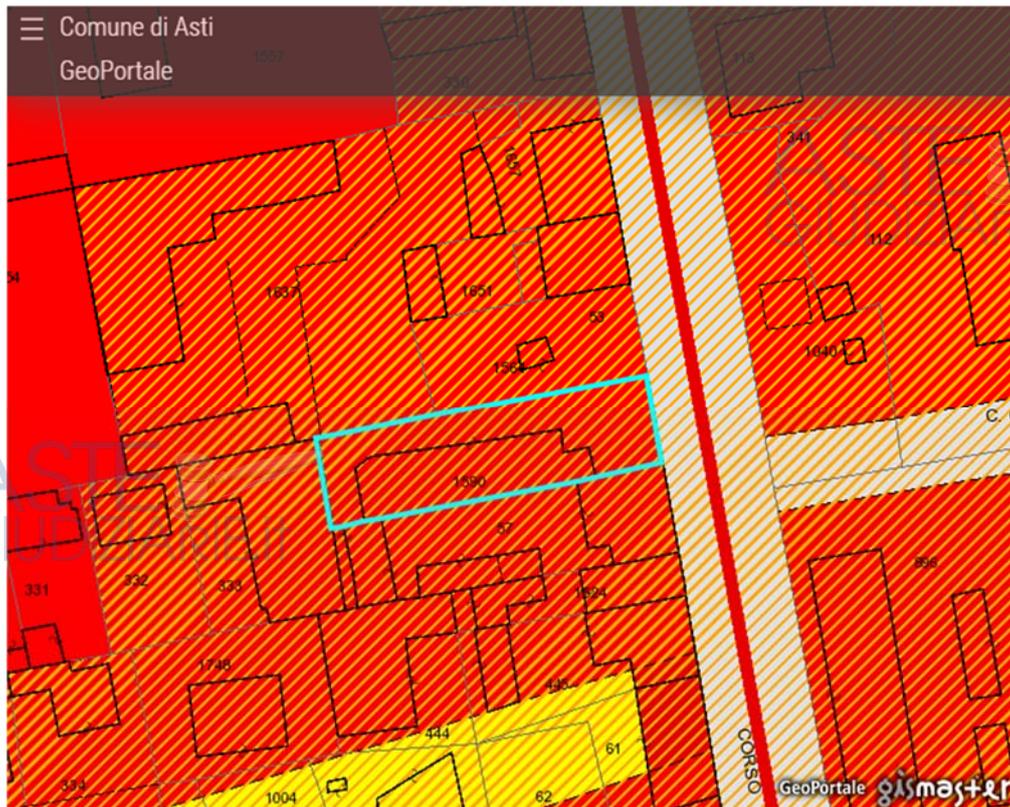
Vedere l'ALLEGATO N.16 di seguito riportato:



SCHEMA DI SINTESI DELLE INDAGINI  
URBANISTICHE EDILIZIE - COMUNE DI ASTI (AT)  
**compendio immobiliare sito in Asti (AT),**  
**Corso Savona n.153**

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Asti (AT) e dalla interrogazione del Geo Portale del PRGC del Comune di Asti è emerso che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sito in Asti (AT), Corso Savona n.153, di proprietà della Società XXX Sede in ASTI (AT) (c.f. xxx), individuato in mappa Catasto Terreni Comune di Asti F.76 N.1590





ricade in zona con

**Destinazione Urbanistica:**

Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B3.5 - Art.18

**Vincoli:**

Aree residenziali di trasformazione - T3 - Art.19

FASCIA C - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino - Art.10

**Classi di Sintesi:**

CLASSE\_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree

classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma - Art.11

**Acustica:**

ACUSTICA\_3 - Classificazione Acustica: 3



### Centro Abitato:

CENTRO ABITATO \_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del  
D.L. 285 del 30/04/1992 - Centro Urbano

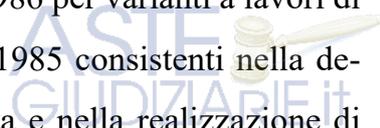


-----\*-----

Presso l'Archivio Storico e dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Asti (AT) sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi (dal più recente al meno recente):



1. Denuncia di Inizio Attività AC 811/2003 del 14/05/2003 Prot.PG45192 per redistribuzione della tramezzatura interna appartamento al piano primo (vedere ALLEGATO N. **14.2**);
2. Concessione Edilizia N.127/2002 del 15-04-2002 per ristrutturazione edilizia di locali sottotetto per recupero ad uso abitativo e redistribuzione interna al piano secondo con ampliamento di balcone in porzione di edificio residenziale appartamento piano secondo e terzo (vedere ALLEGATO N. **14.3**);
3. Denuncia di Inizio Attività AC 1178/2001 dl 09-07-2001 Prot. 57246 per tramezzatura per adeguamento igienico locale pizzeria al piano seminterato (vedere ALLEGATO N. **14.4**);
4. Concessione Edilizia in sanatoria N. 20/1991 del 23-01-1991 per ampliamento attività commerciale, con parziale cambio di destinazione d'uso di locali esistenti in edificio urbano locale pizzeria al piano terreno (vedere ALLEGATO N. **14.5**);
5. Autorizzazione Edilizia n.924/1986 del 18-11-1986 per varianti a lavori di cui all'autorizzazione edilizia n.877 del 04-11-1985 consistenti nella demolizione del tetto, nel rifacimento della soletta e nella realizzazione di soprastante terrazzo ai locali (vedere ALLEGATO N. **14.6**);



6. Autorizzazione Edilizia n. 877/1985 del 04-11-1985 per lavori di sistemazione e tramezzatura di locali ad uso autorimesse (vedere ALLEGATO N. **14.7**);
7. Autorizzazione Edilizia n. 210/1982 del 16-03-1982 per lavori di manutenzione ordinaria al tetto del fabbricato di proprietà consistenti in ripasso della piccola e grande orditura con sostituzione dei puntoni e dei listelli fatiscenti, ripasso del manto di copertura con sostituzione dei coppi rotti, sostituzione di tutte le gronde, dei faldali e delle discese (vedere ALLEGATO N. **14.8**);
8. Permesso d'esecuzione lavori N.906/1966 del 07-10-1966 per costruzione di due balconi, due wc, ed un ripostiglio appartamenti piano primo e secondo (vedere ALLEGATO N. **14.9**);
9. Permesso d'esecuzione lavori N.554/1962 del 14-05-1962 per costruzione di n. 5 garage (vedere ALLEGATO N. **14.10**).

Non sono state rinvenute abitabilità/agibilità.

L'esponente C.T.U., avendo:

- acquisito i titoli abilitativi e visionati i relativi elaborati progettuali del compendio immobiliare oggetto della presente Consulenza Tecnica,
- rilevato topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi (vedere planimetrie di rilievo ALLEGATI NN. **2.1, 2.2, 2.3, 2.4** e **2.5**, vedere rilievo fotografico ALLEGATI NN. **3.1, 3.2, 3.3, 3.4** e **3.5**).

con la scorta dei suddetti elementi l'esponente C.T.U. riscontrava le difformità urbanistiche sugli immobili oggetto di pignoramento di seguito sinteticamente elencate:



## **IRREGOLARITÀ URBANISTICHE ACCERTATE:**

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati progettuali di cui ai sopra citati titoli abilitativi, trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze, risultano le difformità di seguito elencate.

## **PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE OPPORTUNE SANATORIE:**

premesso che,

- solo dopo la redazione e presentazione di specifiche pratiche ed il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria (**attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**) vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche ecc...,
- le procedure e le normative (e di conseguenza anche le sanzioni ed i costi correlati), all'atto della presentazione delle pratiche di sanatoria potrebbero essere nel frattempo variate rispetto a quelle attualmente ipotizzate,

Tutto ciò premesso,

di seguito, con testo di colore nero vengono indicati i titoli abilitativi e le irregolarità rispetto agli stessi, (i codici dell'abuso indicati in blu sono riportati sulle planimetrie – ALLEGATI dal N.2.1bis al N.2.5bis) con testo di colore rosso, vengono ipotizzate, le procedure ed i costi di massima per sanare le difformità accertate formulati dopo diversi incontri con



gli uffici comunali.

**PIANO SEMINTERRATO:**



**locali box 1-2-3:**

con rif. al Permesso d'esecuzione di lavori n.554/1962:



**A1** - ampliati locali di mq 16

ridurre altezza interna a mt 2,50 con sopraelevazione pavimento e fiscalizzare: valore pertinenze all'anno 1995 con aggiornamento ISTAT = €/mq 742,00

costo di massima delle opere **LOTTO 2:** € 2.350,00

costo di massima delle opere **LOTTO 3:** € 3.870,00

costo di massima della fiscalizzazione:

**LOTTO 2:** mq 11 x €/mq 742,00 = € 8.162,00

**LOTTO 3:** mq 5 x €/mq 742,00 = € 3.710,00

**A2** - realizzato solaio piano di copertura ad uso terrazzo (vedere **A9**)

**LOTTO 1:** sanzione per sanatoria Art.36 dpr 380/01: 5% del costo di costruzione x 2 = (€ 21.200,00 x 0,05) x 2 = € 2.120,00

**locale box 4:**

con rif. al Permesso d'esecuzione di lavori n.554/1962:

**A3** - leggermente ridotto di dimensioni

**LOTTO 3:** sanzione per sanatoria Art.36 dpr 380/01: 5% del costo di costruzione x 2 = (3.200,00 x 0,05) x 2 = € 320,00



**locale box 5:**

con rif. al Permesso d'esecuzione di lavori n.554/1962:

**A4** - errori grafici di rappresentazione

**LOTTO 4:** ridurre altezza interna a mt 2,50 con sopraelevazione

pavimento costo di massima delle opere € 700,00

**locali box 6-7-8:**

con rif. alla AE n.877/1985:

**A4** - errori grafici di rappresentazione

**locali di deposito 12 - 13:**

con rif. alla DIA AC n.1178/2001:

**A5** - divisione del locale

**LOTTO 1:** sanzione per sanatoria Art.36 dpr 380/01: 5% del costo

di costruzione x 2 =  $(1.210,00 \times 0,05) \times 2 =$  € 121,00

**A6** - errori grafici di rappresentazione

**locale cantina:**

**A7** - diversa distribuzione interna

**LOTTO 1:** sanzione per sanatoria Art.36 dpr 380/01: 5% del costo

di costruzione x 2 =  $(7.060,00 \times 0,05) \times 2 =$  € 706,00

**PIANO TERRENO:**

**locale pizzeria:**

con rif. alla DIA AC n.1178/2001 (vedere anche C.E. 20/91):

**A8** - diversa distribuzione spazi interni



**LOTTO 1:** sanzione per sanatoria Art.36 dpr 380/01: 5% del costo di costruzione x 2 =  $(2.530,00 \times 0,05) \times 2 =$  € 253,00

**A9** - realizzato il terrazzo e tettoia mq 114

**LOTTO 1:** sanzione per sanatoria Art.36 dpr 380/01: 5% del costo di costruzione x 2 = (già conteggiata alla voce **A2**)

rimozione tettoia

**LOTTO 1:** costo di massima rimozione tettoia: € 5.100,00

**A10** - realizzati nuovo blocco servizi e locale pizzeria (3) mq 61 (mc 183) su terrazzo che doveva avere intelaiatura in alluminio e copertura con tenda scorrevole

**LOTTO 1:** costo di massima rimozione dell'intera opera abusiva: € 29.700,00

**A11** - nuova scala esterna

**LOTTO 1:** sanzione per sanatoria Art.36 dpr 380/01: 5% del costo di costruzione x 2 =  $(24.500,00 \times 0,05) \times 2 =$  € 2.450,00

**A12** - parte dell'area vincolata a parcheggio occupata dalla nuova scala esterna

**LOTTO 1:** occorre spostare l'area vincolata e prevedere atto di svincolo e vincolo per nuova posizione:

costo ipotizzato di massima per atto: € 2.000,00

**A13** - realizzato piccolo locale tra cucina e terrazzo mq 3

**LOTTO 1:** rimuovere l'intera opera abusiva, costo di massima: € 3.660,00



**PIANO PRIMO:**

appartamento piano primo:

con rif. alla DIA AC n.811/2003:

**A14** - diversa distribuzione spazi interni

**LOTTO 2:** sanzione per sanatoria Art.36 dpr 380/01: 5% del costo

di costruzione  $\times 2 \times 1/3 = (\text{€ } 5.890,00 \times 0,05 \times 2) / 3 =$

**€ 196,00**

**A15** - non più soddisfatti i rapporti aero illuminanti della camera di 24 mq

**LOTTO 2:** prescrivere la riduzione della superficie della camera prevedendo la realizzazione di un piccolo ripostiglio

costo dell'opera + pratica edilizia: **€ 3.840,00**

**A16** - realizzato il terrazzo più grande (mq 20 in più)

Per il non rispetto della distanza dal confine, prevedere la demolizione parziale del terrazzo.

**LOTTO 2:** costo per la demolizione parziale del terrazzo:

**€ 19.700,00**

**ATTENZIONE:** l'ipotesi sopra riportata è riferita alla demolizione parziale del terrazzo. In fase di esecuzione dei lavori potrebbero essere necessari ulteriori lavorazioni anche sulla restante parte del terrazzo oggi non quantificabili che saranno tutti a carico dell'aggiudicatario; pertanto, detto importo stimato potrebbe essere maggiore.



**A17** - modificato ingresso del sottotetto

**LOTTO 2:** sanzione per sanatoria Art.36 dpr 380/01: 5% del costo

di costruzione x 2 x 1/3 =

$((4.500,00 \times 0,05) \times 2) / 3 =$

€ 150,00

**A18** - realizzate due finestre nel sottotetto

**LOTTO 2:** prescrivere la chiusura delle finestre

costo di massima dell'opera:

€ 1.660,00

con rif. al Permesso d'esecuzione di lavori n.906/1966:

**A19** - realizzato bagno ed antibagno sul terrazzo di dimensioni maggiori

(1 mq il più)

si ritiene che detto piccolo ampliamento possa rientrare nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis del dpr 380/2001 pur tuttavia la forma geometrica diversa, pertanto, occorrerà una sanatoria in tal senso

**LOTTO 2:** sanzione per sanatoria Art.36 dpr 380/01: 5% del costo

di costruzione x 2 x 1/3 =  $(€ 3.000,00 \times 0,05 \times 2) / 3 =$

€ 100,00

### **PIANO SECONDO:**

appartamento piano secondo:

con rif. alla C.E. n.127/2002:

**A20** - diversa distribuzione spazi interni

**LOTTO 3:** sanzione per sanatoria Art.36 dpr 380/01: 5% del costo

di costruzione x 2 x 1/3 =  $(€ 2.390,00 \times 0,05 \times 2) / 3 =$



€ 80,00

**A21** - realizzata finestra bagno

**LOTTO 3:** sanzione per sanatoria Art.36 dpr 380/01: 5% del costo

di costruzione x 2 x 1/3 = (€ 1.200,00 x 0,05 x 2) /3 =

€ 40,00

**A22** - realizzato il terrazzo più grande (mq 12 in più)

per il non rispetto della distanza dal confine, prevedere la demolizione parziale del terrazzo.

**LOTTO 3:** costo per la demolizione parziale del terrazzo:

€ 16.700,00

**ATTENZIONE:** l'ipotesi sopra riportata è riferita alla demolizione parziale del terrazzo. In fase di esecuzione dei lavori potrebbero essere necessari ulteriori lavorazioni anche sulla restante parte del terrazzo oggi non quantificabili che saranno tutti a carico dell'aggiudicatario; pertanto, detto importo stimato potrebbe essere maggiore.

**A23** - realizzazione di copertura terrazzo

abuso collegato al punto che precede. Per il non rispetto della distanza dal confine, prevedere la demolizione parziale del terrazzo.

**LOTTO 3:** costo per la demolizione parziale del tetto:

€ 16.950,00

con rif. al Permesso d'esecuzione di lavori n.906/1966:

**A24** - realizzato il locale lavanderia sul terrazzo di dimensioni maggiori



(mq 2 in più)

si ritiene che detto piccolo ampliamento possa rientrare nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis del dpr 380/2001 pur tuttavia la forma geometrica diversa, pertanto, occorrerà una sanatoria in tal senso

**LOTTO 3:** sanzione per sanatoria Art.36 dpr 380/01: 5% del costo

di costruzione  $\times 2 \times 1/3 = (\text{€ } 3.000,00 \times 0,05 \times 2) / 3 =$

**€ 100,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### PIANO TERZO:

appartamento piano terzo:

con rif. alla C.E. n.127/2002:

**A25** - diversa distribuzione spazi interni

ricostruire le tramezze interne come da progetto approvato

**LOTTO 3:** costo di massima dell'opera: **€ 17.120,00**

**A26** - aumentata superficie utile

Abuso collegato al punto che precede. Ricostruire le tramezze interne come da progetto approvato

**LOTTO 3:** costo dell'opera: (già conteggiata alla voce **A25**)

**A27** - non sono soddisfatti i rapporti aero illuminanti

Abuso collegato al punto che precede. Ricostruire le tramezze interne come da progetto approvato

**LOTTO 3:** costo dell'opera: (già conteggiata alla voce **A25**)

**A28** - realizzato terrazzo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Riportare il terrazzo alle condizioni di cui all'Art.3 comma 1.4 delle NTA (quindi ricostruire parte del tetto) e sanare la restante parte del terrazzo

**LOTTO 3:** costo di massima dell'opera: € 3.620,00

**LOTTO 3:** sanzione per sanatoria Art.36 dpr 380/01: 5% del costo

di costruzione x 2 x 1/3 =

((€ 10.540,00 x 0,05 x 2) x 1/3) = € 351,00

### CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il totale generale dei costi per sanzioni, demolizioni/modifiche (stimate di massima come sopra indicato, quantificate dopo un'attenta analisi con prezziari di riferimento ed opportuni puntuali confronti con imprese edili locali di fiducia), per diritti e bolli da versare agli Uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali (anche quelle di aggiornamento catastale), compresi oneri di legge, **IPOTIZZATI AD OGGI, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo,** (escluse: le opere e le sanzioni oggi non quantificabili e le eventuali modifiche degli impianti - che saranno comunque anche tutte queste a carico dell'aggiudicatario), vengono **quantificati di massima** ed arrotondati in **circa:**

per il **LOTTO 1** si stima un importo complessivo di costi di € 57.300,00

per il **LOTTO 2** si stima un importo complessivo di costi di € 45.300,00

per il **LOTTO 3** si stima un importo complessivo di costi di € 78.100,00

per il **LOTTO 4** si stima un importo complessivo di costi di € **2.600,00**

Rimane sottinteso e si ribadisce ancora che gli importi sono di massima e potranno pertanto variare in più o in meno, in quanto, come già riferito, solo dopo il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria ottenuto previa redazione e presentazione di specifica pratica, e solo dopo l'esecuzione di un progetto esecutivo (attività tecniche non richieste e non di competenza del sottoscritto C.T.U.), vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche, costi delle opere per le demolizioni/modifiche e quant'altro qui non previsto.

**Stante quanto sopra relazionato, sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) per verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa, cui dovrà far fronte.**

Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate negli immobili oggetto della presente, e di quanto sopra relazionato, si fa rilevare che l'aggiudicatario, dopo le rimessioni in pristino (demolizioni / modifiche) come indicate, potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'Art. 46 Comma 5 che prevede che *“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla*



*notifica del decreto emesso dall' autorità giudiziaria”.*

—————\*—————



**NONO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:**

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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

**RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:**

L'esponente C.T.U. ritiene che i beni immobili pignorati possano essere venduti in sette lotti come già indicato al punto 3 che precede, cui si rimanda.



## **DECIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA**

### **TECNICA:**

10) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

## **RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:**

Come da atto di pignoramento, gli immobili oggetto d'indagine risultano pignorati per l'intero (vedere atto di pignoramento depositato nel PCT).

-----\*-----



## **UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA**

### **TECNICA:**

*11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

### **RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Asti (AT) (già Ufficio del Registro) è risultato quanto segue (vedere l'ALLEGATO N.18):

*“... OGGETTO: TRIBUNALE DI ASTI- Esecuzione immobiliare n. 21312021 R.G. nei confronti di XXX, Giudice Esecutore Dr. Giuseppe Amoroso. Indagini contratti di locazione*

*In riscontro alla Sua richiesta di cui al ns. prot. 42149 del 06.07.2022, si comunica che risulta registrato in data 08.08.2002 al numero 4369 serie 3 presso l'Ufficio di Asti un contratto di locazione tra la Società XXX, codice fiscale xxx in qualità di locatore, e la Società XXX, codice fiscale xxx, in qualità*



*di conduttore, avente ad oggetto immobile ubicato in Asti, Corso Savona n. 153, con durata dal 1° agosto 2002 al 31 luglio 2008 con rinnovo tacito per pari periodo, canone annuo dichiarato euro 34.800.*

*Successivamente risulta registrato in data 22.02.2013 al numero 1144 serie 3 presso l'Ufficio di Asti un atto di integrazione e modifica del predetto contratto di locazione. **Dai dati presenti in Anagrafe Tributaria il contratto di locazione in oggetto non risulta essere stato prorogato.***

*Si allegano copia del contratto di locazione n. 4369 serie 3 anno 2002 e dell'atto di integrazione e modifica registrato al n. 1144 serie 3 anno 2013.*

*Cordiali saluti.*

*IL CAPO TEAM ...”*

È stata formalizzata una comunicazione alla Questura di Asti attraverso PEC per chiedere una verifica se sull'immobile in oggetto risultassero 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 in riferimento all'immobile oggetto d'indagine. A tale richiesta è stato dato riscontro come segue (vedere ALLEGATO N.19): “... *Con riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, si comunica che dall'accertamento esperito tramite la Banca Dati Interforze del Ministero dell'Interno, sui soggetti e per l'immobile in interesse, risultano le seguenti comunicazione di cessione di fabbricato:*

- ✓ *In data 11.10.2001, Xxx, nato il 11.08.1948 a Milano, ha ceduto in vendita l'immobile uso negozio sito in Asti, Corso Savona n. 153 a Xxx;*



✓ in data 01.02.2004 Xxx ha ceduto in affitto l'immobile uso garage/rimessa sito in Asti, Corso Savona n. 153 a Xxx, nato il 18.01.1965 a Aidone (EN);

✓ in data 03.04.2004 Xxx ha ceduto in affitto l'immobile uso garage/rimessa sito in Asti, Corso Savona n. 153 a Xxx, nato il 10.05.1976 ad Asti;

✓ in data 07.09.2004 Xxx ha ceduto in affitto l'immobile uso garage/rimessa sito in Asti, Corso Savona n. 153 a Xxx, nato il 04.02.1958 a Siracusa;

✓ in data 04.11.2004 Xxx ha ceduto in affitto l'immobile uso garage/rimessa sito in Asti, Corso Savona n. 153 a Xxx, nato il 15.03.1955 ad Asti;

✓ in data 01.01.2008 Xxx ha ceduto in affitto l'immobile uso ufficio sito in Asti, Corso Savona n. 153 a Xxx, nato il 16.10.1961 a Roma. -

Come noto tuttavia il D.L. 14.3.2011 nr. 23 ed il D.L. 13.5.2011 nr. 70 prima, e successivamente il D.L. 20.6.2012 nr. 79, hanno stabilito che la registrazione (**obbligatoria**) dei contratti di vendita, di comodato e di locazione di beni immobili o di parti di essi, assorba l'obbligo di comunicazione agli organi di Polizia previsto dall'art. 12 del D.L. 21.3.1978 nr. 59 ad eccezione della normativa sugli stranieri extracomunitari (art. 2 comma 4 "Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano per la comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza, di cui all'art. 7 del T.U. delle disposizioni concernenti la disciplina dell'Immigrazione e norme sulla condizione dello Straniero di cui al



*decreto legislativo 25.7.1998 nr. 286, per la quale resta fermo ivi previsto”).*

*Quindi “chiunque, a qualsiasi titolo, dà alloggio ovvero ospita uno straniero o apolide, anche se parente o affine, o lo assume per qualsiasi causa alle proprie dipendenze ovvero cede allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti nel territorio dello Stato, è tenuto a darne comunicazione scritta, entro quarantotto ore, all’autorità locale di pubblica sicurezza”.*

*Ciò posto, non si può escludere che nel caso di specie non sia stato rispettato da parte del cittadino interessato l’obbligo normativo.*

*D’Ordine del Questore*

*IL DIRIGENTE LA DIV. POLIZIA ANTICRIMINE ... ”*

-----\*-----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA**

**TECNICA:**

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

**RISPOSTA AL DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:**

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

-----\*-----



## **TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA**

### **TECNICA:**

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;*

## **RISPOSTA AL TREDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:**

In riferimento al presente punto, l'esponente C.T.U. non ha rinvenuto tali vincoli dalla data delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Con riferimento ad “azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù” si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza:

- ALLEGATO N. 4.1 - decreto di trasferimento Tribunale di Asti dell'11-10-2001 Rep.1091;

ed alla scrittura privata di vincolo delle aree a parcheggio commerciale ed a carico e scarico merci autenticata dal Notaio Luciano RATTI in data 12-09-1990 rep. 16924 registrata ad Asti il 19-09-1990 al n.0964 e trascritta in Asti il



21-09-1990 ai nn. 7103/5318 fascicolata a pag. 31 dell'ALLEGATO N.14.5).

-----\*-----



**QUATTORDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI**

**CONSULENZA TECNICA:**

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

**RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO PUNTO DEL QUESITO**

**DI CONSULENZA TECNICA:**

Al C.T.U. non è stato riferito che gli immobili pignorati facciano parte di un condominio.

L'esponente C.T.U. non è in grado di riferire se vi siano in corso eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili pignorati che non siano trascritti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Asti - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, come relazionato nella risposta al punto 2.

-----\*-----



## QUINDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA

### TECNICA:

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;*

**RISPOSTA AL QUINDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI  
CONSULENZA TECNICA:**

La stima degli immobili pignorati per intero risultano dal “rapporto di valutazione e principi generali considerati nella stima” fascicolato con l’ALLEGATO N.17 dal quale emergono anche il criterio adottato e l’analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo stimato considerando gli opportuni adeguamenti e correzioni, lo stato d'uso, di manutenzione e lo stato di possesso, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato di occupazione.

**Si riporta di seguito la sintesi della stima:**



## LOTTO 1

### LOCALE BAR E PIZZERIA CON ACCESSORI: CANTINA LOCALI DI DEPOSITO E BOX AUTO

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili siti in Asti (AT), Corso Savona n.153:

locale bar e pizzeria al piano terreno con accessori: cantina, locali di deposito e box auto al piano seminterrato:

- locale bar e pizzeria al piano terreno (Sub.18) con ingresso da Corso Savona composto dai seguenti locali: locale bar, locale lievitazione, forno, cucina, locale pizzeria (1), locale pizzeria (2), locale pizzeria (3), blocco servizi uomini / donne, terrazzo in parte coperta da piccola tettoia (vedere planimetria di rilievo piano terra ALLEGATO N. 2.2);
- locale di sgombero – cantina – spogliatoio wc e doccia (Sub.34) con ingresso dal vano scala e dall'area carico e scarico merci composto dai seguenti locali: n.2 locali di sgombero, vano scala piano seminterrato, spogliatoio, doccia, wc e cantina (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1);
- locale di deposito (Sub.33) con ingresso dall'area carico e scarico merci (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1);
- locale di deposito (Sub.32) con ingresso dall'area carico e scarico merci (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N.

2.1);

- **box auto (Sub.31)** con ingresso dall'area carico e scarico merci (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1);
- **box auto (Sub.30)** con ingresso dall'area carico e scarico merci (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1);
- **box auto (Sub.29)** con ingresso dall'area carico e scarico merci (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1);
- **area a parcheggio commerciale ed area carico e scarico merci (Sub.17)** con ingresso dal cortile comune Sub. 16 (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1);

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

immobili siti in Asti (AT) Corso Savona 153

### LOTTO 1

### LOCALE BAR E PIZZERIA CON ACCESSORI: CANTINA LOCALI DI DEPOSITO E BOX AUTO

dati catastali Catasto Fabbricati Comune di Asti Foglio AT/76 particella 1590  
Subb. 18, 34, 33, 32, 31, 30, 29 e 17

1	● sup. comm. cantina p.S1 (sub.34):	mq	137				
	● valutazione:	mq.	137	x € / mq.	300	= €	41'100.00
2	● sup. comm. dep./box auto p.S1 (s.29-30-31-32-33)	mq	78				
	● valutazione:	mq.	78	x € / mq.	300	= €	23'400.00
3	● sup. comm. bar-pizzeria p.T (sub.18):	mq	186				
	● valutazione:	mq.	186	x € / mq.	900	= €	167'400.00
4	● sup. comm. futuro terrazzo p.T (sub.18):	mq	61				
	● valutazione:	mq.	61	x € / mq.	300	= €	18'300.00
5	● sup. comm. futuro terrazzo p.T (sub.18):	mq	16				
	● valutazione:	mq.	16	x € / mq.	300	= €	4'800.00
6	● sup. comm. terrazzo p.T (sub.18):	mq	104				
	● valutazione:	mq.	104	x € / mq.	300	= €	31'200.00
7	● sup. comm. balcone-terrazzo p.T (sub.18):	mq	35				
	● valutazione:	mq.	35	x € / mq.	300	= €	10'500.00
						<b>TOTALE:</b>	<b>€ 296'700.00</b>

decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e costi imprevisti :

- 15% =>

€ 296'700.00 x 0,85 = **TOTALE: € 252'195.00**

decurtazione costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali (anche quelle di aggiornamento catastale), compresi oneri di legge e costi per le demolizioni/modifiche, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo (escluse: le opere e le sanzioni oggi non quantificabili - che saranno comunque anche queste a carico dell'aggiudicatario), tutti stimati di massima in circa:

**-€ 57'300.00**

**TOTALE: € 194'895.00**

Stima del più probabile valore dell'immobile oggetto d'indagine ai fini della presente procedura

**TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta): € 194'900.00**

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto anche delle parti comuni dell'aree su cui insiste il fabbricato

## LOTTO 2

### APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON LOCALI ACCESSORI: N.2

#### BOX AUTO



Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili siti in Asti (AT), Corso Savona n.153:



Appartamento al piano primo con locali accessori al piano seminterrato:  
n.2 box auto:

- **appartamento al piano primo (Sub.19)** con doppio ingresso dal vano scala comune composto dai seguenti locali: ingresso, n.3 camere, anti-bagno e n. 2 bagni, terrazzo e sottotetto (vedere planimetria di rilievo piano terra ALLEGATO N. 2.3);
- **box auto (Sub.21)** con ingresso dal cortile comune (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1);
- **box auto (Sub.22)** con ingresso dal cortile comune (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1);



## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

immobili siti in Asti (AT) Corso Savona 153

### LOTTO 2

### APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON LOCALI ACCESSORI: N.2 BOX AUTO

dati catastali Catasto Fabbricati Comune di Asti Foglio AT/76 particella 1590  
Subb. 19, 21 e 22

1	• sup. comm. <b>box auto p.S1 (sub.21):</b>	mq	<b>22</b>					
		mq.	22	x € / mq.	600	= €	13'200.00	
2	• sup. comm. <b>box auto p.S1 (sub.22):</b>	mq	<b>21</b>					
	• valutazione:	mq.	21	x € / mq.	600	= €	12'600.00	
3	• sup. comm. <b>appartamento p.1 (sub.19):</b>	mq	<b>131</b>					
	• valutazione:	mq.	131	x € / mq.	800	= €	104'800.00	
4	• sup. comm. <b>terrazzo p.1 (sub.19):</b>	mq	<b>18</b>					
	• valutazione:	mq.	18	x € / mq.	400	= €	7'200.00	
5	• sup. comm. <b>balconi p.1 (sub.19):</b>	mq	<b>5</b>					
	• valutazione:	mq.	5	x € / mq.	400	= €	2'000.00	
6	• sup. comm. <b>sottotetto p.1 (sub.19):</b>	mq	<b>82</b>					
	• valutazione:	mq.	82	x € / mq.	100	= €	8'200.00	
							<b>TOTALE: €</b>	<b>148'000.00</b>

decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e costi imprevisti :

- 15% =>

€ 148'000.00 x 0,85 = **TOTALE: € 125'800.00**

decurtazione costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali (anche quelle di aggiornamento catastale), compresi oneri di legge e costi per le demolizioni/modifiche, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo (escluse: le opere e le sanzioni oggi non quantificabili - che saranno comunque anche queste a carico dell'aggiudicatario), tutti stimati di massima in circa:

**-€ 45'300.00**

**TOTALE: € 80'500.00**

Stima del più probabile valore dell'immobile oggetto d'indagine ai fini della presente procedura

**TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta): € 80'500.00**

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto anche delle parti comuni dell'area su cui insiste il fabbricato



## LOTTO 3

### APPARTAMENTO PIANO SECONDO E TERZO CON LOCALI

### ACCESSORI: N.2 BOX AUTO

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili siti in Asti (AT), Corso Savona n.153:

Appartamento al piano secondo e terzo con locali accessori al piano seminterrato: n.2 box auto:

- **appartamento al piano secondo e terzo (Sub.20)** con ingresso dal vano scala comune composto dai seguenti locali: al piano secondo: ingresso, scala interna, soggiorno, disimpegno, n.2 bagni, camera, cucina, lavanderia, terrazzo. Al piano terzo: n.3 camere, bagno e terrazzo (vedere planimetria di rilievo piano secondo e terzo ALLEGATI N. 2.4 e N.2.5);
- **box auto (Sub.23)** con ingresso dal cortile comune (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1);
- **box auto (Sub.24)** con ingresso dal cortile comune (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1);



## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

immobili siti in Asti (AT) Corso Savona 153

### LOTTO 3

### APPARTAMENTO PIANO SECONDO E TERZO CON LOCALI ACCESSORI: N.2 BOX AUTO

dati catastali Catasto Fabbricati Comune di Asti Foglio AT/76 particella 1590  
Subb. 20, 23 e 24

1	• sup. comm. <b>box auto p.S1 (sub.23):</b>	mq	<b>56</b>				
		mq.	56	x € / mq.	600	= €	33'600.00
2	• sup. comm. <b>box auto p.S1 (sub.24):</b>	mq	<b>16</b>				
	• valutazione:	mq.	16	x € / mq.	600	= €	9'600.00
3	• sup. comm. <b>appartamento p.2 (sub.20):</b>	mq	<b>136</b>				
	• valutazione:	mq.	136	x € / mq.	850	= €	115'600.00
4	• sup. comm. <b>terrazzo p.2 (sub.20):</b>	mq	<b>27</b>				
	• valutazione:	mq.	27	x € / mq.	425	= €	11'475.00
5	• sup. comm. <b>balcone p.2 (sub.20):</b>	mq	<b>2</b>				
	• valutazione:	mq.	2	x € / mq.	425	= €	850.00
6	• sup. comm. <b>appartamento p.3 (sub.20):</b>	mq	<b>131</b>				
	• valutazione:	mq.	131	x € / mq.	595	= €	77'945.00
7	• sup. comm. <b>terrazzo e fut.sottotetto p.3 (s..20):</b>	mq	<b>11</b>				
	• valutazione:	mq.	11	x € / mq.	298	= €	3'272.50
						<b>TOTALE:</b>	<b>€ 252'342.50</b>

decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e costi imprevisti :

- 15% =>

€ 252'342.50 x 0,85 =

**TOTALE: € 214'491.13**

decurtazione costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali (anche quelle di aggiornamento catastale), compresi oneri di legge e costi per le demolizioni/modifiche, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo (escluse: le opere e le sanzioni oggi non quantificabili - che saranno comunque anche queste a carico dell'aggiudicatario), tutti stimati di massima in circa:

**-€ 78'100.00**

**TOTALE: € 136'391.13**

Stima del più probabile valore dell'immobile oggetto d'indagine ai fini della presente procedura

**TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta): € 136'400.00**

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto anche delle parti comuni dell'area su cui insiste il fabbricato

## LOTTO 4

### BOX AUTO

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili siti in Asti (AT), Corso Savona n.153:

#### box auto al piano seminterrato:

– **box auto (Sub.25)** con ingresso dal cortile comune (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1);

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

*immobili siti in Asti (AT) Corso Savona 153*

#### **LOTTO 4 BOX AUTO**

dati catastali Catasto Fabbricati Comune di Asti Foglio AT/76 particella 1590  
Sub. 25

1	• sup. comm. box auto p.S1 (sub.25):	mq	14	x € / mq.	450 =	€	6'300.00	
							<b>TOTALE: €</b>	<b>6'300.00</b>

decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e costi imprevisi :

- 15% =>

€	6'300.00	x 0,85 =	<b>TOTALE: €</b>	<b>5'355.00</b>
---	----------	----------	------------------	-----------------

decurtazione costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali (anche quelle di aggiornamento catastale), compresi oneri di legge e costi per le demolizioni/modifiche, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo (escluse: le opere e le sanzioni oggi non quantificabili - che saranno comunque anche queste a carico dell'aggiudicatario), tutti stimati di massima in circa:

<b>TOTALE: €</b>	<b>2'755.00</b>
------------------	-----------------

Stima del più probabile valore dell'immobile oggetto d'indagine ai fini della presente procedura

**TOTALE ARROTONDATO A CORPO** (oltre IVA di legge se dovuta): **€ 2'760.00**

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto anche delle parti comuni dell'area su cui insiste il fabbricato



## LOTTO 5

### BOX AUTO

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili siti in Asti  
(AT), Corso Savona n.153:

#### box auto al piano seminterrato:

– **box auto (Sub.26)** con ingresso dal cortile comune (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1);

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

*immobili siti in Asti (AT) Corso Savona 153*

#### **LOTTO 5 BOX AUTO**

dati catastali Catasto Fabbricati Comune di Asti Foglio AT/76 particella 1590  
Sub. 26

1	• sup. comm. box auto p.S1 (sub.26):	mq	14				
		mq.	14	x € / mq.	450 =	€	6'300.00
						<b>TOTALE:</b>	<b>€ 6'300.00</b>

decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e costi imprevisti :

- 15% =>

€	6'300.00	x 0,85 =		<b>TOTALE:</b>	€	<b>5'355.00</b>
---	----------	----------	--	----------------	---	-----------------

Stima del più probabile valore dell'immobile oggetto d'indagine ai fini della presente procedura

**TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta): € 5'360.00**

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto anche delle parti comuni dell'aree su cui insiste il fabbricato



## LOTTO 6

### BOX AUTO

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili siti in Asti (AT), Corso Savona n.153:

#### box auto al piano seminterrato:

– **box auto (Sub.27)** con ingresso dal cortile comune (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1);

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

*immobili siti in Asti (AT) Corso Savona 153*

## **LOTTO 6**

### **BOX AUTO**

dati catastali **Catasto Fabbricati Comune di Asti Foglio AT/76 particella 1590**  
**Sub. 27**

1	• sup. comm. <b>box auto p.S1 (sub.27):</b>	mq	14	x € / mq.	450 =	€	6'300.00	
							<b>TOTALE: €</b>	<b>6'300.00</b>

decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e costi imprevisti :

- 15% =>

€	6'300.00	x 0,85 =	<b>TOTALE: €</b>	<b>5'355.00</b>
---	----------	----------	------------------	-----------------

Stima del più probabile valore dell'immobile oggetto d'indagine ai fini della presente procedura

**TOTALE ARROTONDATO A CORPO** (oltre IVA di legge se dovuta): **€ 5'360.00**

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto anche delle parti comuni dell'area su cui insiste il fabbricato



## LOTTO 7

### BOX AUTO

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili siti in Asti (AT), Corso Savona n.153:

#### box auto al piano seminterrato:

– **box auto (Sub.28)** con ingresso dal cortile comune (vedere planimetria di rilievo piano seminterrato ALLEGATO N. 2.1);

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

*immobili siti in Asti (AT) Corso Savona 153*

#### **LOTTO 7 BOX AUTO**

dati catastali Catasto Fabbricati Comune di Asti Foglio AT/76 particella 1590  
Sub. 28

1	• sup. comm. box auto p.S1 (sub.28):	mq	14	x € / mq.	450 =	€	6'300.00
		mq.	14	x € / mq.		TOTALE: €	6'300.00
	decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e costi imprevisti :						
	- 15% =>						
	€	6'300.00	x 0,85 =			TOTALE: €	5'355.00

Stima del più probabile valore dell'immobile oggetto d'indagine ai fini della presente procedura

**TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta): € 5'360.00**

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto anche delle parti comuni dell'area su cui insiste il fabbricato



Si fa altresì rilevare che la presente stima costituisce base d'asta, e pertanto l'adeguamento del prezzo base dell'immobile al valore di mercato, se il bene fosse realmente appetibile, verrebbe determinato dalla gara stessa tra più offerenti che porterebbe il prezzo al rialzo. **Per tale motivo è importante che venga posta in essere un'adeguata procedura competitiva.**

Si precisa ancora che tutte le suddette valutazioni sono da intendersi "a corpo" e non "a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili, e sono ritenuti congrui.

Quindi, riepilogando e concludendo,

il **valore di stima commerciale** (al netto dell'IVA) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa **LOTTO 1** **ammonta ad**

**€ 194.900,00** (diconsi Euro centonovantaquattromilanovecento/00),

il **valore di stima commerciale** (al netto dell'IVA) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa **LOTTO 2** **ammonta ad**

**€ 80.500,00** (diconsi Euro ottantamilacinquecento/00),



il valore di stima commerciale (al netto dell'IVA) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa **LOTTO 3** ammonta  
ad

**€ 136.400,00** (diconsi Euro centotrentaseimilaquattrocento/00),

il valore di stima commerciale (al netto dell'IVA) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa **LOTTO 4** ammonta  
ad

**€ 2.760,00** (diconsi Euro duemilasettecentosessanta/00),

il valore di stima commerciale (al netto dell'IVA) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa **LOTTO 5** ammonta  
ad

**€ 5.360,00** (diconsi Euro cinquemilatrecentosessanta/00),

il valore di stima commerciale (al netto dell'IVA) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa **LOTTO 6** ammonta  
ad

**€ 5.360,00** (diconsi Euro cinquemilatrecentosessanta/00),

il valore di stima commerciale (al netto dell'IVA) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa **LOTTO 7** ammonta  
ad

**€ 5.360,00** (diconsi Euro cinquemilatrecentosessanta/00),



**tenendo conto che la vendita dovrà essere a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova, senza garanzie per vizi e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie e/o urbanistiche, come posseduto dal proprietario e dai suoi danti causa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza dei citati titoli di provenienza.**

-----\*-----

Si ricorda, come già relazionato, che gli adempimenti futuri (costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, oneri di legge e compresi gli eventuali maggiori costi, qui non contemplati, per rendere il fabbricato regolare dal punto di vista urbanistico) sono tutti a carico dell'aggiudicatario, che avrà altresì l'onere di effettuare tutte le più opportune verifiche prima dell'aggiudicazione dell'immobile.

-----\*-----

**In conclusione, della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, il sottoscritto C.T.U. ritiene ancora importante evidenziare che la forte crisi economica legata a questo particolare momento storico potrebbe comportare un allungamento dei tempi di vendita.**

-----\*-----



## **SEDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA**

### **TECNICA:**

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.*

## **RISPOSTA AL SEDICESIMO PUNTO DEL QUESITO DI**

### **CONSULENZA TECNICA:**

Per il compendio immobiliare, la cessione si presuppone soggetta ad imposta di registro. Si demandano, in ogni caso, al Delegato alla vendita ogni opportuno approfondimento, anche in merito ad eventuali agevolazioni fiscali a favore dell'aggiudicatario, prima del trasferimento della proprietà.



**DICIASSETTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI**

**CONSULENZA TECNICA:**

*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).*

## **RISPOSTA AL DICIASSETTESIMO PUNTO DEL QUESITO**

### **DI CONSULENZA TECNICA:**

Gli immobili residenziali e commerciali oggetto di pignoramento non appartengono 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 n. 311/2006, lettere d, e, f, e come integrato dal Decreto del 26 giugno 2009 sulle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici



(pubblicato in G.U. n. 158 del 10/07/2009) all'allegato A, numero 2. Pertanto, tali immobili non rientrano in una delle categorie indicate nell'art. 1, comma 5, della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 e nella disposizione attuativa della stessa, di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale del 4 agosto 2009, n. 4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 07/08/2009) all'allegato A, n. 5.2. È quindi necessario ottenere un attestato di prestazione energetica per tali immobili.

-----\*-----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**DICOTTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI CONSULENZA**

**TECNICA:**

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 rimborsare previa verifica della sua congruità.*

**RISPOSTA AL DICOTTESIMO PUNTO DEL QUESITO DI**

**CONSULENZA TECNICA:**

Sono stati predisposti gli attestati di prestazione energetica fascicolati con gli ALLEGATI N.21.1, N.21.2 e N.21.3.

-----\*-----

Il sottoscritto C.T.U., in conformità alle disposizioni contenute nel verbale d'udienza del 15-07-2022, ed alla successiva ordinanza del 07-02-2023 di proroga, ha inviato copia, entro il 31-05-2023, del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, nei termini previsti a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica certificata assegnando ai medesimi il termine, come previsto dalla procedura, per far pervenire, presso di se note di osservazione al proprio elaborato.

-----\*-----



Ciò è quanto il C.T.U. sottoscritto pregiassi riferire a disimpegno dell'in-  
carico ricevuto.

Asti, 18-05-2023

IL SOTTOSCRITTO C.T.U.

Geom. Massimiliano FANTINO

Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO

[www.studiofantino.it](http://www.studiofantino.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**ALLEGATI fascicolati al presente elaborato peritale:**

- 1.1 - comunicazione - RACCOMANDATA AR sopraluogo
- 1.2 - verbale 14-09-2022 apertura operazioni di Consulenza Tecnica
- 2.1 - planimetria di rilievo piano seminterrato
- 2.1bis - planimetria di rilievo piano seminterrato
- 2.2 - planimetria di rilievo piano terreno
- 2.2bis - planimetria di rilievo piano terreno
- 2.3 - planimetria di rilievo piano primo
- 2.3bis - planimetria di rilievo piano primo
- 2.4 - planimetria di rilievo piano secondo
- 2.4bis - planimetria di rilievo piano secondo
- 2.5 - planimetria di rilievo piano terzo
- 2.5bis - planimetria di rilievo piano terzo
- 3.1 - rilievo fotografico - androne carraio corte
- 3.2 - rilievo fotografico - box auto e locali di deposito
- 3.3 - rilievo fotografico - pizzeria
- 3.4 - rilievo fotografico - appartamento p.1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- 3.5 - rilievo fotografico - appartamento p.2 e p.3
- 4.1 - decreto di trasferimento Tribunale di Asti dell'11-10-2001 Rep.1091
- 4.2 - Nota trascrizione decreto di trasferimento Tribunale di Asti dell'11-10-2001 Rep.1091
- 4.3 - verbale assemblea rogito Not. Giorgio GILI del 28-11-2012  
Rep.40838
- 5 - estratto di mappa Catasto Terreni Comune di Asti F.76 N.1590
- 6 - visura Catasto Terreni Comune di Asti F.76 N.1590
- 7.1 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.15
- 7.2 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.16
- 7.3 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.17
- 7.4 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.18
- 7.5 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.19
- 7.6 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.20
- 7.7 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.21
- 7.8 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.22
- 7.9 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.23
- 7.10 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.24
- 7.11 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.25
- 7.12 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.26
- 7.13 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.27
- 7.14 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.28
- 7.15 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.29
- 7.16 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.30
- 7.17 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.31



- 7.18 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.32
- 7.19 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.33
- 7.20 - visura Catasto Fabbricati Comune di Asti F.AT-76 N.1590 Sub.34
- 8 - Certificato Notarile ex art.567 comma 2 c.p.c
- 9 - elaborato planimetrico
- 10 - planimetrie catastali
- 11 - pratica aggiornamento mappa catastale Catasto Terreni
- 12 - pratica variazioni catastali Catasto Fabbricati
- 13 - aggiornamento visura ipotecaria Xxx
- 14.1 - elenco pratiche edilizie Ufficio Urbanistica
- 14.2 - DIA AC 811-2003 del 1405-2003 Prot.PG45192
- 14.3 - C.E. N.127-2002 del 15-04-2002
- 14.4 - DIA AC 1178-2001 dl 09-07-2001 Prot. 57246
- 14.5 - C.E. in sanatoria N.20-1991 del 23-01-1991
- 14.6 - A.E. 924-1986 del 18-11-1986
- 14.7 - A.E. N.877-1985 del 04-11-1985
- 14.8 - A.E. N.210-1982 del 16-03-1982
- 14.9 - Permesso d'esecuzione lavori N.906-1966 del 07-10-1966
- 14.10 - Permesso d'esecuzione lavori N.554-1962 del 14-05-1962
- 15 - indagini zona di PRGC
- 16 - scheda di sintesi delle indagini urbanistiche edilizie
- 17 - rapporto di valutazione e principi generali considerati nella stima
- 18 - indagini Ufficio Registro – indagini contratti di locazione
- 19 - indagini Questura per cessione fabbricati
- 20 - indagini Servizi Demografici



21.1 - attestato di prestazione energetica Sub.18

21.2 - attestato di prestazione energetica Sub.19

21.3 - attestato di prestazione energetica Sub.20



Studio di Consulenza Tecnica  
**Geom. Massimiliano FANTINO**

[www.studiofantino.it](http://www.studiofantino.it)

