

ARCHITETTO MANCINI FABIO

Via De Canis 3 - 14100 ASTI
Cell. 389 04 70 142
P.IVA 01482890058
MNCFBA81D11A479C
Pec: fabio.mancini@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Arch. della Prov. di Asti con pos. n.533



TRIBUNALE DI ASTI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



ASTI - VIA GOVONE 9

G.E. DR. PERFETTI

ESECUZIONE

N. 232/2021

CREDITORE PROCEDENTE



DEBITORE



PERITO ESTIMATORE

ARCH. FABIO MANCINI - VIA DE CANIS, 3 – 14100 ASTI



RELAZIONE PERITALE

Con il Decreto di Fissazione d'Udienza del 02/03/2022, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Perfetti nominava il sottoscritto Arch. Mancini Fabio con studio in Asti Via De Canis n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n. ro di posizione 533, libero professionista, quale consulente tecnico d'ufficio per le operazioni peritali di stima correlate alla esecuzione immobiliare in oggetto.

Il sottoscritto Arch. Mancini Fabio, nominato C.T.U. nella vertenza in epigrafe, eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue in relazione ai quesiti formulati nel mandato.

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.

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con raccomandata A.R. n. 15349032258 fissando per il giorno 16/05/2022 alle ore 9.00 l'inizio delle operazioni (Allegato 1). Il sottoscritto ha quindi effettuato il sopralluogo nell'immobile in presenza del debitore nel giorno 16/05/2022 alle ore 9:00 come da apposito verbale (Allegato 2).

2) Il CTU 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 del pignoramento, 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 depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione agli atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza; non risulta pertanto necessario segnalare al Giudice ed al creditore pignorante alcun documento mancante o inidoneo.

Nel ventennio preso in esame gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE N.1097/204 DEL 04/02/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito del 30/01/2008 numero di repertorio 43444/21489 Notaio [redacted] sede di Asti.

A favore: [redacted] con sede in [redacted]

codice fiscale [redacted]

Contro: [redacted]

Capitale € 210.000,00 Totale € 630.000,00 durata 1 anni 7 mesi

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Grava su Asti Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 114 Sub.5; Particella 116 Sub.2; Particella 116 Sub.3

ISCRIZIONE N. 390/124 DEL 14/01/2010 ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 del 29/12/2009 numero di repertorio 118479/10 emesso da

A favore:

Contro:

Capitale € 22.331,43 Totale € 44.662,86

Grava su Asti Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 114 Sub.5; Particella 116 Sub.2; Particella 116 Sub.3; Asti Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 8359 Sub.3

3. TRASCRIZIONE N. 11555/9036 DEL 09/12/2021 derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 18/11/2021 numero di repertorio 3537 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti sede Asti.

A favore:

Contro:

Grava su Asti Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 114 Sub.5; Particella 116 Sub.2; Particella 116 Sub.3

Lo scrivente ha inoltre acquisito la mappa catastale attuale, la quale è stata inserita tra gli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione (Allegato 3).

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Asti (AT) sono identificati al catasto fabbricati come segue:



CATASTO FABBRICATI

Comune di Asti

Sez. AT Foglio 77 Mapp. 114 Sub.10 (ex Sub. 5)

Categoria C/2 - Classe 1 – Consistenza 21 mq – Rendita Euro 37,96

Ubicazione: Via Del Varrone 2 – piano S1

Proprietà per 1/1

Comune di Asti

Sez. AT Foglio 77 Mapp. 114 Sub.11 (ex Sub.5)

Categoria C/1 - Classe 6 – Consistenza 61 mq – Rendita Euro 869,51

Ubicazione: Via Del Varrone 2 – piano T

Proprietà per 1/1

Comune di Asti

Sez. AT Foglio 77 Mapp. 114 Sub.12 (ex Sub.5)

Categoria C/2 - Classe 1 – Consistenza 11 mq – Rendita Euro 19,88

Ubicazione: Via Del Varrone 2 – piano T

Proprietà per 1/1

Comune di Asti

Sez. AT Foglio 77 Mapp. 116 Sub.4

Categoria C/2 - Classe 1 – Consistenza 3 mq – Rendita Euro 5,42

Ubicazione: Via Del Varrone 10 – piano T

Proprietà per 1/1

Comune di Asti

Sez. AT Foglio 77 Mapp. 116 Sub.5 (ex Sub.2)

Categoria A/4 - Classe 3 – Consistenza 4 vani – Rendita Euro 128,08

Ubicazione: Via Del Varrone 10 – piano 1

Proprietà per 1/1

Comune di Asti

Sez. AT Foglio 77 Mapp. 116 Sub.6 (ex Sub.2)

Categoria C/2 - Classe 1 – Consistenza 7 mq – Rendita Euro 12,65

Ubicazione: Via Del Varrone 10 – piano S1

Proprietà per 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Comune di Asti

Sez. AT Foglio 77 Mapp. 116 Sub.7 (ex Sub.3)

Categoria A/4 - Classe 3 – Consistenza 4 vani – Rendita Euro 128,08

Ubicazione: Via Del Varrone 10 – piano 2

Proprietà per 1/1

Comune di Asti

Sez. AT Foglio 77 Mapp. 116 Sub.8 (ex Sub.3)

Categoria C/2 - Classe 1 – Consistenza 6 mq – Rendita Euro 10,85

Ubicazione: Via Del Varrone 10 – piano S1

Proprietà per 1/1

Provenienza ultraventennale risultano essere:

- La quota pari all'intero di piena proprietà in Asti Foglio 77/1 particella 114 sub.5 (già sub. 1 e sub.2), per atto di compravendita del 04/05/1981 numero di repertorio 75250/11727 Notaio [REDACTED] sede di Asti trascritto il 18/05/1981 n. 4418/3546 (Allegato 4);
- La quota pari all'intero di piena proprietà in Asti Foglio 77/1 particella 116 sub.2 e sub.3 , per atto di compravendita del 27/07/1978 numero di repertorio 67586/9145 Notaio [REDACTED] sede di Asti trascritto il 04/08/1978 n.5057/4180 (Allegato 4).

Il sottoscritto C.T.U. ha esaminato la Certificazione Notarile a firma del Notaio [REDACTED] depositata agli atti del fascicolo, riscontrandone la sua completezza.

(Allegato 5)

3) Il CTU 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.)

I dati catastali degli immobili pignorati sono i seguenti (Allegato 6)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CATASTO FABBRICATI
INTESTATARIO: [REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARI FABBRICATI
Comune di Asti Sez. AT Foglio 77 Mapp. 114 Sub.10 (ex Sub. 5) Categoria C/2 - Classe 1 – Consistenza 21 mq – Rendita Euro 37,96 Ubicazione: Via Del Varrone 2 – piano S1 PROVENIENZA DEI DATI Variazione del 07/06/2022 – DIV.-VSI-CAMBIO D'USO Proprietà per 1/1
Comune di Asti Sez. AT Foglio 77 Mapp. 114 Sub.11 (ex Sub.5) Categoria C/1 - Classe 6 – Consistenza 61 mq – Rendita Euro 869,51 Ubicazione: Via Del Varrone 2 – piano T PROVENIENZA DEI DATI Variazione del 07/06/2022 – DIV.-VSI-CAMBIO D'USO Proprietà per 1/1



Comune di Asti

Sez. AT Foglio 77 Mapp. 114 Sub.12 (ex Sub.5)

Categoria C/2 - Classe 1 – Consistenza 11 mq – Rendita Euro 19,88

Ubicazione: Via Del Varrone 2 – piano T

PROVENIENZA DEI DATI

Variazione del 07/06/2022 – DIV.-VSI-CAMBIO D'USO

Proprietà per 1/1

Comune di Asti

Sez. AT Foglio 77 Mapp. 116 Sub.4

Categoria C/2 - Classe 1 – Consistenza 3 mq – Rendita Euro 5,42

Ubicazione: Via Del Varrone 10 – piano T

PROVENIENZA DEI DATI

Variazione del 07/06/2022 – COSTITUZIONE BCC

Proprietà per 1/1

Comune di Asti

Sez. AT Foglio 77 Mapp. 116 Sub.5 (ex Sub.2)

Categoria A/4 - Classe 3 – Consistenza 4 vani – Rendita Euro 128,08

Ubicazione: Via Del Varrone 10 – piano 1

PROVENIENZA DEI DATI

Variazione del 13/06/2022 – DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Proprietà per 1/1

Comune di Asti

Sez. AT Foglio 77 Mapp. 116 Sub.6 (ex Sub.2)

Categoria C/2 - Classe 1 – Consistenza 7 mq – Rendita Euro 12,65

Ubicazione: Via Del Varrone 10 – piano S1

PROVENIENZA DEI DATI

Variazione del 13/06/2022 – DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Proprietà per 1/1



Comune di Asti

Sez. AT Foglio 77 Mapp. 116 Sub.7 (ex Sub.3)

Categoria A/4 - Classe 3 – Consistenza 4 vani – Rendita Euro 128,08

Ubicazione: Via Del Varrone 10 – piano 2

PROVENIENZA DEI DATI

Variazione del 13/06/2022 – DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Proprietà per 1/1

Comune di Asti

Sez. AT Foglio 77 Mapp. 116 Sub.8 (ex Sub.3)

Categoria C/2 - Classe 1 – Consistenza 6 mq – Rendita Euro 10,85

Ubicazione: Via Del Varrone 10 – piano S1

PROVENIENZA DEI DATI

Variazione del 13/06/2022 – DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Proprietà per 1/1

Prima di procedere con la descrizione degli immobili si precisa quanto segue:

il giorno 16/05/2022 si è proceduto al sopralluogo in presenza del debitore. Alla fine delle operazioni è stato redatto apposito Verbale (Allegato 2).

Con il sopralluogo si è potuto prendere visione dello stato dei luoghi e sono state eseguite le misurazioni necessarie a rispondere in modo esauriente ai quesiti posti, riportando negli elaborati grafici (Allegato 7) e nella documentazione fotografica (Allegato 8) le risultanze correlate alla descrizione di seguito esposta.

I beni oggetto della presente perizia corrispondono ad un negozio posto al piano terreno con relativa cantina e locale deposito, sito in via Del Varrone n.2, e due unità abitative poste al primo e secondo piano con relativa cantina e lavanderia/deposito sito in via Del Varrone n.10



Per quanto riguarda la toponomastica si è verificato nel corso del sopralluogo che gli indirizzi indicati sulle documentazioni fornite coincidono con quelli dei luoghi corrispondenti in via Del Varrone n.2 e via Del Varrone n.10.

Gli immobili sono collocati in zona semicentrale del Comune di Asti, in prossimità del centro storico.

La zona è ben servita dalle strade e dai servizi di trasporto pubblici con la presenza di attività commerciali nelle immediate vicinanze.

1. Il primo lotto oggetto della presente perizia (sub.10 – sub.11 – sub.12 il tutto ex sub.5) corrisponde ad una cantina posta al piano seminterrato con accesso da vano scala condominiale senza ascensore; un negozio posto al piano terra con accesso principale su via Del Varrone 2 ed un secondo accesso da vano scala condominiale; un bagno/centrale termica pertinenziale al piano terra rialzato accessibile da vano scala condominiale; un locale ad uso deposito con relativo terrazzo pertinenziale, al piano terra rialzato (accessibile da finestra del deposito con un piano di calpestio più alto rispetto al deposito).

La cantina pertinenziale (sub.10), posta al piano seminterrato, si affaccia a Nord su vano scala condominiale, a Est su altra cantina non di proprietà, a Sud su via del Varrone e ad Ovest su muro perimetrale del fabbricato. La superficie calpestabile è di 14,95 mq. Internamente si presenta con muratura perimetrale portante in mattone a vista e soffitto con volta a botte con pavimentazione in battuto di cls. La stessa non risulta essere delimitata da tramezze, bensì il locale seminterrato del fabbricato si presenta come un unico ambiente in condivisione con un'altra unità immobiliare non di proprietà.

La cantina presenta uno stato conservativo e manutentivo sufficiente.

Il negozio (sub.11), posto al piano terreno, si affaccia a Nord su muro perimetrale del fabbricato, a Est su vano scala condominiale, a sud su via

Del Varrone e ad Ovest su muro perimetrale del fabbricato. La superficie calpestabile del negozio è di 60 mq. Internamente il locale si presenta intonacato al civile con presenza di rivestimenti in ceramica nella zona retro negozio/preparazione e con arredamento fisso in legno nella parte vendita. Dall'ingresso principale verso strada sono presenti quattro scalini rivestiti in marmo dal quale si accede alla parte vendita del negozio. I pavimenti dei locali sono in piastrelle di graniglia. La porta di ingresso principale verso strada è in alluminio mentre quella verso la scala condominiale è in legno non blindata. Sono presenti i normali impianti tecnologici (idraulico, termico ed elettrico). Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta nel bagno/centrale termica (superficie calpestabile di 1,30 mq) posto al piano terra rialzato accessibile da vano scala condominiale, alimentata a gas naturale con sistema di distribuzione a colonne montanti e corpi radianti in alluminio/acciaio. L'acqua calda sanitaria è fornita tramite caldaia. Sono presenti anche due split per l'aria condizionata posti uno nell'area vendita ed uno nell'area preparazione. Sempre nell'area preparazione è presente un lavandino ed una cappa di aspirazione. Per quanto visionato nel corso del sopralluogo, il negozio presenta uno stato conservativo e manutentivo sufficiente.

Il deposito (sub.12) è posto al piano terra rialzato accessibile da vano scala condominiale. Confina a Nord e a Est su muro perimetrale, a Sud su vano scala condominiale ed a Ovest su terrazzo di proprietà. La superficie calpestabile è di 10,35 mq. Internamente il locale si presenta intonacato e tinteggiato; il pavimento è in piastrelle di ceramica; il locale risulta diviso in due parti, separate da una parete in cartongesso ed una porta a soffietto; le finestre sono in legno con vetro semplice senza persiane e dotate di inferiate anti intrusione. La porta di ingresso è in legno non blindata. Il locale è dotato di impianto elettrico.

Da questo locale è possibile accedere al terrazzo di pertinenza (superficie di 11,95 mq) tramite la finestra in quanto il piano di calpestio del terrazzo è posto ad un'altezza superiore rispetto al piano del deposito.

Il deposito presenta uno stato conservativo e manutentivo sufficiente.

2. Il secondo lotto oggetto della presente perizia (sub.5 e sub.6 il tutto ex sub.2) corrisponde ad un alloggio posto al piano primo di via Del Varrone 10 con accesso da scala esterna condominiale, dotata di montascale a pedana per disabili posta nel cortile interno del fabbricato senza ascensore, e ad una cantina pertinenziale posta al piano seminterrato.

L'unità abitativa (sub.5) confina a Nord su cortile interno, ad Est e ad Ovest su muro perimetrale e a Sud su via Del Varrone.

L'alloggio è composto da ingresso/soggiorno (14,95 mq) dal quale si accede alla cucina (14,50 mq), un bagno (3,50 mq) e una camera (16,50 mq). Dalla cucina e dalla camera si accede a due balconi con affaccio su via Del Varrone (1,92 mq ciascuno).

Internamente i locali si presentano intonacati al civile, con presenza di rivestimenti in ceramica nella zona cucina e nel bagno, tinteggiati negli altri locali; i pavimenti risultano in piastrelle di ceramica; le porte interne sono in tamburato mentre le finestre e le porte finestre hanno un telaio in legno con vetro doppio, dotate di persiane in legno. La porta di ingresso è in legno non blindata. Sono presenti i normali impianti tecnologici (idraulico, termico ed elettrico). Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta in cucina alimentata a gas naturale e sistema di distribuzione a colonne montanti e corpi radianti in alluminio/acciaio. L'acqua calda sanitaria è fornita tramite caldaia. È presente anche split posto in cucina per l'aria condizionata.

Per quanto visionato nel corso del sopralluogo, l'alloggio presenta uno stato conservativo e manutentivo sufficiente.

La superficie abitativa dell'immobile è di mq 49,45 calpestabili; i balconi risultano avere una superficie totale di mq 3,84 calpestabili.

La cantina pertinenziale (sub.6) è posta al piano seminterrato. La superficie calpestabile è di 6,60 mq. Internamente si presenta con muratura perimetrale portante in mattone a vista, soffitto con volta a botte e pavimentazione in battuto di cls. La stessa non risulta essere delimitata da tramezze bensì il locale seminterrato del fabbricato si presenta come un ambiente in condivisione con altre unità immobiliari non di proprietà.

La cantina presenta uno stato conservativo e manutentivo sufficiente.

3. Il terzo lotto oggetto della presente perizia (sub.7 e sub.8 il tutto ex sub.3) corrisponde ad un alloggio posto al piano secondo con accesso da scala esterna condominiale posta nel cortile interno del fabbricato, senza ascensore, su via Del Varrone 10 e cantina pertinenziale posta al piano seminterrato.

L'unità abitativa (sub.7) confina a Nord su cortile interno, ad Est e ad Ovest su muro perimetrale e a Sud su via Del Varrone.

L'alloggio è composto da ingresso (4,70 mq) dal quale si accede al soggiorno (13,25 mq), un bagno (6,00 mq) e due camere (rispettivamente di 11,50 mq e 10,20 mq). Dal soggiorno si accede al balcone con affaccio su via Del Varrone (1,92 mq).

Internamente i locali si presentano intonacati al civile con presenza di rivestimenti in ceramica nel bagno e tinteggiati negli altri locali; i pavimenti risultano in piastrelle di ceramica; le porte interne sono in tamburato mentre le finestre e le porte finestre hanno un telaio in legno con vetro doppio, dotate di persiane in legno. La porta di ingresso è in legno non blindata.

Sono presenti i normali impianti tecnologici (idraulico, termico ed elettrico).

Il riscaldamento è collegato con la caldaia dell'unità abitativa posta al primo piano (sub.5), alimentata a gas naturale e sistema di distribuzione a



colonne montanti e corpi radianti in alluminio/acciaio. L'acqua calda sanitaria è fornita tramite caldaia. Nell'unità abitativa non è presente la cucina.

Per quanto visionato nel corso del sopralluogo, l'alloggio presenta uno stato conservativo e manutentivo sufficiente.

La superficie abitativa dell'immobile è di mq 45,65 calpestabili, mentre il balcone risulta avere una superficie totale di mq 1,92 calpestabili.

La cantina pertinenziale (sub.8) è posta al piano seminterrato. La superficie calpestabile è di 4,82 mq. Internamente si presenta con muratura perimetrale portante in mattone a vista, soffitto con volta a botte e pavimentazione in battuto di cls. La stessa risulta essere l'unica delimitata da tramezze, senza porta di accesso.

La cantina presenta uno stato conservativo e manutentivo sufficiente.

A completamento delle due unità abitative e le rispettive cantine pertinentziali è presente, oltre ad un piccolo cortile interno, un locale lavanderia/deposito (3,05 mq) con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. La porta di accesso è in legno non blindato.

4) Il CTU 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;

_____ risulta di stato libero (Allegato 09).

5) Il CTU 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;

Rispetto alla descrizione attuale dei beni, i dati indicati nel pignoramento identificano gli immobili correttamente e ne consentono la loro univoca identificazione.

6) Il CTU 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;

A seguito di sopralluogo e di verifica, le unità immobiliari residenziali rilevano difformità rispetto alle planimetrie catastali in atto (Allegato 10) tali da rendere necessarie le redazioni di variazione catastale aggiornate (Allegato 11).

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

Il vigente PRG del Comune di Asti classifica la zona ove sorgono gli immobili come segue: (Allegato 12)

Area A1 – Lotti edificati di tipo C in aree di conservazione.

Le Norme Tecniche di Attuazione e relative tabelle individuano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi per l'area (Allegato13).

Si rimanda alla consultazione delle documentazioni indicate ed al confronto con l'Ufficio Urbanistica Comunale al fine di valutare la fattibilità di specifici interventi sul costruito.

8) Il CTU accerti la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa



urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Dopo essersi recato presso gli uffici preposti del Comune di Asti e dopo ricerca nell'archivio delle pratiche edilizie, relativamente ai fabbricati dove sono disposti gli immobili in oggetto, il sottoscritto perito può relazionare quanto segue.

Si sono reperiti i sotto elencati titoli abilitativi:

- Concessione n.94 del 10/03/1978;
- Autorizzazione n.167 del 24/05/1978;
- Concessione n.257 del 28/06/1978;
- Autorizzazione n.388 del 09/06/1980;
- Art. 26 del 13/02/1987;
- Art. 26 n.114 del 27/01/1993;
- Art. 26 n.378 del 08/03/1993;
- Attività Edilizia Libera n.1898 del 14/11/2007;
- Attività Edilizia Libera n. 1469/2011 del 28/09/2011.

A seguito delle disamine degli atti sopra citati, si può relazionare che gli immobili oggetto della presente perizia risultano non conformi al progetto presentato e alla schede catastali perché allo stato attuale:

1. Nel negozio posto al piano terra sito in via Del Varrone 2 sub.11 (ex sub.5) è stata rimossa una porzione di muro nell'area preparazione ed è stato creato un varco dove attualmente è collocato un arredo fisso.

Nel locale deposito sub. 12 (ex sub.5) posto al piano terra rialzato è stata creata una tramezza in cartongesso, più relativa porta a soffietto separando di fatto il locale unico in due ambienti.

La cantina posta al piano seminterrato sub.10 (ex sub.5) non risulta essere delimitata da tramezze; il locale seminterrato del fabbricato si

presenta infatti come un unico ambiente in condivisione con un'altra unità immobiliare non di proprietà.

2. L'abitazione posta al primo piano in via Del Varrone 10 sub.5 (ex sub.2) da sopralluogo, risulta corrispondere alla "situazione esistente" della tavola di progetto Art. 26 n.378 del 08/03/1993. Le opere progettuali presentata nella tavola grafica del 1993 non sono mai state realizzate. Bisogna inoltre tenere in considerazione che si rende necessaria la presentazione di un'ulteriore pratica edilizia a completamento, in quanto, il bagno che si affaccia direttamente sulla zona cucina, per rispetto della normativa igienico-sanitaria, deve essere ripensato aggiungendo, anche con struttura in cartongesso, un antibagno.

La cantina posta al piano seminterrato sub.6 (ex sub.2) non risulta essere delimitata da tramezze, sicchè il locale seminterrato del fabbricato si presenta come un unico ambiente in condivisione con altre unità immobiliari non di proprietà.

3. Nell'abitazione posta al secondo piano in via del Varrone 10 sub.7 (ex sub.3) risultano essere state rimosse porzioni di tramezze interne che delimitavano l'ingresso dell'immobile (creando così un unico ambiente verso l'attuale soggiorno) e una porzione di tramezza della cucina (come da planimetria catastale vecchia Allegato 10). Inoltre è stata aggiunta una nuova tramezza per creare la Camera 1 come da elaborato grafico Allegato 7).

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta priva di cucina e l'impianto di riscaldamento risulta collegato all'unità abitativa posto al piano inferiore.

La cantina posta al piano seminterrato sub.8 (ex sub.3) non risulta essere delimitata da tramezze, sicchè il locale seminterrato del fabbricato

si presenta come un unico ambiente in condivisione con altre unità immobiliari non di proprietà.

Tali difformità potranno essere sanate mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria per ognuna delle unità abitative e commerciali.

Si rimanda alla consultazione delle documentazioni indicate ed al confronto con l'Ufficio Urbanistica Comunale al fine di valutare la fattibilità di specifici interventi sul costruito.

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

Data la natura dei beni pignorati, ovvero di due unità immobiliari residenziali con relativa cantina pertinenziale ed un locale ad uso lavanderia/deposito e di un negozio con relativa cantina e deposito pertinenziale, indipendenti tra loro, è possibile vendere i beni in due lotti come segue:

LOTTO 1 : Negozio (sub.11) + Cantina (sub.10) + Deposito (sub.12)

LOTTO 2+3 : Abitazioni (sub.5 e sub.7) + Cantine (sub.6 e sub.8) + Lavad. / dep. (sub.4)

10) Dica il CTU 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 Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

Le unità immobiliari censite al catasto urbano alla Sez. AT Foglio 77 Part. 114 sub. 10 - 11 - 12 e Sez. AT Foglio 77 Part. 116 sub. 4 - 5 - 6 - 7 - 8 di proprietà 1/1 sono stati pignorati per l'intero.

11) Il CTU accerti se l'immobile è libero oppure 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in Legge 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.

Nel corso degli accertamenti e del sopralluogo effettuato, gli immobili oggetto della presente si presentavano occupati.

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati o contratti di locazione e non risultano 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) (Allegato 14).

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

Il caso non ricorre.

13) Il CTU indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,



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

Gli immobili pignorati sono gravati da vincoli artistici e storici.

Non sono state rilevate servitù pubbliche o usi civici.

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

Il caso non ricorre.

15) Il CTU 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 nove 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).



Per procedere nella determinazione del valore di un immobile urbano è utile richiamare alcuni principi generali. In genere le unità immobiliari civili sono costituite dai fabbricati o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono autonomamente idonee a produrre un reddito proprio. Di conseguenza gli immobili oggetto del pignoramento costituiscono sicuramente una "unità immobiliare autonoma". Nella determinazione del valore il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, del suo stato d'uso oltre che della sua consistenza ed ubicazione.

La letteratura tecnica e la prassi corrente degli operatori del mercato immobiliare convergono nell'impiegare il metro quadrato commerciale come misura della consistenza di un immobile a fini estimativi. La "superficie commerciale" è definita come la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale di un immobile comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi. La definizione di metro quadrato commerciale richiede quindi che la superficie delle pertinenze e dei vani accessori sia pesata in misura diversa rispetto alla superficie principale riferita al nucleo centrale; inoltre tali superfici vengono differenziate in ragione della specifica destinazione d'uso del fabbricato.

Il valore di mercato corrisponde alla somma di denaro a cui il bene può essere compravenduto, al momento della stima, assumendo che vi sia un compratore effettivamente interessato all'acquisto ed un venditore effettivamente orientato alla vendita, né il compratore né il venditore abbiano interessi particolari, il bene sia già stato oggetto di una adeguata commercializzazione al momento della stima ed entrambe le parti contraenti agiscano sul mercato liberamente, prudentemente ed in modo informato. Per la determinazione del valore dell'immobile e delle relative pertinenze, definite le superfici, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto C.T.U., per



comparazione con immobili simili, assume i valori unitari di seguito indicati che tengono conto delle caratteristiche specifiche, dello stato d'uso in cui attualmente l'immobile si trova, degli aspetti manutentivi, oltre che degli altri parametri già in precedenza ricordati.

Con riferimento alla descrizione ed alle considerazioni che precedono, il sottoscritto CTU procede nella determinazione del valore da attribuire alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, come segue:

LOTTO 1

SEZ. AT FG. 77 MAPP. 114 SUB. 10 – CATEGORIA C/2

SEZ. AT FG. 77 MAPP. 114 SUB. 11 – CATEGORIA C/1

SEZ. AT FG. 77 MAPP. 114 SUB. 12 – CATEGORIA C/2

INCIDENZA	DESTINAZIONE	CONSISTENZA MQ
100 %	NEGOZIO	80,25 mq
25 %	CANTINA	20,70 mq
25%	DEPOSITO	13,50 mq
25 %	TERRAZZO	11,95 mq

Valore commerciale = Incidenza x mq commerciali x valore unitario

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.COMM.LE	VALORE UNITARIO	TOTALE
S1	CANTINA	20,70 mq x 25%	1.200 €/mq	€ 6.204,00
T	NEGOZIO	80,25 mq x 100%	1.200 €/mq	€ 96.300,00
T	DEPOSITO	13,50 mq x 25%	1.200 €/mq	€ 4.044,00
T	TERRAZZO	11,95 mq x 25%	1.200 €/mq	€ 3.585,00
TOTALE				€110.133,00

TOTALE VALORE ARROTONDATO = € 110.000,00

A dedurre i costi presunti relativi a pratica edilizia in Sanatoria, pratiche tecniche ed amministrative ad arrotondamento in **COMPLESSIVI € 3.000,00**

VALORE TOTALE (sub.10 + sub.11 + sub.12)

110.000,00 € – 3.000,00 € = 107.000,00 €
(EURO centosettemila/00)

LOTTO 2

SEZ. AT FG. 77 MAPP. 116 SUB. 4 – CATEGORIA C/2

SEZ. AT FG. 77 MAPP. 116 SUB. 5 – CATEGORIA A/4

SEZ. AT FG. 77 MAPP. 116 SUB. 6 – CATEGORIA C/2

INCIDENZA	DESTINAZIONE	CONSISTENZA MQ
100 %	ABITAZIONE	57,65 mq
30 %	BALCONE	3,84 mq
25 %	LAVANDERIA/DEPOSITO	6,25 mq
25 %	CANTINA	7,00 mq

Valore commerciale = Incidenza x mq commerciali x valore unitario

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.COMM.LE	VALORE UNITARIO	TOTALE
T	ABITAZIONE	57,65 mq x 100%	900 €/mq	€ 51.885,00
T	BALCONE	3,84 mq x 30%	900 €/mq	€ 1.035,00
T	LAVAND./DEP.	6,25 mq x 25 %	900 €/mq	€ 1.404,00
S1	CANTINA	7,00 mq x 25%	900 €/mq	€ 1.575,00
TOTALE				€ 55.899,00

TOTALE VALORE ARROTONDATO = € 55.900,00

A dedurre i costi presunti relativi a pratica edilizia in Sanatoria, pratiche tecniche ed amministrative ad arrotondamento in **COMPLESSIVI € 3.000,00**

VALORE TOTALE (sub.4 + sub.5 + sub.6)

55.900,00 € – 3.000,00 € = 52.900,00 €

(EURO cinquantaduemilanovecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 3

SEZ. AT FG. 77 MAPP. 116 SUB. 7 – CATEGORIA A/4

SEZ. AT FG. 77 MAPP. 116 SUB. 8 – CATEGORIA C/2

INCIDENZA	DESTINAZIONE	CONSISTENZA MQ
100 %	ABITAZIONE	53,70 mq
30 %	BALCONE	1,92 mq
25 %	CANTINA	5,80 mq

Valore commerciale = Incidenza x mq commerciali x valore unitario

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.COMM.LE	VALORE UNITARIO	TOTALE
T	ABITAZIONE	53,70 mq x 100%	900 €/mq	€ 48.330,00
T	BALCONE	1,92 mq x 30%	900 €/mq	€ 522,00
S1	CANTINA	5,80 mq x 25%	900 €/mq	€ 1.305,00
TOTALE				€ 50.157,00

TOTALE VALORE ARROTONDATO = € 50.200,00

A dedurre i costi presunti relativi a pratica edilizia in Sanatoria, pratiche tecniche ed amministrative ad arrotondamento in **COMPLESSIVI € 3.000,00**

VALORE TOTALE (sub.7 + sub.8)

50.200,00 € – 3.000,00 € = 47.200,00 €

(EURO quarantasettemiladuecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VALORE TOTALE IMMOBILI

VALORE TOTALE IMMOBILI					
	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	VALORE
LOTTO 1	77	114	10	C/2	107.000,00 €
			11	C/1	
			12	C/2	
LOTTO 2	77	116	4	C/2	52.900,00 €
			5	A/4	
			6	C/2	
LOTTO 3	77	116	7	A/4	47.200,00 €
			8	C/2	
TOTALE					207.100,00 €

VALORE COMPLESSIVO STIMATO

207.100,00 €

(EURO DUECENTOSETTEMILACENTO/00)

16) Il CTU 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.

██████████ è persona fisica e pertanto la vendita è soggetta a imposta di registro.

17) Il CTU accerti 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, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/nr. 431)

L'immobile non rientra nei casi normativi suddetti.

18) Il CTU predisponga l'Attestato di Certificazione Energetica se abilitato. In



caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Si allegano gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) e le relative ricevute di inoltro al sistema SIPEE della Regione Piemonte in corso di validità. (Allegato 15)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Asti, li 22/06/2022

Il CTU
Architetto Mancini Fabio

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch.
MANCINI
FABIO
N. 333
ORDINE
DEI PERITI
E ARCHITETTI
PAESAGGISTI
E URBANISTI
DEL
PIEMONTE

Allegati:

- Allegato 1: Comunicazione inizio delle operazioni peritali
- Allegato 2: Verbale sopralluogo
- Allegato 3: Estratto di mappa
- Allegato 4: Atto di provenienza ultraventennale
- Allegato 5: Certificato notarile
- Allegato 6: Visura catastale
- Allegato 7: Elaborati grafici
- Allegato 8: Documentazione fotografica
- Allegato 9: Certificato di stato libero
- Allegato 10: Planimetrie catastali vecchie
- Allegato 11: Planimetrie catastali aggiornate
- Allegato 12: Stralcio PRGC Comune di Asti
- Allegato 13: Stralcio N.T.A. Comune di Asti
- Allegato 14: Comunicazione cessione fabbricati
- Allegato 15: Attestati di Prestazione Energetica

GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

