

provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;"

In data 27 aprile 2017, la scrivente inviava alla una Racc. A.R. con n. 150859660551 - all'indirizzo di studio dell'esecutata, via, in - informandola dell'incarico ricevuto e che le operazioni peritali sarebbero avvenute nei giorni 8 e 9 maggio 2017 alle ore 9 (cfr. all. A) presso gli immobili pignorati in Asti. In tale occasione venivano effettuate le riprese fotografiche in all. M1÷M10.

In data 5 maggio 2017 l'esecutata contattava a mezzo telefono la scrivente informandola del fatto che i beni pignorati erano condotti in locazione; la si impegnava a ricontattare in tempi brevi la scrivente per comunicarle le nuove date in cui effettuare i sopralluoghi. Dopo numerosi tentativi (purtroppo inefficaci) da parte della scrivente di stabilire delle nuove date per le ispezioni, contattando più volte a mezzo telefono l'esecutata, in data 31 maggio 2017 si rendeva necessario chiedere alla S.V. una proroga di giorni 70 e l'autorizzazione ad accedere agli immobili con l'ausilio della Forza Pubblica; cosa che la S.V. concedeva in data 19 giugno u.s. Il 29 giugno u.s. la scrivente inviava a mezzo pec una comunicazione all'Avv. Daniela Pistone informandola delle difficoltà incontrate nell'accedere agli immobili e che le ultime date utili, prima dell'intervento della Forza Pubblica, erano state fissate nelle giornate del 18 e del 19 luglio 2017; date in cui l'esecutata si rendeva disponibile e in cui dava l'accesso a tutti i cespiti oggetto di pignoramento. I sopralluoghi hanno evidenziato la necessità di effettuare numerosi e complessi aggiornamenti catastali e verifiche sulla regolarità urbanistica, che hanno comportato ulteriori lunghe e complesse ricerche presso i pubblici uffici; per tale motivo la scrivente ha dovuto chiedere alla S.V. tre ulteriori proroghe rispettivamente in data 3 agosto 2017, 22 novembre 2017 e 12 marzo 2018. In data 19 febbraio 2018 la scrivente inviava la bozza della relazione di perizia, completa di tutti gli allegati, sia agli avvocati del creditore procedente e degli intervenuti e all'avvocato del debitore esecutato concedendo tempo, per eventuali osservazioni, fino al 5 marzo 2018; entro tale data non perveniva alcuna osservazione.



"2) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;"

Il creditore pignorante ha provveduto ad allegare copia del certificato ipotecario speciale; la scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio gli estratti di mappa del catasto (cfr. all. C1÷C5), le planimetrie catastali (cfr. all. D1÷D10), le visure catastali attuali (cfr. all. E1÷E11) e storiche (cfr. all. F1÷F12) e l'elenco delle ispezioni ipotecarie a carico di [REDACTED] (cfr. all. G1-G2).

L'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli è il seguente:

- **Trascrizione a favore** (C.F.:) del 10/02/2000 -
Reg. Part. 915, Reg. Gen. 1279.

Il giorno 3 febbraio 2000, con atto notarile pubblico, a rogito Notaio Marco Camusso, il Sig. (C.F.:) ha venduto per la quota di 1/1 alla gli immobili siti in via Canova 13 (fg. 78, part. 263, sub. 29 - cat. A/2) e in via Canova 11A (fg. 78, part. 263, sub. 18 - cat. C/6) nel territorio del comune Asti.

- **Iscrizione contro** (C.F.:) del 05/08/2003 - **Reg. Part. 1795, Reg. Gen. 8800.**



Il giorno 9 luglio 2003, con atto pubblico amministrativo, servizio riscossione tributi (ipoteca legale in base a ruoli esattoriali), il Servizio Riscossione Tributi concessione della Provincia di Asti – Sestri S.p.a. (C.F.: 01822130165) ipotecava, per la quota di 1/1, gli immobili siti in via Canova 13 (fg. 78, part. 263, sub. 29 – cat. A/2) e in via Canova 11A (fg. 78, part. 263, sub. 18 – cat. C/6) nel territorio del comune Asti (residuando un credito di capitale di € 5.028,69).

- Iscrizione contro (C.F.:) del 01/09/2004 – Reg. Part. 2711, Reg. Gen. 10481.

Il giorno 26 agosto 2004, con atto amministrativo, ipoteca legale in base a ruoli esattoriali art. 77 D.P.R. 602/73), il Servizio Riscossione Tributi Sestri S.p.a. (C.F.: 01822130165) ipotecava, per la quota di 1/1, l'immobile sito in via Canova 13 (fg. 78, part. 263, sub. 29 – cat. A/2) nel comune Asti (residuando un credito di capitale di € 5.360,86).

- Trascrizione a favore (C.F.:) del 30/04/2013 – Reg. Part. 2745, Reg. Gen. 3806.

Il giorno 13 marzo 2013, con atto amministrativo per causa di morte, certificato di denunciata successione (data morte .../.../...) la (C.F.:) lasciava in eredità alla e alla (C.F.:), per la quota di 1/4 ciascuna, gli immobili siti in Località Vallevera 126A (fg. 49, part. 314, sub. 3 – cat. C/6 e subb. 4-5-6 – cat. A/2) e in corso Vittorio Alfieri 220 (fg. 77, part. 996, sub. 9 – cat. A/10) e il terreno (fg. 49, part. 186) nel territorio del comune Asti.

- Iscrizione contro (C.F.:) del 28/01/2015 – Reg. Part. 74, Reg. Gen. 718.

Il giorno 27 gennaio 2015, con altro atto, ipoteca legale, Equitalia Nord S.p.a. (C.F.: 07244730961) ipotecava l'immobile sito in via XX Settembre 41 per la quota di 1000/1000 (fg. 77, part. 1213, sub. 3 – cat. C/2), l'immobile sito in Località Vallevera 126A per la quota di 1/4 (fg. 49, part. 314, sub. 6 – cat. A/2) e per la quota di 1/1 gli immobili siti in via Canova 13 (fg. 78, part. 263, sub. 29 – cat. A/2) e in via Canova 11A (fg. 78, part. 263, sub. 18 – cat. C/6) nel territorio del comune Asti residuando un credito da visura ipotecaria di €



51.293,79 aggiornato a € 55.654,03 come da ricorso per intervento di Equitalia (cfr. all. H).

- Iscrizione contro (C.F.:) del 07/10/2015 - Reg. Part. 1103, Reg. Gen. 7363.

Il giorno 6 ottobre 2015, con altro atto, ipoteca legale, Equitalia Nord S.p.a. (C.F.: 07244730961) ipotecava, per la quota di 1000/1000, gli immobili siti in via XX Settembre 41 (fg. 77, part. 1213, sub. 3 - cat. C/2) e in corso Felice Cavallotti 5 (fg. 79, part. 198, sub. 3 - cat. C/6), per la quota di 1/4, gli immobili siti in Località Valleverza 126A (fg. 49, part. 314, sub. 3 - cat. C6 e subb. 4-5-6 - cat. A/2), l'immobile sito in corso Vittorio Alfieri 220 (fg. 77, part. 996, sub. 9 - cat. A/10) e il terreno (fg. 49, part. 186) nel territorio del comune Asti.

Infine ipotecava, per la quota di 1/1, gli immobili siti in via Canova 13 (fg. 78, part. 263, sub. 29 - cat. A2) e in via Canova 11A (fg. 78, part. 263, sub. 18 - cat. C/6) nel comune Asti, residuando un credito da visura ipotecaria di € 266.268,53 aggiornato a € 279.582,26 come da ricorso per intervento di Equitalia (cfr. all. H).

- Trascrizione contro (C.F.:) del 16/10/2015 - Reg. Part. 5735, Reg. Gen. 7588.

Il giorno 28 luglio 2015, con atto giudiziario, esecutivo, cautelare, verbale di pignoramento immobili, il Tribunale di Asti (C.F.: 80007360052) pignorava, per la quota di 1/1, gli immobili siti in via Canova 13 (fg. 78, part. 263, sub. 29 - cat. A/2) e in via Canova 11A (fg. 78, part. 263, sub. 18 - cat. C/6) nel comune Asti; per la quota di 1/4, gli immobili siti in Località Valleverza 126A (fg. 49, part. 314, sub. 3 - cat. C6 e subb. 4-5-6 - cat. A/2), l'immobile sito in corso Vittorio Alfieri 220 (fg. 77, part. 996, sub. 9 - cat. A/10). Pignorava inoltre, per la quota 1/1, gli immobili siti in via XX Settembre 41 (fg. 77, part. 1213, sub. 3 - cat. C/2) e in corso Felice Cavallotti 5 (fg. 79, part. 198, sub. 3 - cat. C/6).

- Trascrizione a favore (C.F.:) del 27/04/2017 - Reg. Part. 3085, Reg. Gen. 3941 (cfr. all. G2).

Il giorno 11 gennaio 2017, con atto amministrativo per causa di morte, certificato di denunciata successione (data morte .../.../...) il Sig.



(C.F.:) lasciava in eredità alla e alla, per la quota di 1/4 ciascuna, gli immobili siti in Località Valleverza 126A (fg. 49, part. 314, sub. 3 – cat. C/6 e subb. 4-5-6 – cat. A/2) e in corso Vittorio Alfieri 220 (fg. 77, part. 996, sub. 9 – cat. A/10) e il terreno (fg. 49, part. 186) nel territorio del comune Asti.

Si riassume qui sotto per maggiore chiarezza.

Località Valleverza 126 A - Fg. 49, part. 314, subb. 3-4-5 e 6		
<i>Data</i>	<i>Tipo di atto</i>	<i>Nota</i>
13/03/2013	Atto amministrativo per causa di morte, di in data 20/03/2012, denuncia di successione – per la quota di 1/4. (subb. 3-4-5-6)	Trascrizione a favore del 30/04/2013 Reg. gen. 3806 Reg. part. 2745
27/01/2015	Ipoteca legale per la quota di 1/4, in base a ruoli esattoriali (€ 51.293,79) – Equitalia Nord S.p.a. (solo sub. 6)	Iscrizione contro del 28/01/2015 Reg. gen. 718 Reg. part. 74
06/10/2015	Ipoteca legale per la quota di 1/4, in base a ruoli esattoriali (€ 266.268,53) – Equitalia Nord S.p.a.	Iscrizione contro del 07/10/2015 Reg. gen. 7363 Reg. part. 1103
28/07/2015	Atto giudiziario, esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Asti per la quota di 1/4.	Trascrizione contro del 16/10/2015 Reg. gen. 7588 Reg. part. 5735
11/01/2017	Atto amministrativo per causa di morte, di in data 16/01/2016, denuncia di successione – per la quota di 1/4. (subb. 3-4-5-6)	Trascrizione a favore del 27/04/2017 Reg. gen. 3941 Reg. part. 3085

Condominio Alfieri 220, corso V. Alfieri 220 – fg. 77 part. 996, sub. 9 ALLOGGIO SITO AL III PIANO E SOLAIO AL IV PIANO		
<i>Data</i>	<i>Tipo di atto</i>	<i>Nota</i>
13/03/2013	Atto amministrativo per causa di morte, di in data 20/03/2012, denuncia di successione – per la quota di 1/4.	Trascrizione a favore del 30/04/2013 Reg. gen. 3806 Reg. part. 2745
06/10/2015	Ipoteca legale per la quota di 1/4, in base a ruoli esattoriali (€ 266.268,53) – Equitalia Nord S.p.a.	Iscrizione contro del 07/10/2015 Reg. gen. 7363 Reg. part. 1103

28/07/2015	Atto giudiziario, esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Asti per la quota di 1/4.	Trascrizione contro del 16/10/2015 Reg. gen. 7588 Reg. part. 5735
11/01/2017	Atto amministrativo per causa di morte, di in data 16/01/2016, denuncia di successione - per la quota di 1/4.	Trascrizione a favore del 27/04/2017 Reg. gen. 3941 Reg. part. 3085

**Condominio Rambaldi, via XX Settembre 41 - Fg. 77, part. 1213, sub. 3
DEPOSITO/MAGAZZINO A PIANO TERRA**

<i>Data</i>	<i>Tipo di atto</i>	<i>Nota</i>
27/01/2015	Ipoteca legale per la quota di 1000/1000, in base a ruoli esattoriali (€ 51.293,79) - Equitalia Nord S.p.a.	Iscrizione contro del 28/01/2015 Reg. gen. 718 Reg. part. 74
06/10/2015	Ipoteca legale per la quota di 1000/1000, in base a ruoli esattoriali (€ 266.268,53) - Equitalia Nord S.p.a.	Iscrizione contro del 07/10/2015 Reg. gen. 7363 Reg. part. 1103
28/07/2015	Atto giudiziario, esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Asti per la quota di 1/1.	Trascrizione contro del 16/10/2015 Reg. gen. 7588 Reg. part. 5735

**Condominio Cavallotti 17, via Felice Cavallotti 5 - Fg. 79, part. 3712, sub. 3
RIMESSA CON INGRESSO DA VIA LINA BORGIO 1**

<i>Data</i>	<i>Tipo di atto</i>	<i>Nota</i>
06/10/2015	Ipoteca legale per la quota di 1000/1000, in base a ruoli esattoriali (€ 266.268,53) - Equitalia Nord S.p.a.	Iscrizione contro del 07/10/2015 Reg. gen. 7363 Reg. part. 1103
28/07/2015	Atto giudiziario, esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Asti per la quota di 1/1.	Trascrizione contro del 16/10/2015 Reg. gen. 7588 Reg. part. 5735

Condominio Poggio Verde, via Antonio Canova 11A e 13 - fg. 78 part. 263, sub. 18-29 (28) - ALLOGGIO A PIANO II CON ANNESSA CANTINA E AUTORIMESSA

<i>Data</i>	<i>Tipo di atto</i>	<i>Nota</i>
03/02/2000	Atto di compravendita Notaio Dr. Marco Camusso (rep. n. 34750/15369). (subb. 18 e 29).	Trascrizione a favore del 10/02/2000 Reg. gen. 1279 Reg. part. 915



09/07/2003	Atto pubblico amministrativo, ipoteca legale per la quota di 1/1, in base a ruoli esattoriali (€ 5.028,79) - Sestri S.p.a. Servizio Riscossione Tributi concessione della provincia di Asti (subb. 18 e 29).	Iscrizione contro del 05/08/2003 Reg. gen. 8800 Reg. part. 1795
26/08/2004	Atto pubblico amministrativo, ipoteca legale per la quota di 1/1, in base a ruoli esattoriali (€ 5.360,86) - Sestri S.p.a. Servizio Riscossione Tributi concessione della provincia di Asti (sub. 29).	Iscrizione contro del 01/09/2004 Reg. gen. 10481 Reg. part. 2711
27/01/2015	Ipoteca legale per la quota di 1/1, in base a ruoli esattoriali (€ 51.293,79) - Equitalia Nord S.p.a. (subb. 29 e 18)	Iscrizione contro del 28/01/2015 Reg. gen. 718 Reg. part. 74
06/10/2015	Ipoteca legale per la quota di 1/4, in base a ruoli esattoriali (€ 266.268,53) - Equitalia Nord S.p.a.	Iscrizione contro del 07/10/2015 Reg. gen. 7363 Reg. part. 1103
28/07/2015	Atto giudiziario, esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Asti per la quota di 1/1.	Trascrizione contro del 16/10/2015 Reg. gen. 7588 Reg. part. 5735

La continuità ultraventennale è la seguente:

Località Vallevera 126 A - Fg. 49, part. 314, subb. 3-4-5 e 6		
<i>Data</i>	<i>Tipo di atto</i>	<i>Quota di proprietà in forza del singolo atto/successione</i>
11/01/2017	Atto per causa di morte di in data 16/01/2016 - denuncia di successione.	..... 1/4 1/4
13/03/2013	Atto per causa di morte di in data 20/03/2012 - denuncia di successione.	..... 1/4 1/4
23/09/1980	Atto di compravendita (rep. n. 12416/8860). e comprano da un terreno sito in Asti fg. 49, part. 315 (da terreni a urbano; verrà conglobato alla part. 314) (cfr. all. I1)	..... 1/2 1/2



05/08/1965	Atto di compravendita (rep. n. 39596/15704 Notaio Carlo Krieg). e comprano da/..... e/..... un terreno sito in Asti fg. 49, part. 185 sub. f e 188 sub. e (attuale part. 314) (cfr. all. I2-I3) 1/2 1/2
------------	--	------------------------

Condominio Alfieri 220, corso V. Alfieri 220 – fg. 77 part. 996, sub. 9 ALLOGGIO SITO AL III PIANO E SOLAIO AL IV PIANO		
<i>Data</i>	<i>Tipo di atto</i>	<i>Quota di proprietà in forza del singolo atto/successione</i>
11/01/2017	Atto per causa di morte di in data 16/01/2016 – denuncia di successione	..... 1/4 1/4
13/03/2013	Atto per causa di morte di in data 20/03/2012 – denuncia di successione	..... 1/4 1/4
16/12/1983	Atto di compravendita (rep. n. 14993/10573 Notaio Arrabito). e comprano da (cfr. all. I4).	..... 1/2 1/2
18/02/1981	Atto di compravendita (rep. n. 6257/3297 Dr. Cotto Giuseppe),, comprano da	
28/12/1961	Atto di compravendita (rep. n. 11094/2916 Dr. Bonomo). compra da	
24/09/1952	Testamento Olografo (rep n. 4698 Dr. Massano). nomina come sua erede universale.	
29/03/1949	Atto di compravendita (rep. n. 2670/1502 Dr. Giovanni Massano). compra da (moglie)) un alloggio sito al III piano (cfr. all. I5).	



18/12/1946	Atto di compravendita (Dr. Angelo Conte). (moglie) compra da e (rappresentati con procura da) tutto il piano III che successivamente viene diviso in due alloggi, come da frazionamento del Geom. Scassa.	
------------	--	--

**Condominio Rambaldi, via XX Settembre 41 – Fg. 77, part. 1213, sub. 3
DEPOSITO E MAGAZZINO A PIANO TERRA**

<i>Data</i>	<i>Tipo di atto</i>	<i>Quota di proprietà in forza del singolo atto/successione</i>
31/01/1981	Atto di compravendita Notaio Dr. Paolo Novarese (rep. n. 30193/18331). compra da e (cfr. all. I6).	..... 1/1
29/10/1974	Atto di compravendita Notaio Dr. Paolo Novarese (rep. n. 19010/11572). e comprano da (procuratrice).	
26/04/1962	Tali beni pervennero a per la quota di 2/3 per successione da deceduta il .../.../... e per la quota di 1/3 con decreto del Giudice Istruttore di Asti in data 03/08/1970 (.....).	
28/12/1931	Atto di divisione tra eredi, Notaio Dr. Luigi Poncini (rep. n. 12000/racc. 9485) per morte di in data 17/05/1931 di tutto il fabbricato sito in via XX Settembre 41.	

**Condominio Cavallotti 17, via Felice Cavallotti 5 – Fg. 79, part. 3712, sub. 3
RIMESSA CON INGRESSO DA VIA LINA BORGIO 1**

<i>Data</i>	<i>Tipo di atto</i>	<i>Quota di proprietà in forza del singolo atto/successione</i>
31/01/1981	Atto di compravendita Notaio Dr. Paolo Novarese (rep. n. 30193/18331). compra da una rimessa (cfr. all. I6).	..... 1/1

09/03/1957	Atto di compravendita Notaio Dr. Carlo Krieg (rep. n. 25943/10719). compra da una rimessa.	
07/06/1949	Atto di compravendita Notaio Dr. Nosenzo Alberto (rep. n. 10272). compra dal Comune di Asti un terreno in Piazza Risorgimento a patto di costruire a tempi brevi un fabbricato di civile abitazione.	

**Condominio Poggio Verde, via Antonio Canova 11A e 13 – fg. 78 part. 263, sub. 18-29
ALLOGGIO A PIANO II CON ANNESSA CANTINA E AUTORIMESSA**

<i>Data</i>	<i>Tipo di atto</i>	<i>Quota di proprietà in forza del singolo atto/successione</i>
03/02/2000	Atto di compravendita Notaio Dr. Marco Camusso (rep. n. 34750/15369). compra da (cfr. all. I7).	..... 1/1
22/01/1960	Atto di compravendita Notaio Dr. Carlo Krieg (rep. n. 30122/1229). compra da e (cfr. all. I8).	
13/11/1956	...../..... costruiscono, in base a permesso del 1956 un fabbricato di civile abitazione.	

L'atto di provenienza ultraventennale è costituito dagli atti di compravendita allegati sotto la lettera da I1 a I8.

Non si deve sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti.

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



3.1 – Via Antonio Canova 11A/13, Asti

3.1.1 – Ubicazione e adiacenze

I beni oggetto di pignoramento sono situati in Asti in via A. Canova 11A-13 in zona nord rispetto al centro cittadino (cfr. all. L1). Si tratta di zona a prevalente destinazione residenziale in cui è presente urbanizzazione primaria e secondaria.

I cespiti sono costituiti da un appartamento sito al secondo piano di un edificio di civile abitazione con annessa cantina e da un posto auto a piano interrato.

3.1.2 – Individuazione catastale (cfr. all. E1-E2-E3).

I cespiti sono allibrati al C.F. di Asti come segue:

- **Foglio 78, particella 263, sub. 18** – zona cens. 1 - cat. **C/6** – classe 2 – consistenza 10 m² – sup. catastale totale 12 m² – rendita € 35,12.

Indirizzo: via Antonio Canova 11 A, piano S1.

- **Foglio 78, particella 263, sub. 29** – zona cens. 1 - cat. **A/2** – classe 3 – consistenza 6 vani – sup. catastale totale 111 m² – sup. catastale totale escluse aree scoperte 109 m² - rendita € 557,77.

Indirizzo: via Antonio Canova 13, piano 2.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestato: nata a il .../.../... (C.F.:)
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da voltura d'ufficio del 03/02/2000 protocollo n. AT0019765.

Voltura in atti dal 09/03/2006 repertorio n. 34750 Rogante: Marco Camusso

Sede: Asti Compravendita – trascrizione 915/2000 (n. 1460.1/2006).

Tale subalterno, però non identifica l'immobile di proprietà della
(cfr. par. 5 della presente relazione) che è invece costituito dal sub. 28, si presume per errore materiale nell'atto notarile.

- **Foglio 78, particella 263, sub. 28** – zona cens. 1 - cat. **A/2** – classe 3 – consistenza 5 vani – sup. catastale totale 109 m² – sup. catastale totale escluse aree scoperte 105 m² - rendita € 464,81.



Indirizzo: via Antonio Canova 13, piano S1-2.

Dati derivanti da diversa distribuzione degli spazi interni dello 06/12/2017 prot. n. AT0059099 in atti dal 11/12/2017 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 7665.1/2017).

Intestato:nato ad il .../.../... (C.F.:)
proprietà per 1/2 e a nata ad il .../.../... (C.F.:
.....) proprietà per 1/2.

Dati derivanti da istrumento (atto pubblico) del 19/07/1995 voltura in atti dal 03/12/1996 Repertorio n. 64365 Rogante: Notaio Novarese P. Sede: Villanova d'Asti Registrazione: UR Sede: Asti n. 2328 del 03/08/1995 Compravendita (n. 3729.1/1995).

3.1.3 - Coerenze (cfr. all. D1÷D3)

L'appartamento al piano secondo, che è correttamente individuato dal sub. 28, confina i subalterni 29 e 8, con il vano scala e prospetto su cortile comune.

3.1.4 - Morfologia e consistenza

Da via Canova, tramite uno stradello asfaltato, si accede al sedime condominiale - recintato con muretto in cls. a. e sovrastante rete metallica, dotato di cancello di accesso pedonale e carraio (cfr. all. M1, foto 25÷29) - della superficie di pertinenza di 950 m² circa.

Si accede all'interno dell'edificio di 5 piani fuori terra, dotato di ascensore e scala interna in marmo, tramite un portoncino in ferro e vetro.

L'appartamento, situato al secondo piano, è in posizione centrale ed esposto a sud. Consiste di ampio ingresso che disimpegna tutti i vani, tinello, cucina, bagno, salone e camera (cfr. all. U1).

Attualmente risulta condotto in locazione a decorrere dal 01/09/2016 mediante contratto di locazione abitativa agevolata (Legge n. 09/12/1998, n. 431, art. 2, comma 3) (cfr. all. N1).

Piano	Locale	H netta m	Superficie lorda (m ²)	Superficie netta (m ²)
2	Abitazione	3,00	103,70	85,80
2	Balcone		11,80	



S 1	Cantina		3,95	3,10
S 1	Posto auto		15,00	11,80

Il fabbricato è caratterizzato da finiture civili in discreto stato di manutenzione. La struttura portante del fabbricato è in cls. armato e tamponamenti in muratura a cassa vuota, mentre i solai sono realizzati in laterocemento armato; la copertura è a falde in tegole piane di laterizio. Le facciate esterne sono rivestite, ai piani superiori, in mosaico vetroso e intonaco, mentre al piano rialzato in lastre di travertino (cfr. all. M1, foto 3-17).

Le pareti interne, invece, sono intonacate eccetto che per il bagno rifinito con mosaico vetroso (cfr. all. M1, foto 1-2-4-5), per il cucinino rivestito con piastrelle in ceramica (cfr. all. M1, foto 8-9-10).

I pavimenti sono in marmo ad eccezione di quello della camera in parquet e di quello della cucina, del tinello e del bagno in ceramica (cfr. all. M1, foto 7-11-12-13-14-15-16-18-19).

I serramenti esterni sono in legno e vetro singolo protetti da avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno e vetro smerigliato, mentre il portoncino di ingresso è blindato.

L'altezza interna utile degli ambienti è pari a 3,00 m.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato (cfr. all. M1, foto 30) con radiatori in ghisa mentre l'acqua calda sanitaria è autonoma e fornita da boiler a gas; l'impianto elettrico è sottotraccia.

3.1.5 – Cronistoria catastale - Subalterno 29 (cfr. all. F1-F2)

3.1.5.1 – Situazione dell'unità immobiliare dal 22/01/1960 al 01/01/1992

Sez. Urb. AT, foglio 78, particella 263, sub. 7 – zona cens. 1 - cat. A/2 – classe 3 – consistenza 10,5 vani - rendita £ 4.914.

Indirizzo: via Canova 11A piano 2-S.

Dati derivanti da costituzione del 18/02/1959 in atti dal 11/11/1991 nuovo accatastamento (Corr. Err. Imp. Meccanografico) (n. 6268.1/1959).

- Intestati a:

..... nato a il .../.../... C.F. proprietà per
1000/1000.

3.1.5.2 – Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 al 22/03/1995

Sez. Urb. AT, **foglio 78, particella 263, sub. 7** – zona cens. 1 - cat. A/2 – classe 3 – consistenza 10,5 vani - rendita € 976,10 - £ 1.890.000.

Indirizzo: via Canova 11/A piano: 2-S.

Dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

- Intestati a:

Come sopra.

3.1.5.3 – Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/1995 al 03/02/2000

Sez. Urb. AT, **foglio 78, particella 263, sub. 29** – zona cens. 1 - cat. A/2 – classe 2 – consistenza 6 vani - rendita € 557,77 - £ 1.080.000.

Indirizzo: via Canova 13 piano: 2.

Dati derivanti da variazione del 22/03/1995 in atti dal 03/12/1996.

Frazionamento (n. 236.1/1995).

- Intestati a:

Come sopra.

3.1.5.3 – Situazione dell'unità immobiliare dal 03/02/2000 al 09/11/2015

Sez. Urb. AT, **foglio 78, particella 263, sub. 29** – zona cens. 1 - cat. A/2 – classe 3 – consistenza 6 vani – superficie totale 111 m² - superficie totale escluse aree scoperte 109 m² - rendita € 557,77.

Indirizzo: via Canova 13 piano: 2.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da voltura di ufficio del 03/02/2000 prot. n. AT0019765 voltura in atti del 09/03/2006 rep. n. 34750 rogante Marco Camusso Sede: Asti Registrazione Sede: compravendita – trascrizione 915/2000 (n. 1460.1/2006).

- Intestati a:

..... nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.



3.1.6 – Cronistoria catastale - Subalterno 18 (cfr. all. F3)

3.1.6.1 – Situazione dell'unità immobiliare dal 22/01/1960 al 01/01/1992

Sez. Urb. AT, **foglio 78, particella 263, sub. 18** – zona cens. 1 - cat. C/6 – classe 2 – consistenza 10 m² - rendita £ 151.

Indirizzo: via Canova 11A piano: S.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Intestati a:

..... nato a il .../.../... C.F. proprietà per 1000/1000.

3.1.6.2 – Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 al 03/02/2000

Sez. Urb. AT, **foglio 78, particella 263, sub. 18** – zona cens. 1 - cat. C/6 – classe 2 – consistenza 10 m² - rendita € 35,12 - £ 68.000.

Indirizzo: via Canova 11A piano: S.

Dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

- Intestati a:

Come sopra.

3.1.6.3 – Situazione dell'unità immobiliare dal 03/02/2000 al 15/04/2015

Sez. Urb. AT, **foglio 78, particella 263, sub. 18** – zona cens. 1 - cat. C/6 – classe 2 – consistenza 10 m² - rendita € 35,12.

Indirizzo: via Canova 11A piano: S1.

Dati derivanti da variazione del 15/04/2015 prot. n. AT0029694 in atti dal 15/04/2015. GAF codifica piano incoerente (n. 7471.1/2015).

Dati derivanti da voltura d'ufficio 03/02/2000 prot. n. AT0019765 voltura in atti dal 09/03/2006 rep. n. 34750 rogante: Marco Camusso Sede: Asti Registrazione sede: compravendita – trascrizione n. 915/2000 (1460.1/2006).

- Intestati a:

..... nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

3.1.6.3 – Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/2015 al 09/11/2015

Sez. Urb. AT, **foglio 78, particella 263, sub. 18** – zona cens. 1 - cat. C/6 – classe 2 – consistenza 10 m² – superficie catastale totale 12 m² - rendita € 35,12.

Indirizzo: via Canova 11A piano: S1.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

- Intestati a:

Come sopra.



3.2 – Corso Vittorio Alfieri, 220 Asti

3.2.1 – Ubicazione e adiacenze

Il bene oggetto di pignoramento è situato in Asti in corso Vittorio Alfieri 220 in prossimità della centralissima piazza Alfieri (cfr. all. L2). Si tratta di zona centrale a destinazione mista di particolare rilevanza in cui è presente urbanizzazione primaria e secondaria.

Il cespite è costituito da un appartamento sito al terzo piano con sovrastante solaio, non collegati direttamente (cfr. all. M2, foto 18÷20).

3.2.2 – Individuazione catastale (cfr. all. E4)

Il cespite è allibrato al C.F. di Asti come segue:

- Sez. Urb. AT, foglio **77**, particella n. **996**, sub. **16** – zona cens. 1 - cat. **A/4** – classe 5 – consistenza 4,5 vani – sup. catastale totale 112 m² – sup. catastale totale escluse aree scoperte 108 m² – rendita € 199,87.

Indirizzo: Corso Vittorio Alfieri 220, piano 3-4.

Dati derivanti da variazione nel classamento del 17/03/2017, prot. n. AT0015095 in atti dal 17/03/2017 variazione di classamento (n. 1810.1/2017).

Intestato: nata a il .../.../... (C.F.:)
proprietà per 1/2; nata a il .../.../... (C.F.:)
.....) proprietà per 1/2.

Dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/01/2016 prot. n. AT0001350 in atti dal 12/01/2017 Registrazione: UR Sede: Asti Volume: 9990 n: 36 dell'11/01/2017 Succ. di (n. 200.1/2017):



3.2.3 – Coerenze (cfr. all. D4)

L'appartamento al terzo piano confina, in senso orario, con il subalterno 8 della stessa particella, con prospetto su corso Vittorio Alfieri, con altra unità immobiliare e con prospetto su cortile interno.

3.2.4 - Morfologia e consistenza

L'edificio, di quattro piani fuori terra, è privo di ascensore e l'accesso alle unità immobiliari avviene in parte dai pianerottoli della scala in pietra di luserna e in parte, come nel caso specifico, dai ballatoi.

L'edificio presenta al piano terra negozi di particolare pregio (cfr. all. M2, foto 1÷5).

L'appartamento, situato al terzo piano, con orientamento nord/sud non è disimpegnato ma è costituito da camere passanti; consiste di tre camere, cucina abitabile e bagno (cfr. all. M2, foto 6÷16) (cfr. all. U2).

Attualmente risulta condotto in locazione a decorrere dal 01/04/2016 mediante contratto di locazione abitativa agevolata (Legge n. 09/12/1998, n. 431, art. 2, comma 3) (cfr. all. N2).

Piano	Locale	H netta m	Superficie lorda (m ²)	Superficie netta (m ²)
3	Abitazione	3,00	96,90	79,40
3	Balcone		9,50	
3	C.T.	2,40	2,40	1,90
4	Sottotetto	1,00÷2,10	19,00	15,00

Il fabbricato è caratterizzato da finiture civili in buono stato di manutenzione. La struttura è in muratura portante, mentre i solai sono realizzati in laterocemento armato; la copertura è a falde in coppi di laterizio su carpenteria lignea. Le facciate esterne sono rivestite con intonaco civile, eccetto che al piano terra, dei negozi, con lastre di travertino.

Le pareti interne, invece, sono intonacate eccetto che per il bagno rifinito con piastrelle in ceramica.

Tutti i pavimenti sono in piastrelle di grés grigio.



I serramenti esterni sono in legno e vetro singolo protetti da persiane in legno; le porte interne sono in legno e vetro smerigliato, mentre il portoncino di ingresso è in legno.

L'altezza interna utile degli ambienti è pari a 2,95 m.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa; l'impianto elettrico è sottotraccia.

3.2.5 – Cronistoria catastale (cfr. all. F4)

3.2.5.1 - Situazione dell'unità immobiliare dal 18/02/1981 al 16/12/1983:

Sez. Urb. AT foglio 77, particella n. 996, sub. 9 – zona cens. 1 - cat. A/4 – classe 5 – consistenza 5 vani - rendita £ 1.300.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Indirizzo: Corso Vittorio Alfieri n. 218, piano 3

- Intestati a:

..... nato ad il .../.../... C.F. (proprietà 3/10); nato ad il .../.../... C.F. (proprietà 3/10); nato a il .../.../... C.F. (proprietà 4/10); con sede in Asti – Corso

3.2.5.2 - Situazione dell'unità immobiliare dal 16/12/1983 al 14/01/1991:

Come sopra.

Dati derivanti del 16/12/1983 voltura in atti del 18/08/1987 rep. n. 14993 rogante Arrabito E. Sede: Montemagno: Registrazione: UR Sede: Asti n. 117 del 03/01/1984 (n. 407/1984).

- Intestati a:

..... nato a Cantalice il .../.../... C.F. proprietà 1/2; nato ad Asti il .../.../... C.F. proprietà 1/2;

3.2.5.3 - Situazione dell'unità immobiliare dal 14/01/1991 al 01/01/1992:

Sez. Urb. AT, foglio 77, particella n. 996, sub. 9 – zona cens. 1 - cat. A/10 – classe 4 – consistenza 4,5 vani - rendita £ 2.223.

Dati derivanti da variazione del 14/01/1991 in atti dal 20/08/1996.

Variazione della destinazione e variazione della toponomastica (n. 13.1/1991)

Indirizzo: Corso Vittorio Alfieri n. 220, piano 3-SOTT.



- Intestati a:

Come sopra.

3.2.5.4 - Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 al 02/04/1998:

Sez. Urb. AT, foglio 77, particella n. 996, sub. 9 – zona cens. 1 - cat. A/10– classe 4 – consistenza 4,5 vani - rendita € 1.080,69 - £ 2.092.500

Dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Indirizzo: Corso Vittorio Alfieri n. 220, piano 3-SOTT.

- Intestati a:

Come sopra.

3.2.5.5 - Situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/1998 al 20/03/2012:

Sez. Urb. AT, foglio 77, particella n. 996, sub. 9 – zona cens. 1 - cat. A/10– classe 3 – consistenza 4,5 vani - rendita € 918,00 - £ 1.777.500

Dati derivanti da variazione del 02/04/1998 in atti dal 02/04/1998.

Variazione d'ufficio della classe.

Ricorso 8592 del 05/12/01997. Conciliazione del 30/01/1998 n. 17.1/1998.

Indirizzo: Corso Vittorio Alfieri n. 220, piano 3-SOTT.

- Intestati a:

Come sopra.

3.2.5.6 - Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2012 al 16/01/2016

Come sopra.

Dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20/03/2012 prot. n. AT0020375 in atti dal 18/03/2013. Registrazione UR Sede: Asti Volume 9990 n. 524 del 13/03/2013 Succ. di (n. 1910.1/2013).

- Intestati a:

..... nato a il .../.../... C.F. proprietà 2/4;
..... nata a il .../.../... C.F.: proprietà per
1/4; nata a il .../.../... C.F.: proprietà
per 1/4.

3.2.5.6 - Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/2016 al 07/04/2016

Come sopra.

Dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/01/2016 prot. n. AT0001350 in atti dal 12/01/2017. Registrazione: UR Sede: Asti



Volume 9990 n. 36 del 11/01/2016 eseguita ai soli fini della continuità storica (n. 198.1/2017).

- Intestati a:

..... nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/2; nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/2.

3.2.5.7 - Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2016 ad oggi

Soppressione dell'unità immobiliare che ha originato e/o variato i seguenti immobili:

Sez. Urb. AT, foglio 77, particella n. 996, sub. 16

Dati derivanti da variazione della destinazione d'uso del 07/04/2016 prot. n. AT0023646 in atti dal 07/04/2016 Ufficio - Abitazione popolare (n. 8765.1/2016).

- Intestati a:

Come sopra.

3.3- Via Lina Borgo 1, Asti

3.3.1 - Ubicazione e adiacenze

Il bene oggetto di pignoramento è situato in Asti in via Lina Borgo 1 in zona suddest rispetto al centro cittadino (cfr. all. L3). Si tratta di zona a prevalente destinazione residenziale in cui è presente urbanizzazione primaria e secondaria.

Il cespite è costituito da una rimessa in cortile interno condominiale.

3.3.2 - Individuazione catastale (cfr. all. E5)

Il cespite è allibrato al C.F. di Asti come segue:

- **Sez. Urb. AT, foglio 79, particella n. 3712, sub. 3** - zona cens. 1 - cat. **C/6** - classe 7 - consistenza 2 m² - sup. catastale totale 3 m² - rendita € 15,49.

Indirizzo: via Lina Borgo, 1 piano T.

Dati derivanti da variazione del 06/12/2017 prot. n. AT0059098 in atti dall'11/12/2017 variazione per presentazione planimetria mancante (n. 7664.1/2017)

Intestato a: nata a il .../.../... (C.F.:)
proprietà per 1000/1000.

3.3.3 – Coerenze

La rimessa confina in senso orario con cortile comune a due lati (part. 126),
con altra unità al sub. 2 e con il mappale 128.

3.3.4 - Morfologia e consistenza (cfr. M3)

La rimessa, di circa 2 m², ha struttura in mattoni intonacati e saracinesca in
metallo. La copertura è piana e rivestita in guaina bituminosa (cfr. all. U3).

Piano	Locale	H netta m	Superficie lorda (m ²)	Superficie netta (m ²)
T	Rimessa	2,10	2,80	2,20

Il cespite è in pessimo stato di manutenzione.

L'altezza interna utile degli ambienti è pari a 2,10 m.

3.3.5 – Cronistoria catastale (cfr. all. F5)

3.3.5.1 - Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/1981 al 01/01/1992

Sez. Urb. AT, foglio 79, particella 198, sub. 3 – zona cens. 1 - cat. C/6 – classe 7
– consistenza 2 m² - rendita £ 73.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Indirizzo: corso Felice Cavallotti n. 5 piano: T

- Intestati a:

..... nata a il .../.../... C.F.: proprietà per
1000/1000.

3.3.5.2 - Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 al 22/12/2016

Sez. Urb. AT, foglio 79, particella n. 198, sub. 3 – zona cens. 1 - cat. C/6 –
classe 7 – consistenza 2 m² - rendita € 15,49 - £ 30.000.

Dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Indirizzo: corso Felice Cavallotti n. 5 piano: T

- Intestati a:

Come sopra.

3.3.5.3 - Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/2016

Soppressione dell'unità immobiliare che ha originato e/o variato i seguenti immobili:

Sez. Urb. AT, foglio 79, particella 3712, sub. 3

- Intestati a:

Come sopra.



3.4 – Via XX Settembre, 41 Asti

3.4.1 – Ubicazione e adiacenze

Il bene oggetto di pignoramento è situato in Asti in via XX Settembre 41 nelle vicinanze della Chiesa di San Paolo (cfr. all. L4). Si tratta di zona centrale a destinazione mista in cui è presente urbanizzazione primaria e secondaria.

Il cespite è costituito da un locale a piano terra risultante al catasto con destinazione C/2 (magazzini e locali di deposito) e ulteriore locale di deposito a piano interrato (cfr. all. M4, foto 11÷16).

3.4.2 – Individuazione catastale (cfr. all. E6)

Il cespite è allibrato al C.F. del comune di Asti:

- Sez. Urb. AT, foglio 77, particella 1213, sub. 3 – zona cens. 1 – cat. C/2 – classe 1 – consistenza 33 m² – sup. catastale totale 47 m² – rendita € 59,65.

Indirizzo: via XX Settembre 41, piano T.

Dati derivanti da variazione del 30/05/2017 prot. n. AT0027211 in atti dal 30/05/2017 aggiornamento planimetrico (n. 3442.1/2017).

Intestato: nata a il .../.../... (C.F.:)
proprietà per 1000/1000.

3.4.3 – Coerenze (cfr. all. D5)

Il cespite confina, in senso orario, con il passaggio pedonale/carraio, con via XX Settembre, con il mappale 8343 e con altra unità immobiliare.



3.4.4 - Morfologia e consistenza

L'edificio, di tre piani fuori terra, presenta a piano terra locali adibiti o annessi ad attività commerciali, mentre i restanti piani sono ad uso residenziale;

Il cespite, con orientamento sudest, è costituito da due vani contigui e collegati, antiwc e wc (cfr. all. U4).

Attualmente risulta condotto in locazione a decorrere dal 01/09/2015 mediante "Contratto di locazione di immobile adibito a locale commerciale" (cfr. all. N3).

Piano	Locale	H netta m	Superficie lorda (m ²)	Superficie netta (m ²)
T	Deposito	2,15÷2,80	32,90	31,60
T	Deposito	2,40÷2,60	14,60	8,80
T	Antiwc	2,40÷2,60	2,90	1,20
T	Wc	2,30÷2,50	3,60	1,60
S1	Deposito	0,90÷2,70	44,20	33,00

Il fabbricato è caratterizzato da finiture civili in discreto stato di manutenzione. La struttura è in muratura portante, mentre i solai sono realizzati in volte e voltini parte intonacati, parte a vista. Le facciate esterne sono rivestite con intonaco civile. Le pareti interne, invece, sono intonacate eccetto che per l'antiwc e il wc rifiniti con piastrelle in ceramica (cfr. all. M4, foto 4÷9).

I pavimenti sono in laminato finto legno.

La vetrina di ingresso è in metallo vetro doppio privo di serrande, mentre i restanti serramenti sono in metallo vetro singolo e in legno vetro singolo; La porta aggettante sul passo carraio/pedonale è in legno (cfr. all. M4, foto 1÷3).

L'altezza interna utile degli ambienti varia dai 2,15 ai 2,80 m.

Il locale è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa (cfr. all. M2, foto 10).



3.4.5 – Cronistoria catastale (cfr. all. F6)

3.4.5.1 - Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/1981 al 01/01/1992

Sez. Urb. AT, foglio 77, particella 1213, sub. 3 – zona cens. 1 - cat. C/2 – classe 1– consistenza 33 m² - rendita £ 221.

Indirizzo: via XX Settembre 41 piano: T

Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Intestati a:

Intestato: nata a il .../.../... (C.F.:)
proprietà per 1000/1000.

3.4.5.2 - Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 al 31/07/2014

Sez. Urb. AT, foglio 77, particella 1213, sub. 3 – zona cens. 1 - cat. C/2 – classe 1– consistenza 33 m² - rendita € 59,65 - £ 115.500.

Indirizzo: via XX Settembre 41 piano: T

Dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

- Intestati a:

Come sopra.

3.4.5.3 - Situazione dell'unità immobiliare dal 31/07/2014 ad oggi

Sez. Urb. AT, foglio 77, particella 1213, sub. 3 – zona cens. 1 - cat. C/2 – classe 1– consistenza 33 m² - rendita € 59,65.

Indirizzo: via XX Settembre 41 piano: T

Dati derivanti da variazione toponomastica del 31/07/2014 prot. n. AT0050102 in atti dal 31/07/2014. Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 8275.1/2014).

- Intestati a:

Come sopra.

3.5 – Località Vallevera, 126/A Asti

3.5.1- Ubicazione e adiacenze

I beni oggetto di pignoramento sono situati in Asti in Località Vallevera in zona nordest rispetto al centro cittadino (cfr. all. L5). Si tratta di zona fuori dal centro abitato di Asti a prevalente destinazione residenziale/rurale in cui è presente urbanizzazione primaria.

I cespiti sono costituiti da un fabbricato di un piano fuori terra ad uso abitativo, da un corpo a due piani fuori terra più mansarda composto da due unità abitative, da un corpo di un piano fuori terra composto da due autorimesse e da un locale di sgombero e da un basso fabbricato rurale di due vani.

Tali immobili insistono su di un sedime di 1570 m² circa recintato e con un unico accesso (cfr. all. M5).

3.5.2 – Individuazione catastale (cfr. all. E7÷E11)

I cespiti sono allibrati al C.F. di Asti come segue:

- **Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 3** – zona cens. 2 - cat. **C/6** – classe 1 – consistenza 33 m² – sup. catastale totale 39 m² – rendita € 34,09 - £ 66.000.

Indirizzo: Località Vallevera 126/A piano: T

Utilità comuni: Sez. Urb. AT, foglio 49, part. 314, sub. 1

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 4** – zona cens. 2 - cat. **A/2** – classe 7 – consistenza 4,5 vani – sup. catastale totale 76 m² – sup. catastale totale escluse aree scoperte 69 m² - rendita € 267,27 - £ 517.500.

Indirizzo: Località Vallevera 126/A piano: T

Utilità comuni: Sez. Urb. AT, foglio 49, part. 314, sub. 1

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 5** – zona cens. 2 - cat. **A/2** – classe 7 – consistenza 7 vani – sup. catastale totale 210 m² – sup. catastale totale escluse aree scoperte 196 m² - rendita € 415,75 - £ 805.000.

Indirizzo: Località Vallevera 126/A piano: S-1-2

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 6** – zona cens. 2 - cat. **A/2** – classe 7 – consistenza 4 vani – sup. catastale totale 87 m² – sup. catastale totale escluse aree scoperte 83 m² - rendita € 237,57 - £ 460.000.



Indirizzo: Località Vallevera 126/A piano: S1.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestati a: nata a il .../.../... (C.F.:)
proprietà per 1/2; nata a il .../.../... (C.F.:
.....) proprietà per 1/2.

Dati derivanti da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del
16/01/2016 prot. n. AT0001350 in atti dal 12/01/2017 Registrazione: UR
Sede: Asti Volume: 9990 n. 36 del 11/01/2016 eseguita ai soli fini della
continuità storica (n. 198.1/2017).

- Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 1

Indirizzo: Località Vallevera 126/A piano: T-S-1-2

Utilità comuni: Sez. Urb. AT, foglio 49, part. 314, sub. 3; Sez. Urb. AT, foglio 49,
part. 314, sub. 4.

Dati derivanti da costituzione del 29/10/1988 in atti dal 13/03/1992
definizione beni comuni in base ad elaborato planimetrico (cortile, scala,
giardino, terrazze, ecc.) (n. 183.1/1988) (cfr. all. D11).

Intestati a: intestati delle unità immobiliari di cui il bene è utilità comune.

3.5.3 – Coerenze

La particella 314 confina in senso orario con le particelle 186 (di proprietà
della stessa ditta), 326, 316, 311 e 182 (cfr. all. C5).

3.5.4 - Morfologia e consistenza

Si accede al sedime - recintato con muretto in manufatto cementizio
prefabbricato - tramite cancelli di accesso pedonale e carraio (cfr. all. M6,
foto 2).

3.5.4.1 – Sub. 4

È costituito da un fabbricato di un solo piano fuori terra ad uso abitativo la
cui composizione attuale risulta di: portico esterno, ingresso, soggiorno,
cucina, due camere, bagno, lavanderia. Il tutto è confinante con piccolo

cortile, tettoia sulla quale si affacciano centrale termica, legnaia e forno (cfr. all. U6).

Attualmente risulta condotto in locazione a decorrere dal 01/02/2017 mediante contratto di locazione abitativa agevolata (Legge n. 09/12/1998, n. 431, art. 2, comma 3) (cfr. all. N4).

Piano	Locale	H netta m	Superficie lorda (m ²)	Superficie netta (m ²)
T	Abitazione	2,70	73	56,70
T	Locali accessori	1,80÷2,10	9,80	6,40
T	Portico		12,10+11,40	

Il fabbricato è caratterizzato da finiture civili in discreto stato di manutenzione. La struttura portante del fabbricato è in cls. semplice leggermente armato (come da Relazione tecnica relativa alla pratica del condono edilizio prot. n. 37627, all. Q4), tamponamenti in muratura, mentre i solai sono realizzati in laterocemento; la copertura è a falde in tegole piane di cemento su orditura lignea. Le facciate esterne sono intonacate e hanno una zoccolatura in lastre di pietra (cfr. all. M6, foto 1-3÷7).

Le pareti interne sono intonacate eccetto che per il bagno, e parte della cucina rivestita con piastrelle in ceramica.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono in legno e vetro doppio protetti da avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno, mentre il portoncino di ingresso è in alluminio e vetro (cfr. all. M6, foto 8÷13-15÷31).

L'altezza interna utile degli ambienti è pari a 2,70 m.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa (cfr. all. M6, foto 14); l'impianto elettrico è sottotraccia.

3.5.4.2 – Sub. 5 e Sub. 6

L'edificio risulta accatastato ai subalterni 5 e 6, descritti nel dettaglio in seguito.

Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato, da un piano primo e da un piano mansardato sottotetto e costituisce al momento due unità abitative.

L'immobile è caratterizzato da finiture civili parzialmente in discreto stato di manutenzione. La struttura portante del fabbricato è in cls. semplice leggermente armato (come da Relazione tecnica relativa alla pratica del condono edilizio prot. n. 37627, all. Q4), tamponamenti in muratura, mentre i solai sono realizzati in laterocemento; la copertura è a falde in calcestruzzo con copertura in tegole di cemento (cfr. all. M8, foto 1÷9).

In origine tutti i piani erano collegati da un'unica scala interna.

Le pareti esterne sono parte intonacate parte in paramano e hanno una zoccolatura in lastre di pietra.

I serramenti esterni sono in legno e vetro doppio protetti da gelosie in legno (cfr. all. M8, foto 1).

3.5.4.2.1 - Sub. 6

È costituito da un portico esterno da cui si accede ad un locale di sgombero e alla porzione abitativa consistente in cucina, soggiorno, disimpegno, camera, bagno e lavanderia che conduce alla centrale termica (cfr. all. M7, foto 1÷4-6-7-10÷19).

Dall'esterno si accede ad un locale di sgombero e al serbatoio di gasolio (cfr. all. M7, foto 5-8).

L'altezza interna utile dei locali è pari a 2,96 m e la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas (cfr. all. M7, foto 9) con radiatori in ghisa; si rileva anche la presenza di un camino e di una stufa a pellet. L'impianto elettrico è sottotraccia (cfr. all. U8).

Attualmente risulta condotto in locazione a decorrere dal 01/03/2016 mediante contratto di locazione abitativa agevolata (Legge n. 09/12/1998, n. 431, art. 2, comma 3) (cfr. all. N4).

Piano	Locale	H netta m	Superficie lorda (m ²)	Superficie netta (m ²)
R	Abitazione	3,00	72,90	59,40
R	Portico		13,30	
R	Locali accessori	2,25	37,30	29,20



3.5.4.2.2 – Sub. 5

Da scala esterna o da porticato, ora coperto e chiuso su tutti i lati (cfr. all. M8, foto 10), si accede ad un portico chiuso (cfr. all. M8, foto 11-12), che conduce all'interno dell'unità immobiliare a piano primo composta da: cucina con angolo cottura, disimpegno, soggiorno, due camere, antibagno e bagno e vano scala, con radiatori (cfr. all. M8, foto 23-24-29), che serve dal piano seminterrato al piano mansardato (cfr. all. M8, foto 13÷22).

L'altezza interna utile dei locali è pari a 3,07 m e la pavimentazione è in piastrelle di ceramica eccetto che per la camera matrimoniale che è pavimentata in parquet.

Il piano mansardato è costituito da un pianerottolo di sbarco della scala che disimpegna un vano unico, un bagno, un ripostiglio e accede al terrazzo (cfr. all. M8, foto 30÷37).

L'altezza utile varia da un minimo di 1,10 m a un massimo al colmo di 2,70 m. Al piano seminterrato troviamo una cantina, la lavanderia ed una centrale termica (cfr. all. M8, foto 25÷28). L'altezza utile è pari a 2,17 m.

La porzione è dotata di caldaia a gasolio di marca Sant'Andrea inutilizzata da lunga data (cfr. all. M8, foto 25) (cfr. all. U7).

Tale porzione è disabitata ormai da qualche tempo.

Piano	Locale	H netta m	Superficie lorda (m ²)	Superficie netta (m ²)
1	Abitazione	3,10	111,40	80,50
2	Abitazione	1,10÷2,70	91,50	58,20
1	Balcone scoperto		12,00	
2	Balcone scoperto		17,30	
1	Portico		39,50	
S1	Cantina	2,20	29,90	23,10

3.5.4.4 – Sub. 3

È costituito da un fabbricato di un solo piano fuori terra ad uso autorimessa, con da due garage, un locale di sgombero ed una latrina (cfr. all. M9, foto 1 e all. U5).



Piano	Locale	H netta m	Superficie lorda (m ²)	Superficie netta (m ²)
T	Autorimessa	2,40÷2,80	31,80	25,10
T	Rimessa	2,00÷2,40	13,50	10,90
T	Latrina	2,10	4	2,50

Il fabbricato è caratterizzato da finiture civili in discreto stato di manutenzione. La struttura portante del fabbricato è in cls. semplice leggermente armato, tamponamenti in muratura, mentre la copertura è a lastre di onduline in fibrocemento su orditura lignea. Le facciate esterne sono intonacate (cfr. all. M9, foto 2÷9).

Le pareti interne sono intonacate, la pavimentazione è parte in battuto di cemento, e parte piastrellato.

Le chiusure dei garage sono con basculanti in metallo e i restanti serramenti esterni sono in metallo e vetro singolo (cfr. all. M9, foto 10÷13).

L'altezza interna utile degli ambienti varia da 2,00 a 2,80 m.

3.5.4.5 – Privo di subalterno/non accatastato

È costituito da un fabbricato di un solo piano fuori terra ad uso rurale, costituito da due vani.

Piano	Locale	H netta m	Superficie lorda (m ²)	Superficie netta (m ²)
T	Fabbricato rurale	1,80÷2,40	35,70	31,50

Il fabbricato è caratterizzato da finiture civili in pessimo stato di manutenzione. La struttura portante del fabbricato è realizzata in maniera approssimativa con pilastri in legno/cemento e tamponamento parziale in muratura, mentre la copertura è a lastre di onduline in fibrocemento su orditura lignea. Le facciate esterne sono al rustico.

Le pareti interne sono parte intonacate, parte mattoni faccia a vista e la pavimentazione è in battuto di cemento (cfr. all. M10).

Le aperture sono chiuse da strutture in ferro prive di vetro con rete metallica applicata, mentre l'accesso ai locali avviene tramite porte in legno (cfr. all. M10, foto 1÷10).

L'altezza interna utile degli ambienti varia da 1,80 a 2,40 m (cfr. all. U9).

3.4.5 – Cronistoria catastale subalterno 3 (cfr. all. F7)

3.4.5.1 - Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/1988 al 27/08/1990

Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 3 – zona cens. 2 - cat. C/6 – classe 1- consistenza 33 m² - superficie catastale totale: 39 m² - rendita € 34,09 - € 66.000.

Indirizzo: Località Vallevera 126/A piano: T

Utilità comuni: Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 1

Dati derivanti da variazione del 29/10/1988 in atti dal 27/08/1990.

Variazione classamento automatico del 13/03/1992 (n. 183/1988).

3.4.5.2 - Situazione dell'unità immobiliare dal 27/08/1990 al 20/03/2012

Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 3

Indirizzo: Località Vallevera 126/A piano: T

Dati derivanti da costituzione in atti dal 27/08/1990. (n. 183/1988)

- Intestati a:

..... nato a il .../.../... C.F. proprietà 500/1000; nata ad il .../.../... C.F. proprietà 500/1000.

3.4.5.3 - Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2012 al 16/01/2016

Come sopra.

Dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20/03/2012 prot. n. AT0020375 in atti dal 18/03/2013 Registrazione: UR Sede: Asti Volume: 9990 n. 524 del 13/03/2013 succ. di (n. 1909.1/2013).

- Intestati a:

..... nato a il .../.../... C.F. proprietà 2/4; nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/4; nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/4;

3.4.5.4 - Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/2016 ad oggi

Come sopra.

Dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/01/2016 prot. n. AT0001350 in atti dal 12/01/2017 Registrazione: UR Sede: Asti

Volume: 9990 n. 36 del 11/01/2016 eseguita ai soli fini della continuità storica (n. 198.1/2017).

- Intestati a:

..... nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/2; nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/2.

3.4.6 – Cronistoria catastale subalterno 4 (cfr. all. F7)

3.4.6.1 - Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/1988 al 27/08/1990

Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 4 – zona cens. 2 - cat. A/2 – classe 7 – consistenza 4,5 vani - superficie catastale totale: 76 m² - superficie catastale totale escluse aree scoperte: 69 m² - rendita € 267,27 - £ 517.500.

Indirizzo: Località Valleverza 126/A piano: T

Utilità comuni: Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 1

Dati derivanti da variazione del 29/10/1988 in atti dal 27/08/1990.

Variazione classamento automatico del 13/03/1992 (n. 183/1988).

3.4.6.2 - Situazione dell'unità immobiliare dal 27/08/1990 al 20/03/2012

Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 4

Indirizzo: Località Valleverza 126/A piano: T

Dati derivanti da costituzione in atti dal 27/08/1990 (n. 183/1988).

- Intestati a:

..... nato a il .../.../... C.F. proprietà 500/1000;nata ad il .../.../... C.F. proprietà 500/1000.

3.4.6.3 - Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2012 al 16/01/2016

Come sopra.

Dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20/03/2012 prot. n. AT0020375 in atti dal 18/03/2013 Registrazione: UR Sede: Asti Volume: 9990 n. 524 del 13/03/2013 succ. di (n. 1909.1/2013).

- Intestati a:

..... nato a il .../.../... C.F. proprietà 2/4; nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/4; nata a Torino il .../.../... C.F.: proprietà per 1/4.



3.4.6.4 - Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/2016 ad oggi

Come sopra.

Dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/01/2016 prot. n. AT0001350 in atti dal 12/01/2017 Registrazione: UR Sede: Asti Volume: 9990 n. 36 dell'11/01/2016 eseguita ai soli fini della continuità storica (n. 198.1/2017).

- Intestati a:

..... nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/2;
..... nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/2.

3.4.7 – Cronistoria catastale subalterno 5 (cfr. all. F9)

3.4.7.1 - Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/1988 al 27/08/1990

Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 2 – zona cens. 2 - cat. A/2 – classe 7 – consistenza 9,5 vani - rendita £ 3.097.

Indirizzo: Località Valleversa 126/A piano: S-1-2

Utilità comuni: Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 1

Dati derivanti da variazione del 29/10/1988 in atti dal 27/08/1990. Variazione classamento automatico del 13/03/1992 (n. 183/1988).

3.4.7.2 - Situazione dell'unità immobiliare dal 27/08/1990 al 14/04/1998

Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 2

Indirizzo: Località Valleversa 126/A piano: S1-1-2.

Dati derivanti da costituzione in atti dal 27/08/1990 (n. 183/1988).

- Intestati a:

..... nato a il .../.../... C.F. proprietà 500/1000; nata ad il .../.../... C.F. proprietà 500/1000.

3.4.7.3 - Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/1998 al 20/03/2012

Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 5 – zona cens. 2 - cat. A/2 – classe 7 – consistenza 5,5 vani - rendita £ 632.500.

Indirizzo: Località Valleversa 126/A piano: S-1-2

Dati derivanti da frazionamento del 14/04/1998 in atti dal 14/04/1998 divisione (n. D01011.1/1998).

Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 5 – zona cens. 2 - cat. A/2 – classe 7 – consistenza 7 vani - rendita € 415,75 - £ 805.000.

Indirizzo: Località Vallevera 126/A piano: S-1-2

Dati derivanti da variazione del 14/04/1998 in atti dal 02/02/1999 variazione del classamento proposto dalla parte (n. D01011.2/1998).

- Intestati a:

Come sopra

3.4.7.4 - Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2012 al 09/11/2015

Come sopra.

Dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20/03/2012 prot. n. AT0020375 in atti dal 18/03/2013 Registrazione: UR Sede: Asti Volume: 9990 n. 524 del 13/03/2013 succ. di (n. 1909.1/2013).

- Intestati a:

..... nato a il .../.../... C.F.proprietà 2/4;
..... nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/4; nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/4.

3.4.7.5 - Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 al 16/01/2016

Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 5 – zona cens. 2 - cat. A/2 – classe 7 – consistenza 7 vani - superficie catastale totale 210 m² - superficie catastale totale escluse le aree scoperte 196 m² - rendita € 415,75.

Indirizzo: Località Vallevera 126/A piano: S-1-2

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

- Intestati a:

Come sopra.

3.4.7.6 - Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/2016 ad oggi

Come sopra.

Dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/01/2016 prot. n. AT0001350 in atti dal 12/01/2017 Registrazione: UR Sede: Asti

Volume: 9990 n. 36 dell'11/01/2016 eseguita ai soli fini della continuità storica (n. 198.1/2017).

- Intestati a:

..... nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/2; nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/2.

3.4.8 – Cronistoria catastale subalterno 6 (cfr. all. F10)

3.4.8.1 - Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/1988 al 27/08/1990

Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 2 – zona cens. 2 - cat. A/2 – classe 7 – consistenza 9,5 vani - rendita £ 3.097.

Indirizzo: Località Vallevera 126/A piano: S-1-2

Utilità comuni: Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 1

Dati derivanti da variazione del 29/10/1988 in atti dal 27/08/1990.

Variazione classamento automatico del 13/03/1992 (n. 183/1988).

3.4.7.2 - Situazione dell'unità immobiliare dal 27/08/1990 al 14/04/1998

Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 2

Indirizzo: Località Vallevera 126/A piano: S1-1-2.

Dati derivanti da costituzione in atti dal 27/08/1990 (n. 183/1988).

- Intestati a:

..... nato a il .../.../... C.F. proprietà 500/1000;nata ad il .../.../... C.F. proprietà 500/1000.

3.4.8.3 - Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/1998 al 20/03/2012

Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 6 – zona cens. 2 - cat. A/2 – classe 7 – consistenza 4 vani - rendita € 237,57 - £ 460.000.

Indirizzo: Località Vallevera 126/A piano: S-1

Dati derivanti da frazionamento del 14/04/1998 in atti dal 14/04/1998 divisione (n. D01011.1/1998).

- Intestati a:

Come sopra

Dati derivanti da frazionamento del 14/04/1998 in atti dal 14/04/1998 divisione (n. D01011.1/1998). Registrazione: Divisione (n. D01011.1/1998).



3.4.8.4 - Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2012 al 09/11/2015

Come sopra.

Dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20/03/2012 prot. n. AT0020375 in atti dal 18/03/2013 Registrazione: UR Sede: Asti Volume: 9990 n. 524 del 13/03/2013 succ. di (n. 1909.1/2013).

- Intestati a:

..... nato a il .../.../... C.F. proprietà 2/4;

..... nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/4; nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/4.

3.4.8.5 - Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 al 16/01/2016

Sez. Urb. AT, foglio 49, particella 314, sub. 6 – zona cens. 2 - cat. A/2 – classe 7 – consistenza 4 vani - superficie catastale totale 87 m² - superficie catastale totale escluse le aree scoperte 83 m² - rendita € 237,57.

Indirizzo: Località Vallevera 126/A piano: S-1

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

- Intestati a:

Come sopra.

3.4.8.6 - Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/2016 ad oggi

Come sopra.

Dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/01/2016 prot. n. AT0001350 in atti dal 12/01/2017 Registrazione: UR Sede: Asti Volume: 9990 n. 36 dell'11/01/2016 eseguita ai soli fini della continuità storica (n. 198.1/2017).

- Intestati a:

..... nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/2; nata a il .../.../... C.F.: proprietà per 1/2.



3.4.9 – Cronistoria catastale particella 314 (cfr. all. F11)

3.4.9.1 - Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico al 06/10/1988

Foglio 49, particella 314 – seminativo – classe 3 – 900 m² – reddito dominicale £ 7.200 – reddito agrario £ 5.400.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/06/1977.

- Intestati a:

..... nato a il .../.../... C.F. e

nata ad il .../.../... C.F.

3.4.9.2 - Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/1988 al 20/03/2012

Foglio 49, particella 314 – ente urbano– 1570 m².

Dati derivanti da terreni a urbano del 06/10/1988 in atti dal 04/11/1993 SC n. 252/1988 (n. 252.2/1988).

- Intestati a:

Come sopra.

3.4.10 – Cronistoria catastale particella 315 (cfr. all. F12)

3.4.10.1 - Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico al 23/09/1980

Foglio 49, particella 315 – seminativo – classe 3 – 670 m² - reddito dominicale £ 5.360 – reddito agrario £ 4.020.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/06/1977.

- Intestati a:

..... nato a il .../.../... C.F.

3.4.10.2 - Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/1980 al 12/11/1991

Come sopra.

Dati derivanti da istrumento (atto pubblico) del 23/09/1980 voltura in atti dal 31/10/1984 rep. n. 12416 Rogante: Arrabito E. Sede: Montemagno Registrazione UR Sede: Asti n. 6060 del 07/10/1980 (n. 88384)

- Intestati a:

..... nato a il .../.../... C.F. e

nata ad il .../.../... C.F.



3.4.10.3 - Situazione dell'unità immobiliare dal 12/11/1991

Foglio 49, particella 315 – SOPPRESSO

Dati derivanti da variazione con particella in atti dal 12/11/1991 (n. 252.1/1988).

Annotazioni: unito al n. 314, foglio 49.

*“4) **Indichi** 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;”*

La, come da certificato che si allega, ha contratto matrimonio il giorno in con ilin regime di separazione dei beni (cfr. all. 0).

*“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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;”*

Vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento in tutti casi eccetto che per l'alloggio di via Canova 13; nell'atto di compravendita dell'alloggio al secondo piano, da parte della, a rogito Notaio Marco Camusso del 03/02/2000 (reg. gen. 1279 – reg. part. 915), è stato indicato erroneamente il subalterno 29 che, in realtà, non identifica l'immobile di proprietà dell'esecutata, che da planimetria catastale è invece identificato come il sub. 28 (cfr. visure e planimetrie allegate).

Si rende perciò necessario, al fine di garantire la continuità delle trascrizioni ipotecarie, una rettifica dell'atto stesso.

*“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;"

Per tale incombenza, la scrivente ha chiesto al G.E. l'autorizzazione ad avvalersi della collaborazione della Geom. Loredana Trombetta in data 3 agosto u.s. e concessa dal Dr. Perfetti in data 5 agosto 2017 (cfr. all. V).

6.1 – Via Antonio Canova 11/13, Asti

Si sono riscontrate modeste difformità nella distribuzione interna dell'alloggio, per quanto concerne il cucinino e ripostiglio, che si è provveduto ad aggiornare con la presentazione di nuova planimetria catastale (cfr. all. U1).

6.2 – Corso Vittorio Alfieri, 220 Asti

Dal sopralluogo e dal rilievo si è riscontrata una diversa posizione della finestra del bagno, motivo per cui si è presentata una variazione catastale con causale *“esatta rappresentazione per corretto posizionamento della finestra del bagno”*. (cfr. all. U2).

6.3 – Via Lina Borgo, 1 Asti

Riscontrata la mancanza di planimetria catastale in atti, si è fatta richiesta di visionare la busta relativa all'unità immobiliare. Non trovando al suo interno la planimetria catastale della U.I., si è provveduto a rilievo, restituzione grafica e presentazione di docfa di variazione per planimetria mancante (cfr. all. U3).

6.4 – Via XX Settembre, 40 Asti

La situazione catastale dell'immobile, da impianto meccanografico del 30.06.1987, identifica una unità immobiliare in categoria C/2 classe 1 di 33 mq. a P.T. con rendita pari a € 59,65. La planimetria catastale in atti, datata 28.10.1974, presenta un errore di attribuzione del locale di pertinenza al piano interrato, ovvero ne identifica uno differente da quella acquistato dalla proprietà con atto del 1981, addirittura ubicato in tutt'altra zona dell'edificio.



La situazione catastale è stata rivista sia per la distribuzione interna dei locali a piano terra che per l'errata attribuzione della cantina di pertinenza (cfr. all. U4).

La variazione catastale finalizzata al recupero della situazione pregressa ha comportato la soppressione del sub. 3 con la nascita del sub. 45 (cfr. all. Z).

- Sez. Urb. AT, foglio 77, particella 1213, sub. 45 – zona cens. 1 – cat. C/2 – classe 1 – consistenza 65 m² – sup. catastale totale 98 m² – rendita € 117,49.

Indirizzo: via XX Settembre 41, piano S1-T.

Dati derivanti da variazione del 04/01/2018 prot. n. AT0000333 in atti dal 08/01/2018 VSI, recupero situazione pregressa (n. 54.1/2018).

Intestato: nata a il .../.../... (C.F.:)
proprietà per 1000/1000.

6.5 – Località Valleversa, 126/A Asti

6.5.1 – Sub. 3

Dato che non vi è allineamento tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi, si è proceduto, come da indicazione del G.E., all'aggiornamento della mappa catastale e della planimetria catastale.

Si sono riscontrate difformità circa la sagoma della costruzione, che è stata oggetto di ampliamenti e si è proceduto all'aggiornamento mediante tipo mappale prot. n. 13278/2018 del 13/03/2018.

Si sono riscontrate difformità circa la distribuzione interna dell'immobile ed ampliamenti; la situazione è stata aggiornata con DOCFA n. AT0014313/2018 (cfr. all. U5).

Il subalterno viene soppresso originando i subb. 11-12-13 (cfr. all. Z).

6.5.2 – Sub. 4

Dato che non vi è allineamento tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi, si è proceduto, come da indicazione del G.E., all'aggiornamento della mappa catastale e della planimetria catastale; in particolare sono stati inseriti in mappa il portico, la camera (ex portico), la tettoia aperta e il basso fabbricato nella situazione attuale mediante tipo mappale prot. n. 13278/2018 del 13/03/2018.



Il subalterno 4 viene soppresso e origina il subalterno 8 per variazione della distribuzione interna e ampliamento con DOCFA n. AT0014313/2018 (cfr. all. U6 pag. 2 di 5 e all. Z).

6.5.3 – Sub. 5 (Piano rialzato, piano sottotetto e seminterrato)

Dato che non vi è allineamento tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi, si è proceduto, come da indicazione del G.E., all'aggiornamento della mappa catastale e della planimetria catastale per diversa distribuzione interna e ampliamenti mediante tipo mappale prot. n. 13278/2018 del 13/03/2018.

Tale subalterno è stato soppresso e ha generato il subalterno 10 con DOCFA n. AT0014313/2018 (cfr. all. U7 e U8 e all. Z).

6.5.4 – Sub. 6 (Piano seminterrato)

Dato che non vi è allineamento tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi, si è proceduto, come da indicazione del G.E., all'aggiornamento della mappa catastale e della planimetria catastale per diversa distribuzione interna e ampliamento mediante tipo mappale prot. n. 13278/2018 del 13/03/2018.

Il subalterno 6 è stato soppresso ed ha generato il subalterno 9 con DOCFA n. AT0014313/2018 (cfr. all. e U8 e all. Z).

6.5.5 – Basso fabbricato pollaio/legnaia

Dato che non vi è allineamento tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi, si è proceduto, come da indicazione del G.E., all'aggiornamento della mappa catastale con inserimento del fabbricato mediante tipo mappale prot. n. 13278/2018 del 13/03/2018 e al suo censimento con DOCFA n. AT0014313/2018. Questo fabbricato costituisce pertinenza dell'abitazione nuovo subalterno 10 (cfr. all. U9 e all. Z).

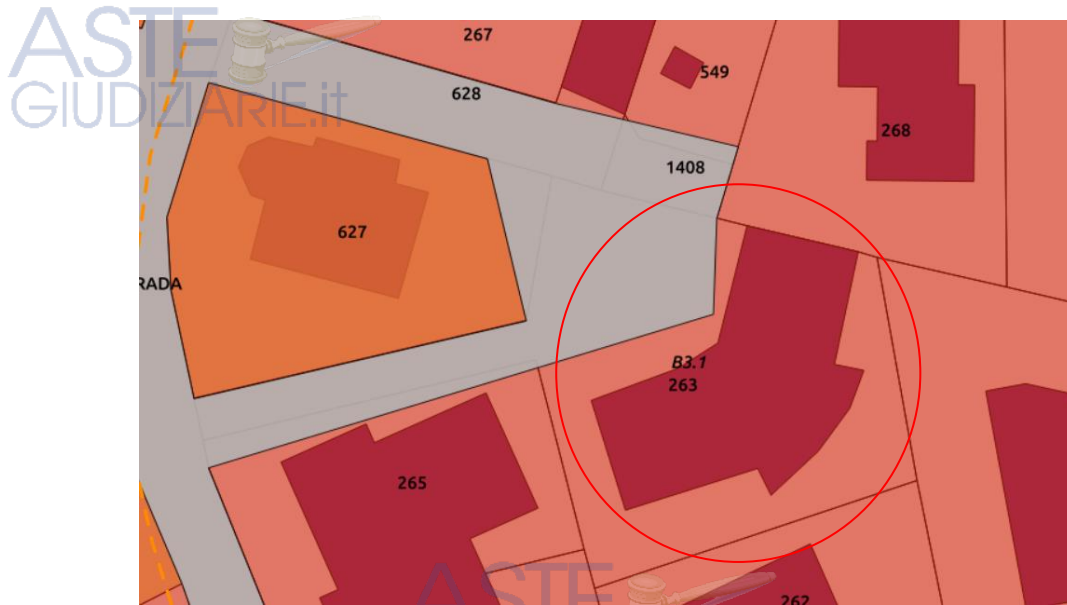
Il cortile sub. 1, comune a tutte le unità immobiliari, è stato soppresso ed ora il cortile comune è identificato con il sub. 7.



“7) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

7.1 – Via Antonio Canova 11/13, Asti

Il Piano Regolatore Generale del comune di Asti classifica l'immobile in via Canova come area **B3.1** “Aree residenziali consolidate di consolidamento” di cui all'art. 18 e relativa tabella delle N.T.A. che recita testualmente (cfr. all. P1).



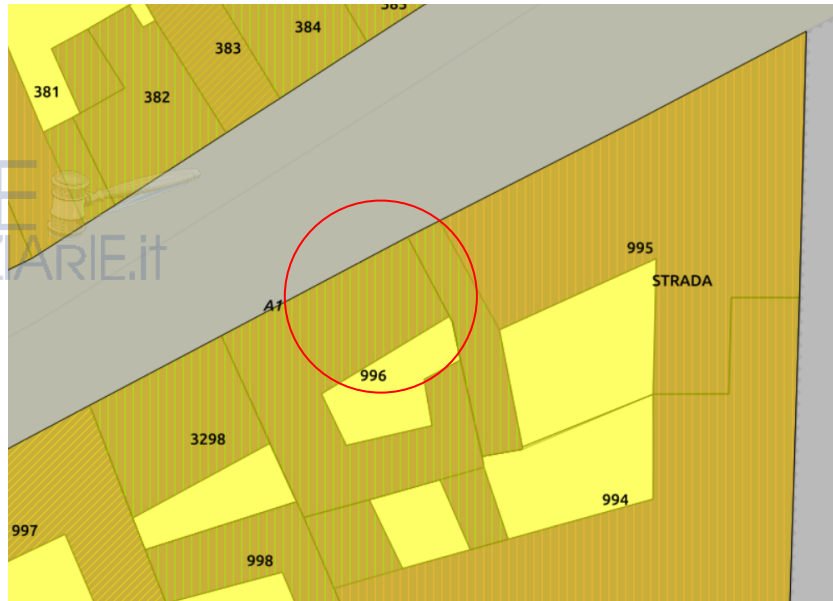
ASTE GIUDIZIARIE.it
Classificazione delle aree

gid:	62
categoria:	Bn
cod_zona:	B3.1
zona_desc:	Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione
nta_link:	Articolo_18
tab_nta:	Tabella_18.2
ordine:	2



7.2 – Corso Vittorio Alfieri, 220 Asti

Il Piano Regolatore Generale del comune di Asti classifica l'immobile in Corso Alfieri come area **A.1** "Aree residenziali di conservazione" di cui all'art. 17 e relativa tabella delle N.T.A. che recita testualmente (cfr. all. P2).



Classificazione delle aree

gid:	365
categoria:	An
cod_zona:	A1
zona_desc:	Aree residenziali di conservazione
nta_link:	Articolo_17
tab_nta:	Tabella_17
ordine:	2

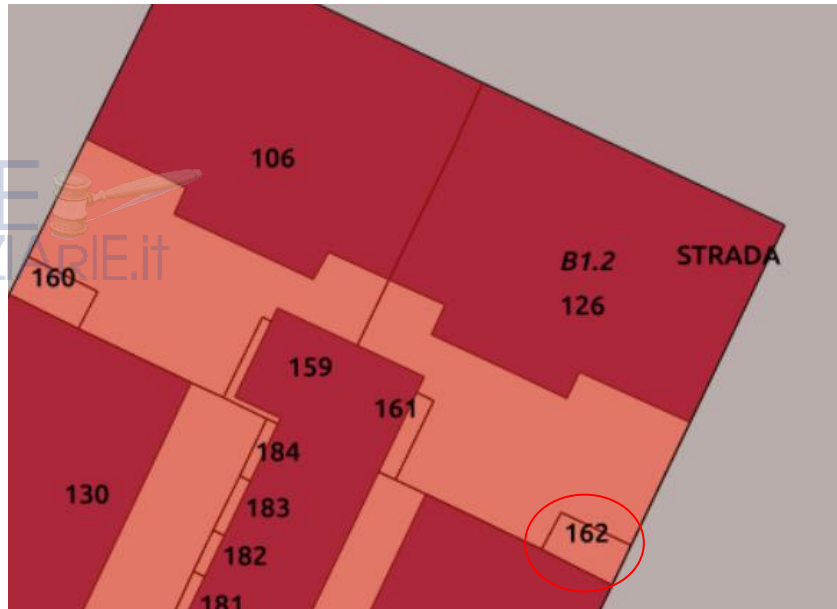
Aree e ambiti di conservazione

zona_desc:	Lotti edificati di tipo C in aree di conservazione
nta_link:	Articolo_17
tab_nta:	Tabella_17.1
zona_desc:	Immobili da salvaguardare ai sensi dell'Art. 24 L.R. 56/77 con numerazione riferita all'elenco contenuto nell'elaborato 10
nta_link:	Articolo_17
tab_nta:	Tabella_17.1



7.3 – Via Lina Borgo, 1 Asti

Il Piano Regolatore Generale del comune di Asti classifica l'immobile in Via Lina Borgo come area **B1.2** "Aree residenziali consolidate di consolidamento" di cui all'art. 18 e relativa tabella delle N.T.A. (cfr. all. P1).



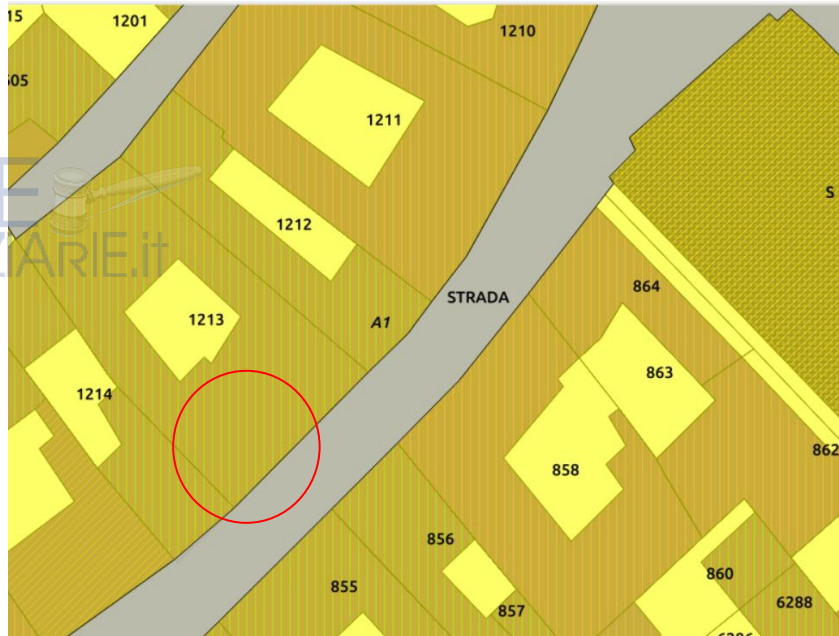
Classificazione delle aree

gid:	301
categoria:	Bn
cod_zona:	B1.2
zona_desc:	Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione
nta_link:	Articolo_18
tab_nta:	Tabella_18.2
ordine:	2



7.4 – Via XX Settembre, 40 Asti

Il Piano Regolatore Generale del comune di Asti classifica l'immobile in Corso Alfieri come area **A.1** "Aree residenziali di conservazione" in lotto edificato di tipo C di cui all'art. 17 e relativa tabella delle N.T.A. (cfr. all. P2).



Classificazione delle aree	
gid:	365
categoria:	An
cod_zona:	A1
zona_desc:	Aree residenziali di conservazione
nta_link:	Articolo_17
tab_nta:	Tabella_17
ordine:	2

Aree e ambiti di conservazione	
zona_desc:	Lotti edificati di tipo C in aree di conservazione



7.5 – Località Valleversa, 126/A Asti

Il Piano Regolatore Generale del comune di Asti classifica gli immobili siti in località Valleversa 126A come area **B9.1** “Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione” di cui all’art. 18 e relativa tabella delle N.T.A. (cfr. all. P1).



Classificazione delle aree	
gid:	400
categoria:	Bn
cod_zona:	B9.1
zona_desc:	Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione
nta_link:	Articolo_18 ELAB_36.2.1
tab_nta:	Tabella_18.2
ordine:	2

Aree sottoposte a particolare disciplina e fasce di rispetto fluviali

zona_desc:	Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923
zona_desc:	Individuazione Strada dei Vini (D.M. 1.08.1985)



*“8) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;”*

Si procede all’elencazione delle autorizzazioni suddividendole per località.

Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità si fa presente che per immobili costruiti prima del 1934 non era richiesta tale documentazione; successivamente a tale data invece, terminati i lavori l’agibilità doveva essere richiesta. Nel caso in cui, successivamente al rilascio, vengano eseguiti lavori che comportino modifiche strutturali, modifiche di destinazione d’uso e modifiche impiantistiche, si dovrà procedere alla richiesta di nuova agibilità. La mancanza di tale documento comporta l’impossibilità di utilizzare l’immobile e una sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00 a € 464,00 come da art. 3 del D. Lgs. 222 del 2016.

8.1 - Via Canova 11A/13 – Asti (cfr. all. Q1)

- *Permesso n. 727 in data 13/11/1956* → La commissione edilizia in data 12/05/1956 autorizza i Sigg. a costruire un fabbricato (Palazzo Poggio Verde) in conformità al progetto redatto dall’Arch. L. Viano;
- *Permesso di abitazione n. 1108 prot. 1959 n. 11* → il sindaco, vista la relazione dell’Ufficiale sanitario, dichiara la casa di nuova costruzione dei a abitabile a partire dall’11 dicembre 1958.
- *Autorizzazione n. 870 in data 19/10/1981* → Il Geom., amministratore pro tempore del Condominio Poggio Verde richiede l’autorizzazione ad eseguire lavori di riparazione dei balconi sbrecciati, tinteggiatura facciata e cornicione.
- *Denuncia di inizio attività in data 13/08/1999* → Il Sig., amministratore pro tempore del Condominio Poggio Verde denuncia l’inizio delle attività di tinteggiatura delle facciate, la riparazione dei frontalini dei balconi, la sostituzione delle grondaie e delle discese pluviali come da progetto del Geom. Alberto Sattin.



- *Attività edilizia libera in data 13/09/2011* → La Sig.ra, amministratrice pro tempore del Condominio Poggio Verde comunica l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria consistente in pulizia delle facciate e delle ringhiere con ripristino tinte originali.

- *Attività edilizia libera in data 18/11/2015* → La Sig.ra, amministratrice pro tempore del Condominio Poggio Verde comunica l'esecuzione di interventi di sostituzione del cancello esistente del passo carraio con nuovo cancello.

L'edificio costruito con Permesso n. 727 in data 13/11/1956, nella fase di realizzazione, presenta una differente distribuzione planimetrica e ripartizione delle aperture verso l'esterno rispetto al progetto presentato, rilevabile a tutti i piani del fabbricato come si evince anche dall'allegata documentazione fotografica.

Il fabbricato è tuttavia provvisto di successivo *Permesso di abitazione n. 1108 prot. 1959 n. 11 del 9 febbraio 1959*.

Nel dettaglio, per quanto attiene l'appartamento sub. 28 a piano secondo si segnalano oltre, le anzidette aperture, anche modeste difformità nella distribuzione interna; in particolare il cucinino e il bagno sono stati ridistribuiti.

Allo stato attuale dette difformità interne risultano sanabili con presentazione di istanza CILA ai sensi dell'art. 6, comma 7 D.P.R. 380 con sanzione di € 1.000,00.

8.2 Via XX Settembre 41 (cfr. all. Q2)

- *Permesso n. 312 del 29/04/1951* → Il Sig. Sindaco autorizza la Sig.ra a ad abbassare una finestra prospiciente sulla via pubblica.

- *Permesso n. 618 del 12/10/1972* → Il Sig. chiede di poter eseguire opere di restauro conservativo senza modifiche della struttura e delle parti interne del fabbricato.

- *Registro autorizzazioni e concessioni n. 1497 del 19/10/1994 (comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L. 47 del 28/02/1985)* → La Geom., amministratore pro tempore del Condominio Rambaldi

comunica che eseguirà opere interne consistenti in: demolizione vecchio intonaco e ripristino nel vano scala, rifacimento pavimento pianerottoli e impianto elettrico.

- *Registro autorizzazioni e concessioni n. 940 del 07/06/1995* → La Geom., amministratore pro tempore del Condominio Rambaldi comunica che eseguirà opere di manutenzione ordinaria consistenti in ripassatura del tetto e sostituzione grondaie con inizio lavori il 07/06/1995.

Tale immobile è privo di agibilità.

Non sono stati rinvenuti precedenti urbanistici circa l'unità immobiliare.

Al momento del sopralluogo avvenuto il 18 luglio u.s. i locali sono locati, ad uno studio professionale. Si osserva dunque l'uso improprio dei locali che non presentano caratteristiche e requisiti strutturali conformi ad un uso "*studio professionale*", assimilabile alla residenza. I locali sono in difetto dei principali requisiti igienico sanitari, prescritti dal regolamento edilizio comunale, ossia mancano in particolare il requisito di altezza utile dei locali, che risulta inferiore a m. 2,70 prescritti e la superficie aero-illuminante necessaria. Quando anzidetto a evidenziare l'impossibilità di un cambio di destinazione d'uso dei locali.

La planimetria allegata al regolamento di condominio, datata 18/12/1972 rep. n. 15854/9573 reg. in Asti al n. 415 in data 10/01/1973 (cfr. all. Q3) costituisce allo stato delle cose l'unico elaborato grafico dell'immobile utile ad un eventuale confronto con lo stato attuale. Tale confronto non ha però di fatto alcuna valenza urbanistica e pertanto non si può procedere né all'individuazione di eventuali difformità, né all'attribuzione di una destinazione "negoziò", non essendo stato reperito uno stato iniziale da confrontare con l'attuale stato dei luoghi.

Si è inoltre verificato che dagli anni '90 ad oggi a quell'indirizzo e numero civico non si sono mai insediate attività commerciali.

È presumibile che i locali siano stati oggetto d'intervento realizzato nel 1990 come da documentazione fornita dalla proprietà ma non agli atti in Comune, consistente in opere riconducibili al risanamento conservativo, quali la realizzazione di un bagno con antibagno e una diversa distribuzione interna,



realizzata con modeste modifiche, oltre che una variazione del prospetto verso l'androne per la trasformazione di una porta in finestra.

Non essendovi nessun precedente urbanistico, non vi sono irregolarità da sanare.



8.3 - Località Vallevera – Asti (cfr. all. Q4)

- *Permesso n. 116 in data 24/02/1966* → La commissione edilizia in data autorizza il Sig. a costruire un magazzino ad uso deposito su progetto redatto dallo stesso



- *Permesso n. 366 in data 27/05/1969* → La commissione edilizia in data autorizza il Sig. a costruire un muretto di recinzione su progetto redatto dallo stesso

- *Permesso n. 274 in data 31/05/1971* → La commissione edilizia in data 27/04/1971 autorizza i Sigg. e a costruire un fabbricato ad uso civile abitazione, magazzino deposito in conformità al progetto redatto dal

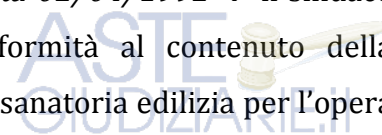
- *Autorizzazione n. 115 in data 16/02/1981* → il sindaco rilascia l'autorizzazione a costruire un ingresso privato.

- *Richiesta ai sensi dell'art. 48 Legge 47 del 28/02/1985* → il Geom. chiede di poter sanare la traslazione della scala interna, le modifiche interne consistenti nello spostamento di tramezze senza interessamento delle parti strutturali della casa.



- *Autorizzazione edilizia a sanatoria n. 1942 in data 31/03/1992* → il sindaco rilascia l'autorizzazione, in sanatoria, in conformità al contenuto della domanda del 30/06/1986 diretta ad ottenere la sanatoria edilizia per l'opera abusiva consistente in: **modifiche dei prospetti**;

- *Concessione edilizia a sanatoria n. 7905 in data 02/04/1992* → il sindaco rilascia la concessione, in sanatoria, in conformità al contenuto della domanda del 30/06/1986 diretta ad ottenere la sanatoria edilizia per l'opera abusiva consistente in: **realizzazione di sgombero, cantina e centrale termica**;



- *Concessione edilizia a sanatoria n. 7906 in data 02/04/1992* → il sindaco rilascia la concessione, in sanatoria, in conformità al contenuto della



domanda del 30/06/1986 diretta ad ottenere la sanatoria edilizia per l'opera abusiva consistente in: **trasformazione di locale di sgombero in abitazione al piano terreno;**

- *Concessione edilizia a sanatoria n. 7907 in data 02/04/1992* → il sindaco rilascia la concessione, in sanatoria, in conformità al contenuto della domanda del 30/06/1986 diretta ad ottenere la sanatoria edilizia per l'opera abusiva consistente in: **realizzazione di mansarda nel sottotetto;**

- *Concessione edilizia a sanatoria n. 7908 in data 02/04/1992* → il sindaco rilascia la concessione, in sanatoria, in conformità al contenuto della domanda del 30/06/1986 diretta ad ottenere la sanatoria edilizia per l'opera abusiva consistente in: **realizzazione di portici aperti;**

- *Concessione edilizia a sanatoria n. 7909 in data 02/04/1992* → il sindaco rilascia la concessione, in sanatoria, in conformità al contenuto della domanda del 30/06/1986 diretta ad ottenere la sanatoria edilizia per l'opera abusiva consistente in: **ampliamento di fabbricato con realizzazione di camera, wc ed angolo cottura.**

Tali immobili sono privi di agibilità.

Come si evince dall'allegato U11 le volumetrie esistenti legittime e/o legittimate sono complessivamente superiori a quelle consentite dall'indice fondiario della zona B9.1. Pertanto gli incrementi volumetrici assentibili sono solamente quelli verificati come ampliamento per adeguamento delle costruzioni in base all'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.C.

La superficie coperta esistente legittima e/o legittimata incrementata delle superfici coperte sanabili è verificata poiché inferiore alla superficie coperta realizzabile (cfr. all. U10).

8.3.1 – Sub. 3

Non esiste un precedente urbanistico, ma da dichiarazione della proprietà la costruzione è stata realizzata ante 02/09/1967.

La volumetria originaria ante 02/09/1967 è desumibile solo da planimetria catastale del 23/03/1987. Lo stato dei luoghi risulta difforme da tale planimetria catastale e pertanto le modifiche intervenute presumibilmente

sono successive al 23/03/1987, periodo in cui era in vigore il piano regolatore del 1974 e durante il periodo di sospensione del vincolo paesaggistico.

Tale subalterno dovrà essere rimesso in pristino come da planimetria catastale del 1987 (cfr. all. U5 pag. 3 di 3).

I costi dell'intervento sono legati alla messa in pristino della costruzione, consistente nella demolizione delle volumetrie non sanabili e delle opere necessarie a ricondurre l'immobile alla situazione originaria (23/03/1987).

8.3.2 – Sub. 4

Le differenze riscontrate rispetto al precedente urbanistico (C.E. a sanatoria n. 7906 del 02/04/1992 consistono in: modifiche interne, chiusura di una finestra nel soggiorno, realizzazione di una camera mediante chiusura di un porticato, realizzazione di tettoia aperta e di basso fabbricato ad uso accessorio.

Gli abusi riscontrati ed indicati dettagliatamente nell'allegato U6 risultano in parte sanabili e in parte no.

L'ampliamento volumetrico del portico divenuto camera, è stato realizzato secondo dichiarazione della proprietà nei primi anni '90.

L'intervento viene verificato in base all'art. 14 delle NTA del PRGC vigente come "ampliamento per adeguamento delle costruzioni".

L'ampliamento non è limitato dall'indice di edificabilità e dal rapporto di copertura prescritti per l'area.

L'intervento viene tuttavia considerato nella verifica della densità fondiaria del lotto non superiore al valore di 5 mc/mq in deroga alla volumetria consentita.

L'ampliamento è realizzato a confine pertanto la Dc > m. 5,00 non è rispettata. Occorrerebbe atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui le proprietà dei fondi confinanti e aventi titolo dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione in questo caso della distanza dal confine in oggetto.

Se fosse trovato accordo, circa l'atto di vincolo, si potrebbe procedere con la verifica di compatibilità paesaggistica ai sensi L. 308/2004 per le modifiche intervenute all'immobile nel suo complesso e con la richiesta di Permesso di

Costruire a sanatoria comportante una sanzione pari a 00.UU. e del costo di costruzione determinato con metodo tabellare.

L'intervento di ampliamento per adeguamento ai sensi art. 14 NTA non è oneroso ai sensi art. 17 DPR 380/01.

Il basso fabbricato accessorio costituente SAP, non è provvisto di precedenti urbanistici noti e si rileva inoltre che le planimetrie catastali del 1987 sono diverse dalla situazione attuale. Sia la sagoma che la distribuzione interna risultano non corrispondenti.

Questa situazione evidenzia che il basso fabbricato, accatastato nel 1987, potrebbe essere stato successivamente rimaneggiato e divenuto come nello stato attuale. Per tale ragione si esclude che il fabbricato sia ante 02.09.1967.

In mancanza di dichiarazioni della proprietà circa la costruzione di questo fabbricato e vista l'impossibilità oggettiva di determinare la consistenza volumetrica originaria, fosse anche antecedente il 02.09.1967, si esclude la possibilità di sanare la costruzione. Si osserva inoltre come il basso fabbricato non è mai stato inserito nelle istanze di condono edilizio relative all'immobile nel suo complesso.

Si osserva inoltre è che la conformazione della copertura, inizialmente a solaio piano, come da Permesso n. 166 del 24.08.1966 e successivamente riportato anche nel Permesso n. 274 del 31.05.1971, allo stato attuale è a padiglione (vedi fotografie).

8.3.3 – Sub. 5

Il terrazzo scoperto e quello coperto vengono modificati secondo dichiarazione della proprietà tra il 1986 ed il 1992 durante il periodo di sospensione del vincolo paesaggistico.

Allo stato attuale la chiusura del terrazzo scoperto non risulta sanabile poiché il lotto ha esaurito l'If, è però possibile conservarne la copertura che produce superficie coperta ancora assentita sul lotto mediante richiesta di Permesso di Costruire, richiesta di verifica di compatibilità paesaggistica e versando la sanzione pari a due volte gli 00.UU e due volte il costo di costruzione determinato con computo metrico estimativo x 5%.



La chiusura del terrazzo coperto, divenuto ambiente chiuso mediante l'installazione di serramenti, non è assentita come realizzazione di "veranda" ai sensi del punto 4 art. 39 delle NTA poiché l'intervento ricade nella fascia di rispetto Strada dei Vini, area vincolata ai sensi art. 157 D. Lgs 42/2004 - DM 01/08/1985 ed ha una superficie di pavimento di mq. 15,32 pertanto superiore ai 9 mq assentiti.

La creazione di questo ambiente chiuso è riconducibile però più ad effettive esigenze di miglioramento funzionale e di fruizione degli spazi del piano rialzato piuttosto che alla creazione di una veranda creata per il miglior godimento del terrazzo e/o di protezione dagli agenti atmosferici.

Questo spazio privo di impianti, non certamente utilizzabile ai fini abitativi, è piuttosto riconducibile più una pertinenza funzionale come un portico chiuso.

Tale incremento volumetrico viene pertanto verificato ai sensi art. 14 delle NTA *"ampliamento per adeguamento delle costruzioni"* non limitato dall'indice di edificabilità prescritto per l'area.

L'intervento viene tuttavia considerato nella verifica della densità fondiaria del lotto non superiore a 5 mc/mq in deroga alla volumetria consentita. L'intervento di ampliamento per adeguamento delle costruzioni ai sensi dell'art. 14 delle NTA non è oneroso ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2011 L'ampliamento risulta sanabile mediante richiesta di Permesso di Costruire, richiesta di verifica di compatibilità paesaggistica e versamento della sanzione pari agli 00.UU ed al costo di costruzione determinato metodo tabellare (cfr. all. U7 pag. 7-8-9-10 di 10).

8.3.4 – Sub. 6

Il locale di sgombero ed il serbatoio di gasolio interrato sono stati realizzati secondo dichiarazione della proprietà, contestualmente alla costruzione del fabbricato a cui sono aderenti, nei primi anni '70.

L'area era allora inserita, secondo PRGC del 1974, in area agricola (art. 22 NTA) ed i vincoli idrogeologico e paesaggistico ancora non vigenti.

Per quanto riguarda il serbatoio interrato risulta urbanisticamente sanabile, perché non produce incremento di Sc e di volumetria. Risulta tuttavia



opportuna la verifica presso il comando Vigili del Fuoco dell'avvenuto deposito delle comunicazioni inerenti il manufatto e le sue caratteristiche onde verificare se ragionevolmente conservabile tal quale o se necessita di interventi di adeguamento normativo.

Per quanto riguarda il locale di sgombero, viste le caratteristiche non produce incremento di volumetria essendo SAP senza aperture fenestrate e con h. < m. 2,40. Incremento di Sc = m. 1,50 x m. 2,67 = mq. 4,00

Le modifiche apportate risultano sanabili mediante richiesta di permesso di costruire con sanzione pari al doppio degli OO.UU. ed al doppio del costo di costruzione determinato con computo metrico estimativo x 5% (vedi art. 36 DPR 380/01).

La scala pertinenziale esterna che mette in comunicazione le porzioni di giardino a dislivello risulta anch'essa sanabile contestualmente alla medesima istanza (cfr. all. U8, pag. 4 di 4).

8.3.5 – Basso fabbricato adibito a legnaia/pollaio parte di sub. 10

Il basso fabbricato ad uso pollaio e legnaia (realizzato secondo quanto dichiarato dalla proprietà contestualmente alla costruzione dell'abitazione nel 1971) non ha probabilmente né i requisiti strutturali per ottenere un'idoneità statica (da verificare con strutturista), né tanto meno caratteristiche architettoniche e morfo-tipologiche dei materiali e delle finiture esistenti necessari ad ottenere una verifica di compatibilità paesaggistica. Non risulta inoltre possibile conservare questo fabbricato perché il lotto ha esaurito l'indice fondiario e data la tipologia di costruzione non è possibile derogare a volumetria consentita e a Rc previsti (cfr. all. U9 pag. 2 di 2).

8.4 - Corso Alfieri 220, Asti (cfr. all. Q5)

- *Autorizzazione del 19/07/1922* → i Sig. richiedono di poter sopraelevare di un piano il proprio fabbricato sito in Asti corso Vittorio Alfieri. Tale richiesta viene autorizzata dalla Commissione Edilizia.

- *Autorizzazione del 15/09/1924* → il Sig. richiede di poter collocare al suo fabbricato posto sul corso Alfieri n. 48 una vetrina a tre luci



per il negozio Romagnolo. Tale richiesta viene autorizzata dalla Commissione Edilizia.

- *Autorizzazione del 14/04/1926* → il Sig. richiede di essere autorizzato a ridurre la luce dell'attuale porta carraia, rimuovere un balcone al primo piano e piazzare una nuova porta bottega avanti a un negozio esistente nella sua casa in corso Alfieri 48. Tale richiesta viene autorizzata dalla Commissione Edilizia.

- *Autorizzazione n. 79 in data 04/02/1981* → Il sindaco autorizza la ad eseguire lavori di ordinaria manutenzione consistenti in: sostituzione di pavimento con caldana per procedere ad incollatura di moquette al fabbricato.

- *Autorizzazione n. 311 in data 22/04/1981* → Il sindaco autorizza la ad eseguire la posa di argilla espansa al pavimento, rifacimento pareti cadenti, sigillatura interstizi vari, applicazione massone all'intradosso del manto di copertura per protezione e sostituzione porta di accesso alla soffitta dell'alloggio.

- *Autorizzazione n. 438 in data 25/05/1987* → Il Geom., amministratore pro tempore del Condominio Corso Alfieri 220 richiede l'autorizzazione ad eseguire la totale ristrutturazione del tetto, la demolizione del vecchio intonaco, la sostituzione dei gradini e del pavimento della scala, demolizione di un balcone resosi pericoloso e successivo ripristino.

- *Realizzazione opere interne ai sensi art. 26 della Legge n. 47/85 in data 23/01/1989* → Il comunica la realizzazione delle seguenti opere interne: demolizione e ripristino servizi igienici, compreso l'impianto idrico, rifacimento pavimenti con piastrelle ceramicate su tutte le stanze e imbiancatura di tutte le stanze.

Tale immobile è privo di agibilità.

Rispetto al precedente urbanistico citato l'immobile, alla data del sopralluogo, presenta le seguenti difformità:

1. rimozione della bussola all'ingresso e modifica della lunghezza del bagno;

2. la destinazione d'uso ufficio condonata con concessione edilizia a sanatoria n. 7391 dell'11/02/1992 è stata riportata a residenziale come in origine.

Dette difformità sono sanabili con CILA ai sensi dell'art. 6, comma 7, DPR 380/2001 e pagamento della sanzione di € 1.000,00 oppure con SCIA ai sensi dell'art. 37 comma 4 DPR 380/2001 e versamento sanzione da € 516,00 a € 5.160,00.

Le difformità individuate rispetto al precedente urbanistico nel complesso sono modeste opere interne di manutenzione straordinaria sanabili.

8.5 - Corso Felice Cavallotti 17 (Via Lina Borgo 1), Asti (cfr. all. Q6)

- *Permesso edilizio n. 445 del 13/12/1949* → La Commissione Edilizia autorizza il Sig. a costruire, sul terreno di Piazza Risorgimento, un fabbricato di civile abitazione, con annesse dipendenze, in conformità alla domanda e progetto a firma del Geom. Rosso Secondo di Asti.

- *Permesso di abitazione n. 200 Prot. 1950, N. 12* → Il Sindaco dichiara la casa di nuova costruzione del Sig., sita in Corso F. Cavallotti 3 abitabile a partire dal giorno 20 ottobre 1950, tranne per i negozi del piano terreno che potranno essere abitati dal 1 dicembre 1950.

- *Permesso di abitazione n. 209 Prot. 1951, N. 4* → Il Sindaco dichiara la casa di nuova costruzione del Sig., sita in Corso F. Cavallotti 5 abitabile a partire dal giorno 1 luglio 1951.

- *Permesso n. 694 in data 06/08/1960* → Il Sindaco dà il permesso all'Impresa di eseguire una verifica, in seguito al recente nubifragio, alle fognature di scarico dei fabbricati condominiali di Corso Felice Cavallotti 3 e 5.

- *Denuncia di inizio attività del 13/07/2005* → La Sig.ra, amministratrice pro tempore del Condominio Cavallotti 17 dichiara che verranno installate n. 2 canne fumarie come da progetto dell'Ing. Elio Aluffi; i lavori terminarono in data 05/09/2005.

- *Segnalazione certificata di inizio attività del 02/11/2016* → Il Sig., amministratore pro tempore del Condominio Cavallotti 17 dichiara che in data 04/11/2016 inizieranno i lavori consistenti nel rifacimento di accesso carraio, rifacimento dei due pilastri in cls vibrato per



un'altezza di 2,58 metri e parte di recinzione di muretto in mattoni, rifacimento frontalini dei balconi.

Non avendo reperito precedenti urbanistici, ma avendone riscontrato la presenza già nelle planimetrie catastali del 1951 relative ad altre porzioni di immobili, si desume che sia stato costruito contestualmente. Tale immobile è privo di permessi e di agibilità.

L'immobile ricade nell'area individuata dal comune di Asti con planimetria del 1923 in cui per la realizzazione di edifici era necessaria licenza edilizia, motivo per cui in tal caso non è sufficiente dichiarare la costruzione ante 02/09/1967.

Qualsiasi azione volta a sanare il basso fabbricato che ospita tre rimesse, di cui solo una di proprietà dell'esecutata, richiederebbe il coinvolgimento di tutte le parti che andrebbero informate della situazione riscontrata e che, di comune accordo, dovrebbero intervenire nell'eventuale sanatoria.

Tra le parti interessate in tale procedura potrebbe dover intervenire anche il condominio in toto, dal cui cortile è stata stralciata la porzione di sedime su cui insiste il basso fabbricato.

Nonostante le ricerche svolte non si è potuto ricostruire con maggior dettaglio la situazione.

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

I beni pignorati sono vendibili ciascuno solo per l'intero e non lottizzabili.

"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;"

Localizzazione immobile	Quota di pignoramento	Divisibile in natura	Quota Comproprietari (data trascrizione pignoramento 16/10/2015)
- Via Canova 11A -13, Asti	1/1	NO	-
- Località Vallevera, Asti	1/4 (anche se dopo morte di la quota di proprietà è diventata 1/2)	NO	1/4 1/2
- Corso Alfieri 220, Asti	1/4 (anche se dopo morte di la quota di proprietà è diventata 1/2)	NO	1/4 1/2
- Via XX Settembre 41, Asti	1/1	NO	-
- Via Lina Borgo 1, Asti	1/1	NO	-

Gli immobili a Vallevera sono divisibili in natura ma tale ripartizione in lotti comporterebbe la nascita di servitù di passaggio e un conseguente minor valore del complesso immobiliare. Per tale motivo si è deciso di non frazionarlo.

*"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;"*

11.1 Via Antonio Canova 13 (cfr. all. N1)

L'immobile è occupato e risulta la presenza di un contratto di locazione abitativa agevolata stipulato il 01/09/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 15/09/2016 tra la e il per la durata di 3 anni a partire dal 01/09/2016 al 31/08/2019 con canone di locazione annuo pari a € 3.960,0 oltre a spese condominiali. Tale contratto è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 16/10/2015.

Contratto di locazione non opponibile alla procedura.

11.2 Via XX Settembre 41 (cfr. all. N3)

L'immobile è occupato e risulta la presenza di un contratto di locazione di immobile adibito a locale commerciale stipulato il 20/08/2015 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 20/08/2015 tra la e il Sig. per la durata di 6 anni a partire dal 01/09/2016 al 31/08/2021 con canone di locazione annuo pari a € 3.000,00. Tale contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 16/10/2015.

Contratto di locazione opponibile alla procedura. Vi è da sottolineare che il cespite è affittato come negozio pur essendo accatastato come C/2 (deposito /magazzino) e privo perciò dei requisiti igienico-sanitari. Dalle ricerche effettuate presso i pubblici uffici non risultano esserci precedenti urbanistici che lo qualificano come negozio.

11.3 Via Lina Borgo 1

L'immobile è libero e non risulta locato.

11.4 Corso Alfieri 220 (cfr. all. N2)

L'immobile è occupato e risulta la presenza di un contratto di locazione abitativa agevolata stipulato il 05/04/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 26/04/2016 tra le e e i Sigg. e per la durata di 3 anni a partire dal 01/04/2016 al 31/03/2019 con canone di locazione annuo pari a € 4.200,00. Tale contratto è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 16/10/2015.

Contratto di locazione non opponibile alla procedura.

11.5 Località Valleversa, 126 A

- Foglio 49, part. 314, sub. 4 (cfr. all. N4)

L'immobile è occupato e risulta la presenza di un contratto di locazione abitativa agevolata stipulato il 09/01/2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 11/01/2017 tra le Sig.re e e il Sig. per la durata di 3 anni a partire dal 01/02/2017 al 31/01/2020 con canone

di locazione annuo pari a € 4.200,00. Tale contratto è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 16/10/2015.

Contratto di locazione non opponibile alla procedura.

- Foglio 49, part. 314, sub. 6 (cfr. all. N5)

L'immobile è occupato e risulta la presenza di un contratto di locazione abitativa agevolata stipulato il 27/02/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 17/03/2016 tra le e e il Sig. per la durata di 3 anni a partire dal 01/03/2016 al 28/02/2019 con canone di locazione annuo pari a € 4.080,00. Tale contratto è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 16/10/2015.

Contratto di locazione non opponibile alla procedura.

- Foglio 49, part. 314, sub. 5

L'immobile è libero e non risulta locato.

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

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

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

Data la presenta di cespiti pignorati siti all'interno del centro storico di Asti la scrivente ha ritenuto opportuno interpellare la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo per verificare se siano sottoposti ai provvedimenti di tutela espressi ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004. A detta del Soprintendente non risulta l'esistenza di tali vincoli (cfr. all. R1).

Risultano esistenti oneri di natura condominiale, come da tabella sottostante, che resteranno a carico dell'acquirente.

Oneri di natura condominiale

- Via Canova 11/13, Asti (cfr. all. R2)

Totale € 8.405,77

- Via XX Settembre 39, Asti (cfr. all. R3)

Totale € 571,62

- Corso V. Alfieri 220, Asti (cfr. all. R4)

Totale € 692,02

Tali valori potranno subire delle variazioni.

14) **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);

14.1 – Via Canova 11A/13 Asti

Si procede con la stima dell'immobile pignorato utilizzando tre metodi di calcolo.

Piano	Locale	H netta m	Superficie lorda (m ²)	Superficie netta (m ²)	Coeff.
2	Abitazione	3,00	103,70	85,80	1

2	Balcone		11,80		0,25
S1	Cantina	2,35	3,95	3,10	0,20
S1	Posto auto	2,35	15,00	11,80	0,75

14.1.1 - Valutazione a cost approach

Si procede alla stima con il metodo cosiddetto "cost approach" ossia a costo di costruzione deprezzato e incidenza area. È noto dall'Estimo che vale la relazione: $V_{m,n} = C_{c,n} + I_a$ in cui $V_{m,n}$ è il valore di mercato di una nuova

costruzione, $C_{c,n}$ è il costo di costruzione e I_a è l'incidenza area, formata dalla somma delle seguenti voci:

- costo di acquisto dell'area;
- oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento del permesso di costruire;
- oneri finanziari sul costo iniziale dell'area dalla data di acquisto a quella di ultimazione dei lavori;
- utile proporzionale del costruttore-venditore.

Nel presente caso si può assumere $I_a = 26\%$ di $V_{m,n}$

Sarà quindi: $V_{m,n} = C_{c,n} + 0,26 \cdot V_{m,n}$ da cui: $0,74 \cdot V_{m,n} = C_{c,n}$; $V_{m,n} = \frac{C_{c,n}}{0,74}$;

$I_a = \frac{0,26}{0,74} \cdot C_{c,n}$ e infine: $I_a \approx 0,35135 \cdot C_{c,n}$

Quanto al costo di costruzione di un nuovo fabbricato simile a quello di cui si tratta, si può assumere il dato dalla letteratura specialistica (in particolare le pubblicazioni della C.C.I.A.A. di Milano, in collaborazione con l'Ordine degli Ingegneri) che forniscono un costo unitario medio di circa €/m³ 300,00.

Moltiplicando il volume lordo per tale importo risulta un costo di costruzione per nuovo fabbricato di:

$$C_{c,n} = [(103,70 + 2,95) \text{ m}^2 \times 3,30 \text{ m}] \times \text{€/m}^3 \text{ 300,00} + [(11,25 + 0,79) \text{ m}^2 \times 2,65 \text{ m} \times \text{€/m}^3 \text{ 300,00}] = 105.583,50 + 9.571,80 = \text{€ } 115.115,30 \approx \text{€ } 115.000,00$$

L'incidenza area sarà poi:

$$I_a = 0,35135 \times C_{c,n} = 0,35135 \times 115.000,00 = \text{€ } 40.405,25 \text{ e in cifra tonda } I_a = \text{€ } 40.000,00.$$

Con il metodo cost approach il valore venale del cespite è dato dalla somma $V_{m,n} = C_{c,d} + I_a$ in cui $C_{c,d}$ è il costo di costruzione deprezzato per obsolescenza e vetustà, che può ottenersi dal costo di costruzione a nuovo moltiplicato per un coefficiente di deprezzamento $k = \frac{100 - D}{100}$ in cui il termine D è fornito dalla formula U.E.E.C. 1973 (Union Européenne des

Experts Comptables): $D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$

L'addendo A corrisponde agli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo, e si assume pari al 60%.

Sarà quindi: $D = \frac{(60 + 20)^2}{140} - 2,86 = 42,85 \%$; $k = \frac{100 - 42,85}{100} = 0,5715$

Se ne ricava un costo di costruzione deprezzato:

$C_{c,d} = 0,5715 \times C_{c,n} = 0,5715 \times 115.000,00 = \text{€ } 65.722,50 \approx \text{€ } 66.000,00$

Il valore attuale del bene quindi risulterebbe pari a:

$V_a = C_{c,d} + I_a = 66.000,00 + 40.000,00 = \text{€ } 106.000,00$

14.1.2 - Valutazione a market approach

Una seconda stima può essere fatta con il market approach, determinando la cosiddetta superficie commerciale equivalente, che si ottiene applicando alle singole superfici omogenee dei parametri di omogeneizzazione alla superficie residenziale primaria cui compete il coefficiente 1. Si avrà dunque:

Sup. residenziale a piano secondo:	$1 \times 103,70 \text{ m}^2 =$	m^2	103,70
Balcone:	$0,25 \times 11,80 \text{ m}^2 =$	m^2	2,95
Cantina:	$0,20 \times 3,95 \text{ m}^2 =$	m^2	0,79
Posto auto:	$0,75 \times 15 \text{ m}^2 =$	m^2	11,25
	Totale	m^2	118,69

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dalla Agenzia delle Entrate, con riferimento al 1° semestre dell'anno 2017 ed alla zona semicentrale nord di Asti, per immobili a destinazione residenziale, tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, indica valori di mercato



unitari compresi fra €/m² 1.100,00 e €/m² 1.650,00 e valori di locazione compresi fra €/m²mese 3,9 e €/m²mese 5,8 riferiti alle superfici lorde (cfr. all. S1).

Tali dati sono confermati dalle notizie disponibili sul mercato immobiliare locale.

Assumendo il valore minimo, per tenere conto della tipologia di fabbricato e dell'attuale congiuntura economica, pari a €/m² 1.100,00 per l'intera superficie abitativa di circa m² 118,69 si ottiene:

$$V_{m,n} = m^2 118,69 \times \text{€} / m^2 1.100,00 = \text{€} 130.559,00 \approx \text{€} 131.000,00$$

14.1.3 - Valutazione a capitalizzazione del reddito (income approach)

È noto dall'Estimo che sussiste la relazione:

$$V_{m,i} = \frac{R}{i} \quad \text{in cui } R \text{ è il reddito lordo annuo ricavabile da un bene ed } i \text{ è il}$$

saggio di investimento medio del relativo capitale.

Nel presente caso e con attenzione agli esempi forniti dal mercato, si assume che il canone annuo di affitto sia pari a:

$$R = m^2 118,69 \times 3,9\text{€} / m^2 \text{ mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€} 5.554,69$$

Per il saggio di investimento del capitale immobiliare si assume poi il valore

$$i = \frac{3,9 \times 12}{1.100,00} = 4,25 \%. \quad \text{Sarà quindi: } V_{m,i} = \frac{\text{€} 5.554,69}{0,0425} = \text{€} 130.698,59 \text{ e in cifra}$$

tonda $V_{m,i} = \text{€} 131.000,00$

Essendo l'immobile locato al canone di €/mese 330,00 - con data successiva alla trascrizione del pignoramento del 16/10/2015 - è possibile verificare la corrispondenza dei calcoli effettuati.

$$\frac{330,00}{118,69} = 2,78 \text{€} / m^2 \times \text{mese}, \text{ si può ritenere in linea con i valori indicati dalla}$$

Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate trattandosi di un contratto di locazione abitativa agevolata.

I tre valori così ottenuti sono abbastanza prossimi. Ne consegue che il valore venale del bene da stimare, ove immediatamente disponibile, è pari a:



$$V_m = V_{m,n} + V_{m,m} + V_{m,i} = 106.000,00 + 131.000,00 + 131.000,00 = \text{€} \\ 122.666,67 \approx \text{€ } 123.000,00$$

14.2 – Corso Alfieri 220, Asti

Si procede con la stima dell'immobile pignorato utilizzando tre metodi di calcolo.

Piano	Locale	H netta m	Superficie lorda (m ²)	Superficie netta (m ²)	Coeff.
3	Abitazione	2,95	96,90	79,40	0,80
3	Balcone		9,50		0,25
3	Veranda	2,40	2,40	1,90	0,95
4	Sottotetto	1,00÷2,10	19,00	15,00	0,20

14.2.1 - Valutazione a cost approach

Si procede alla stima con il metodo cosiddetto “*cost approach*” ossia a costo di costruzione deprezzato e incidenza area. È noto dall'Estimo che vale la relazione: $V_{m,n} = C_{c,n} + I_a$ in cui $V_{m,n}$ è il valore di mercato di una nuova costruzione, $C_{c,n}$ è il costo di costruzione e I_a è l'incidenza area, formata dalla somma delle seguenti voci:

- costo di acquisto dell'area;
- oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento del permesso di costruire;
- oneri finanziari sul costo iniziale dell'area dalla data di acquisto a quella di ultimazione dei lavori;
- utile proporzionale del costruttore-venditore.

Nel presente caso si può assumere $I_a = 36\%$ di $V_{m,n}$

Sarà quindi: $V_{m,n} = C_{c,n} + 0,36 \cdot V_{m,n}$ da cui: $0,64 \cdot V_{m,n} = C_{c,n}$; $V_{m,n} = \frac{C_{c,n}}{0,64}$;

$$I_a = \frac{0,36}{0,64} \cdot C_{c,n} \quad \text{e infine: } I_a \approx 0,5625 \cdot C_{c,n}$$

Quanto al costo di costruzione di un nuovo fabbricato simile a quello di cui si tratta, si può assumere il dato dalla letteratura specialistica (in particolare le



pubblicazioni della C.C.I.A.A. di Milano, in collaborazione con l'Ordine degli Ingegneri) che forniscono un costo unitario medio di circa €/m³ 350,00.

Moltiplicando il volume lordo per tale importo risulta un costo di costruzione per nuovo fabbricato di:

$$C_{c,n} = [(77,52+2,38) \text{ m}^2 \times 3,25 \text{ m}] \times \text{€}/\text{m}^3 350,00 + 2,28 \text{ m}^2 \times 2,70 \text{ m} \times \text{€}/\text{m}^3 350,00 + 3,80 \times 1,85 \text{ m} \times \text{€}/\text{m}^3 350,00 = \text{€ } 90.886,25 + 2.154,60 + 2.460,50 \approx \text{€ } 95.501,35 \approx \text{€ } 96.000,00$$

L'incidenza area sarà poi:

$$I_a = 0,5625 \times C_{c,n} = 0,5625 \times 96.000,00 = \text{€ } 54.000,00$$

Con il metodo cost approach il valore venale del cespite è dato dalla somma $V_{m,n} = C_{c,d} + I_a$ in cui $C_{c,d}$ è il costo di costruzione deprezzato per obsolescenza e vetustà, che può ottenersi dal costo di costruzione a nuovo

moltiplicato per un coefficiente di deprezzamento $k = \frac{100 - D}{100}$ in cui il

termine D è fornito dalla formula U.E.E.C. 1973 (Union Européenne des

Experts Comptables): $D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$

L'addendo A corrisponde agli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo e, dato che l'alloggio è stato oggetto di ristrutturazione a fine degli anni '80, si assume pari al 30%.

$$\text{Sarà quindi: } D = \frac{(30 + 20)^2}{140} - 2,86 = 14,99 \% ; k = \frac{100 - 14,99}{100} = 0,8501$$

Se ne ricava un costo di costruzione deprezzato:

$$C_{c,d} = 0,8501 \times C_{c,n} = 0,8501 \times 96.000,00 = \text{€ } 81.609,60 \approx \text{€ } 82.000,00$$

Il valore attuale del bene quindi risulterebbe pari a:

$$V_a = C_{c,d} + I_a = 82.000,00 + 54.000,00 = \text{€ } 136.000,00$$

14.2.2 - Valutazione a market approach

Una seconda stima può essere fatta con il market approach, determinando la cosiddetta superficie commerciale equivalente, che si ottiene applicando alle singole superfici omogenee dei parametri di omogeneizzazione alla superficie residenziale primaria cui compete il coefficiente 1. Si avrà dunque:

Sup. residenziale a piano terzo	0,80 x 96,90 m ² =	m ²	77,52
senza ascensore:			
Balcone:	0,25 x 9,50 m ² =	m ²	2,38
Veranda:	0,95 x 2,40 m ² =	m ²	2,28
Sottotetto:	0,20 x 19 m ² =	<u>m²</u>	<u>3,80</u>
	Totale	m ²	85,98



La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dalla Agenzia delle Entrate, con riferimento al 1° semestre dell'anno 2017 ed alla zona centrale di Asti, per immobili a destinazione residenziale, tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, indica valori di mercato unitari compresi fra €/m² 1.000,00 e €/m² 1.500,00 e valori di locazione compresi fra €/m²mese 4 e €/m²mese 6 riferiti alle superfici lorde (cfr. all. S2).

Tali dati sono confermati dalle notizie disponibili sul mercato immobiliare locale.

Assumendo un valore massimo, per tener conto della centralità della posizione, pari a €/m² 1.500,00 per l'intera superficie abitativa di circa m² 85,98 si ottiene:

$$V_{m,n} = m^2 85,98 \times \text{€} / m^2 1.500,00 = \text{€} 128.970,00 \approx \text{€} 129.000,00$$

14.2.3 -Valutazione a capitalizzazione del reddito (income approach)

È noto dall'Estimo che sussiste la relazione:

$$V_{m,i} = \frac{R}{i} \quad \text{in cui } R \text{ è il reddito lordo annuo ricavabile da un bene ed } i \text{ è il}$$

saggio di investimento medio del relativo capitale.

Nel presente caso e con attenzione agli esempi forniti dal mercato, si assume che il canone annuo di affitto sia pari a:

$$R = m^2 85,98 \times 6\text{€} / m^2 \text{ mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€} 6.190,56$$



Per il saggio di investimento del capitale immobiliare si assume poi il valore

$$i = \frac{6 \times 12}{1.500,00} = 4,8 \%. \text{ Sarà quindi: } V_{m,i} = \frac{\text{€}6.190,56}{0,048} = \text{€} 128.970,00 \text{ e in cifra}$$

tonda $V_{m,i} = \text{€} 129.000,00$

Essendo l'immobile locato al canone di €/mese 350,00 - con data successiva alla trascrizione del pignoramento del 16/10/2015 - è possibile verificare la corrispondenza dei calcoli effettuati.

$$\frac{350,00}{85,98} = 4,07 \text{ €/m}^2 \times \text{mese, si può ritenere in linea con i valori indicati dalla}$$

Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate.

I tre valori così ottenuti sono prossimi. Ne consegue che il valore venale del bene da stimare, ove immediatamente disponibile, è pari a:

$$V_m = V_{m,n} + V_{m,m} + V_{m,i} = (136.000,00 + 129.000,00 + 129.000,00) : 3 = \text{€} 130.666,67 \\ \approx \text{€} 131.000,00$$

14.3 - Via Lina Borgo 1, Asti

Stanti le dimensioni del bene che determinano un problematico utilizzo dello stesso e pertanto una difficoltà di vendita, si procede con la stima dell'immobile pignorato utilizzando due metodi di calcolo.

Piano	Locale	H netta m	Superficie lorda (m ²)	Superficie netta (m ²)	Coeff.
T	Rimessa	2,10	2,80	2,20	1

14.3.1 - Valutazione a market approach

Una prima stima può essere fatta con il market approach, determinando la cosiddetta superficie commerciale equivalente.

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dalla Agenzia delle Entrate, con riferimento al 1° semestre dell'anno 2017 ed alla zona semicentrale di Asti, per immobili a destinazione magazzino, in stato conservativo normale, indica valori di mercato unitari compresi fra €/m² 420,00 e €/m² 630,00 e valori di locazione compresi fra €/m²mese 1,6 e €/m²mese 2,2 riferiti alle superfici lorde (cfr. all. S3).

Tali dati sono confermati dalle notizie disponibili sul mercato immobiliare locale.

Assumendo un valore minimo, a causa del degradato stato di manutenzione e dell'ubicazione all'interno di un sedime condominiale, pari a €/m² 420,00 si ottiene:

$$V_{m,n} = m^2 2,80 \times \text{€} / m^2 420,00 = \text{€} 1.176,00 \approx \text{€} 1.200,00$$

14.2.3 -Valutazione a capitalizzazione del reddito (income approach)

È noto dall'Estimo che sussiste la relazione:

$$V_{m,i} = \frac{R}{i} \quad \text{in cui } R \text{ è il reddito lordo annuo ricavabile da un bene ed } i \text{ è il}$$

saggio di investimento medio del relativo capitale.

Nel presente caso e con attenzione agli esempi forniti dal mercato, si assume che il canone annuo di affitto sia pari a:

$$R = m^2 2,80 \times 1,6 \text{€} / m^2 \text{mese} \times 12 \text{mesi} = \text{€} 53,76$$

Per il saggio di investimento del capitale immobiliare si assume poi il valore

$$i = \frac{1,6 \times 12}{420,00} = 4,57 \%. \quad \text{Sarà quindi: } V_{m,i} = \frac{\text{€} 53,76}{0,0457} = \text{€} 1.176,00 \text{ e in cifra tonda}$$

$$V_{m,i} = \text{€} 1.200,00.$$

I due valori così ottenuti sono identici. Ne consegue che il valore venale del bene da stimare, ove immediatamente disponibile, è pari a: **€ 1.200,00.**

14.4 - Via XX Settembre 39, Asti

Si procede con la stima dell'immobile pignorato utilizzando tre metodi di calcolo.

Piano	Locale	H netta m	Superficie lorda (m ²)	Superficie netta (m ²)	Coeff.
T	Deposito	2,15÷2,80	32,90	31,60	1
T	Deposito	2,40÷2,60	14,60	8,80	1
T	Antiwc	2,40÷2,60	2,90	1,20	1
T	Wc	2,30÷2,50	3,60	1,60	1
S1	Deposito	0,90÷2,70	44,20	33,00	0,20

14.4.1 - Valutazione a cost approach

Si procede alla stima con il metodo cosiddetto “*cost approach*” ossia a costo di costruzione deprezzato e incidenza area. È noto dall’Estimo che vale la relazione: $V_{m,n} = C_{c,n} + I_a$ in cui $V_{m,n}$ è il valore di mercato di una nuova costruzione, $C_{c,n}$ è il costo di costruzione e I_a è l’incidenza area, formata dalla somma delle seguenti voci:

- costo di acquisto dell’area;
- oneri fiscali relativi all’acquisto e all’ottenimento del permesso di costruire;
- oneri finanziari sul costo iniziale dell’area dalla data di acquisto a quella di ultimazione dei lavori;
- utile proporzionale del costruttore-venditore.

Nel presente caso si può assumere $I_a = 36\%$ di $V_{m,n}$

Sarà quindi: $V_{m,n} = C_{c,n} + 0,36 \cdot V_{m,n}$ da cui: $0,64 \cdot V_{m,n} = C_{c,n}$; $V_{m,n} = \frac{C_{c,n}}{0,64}$;

$$I_a = \frac{0,36}{0,64} \cdot C_{c,n} \quad \text{e infine: } I_a \approx 0,5625 \cdot C_{c,n}$$

Quanto al costo di costruzione di un nuovo fabbricato simile a quello di cui si tratta, si può assumere il dato dalla letteratura specialistica (in particolare le pubblicazioni della C.C.I.A.A. di Milano, in collaborazione con l’Ordine degli Ingegneri) che forniscono un costo unitario medio di circa €/m³ 300,00.

Moltiplicando il volume lordo per tale importo risulta un costo di costruzione per nuovo fabbricato di:

$$C_{c,n} = [(32,90 + 14,60 + 6,50) \text{ m}^2 \times 2,80 \text{ m}] \times \text{€/m}^3 \text{ 300,00} + (8,84 \text{ m}^2 \times 2,10 \text{ m}) \times \text{€/m}^3 \text{ 300,00} = 45.360,00 + 5.569,20 = 50.929,20 \approx \text{€ 51.000,00}$$

L’incidenza area sarà poi:



$I_a = 0,5625 \times C_{c,n} = 0,5625 \times 51.000,00 = \text{€ } 28.687,50$ e in cifra tonda $I_a = \text{€ } 29.000,00$.

Con il metodo cost approach il valore venale del cespite è dato dalla somma $V_{m,n} = C_{c,d} + I_a$ in cui $C_{c,d}$ è il costo di costruzione deprezzato per obsolescenza e vetustà, che può ottenersi dal costo di costruzione a nuovo moltiplicato per un coefficiente di deprezzamento $k = \frac{100 - D}{100}$ in cui il

termine D è fornito dalla formula U.E.E.C. 1973 (Union Européenne des Experts Comptables): $D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$

L'addendo A corrisponde agli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo, e si assume pari al 30%.

Sarà quindi: $D = \frac{(30 + 20)^2}{140} - 2,86 = 14,99 \%$; $k = \frac{100 - 14,99}{100} = 0,8501$

Se ne ricava un costo di costruzione deprezzato:

$C_{c,d} = 0,8501 \times C_{c,n} = 0,8501 \times 51.000,00 = \text{€ } 43.355,10 \approx \text{€ } 43.000,00$

Il valore attuale del bene quindi risulterebbe pari a:

$V_a = C_{c,d} + I_a = 43.000,00 + 29.000,00 = \text{€ } 72.000,00$

14.4.2 - Valutazione a market approach

Una seconda stima può essere fatta con il market approach, determinando la cosiddetta superficie commerciale equivalente. Si avrà dunque:

Sup. a piano terra:	$1 \times 54 \text{ m}^2 =$	m^2	54
Deposito a piano interrato:	$0,20 \times 44,20 \text{ m}^2 =$	<u>m^2</u>	<u>8,84</u>
	Totale	m^2	62,84

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dalla Agenzia delle Entrate, con riferimento al 1° semestre dell'anno 2017 ed alla zona centrale nord di Asti, per immobili a destinazione magazzini, in stato conservativo normale, indica valori di mercato unitari compresi fra €/m² 1.100,00 e €/m² 1.600,00 e valori di locazione compresi fra €/m²mese 3 e €/m²mese 4,5 riferiti alle superfici lorde (cfr. all. S4).

Tali dati sono confermati dalle notizie disponibili sul mercato immobiliare locale.

Assumendo il valore minimo, per tenere conto della tipologia di fabbricato e dell'attuale congiuntura economica, pari a €/m² 1.100,00 si ottiene:

$$V_{m,n} = m^2 62,84 \times \text{€} / m^2 1.100,00 = \text{€} 69.124,00 \approx \text{€} 69.000,00$$

14.4.3 - Valutazione a capitalizzazione del reddito (income approach)

È noto dall'Estimo che sussiste la relazione:

$V_{m,i} = \frac{R}{i}$ in cui R è il reddito lordo annuo ricavabile da un bene ed i è il saggio di investimento medio del relativo capitale.

Nel presente caso e con attenzione agli esempi forniti dal mercato, si assume che il canone annuo di affitto sia pari a:

$$R = m^2 62,84 \times 3\text{€} / m^2 \text{ mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€} 2.262,24$$

Per il saggio di investimento del capitale immobiliare si assume poi il valore

$$i = \frac{3 \times 12}{1.100,00} = 3,27 \%. \text{ Sarà quindi: } V_{m,i} = \frac{\text{€} 2.262,24}{0,0327} = \text{€} 69.181,65 \text{ e in cifra}$$

tonda $V_{m,i} = \text{€} 69.000,00$

Essendo l'immobile locato al canone di €/mese 250,00 - con data precedente alla trascrizione del pignoramento del 16/10/2015 - è possibile verificare la corrispondenza dei calcoli effettuati.

$$\frac{250,00}{62,84} = 3,97 \text{ €} / m^2 \times \text{ mese in linea con i valori indicati dalla Banca Dati}$$

dell'Agenzia delle Entrate.

I tre valori così ottenuti sono prossimi. Ne consegue che il valore venale del bene da stimare, ove immediatamente disponibile, è pari a:

$$V_m = V_{m,n} + V_{m,m} + V_{m,i} = (72.000,00 + 69.000,00 + 69.000,00) : 3 = \text{€} 70.000,00$$

L'immobile non è immediatamente disponibile, tuttavia essendo stato valutato come deposito e non come negozio non si ritiene di applicare un deprezzamento.



14.5 – Località Valleversa, 126 Asti

14.5.1 – Sub. 3

Si procede con la stima dell'immobile pignorato utilizzando tre metodi di calcolo.

Piano	Locale	H netta m	Superficie lorda (m ²)	Superficie netta (m ²)	Coeff.
T	Autorimessa	2,40÷2,80	31,80	25,10	1
T	Rimessa	2,00÷2,40	13,50	10,90	0,33
T	Latrina	2,10	4	2,50	0,33

14.5.1.1 - Valutazione a cost approach

Si procede alla stima con il metodo cosiddetto “*cost approach*” ossia a costo di costruzione deprezzato e incidenza area. È noto dall'Estimo che vale la relazione: $V_{m,n} = C_{c,n} + I_a$ in cui $V_{m,n}$ è il valore di mercato di una nuova costruzione, $C_{c,n}$ è il costo di costruzione e I_a è l'incidenza area, formata dalla somma delle seguenti voci:

- costo di acquisto dell'area;
- oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento del permesso di costruire;
- oneri finanziari sul costo iniziale dell'area dalla data di acquisto a quella di ultimazione dei lavori;
- utile proporzionale del costruttore-venditore.

Nel presente caso si può assumere $I_a = 19\%$ di $V_{m,n}$

Sarà quindi: $V_{m,n} = C_{c,n} + 0,19 \cdot V_{m,n}$ da cui: $0,81 \cdot V_{m,n} = C_{c,n}$; $V_{m,n} = \frac{C_{c,n}}{0,81}$;

$I_a = \frac{0,19}{0,81} \cdot C_{c,n}$ e infine: $I_a \approx 0,2345 \cdot C_{c,n}$

Quanto al costo di costruzione di un nuovo fabbricato simile a quello di cui si tratta, si può assumere il dato dalla letteratura specialistica (in particolare le pubblicazioni della C.C.I.A.A. di Milano, in collaborazione con l'Ordine degli Ingegneri) che forniscono un costo unitario medio di circa €/m³ 200,00.

Moltiplicando il volume lordo per tale importo risulta un costo di costruzione per nuovo fabbricato di:

$$C_{c,n} = 31,80 \text{ m}^2 \times 2,90 \text{ m} \times \text{€}/\text{m}^3 200,00 + 4,46 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ m} \times \text{€}/\text{m}^3 200,00 + 1,32 \text{ m}^2 \times 2,40 \text{ m} \times \text{€}/\text{m}^3 200,00 = 18.444,00 + 2.230,00 + 633,60 = 21.307,60 \approx \text{€ } 21.000,00$$

L'incidenza area sarà poi:

$$I_a = 0,2345 \times C_{c,n} = 0,2345 \times 21.000,00 = \text{€ } 4.924,50 \text{ e in cifra tonda } I_a = \text{€ } 5.000,00.$$

Con il metodo cost approach il valore venale del cespite è dato dalla somma $V_{m,n} = C_{c,d} + I_a$ in cui $C_{c,d}$ è il costo di costruzione deprezzato per

obsolescenza e vetustà, che può ottenersi dal costo di costruzione a nuovo

moltiplicato per un coefficiente di deprezzamento $k = \frac{100 - D}{100}$ in cui il

termine D è fornito dalla formula U.E.E.C. 1973 (Union Européenne des

Experts Comptables): $D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$

L'addendo A corrisponde agli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo, e si assume pari al 50%.

$$\text{Sarà quindi: } D = \frac{(50 + 20)^2}{140} - 2,86 = 32,14\%; \quad k = \frac{100 - 32,14}{100} = 0,6786$$

Se ne ricava un costo di costruzione deprezzato:

$$C_{c,d} = 0,6786 \times C_{c,n} = 0,6786 \times 21.000,00 = \text{€ } 14.250,60 \approx \text{€ } 14.000,00$$

Il valore attuale del bene quindi risulterebbe pari a:

$$V_a = C_{c,d} + I_a = 14.000,00 + 5.000,00 = \text{€ } 19.000,00$$

14.5.1.2 - Valutazione a market approach

Una seconda stima può essere fatta con il market approach, determinando la cosiddetta superficie commerciale equivalente. Si avrà dunque:

Autorimesse:	1 x 31,80 m ² =	m ²	31,80
Rimessa:	0,33 x 13,50 m ² =	m ²	4,46
Latrina:	0,33 x 4 m ² =	<u>m²</u>	<u>1,32</u>
	76		

Totale m² 37,58

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dalla Agenzia delle Entrate, con riferimento al 1° semestre dell'anno 2017 ed alla zona periferica a nordest di Asti, per immobili a box in normale stato conservativo, indica valori di mercato unitari compresi fra €/m² 600,00 e €/m² 850,00 e valori di locazione compresi fra €/m²mese 2,5 e €/m²mese 3,2 riferiti alle superfici lorde (cfr. all. S5).

Tali dati sono confermati dalle notizie disponibili sul mercato immobiliare locale.

Assumendo il valore minimo, per tenere conto della tipologia di fabbricato e dello stato di conservazione, pari a €/m² 600,00 si ottiene:

$$V_{m,n} = m^2 37,58 \times \text{€} / m^2 600,00 = \text{€} 22.548,80 \approx \text{€} 23.000,00$$

14.5.1.3 -Valutazione a capitalizzazione del reddito (income approach)

È noto dall'Estimo che sussiste la relazione:

$V_{m,i} = \frac{R}{i}$ in cui R è il reddito lordo annuo ricavabile da un bene ed i è il saggio di investimento medio del relativo capitale.

Nel presente caso e con attenzione agli esempi forniti dal mercato, si assume che il canone annuo di affitto sia pari a:

$$R = m^2 37,58 \times 2,5\text{€} / m^2 \text{ mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€} 1.127,40$$

Per il saggio di investimento del capitale immobiliare si assume poi il valore

$$i = \frac{2,5 \times 12}{600,00} = 5 \%. \text{ Sarà quindi: } V_{m,i} = \frac{\text{€} 1.127,40}{0,05} = \text{€} 22.548,00 \text{ e in cifra tonda}$$

$$V_{m,i} = \text{€} 23.000,00$$

I tre valori così ottenuti sono prossimi. Ne consegue che il valore venale del bene da stimare, ove immediatamente disponibile, è pari a:

$$V_m = V_{m,n} + V_{m,m} + V_{m,i} = (19.000,00 + 23.000,00 + 23.000,00) : 3 = \text{€ } 21.666,67 \approx$$

€ 22.000,00



14.5.2 – Sub. 4

Si procede con la stima dell'immobile pignorato utilizzando tre metodi di calcolo.

Piano	Locale	H netta m	Superficie lorda (m ²)	Superficie netta (m ²)	Coeff.
T	Abitazione	2,70	73	56,70	1
T	Locali accessori	1,80 ÷ 2,10	9,80	6,40	0,2
T	Portico		12,10+11,40		0,45

14.5.2.1 - Valutazione a cost approach

Si procede alla stima con il metodo cosiddetto “*cost approach*” ossia a costo di costruzione deprezzato e incidenza area. È noto dall'Estimo che vale la relazione: $V_{m,n} = C_{c,n} + I_a$ in cui $V_{m,n}$ è il valore di mercato di una nuova costruzione, $C_{c,n}$ è il costo di costruzione e I_a è l'incidenza area, formata dalla somma delle seguenti voci:

- costo di acquisto dell'area;
- oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento del permesso di costruire;
- oneri finanziari sul costo iniziale dell'area dalla data di acquisto a quella di ultimazione dei lavori;
- utile proporzionale del costruttore-venditore.

Nel presente caso si può assumere $I_a = 19\%$ di $V_{m,n}$

Sarà quindi: $V_{m,n} = C_{c,n} + 0,19 \cdot V_{m,n}$ da cui: $0,81 \cdot V_{m,n} = C_{c,n}$; $V_{m,n} = \frac{C_{c,n}}{0,81}$;

$I_a = \frac{0,19}{0,81} \cdot C_{c,n}$ e infine: $I_a \approx 0,2345 \cdot C_{c,n}$

Quanto al costo di costruzione di un nuovo fabbricato simile a quello di cui si tratta, si può assumere il dato dalla letteratura specialistica (in particolare le pubblicazioni della C.C.I.A.A. di Milano, in collaborazione con l'Ordine degli Ingegneri) che forniscono un costo unitario medio di circa €/m³ 300,00.



Moltiplicando il volume lordo per tale importo risulta un costo di costruzione per nuovo fabbricato di:

$$C_{c,n} = [(73+10,60) \text{ m}^2 \times 3 \text{ m}] \times \text{€}/\text{m}^3 300,00 + (1,96 \text{ m}^2 \times 2,25 \text{ m}) \times \text{€}/\text{m}^3 300,00 = 75.240,00 + 1.323,00 = 76.563,00 \approx \text{€ } 77.000,00$$

L'incidenza area sarà poi:

$$I_a = 0,2345 \times C_{c,n} = 0,2345 \times 77.000,00 = \text{€ } 18.056,50 \text{ e in cifra tonda } I_a = \text{€ } 18.000,00.$$

Con il metodo cost approach il valore venale del cespite è dato dalla somma $V_{m,n} = C_{c,d} + I_a$ in cui $C_{c,d}$ è il costo di costruzione deprezzato per obsolescenza e vetustà, che può ottenersi dal costo di costruzione a nuovo

moltiplicato per un coefficiente di deprezzamento $k = \frac{100 - D}{100}$ in cui il termine D è fornito dalla formula U.E.E.C. 1973 (Union Européenne des

$$\text{Experts Comptables): } D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

L'addendo A corrisponde agli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo, e si assume pari al 50%.

$$\text{Sarà quindi: } D = \frac{(50 + 20)^2}{140} - 2,86 = 32,14\%; \quad k = \frac{100 - 32,14}{100} = 0,6786$$

Se ne ricava un costo di costruzione deprezzato:

$$C_{c,d} = 0,6786 \times C_{c,n} = 0,6786 \times 77.000,00 = \text{€ } 52.252,20 \approx \text{€ } 52.000,00$$

Il valore attuale del bene quindi risulterebbe pari a:

$$V_a = C_{c,d} + I_a = 52.000,00 + 18.000,00 = \text{€ } 70.000,00$$

14.5.2.2 - Valutazione a market approach

Una seconda stima può essere fatta con il market approach, determinando la cosiddetta superficie commerciale equivalente. Si avrà dunque:

Abitazione a piano terra:	1 x 73 m ² =	m ²	73
Locali accessori a piano terra:	0,2 x 9,80 m ² =	m ²	1,96
Portico:	0,45 x 23,50 m ² =	<u>m²</u>	<u>10,60</u>
	Totale	m ²	85,56

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dalla Agenzia delle Entrate, con riferimento al 1° semestre dell'anno 2017 ed alla zona periferica a nordest di Asti, per immobili a destinazione abitazioni civili in normale stato conservativo, indica valori di mercato unitari compresi fra €/m² 600,00 e €/m² 900,00 e valori di locazione compresi fra €/m²mese 3 e €/m²mese 4,5 riferiti alle superfici lorde (cfr. all. S5).

Tali dati sono confermati dalle notizie disponibili sul mercato immobiliare locale.

Assumendo il valore medio, per tenere conto della tipologia di fabbricato e dell'attuale congiuntura economica, pari a €/m² 750,00 si ottiene:

$$V_{m,n} = m^2 85,56 \times \text{€} / m^2 750,00 = \text{€} 64.170,00 \approx \text{€} 64.000,00$$

14.5.2.3 -Valutazione a capitalizzazione del reddito (income approach)

È noto dall'Estimo che sussiste la relazione:

$V_{m,i} = \frac{R}{i}$ in cui R è il reddito lordo annuo ricavabile da un bene ed i è il saggio di investimento medio del relativo capitale.

Nel presente caso e con attenzione agli esempi forniti dal mercato, si assume che il canone annuo di affitto sia pari a:

$$R = m^2 85,56 \times 3,75 \text{€} / m^2 \text{ mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€} 3.850,20$$

Per il saggio di investimento del capitale immobiliare si assume poi il valore

$$i = \frac{3,75 \times 12}{750,00} = 6 \%. \text{ Sarà quindi: } V_{m,i} = \frac{\text{€} 3.850,20}{0,06} = \text{€} 64.170,00 \text{ e in cifra}$$

tonda $V_{m,i} = \text{€} 64.000,00$

Essendo l'immobile locato al canone di €/mese 350,00 - con data successiva alla trascrizione del pignoramento del 16/10/2015 - è possibile verificare la corrispondenza dei calcoli effettuati.

$$\frac{350,00}{85,56} = 4,09 \text{ €/m}^2 \times \text{mese in linea con i valori indicati dalla Banca Dati}$$

dell'Agenzia delle Entrate.

I tre valori così ottenuti sono prossimi. Ne consegue che il valore venale del bene da stimare, ove immediatamente disponibile, è pari a:

$$V_m = V_{m,n} + V_{m,m} + V_{m,i} = (70.000,00 + 64.000,00 + 64.000,00) : 3 = \text{€ } 57.333,33 \approx \text{€}$$

66.000,00

14.5.3 – Sub. 6

Si procede con la stima dell'immobile pignorato utilizzando tre metodi di calcolo.

Piano	Locale	H netta m	Superficie lorda (m ²)	Superficie netta (m ²)	Coeff.
R	Abitazione	3,00	72,90	59,40	1
R	Portico		13,30		0,45
R	Locali accessori	2,25	37,30	29,20	0,2

14.5.3.1 - Valutazione a cost approach

Si procede alla stima con il metodo cosiddetto “*cost approach*” ossia a costo di costruzione deprezzato e incidenza area. È noto dall'Estimo che vale la relazione: $V_{m,n} = C_{c,n} + I_a$ in cui $V_{m,n}$ è il valore di mercato di una nuova costruzione, $C_{c,n}$ è il costo di costruzione e I_a è l'incidenza area, formata dalla somma delle seguenti voci:

- costo di acquisto dell'area;
- oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento del permesso di costruire;
- oneri finanziari sul costo iniziale dell'area dalla data di acquisto a quella di ultimazione dei lavori;
- utile proporzionale del costruttore-venditore.

Nel presente caso si può assumere $I_a = 19\%$ di $V_{m,n}$



Sarà quindi: $V_{m,n} = C_{c,n} + 0,19 \cdot V_{m,n}$ da cui: $0,81 \cdot V_{m,n} = C_{c,n}$; $V_{m,n} = \frac{C_{c,n}}{0,81}$;

$$I_a = \frac{0,19}{0,81} \cdot C_{c,n} \quad \text{e infine: } I_a \approx 0,2345 \cdot C_{c,n}$$

Quanto al costo di costruzione di un nuovo fabbricato simile a quello di cui si tratta, si può assumere il dato dalla letteratura specialistica (in particolare le pubblicazioni della C.C.I.A.A. di Milano, in collaborazione con l'Ordine degli Ingegneri) che forniscono un costo unitario medio di circa €/m³ 300,00.

Moltiplicando il volume lordo per tale importo risulta un costo di costruzione per nuovo fabbricato di:

$$C_{c,n} = [(72,90 + 5,99) \text{ m}^2 \times 3,3 \text{ m}] \times \text{€/m}^3 \text{ 300,00} + (7,46 \text{ m}^2 \times 2,55 \text{ m}) \times \text{€/m}^3 \text{ 300,00} = 78.101,10 + 5.706,90 = 83.808,00 \approx \text{€ 84.000,00}$$

L'incidenza area sarà poi:

$$I_a = 0,2345 \times C_{c,n} = 0,2345 \times 84.000,00 = \text{€ 19.698,00} \text{ e in cifra tonda } I_a = \text{€ 20.000,00}.$$

Con il metodo cost approach il valore venale del cespite è dato dalla somma $V_{m,n} = C_{c,d} + I_a$ in cui $C_{c,d}$ è il costo di costruzione deprezzato per

obsolescenza e vetustà, che può ottenersi dal costo di costruzione a nuovo moltiplicato per un coefficiente di deprezzamento $k = \frac{100 - D}{100}$ in cui il

termine D è fornito dalla formula U.E.E.C. 1973 (Union Européenne des Experts Comptables): $D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$

L'addendo A corrisponde agli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo, e si assume pari al 50%.

$$\text{Sarà quindi: } D = \frac{(50 + 20)^2}{140} - 2,86 = 32,14\%; \quad k = \frac{100 - 32,14}{100} = 0,6786$$

Se ne ricava un costo di costruzione deprezzato:

$$C_{c,d} = 0,6786 \times C_{c,n} = 0,6786 \times 84.000,00 = \text{€ 57.002,40} \approx \text{€ 57.000,00}$$

Il valore attuale del bene quindi risulterebbe pari a:

$$V_a = C_{c,d} + I_a = 57.000,00 + 20.000,00 = \text{€ 77.000,00}$$



14.5.3.2 - Valutazione a market approach

Una seconda stima può essere fatta con il market approach, determinando la cosiddetta superficie commerciale equivalente. Si avrà dunque:

Abitazione:	1 x 72,90 m ² =	m ²	72,90
Locali accessori:	0,2 x 37,30 m ² =	m ²	7,46
Portico:	0,45 x 13,30 m ² =	m ²	<u>5,99</u>
		Totale m ²	86,35

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dalla Agenzia delle Entrate, con riferimento al 1° semestre dell'anno 2017 ed alla zona periferica a nordest di Asti, per immobili a destinazione abitazioni civili in normale stato conservativo, indica valori di mercato unitari compresi fra €/m² 600,00 e €/m² 900,00 e valori di locazione compresi fra €/m²mese 3 e €/m²mese 4,5 riferiti alle superfici lorde (cfr. all. S5).

Tali dati sono confermati dalle notizie disponibili sul mercato immobiliare locale.

Assumendo il valore medio, per tenere conto della tipologia di fabbricato e dell'attuale congiuntura economica, pari a €/m² 750,00 si ottiene:

$$V_{m,n} = m^2 86,35 \times \text{€} / m^2 750,00 = \text{€} 64.752,50 \approx \text{€} 65.000,00$$

14.5.3.3 -Valutazione a capitalizzazione del reddito (income approach)

È noto dall'Estimo che sussiste la relazione:

$$V_{m,i} = \frac{R}{i} \quad \text{in cui } R \text{ è il reddito lordo annuo ricavabile da un bene ed } i \text{ è il}$$

saggio di investimento medio del relativo capitale.

Nel presente caso e con attenzione agli esempi forniti dal mercato, si assume che il canone annuo di affitto sia pari a:

$$R = m^2 86,35 \times 3,75 \text{€} / m^2 \text{ mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€} 3.885,75$$



Per il saggio di investimento del capitale immobiliare si assume poi il valore

$$i = \frac{3,75 \times 12}{750,00} = 6 \%. \text{ Sarà quindi: } V_{m,i} = \frac{\text{€}3.885,75}{0,06} = \text{€} 64.762,50 \text{ e in cifra tonda}$$

$$V_{m,i} = \text{€} 65.000,00$$

Essendo l'immobile locato al canone di €/mese 340,00 - con data successiva alla trascrizione del pignoramento del 16/10/2015 - è possibile verificare la corrispondenza dei calcoli effettuati.

$$\frac{340,00}{86,35} = 3,94 \text{ €/m}^2 \text{ x mese in linea con i valori indicati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate.}$$

I tre valori così ottenuti sono prossimi. Ne consegue che il valore venale del bene da stimare, ove immediatamente disponibile, è pari a:

$$V_m = V_{m,n} + V_{m,m} + V_{m,i} = (77.000,00 + 65.000,00 + 65.000,00) : 3 = \text{€} 69.000,00$$

14.5.4 - Sub. 5

Si procede con la stima dell'immobile pignorato utilizzando tre metodi di calcolo.

Piano	Locale	H netta m	Superficie lorda (m ²)	Superficie netta (m ²)	Coeff.
1	Abitazione	3,10	111,40	80,50	1
2	Abitazione	1,20 ÷ 2,80	91,50	58,20	0,98
1	Balcone scoperto		12,00		0,25
2	Balcone scoperto		17,30		0,25
1	Portico		39,50		0,45
S1	Cantina	2,20	29,90	23,10	0,20

14.5.4.1 - Valutazione a cost approach

Si procede alla stima con il metodo cosiddetto "cost approach" ossia a costo di costruzione deprezzato e incidenza area. È noto dall'Estimo che vale la relazione: $V_{m,n} = C_{c,n} + I_a$ in cui $V_{m,n}$ è il valore di mercato di una nuova costruzione, $C_{c,n}$ è il costo di costruzione e I_a è l'incidenza area, formata dalla somma delle seguenti voci:

- costo di acquisto dell'area;

- oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento del permesso di costruire;
- oneri finanziari sul costo iniziale dell'area dalla data di acquisto a quella di ultimazione dei lavori;
- utile proporzionale del costruttore-venditore.

Nel presente caso si può assumere $I_a = 19\%$ di $V_{m,n}$

Sarà quindi: $V_{m,n} = C_{c,n} + 0,19 \cdot V_{m,n}$ da cui: $0,81 \cdot V_{m,n} = C_{c,n}$; $V_{m,n} = \frac{C_{c,n}}{0,81}$;

$$I_a = \frac{0,19}{0,81} \cdot C_{c,n} \text{ e infine: } I_a \approx 0,2345 \cdot C_{c,n}$$

Quanto al costo di costruzione di un nuovo fabbricato simile a quello di cui si tratta, si può assumere il dato dalla letteratura specialistica (in particolare le pubblicazioni della C.C.I.A.A. di Milano, in collaborazione con l'Ordine degli Ingegneri) che forniscono un costo unitario medio di circa €/m³ 300,00.

Moltiplicando il volume lordo per tale importo risulta un costo di costruzione per nuovo fabbricato di:

$$C_{c,n} = [(111,40 + 7,33 + 17,78) \text{ m}^2 \times 3,40 \text{ m}] \times \text{€/m}^3 300,00 + (89,67 \text{ m}^2 \times 2,3 \text{ m}) \times \text{€/m}^3 300,00 + (5,98 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ m}) \times \text{€/m}^3 300,00 = 139.240,20 + 61.872,30 + 4.485,00 = 205.597,50 \approx \text{€ } 206.000,00$$

L'incidenza area sarà poi:

$$I_a = 0,2345 \times C_{c,n} = 0,2345 \times 206.000,00 = \text{€ } 48.307,00 \text{ e in cifra tonda } I_a = \text{€ } 48.000,00.$$

Con il metodo cost approach il valore venale del cespite è dato dalla somma $V_{m,n} = C_{c,d} + I_a$ in cui $C_{c,d}$ è il costo di costruzione deprezzato per obsolescenza e vetustà, che può ottenersi dal costo di costruzione a nuovo

moltiplicato per un coefficiente di deprezzamento $k = \frac{100 - D}{100}$ in cui il

termine D è fornito dalla formula U.E.E.C. 1973 (Union Européenne des

$$\text{Experts Comptables): } D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

L'addendo A corrisponde agli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo, e si assume pari al 50%.

Sarà quindi: $D = \frac{(50+20)^2}{140} - 2,86 = 32,14\%$; $k = \frac{100-32,14}{100} = 0,6786$

Se ne ricava un costo di costruzione deprezzato:

$$C_{c,d} = 0,6786 \times C_{c,n} = 0,6786 \times 206.000,00 = \text{€ } 139.791,60 \approx \text{€ } 140.000,00$$

Il valore attuale del bene quindi risulterebbe pari a:

$$V_a = C_{c,d} + I_a = 140.000,00 + 48.000,00 = \text{€ } 188.000,00$$

14.5.4.2 - Valutazione a market approach

Una seconda stima può essere fatta con il market approach, determinando la cosiddetta superficie commerciale equivalente. Si avrà dunque:

Abitazione a piano primo:	1 x 111,40 m ² =	m ²	111,40
Abitazione a piano sottotetto:	0,98 x 91,50 m ² =	m ²	89,67
Cantina:	0,2 x 29,90 m ² =	m ²	5,98
Balcone:	0,25 x 29,30 m ² =	m ²	7,33
Portico:	0,45 x 39,50 m ² =	<u>m²</u>	<u>17,78</u>
	Totale	m ²	232,16

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dalla Agenzia delle Entrate, con riferimento al 1° semestre dell'anno 2017 ed alla zona periferica a nord-est di Asti, per immobili a destinazione abitazioni civili in normale stato conservativo, indica valori di mercato unitari compresi fra €/m² 600,00 e €/m² 900,00 e valori di locazione compresi fra €/m² mese 3 e €/m² mese 4,5 riferiti alle superfici lorde (cfr. all. S5).

Tali dati sono confermati dalle notizie disponibili sul mercato immobiliare locale.

Assumendo il valore medio, per tenere conto della tipologia di fabbricato e dell'attuale congiuntura economica, pari a €/m² 750,00 si ottiene:

$$V_{m,n} = m^2 232,16 \times \text{€} / m^2 750,00 = \text{€ } 174.120,00 \approx \text{€ } 174.000,00$$

14.5.4.3 - Valutazione a capitalizzazione del reddito (income approach)

È noto dall'Estimo che sussiste la relazione:

$V_{m,i} = \frac{R}{i}$ in cui R è il reddito lordo annuo ricavabile da un bene ed i è il saggio di investimento medio del relativo capitale.

Nel presente caso e con attenzione agli esempi forniti dal mercato, si assume che il canone annuo di affitto sia pari a:

$$R = m^2 232,16 \times 3,75\text{€} / m^2 \text{ mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 10.447,20$$

Per il saggio di investimento del capitale immobiliare si assume poi il valore

$$i = \frac{3,75 \times 12}{750,00} = 6 \%. \text{ Sarà quindi: } V_{m,i} = \frac{\text{€} 10.447,20}{0,06} = \text{€ } 174.120,00 \text{ e in cifra}$$

tonda $V_{m,i} = \text{€ } 174.000,00$

I tre valori così ottenuti sono prossimi. Ne consegue che il valore venale del bene da stimare, ove immediatamente disponibile, è pari a:

$$V_m = V_{m,n} + V_{m,m} + V_{m,i} = (188.000,00 + 174.000,00 + 174.000,00) : 3 = \text{€ } 178.666,67$$

$\approx \text{€ } 179.000,00.$



Si redige, per maggiore chiarezza, il seguente prospetto riassuntivo:

Indirizzo:	Via Canova 11/13 Asti		
Valore stimato:	€	123.000,00	
A dedurre:			
- oneri Condominiali (alla data odierna):	-	€	8.405,77
- redazione CILA e annessa sanzione:	-	€	<u>2.000,00</u>
		€	112.594,23



che si arrotonda a € 112.000,00 (diconsi euro centododicimila/00).

Indirizzo	Corso Alfieri 220 Asti		
Valore stimato:		€	131.000,00
A dedurre:			
- oneri condominiali (alla data odierna):	-	€	729,46
- redazione CILA e annessa sanzione:	-	€	2.000,00
- agibilità (diritti di segreteria)	-	€	52,00
- agibilità (sanzione amministrativa)	-	€	77,00 ÷ 464,00
- agibilità (allegati) 1. In mancanza di certificati di conformità degli impianti occorre incaricare impiantisti o tecnici competenti per l'ottenimento dei certificati di rispondenza degli impianti (termico, elettrico, distribuzione gas, idrosanitario) a cui aggiungere costi per eventuali adeguamenti se non corrispondenti alle normative vigenti. 2. In eventuale assenza di denuncia strutturale e collaudo statico dell'intero stabile, occorrerà produrre certificato di idoneità statica relativo all'unità immobiliare. Si stima che complessivamente il costo di tale documentazione sia di circa:	-	€	2.000,00
		€	125.754,54

che si arrotonda a € 126.000,00 (diconsi euro centoventiseimila/00).

Indirizzo	Via Lina Borgo 1, Asti		
Valore stimato:		€	1.200,00
A dedurre:			
- sanzione permesso di costruire a sanatoria (00.UU. per una pertinenza + costo di costruzione entrambi calcolati al doppio):	-	€	3.500,00
- agibilità (diritti di segreteria)	-	€	52,00
- agibilità (sanzione amministrativa)	-	€	77,00 ÷ 464,00



- agibilità (idoneità statica)	-	€	<u>300,00</u>
	-	€	3.116,00

che si arrotonda a - € 3.000,00 (diconsi euro tremila/00).

Si ritiene che tale bene sia difficilmente vendibile.

Indirizzo	Via XX Settembre 39, Asti		
Valore stimato:		€	70.000,00
A dedurre:			
- oneri condominiali (alla data odierna):	-	€	571,62
- agibilità (diritti di segreteria)	-	€	52,00
- agibilità (sanzione amministrativa)	-	€	77,00 ÷ 464,00
- agibilità (allegati) 1. In mancanza di certificati di conformità degli impianti occorre incaricare impiantisti o tecnici competenti per l'ottenimento dei certificati di rispondenza degli impianti (termico, elettrico, distribuzione gas, idrosanitario) a cui aggiungere costi per eventuali adeguamenti se non corrispondenti alle normative vigenti. 2. In eventuale assenza di denuncia strutturale e collaudo statico dell'intero stabile, occorrerà produrre certificato di idoneità statica relativo all'unità immobiliare. Si stima che complessivamente il costo di tale documentazione sia di circa:	-	€	<u>2.000,00</u>
		€	66.912,38

che si arrotonda a € 67.000,00 (diconsi euro sessantasettemila/00).

Indirizzo	Località Vallevera 126/A Asti		
Sub 3			
Valore stimato:		€	22.000,00
A dedurre:			
- demolizione locale sgombero	-	€	1.000,00

- rimozione lastre in fibrocemento e nuova copertura:	-	€	1.500,00
- ripristino wc	-	€	800,00
- agibilità (diritti di segreteria)	-	€	52,00
- agibilità (sanzione amministrativa)	-	€	77,00 ÷ 464,00
- agibilità (allegati) 1. In mancanza di certificati di conformità degli impianti occorre incaricare impiantisti o tecnici competenti per l'ottenimento dei certificati di rispondenza degli impianti (elettrico, idrosanitario) a cui aggiungere costi per eventuali adeguamenti se non corrispondenti alle normative vigenti. 2. Certificato di idoneità statica relativo all'unità immobiliare. 3. Tipo mappale per modesta entità e docfa di variazione catastale Si stima che complessivamente il costo di tale documentazione sia di circa:	-	€	<u>2.500,00</u>
			15.684,00

che si arrotonda a € 16.000,00 (diconsi euro sedicimila/00).

Indirizzo	Località Valleverza 126/A Asti		
Sub 4 – ipotesi 1	nel caso di stanza sanabile		
Valore stimato:		€	66.000,00
A dedurre:			
- demolizione (tettoia e vani accessori)	-	€	1.500,00
- atto di vincolo tra fondi confinanti per la riduzione distanza dal confine	-	€	800,00
- istanza di verifica compatibilità paesaggistica + richiesta di permesso di costruire a sanatoria (costo pratica)	-	€	2.500,00
- sanzione amministrativa 1. camera (00.UU. per cambio di destinazione d'uso da locale accessorio a locale principale e costo di costruzione calcolato con metodo tabellare) 2. difformità interne, in facciata e della copertura (computo metrico estimativo per il 5%)	-	€	3.000,00



- agibilità (diritti di segreteria)	-	€	52,00
- agibilità (sanzione amministrativa)	-	€	77,00÷464,00
- agibilità (allegati) 1.In mancanza di certificati di conformità degli impianti occorre incaricare impiantisti o tecnici competenti per l'ottenimento dei certificati di rispondenza degli impianti (termico, elettrico, distribuzione gas, idrosanitario) a cui aggiungere costi per eventuali adeguamenti se non corrispondenti alle normative vigenti. 2.In eventuale assenza di denuncia strutturale e collaudo statico dell'intero stabile, occorrerà produrre certificato di idoneità statica relativo all'unità immobiliare. 3.Tipo mappale per modesta entità e docfa di variazione catastale Si stima che complessivamente il costo di tale documentazione sia di circa:	-	€	<u>3.000,00</u>
			54.684,00

che si arrotonda a € 55.000,00 (diconsi euro cinquantacinquemila/00)

Indirizzo	Località Vallevera 126/A Asti		
Sub 4 - ipotesi 2	nel caso di stanza non sanabile		
Valore stimato:		€	66.000,00
A dedurre:			
- demolizione (tettoia e vani accessori)	-	€	1.500,00
- demolizione (camera)	-	€	1.000,00
- sanzione amministrativa 1. difformità interne, in facciata e della copertura (computo metrico estimativo per il 5%)	-	€	1.500,00
- agibilità (diritti di segreteria)	-	€	52,00
- agibilità (sanzione amministrativa)	-	€	77,00÷464,00



<p>- agibilità (allegati)</p> <p>1.In mancanza di certificati di conformità degli impianti occorre incaricare impiantisti o tecnici competenti per l'ottenimento dei certificati di rispondenza degli impianti (termico, elettrico, distribuzione gas, idrosanitario) a cui aggiungere costi per eventuali adeguamenti se non corrispondenti alle normative vigenti.</p> <p>2.In eventuale assenza di denuncia strutturale e collaudo statico dell'intero stabile, occorrerà produrre certificato di idoneità statica relativo all'unità immobiliare.</p> <p>3.Tipo mappale per modesta entità e docfa di variazione catastale</p> <p>4.Nuovo Ape</p> <p>Si stima che complessivamente il costo di tale documentazione sia di circa:</p>	-	€	<u>3.500,00</u>
			57.984,00

che si arrotonda a **€ 58.000,00** (diconsi euro cinquantottomila/00).

Dato che si prospetto due ipotesi alternative, di cui ora non è possibile prevedere quale sarà quella percorsa, prudenzialmente viene scelta quella più onerosa e il valore sarà pari a **€ 55.000,00**.

Indirizzo	Località Valleverza 126/A Asti		
Sub 5			
Valore stimato:		€	179.000,00
A dedurre:			
- demolizione tamponature locale di sgombero e serramenti	-	€	2.000,00
- istanza di verifica compatibilità paesaggistica + richiesta di permesso di costruire a sanatoria (costo pratica)	-	€	2.500,00



- sanzione amministrativa 1. portico chiuso (00.UU. per ampliamento e costo di costruzione calcolato con metodo tabellare) 2. difformità interne e in facciata (computo metrico estimativo per il 5% per due volte)	-	€	2.000,00
- agibilità (diritti di segreteria)	-	€	52,00
- agibilità (sanzione amministrativa)	-	€	77,00 ÷ 464,00
- agibilità (allegati) 1. In mancanza di certificati di conformità degli impianti occorre incaricare impiantisti o tecnici competenti per l'ottenimento dei certificati di rispondenza degli impianti (termico, elettrico, distribuzione gas, idrosanitario) a cui aggiungere costi per eventuali adeguamenti se non corrispondenti alle normative vigenti. 2. In eventuale assenza di denuncia strutturale e collaudo statico dell'intero stabile, occorrerà produrre certificato di idoneità statica relativo all'unità immobiliare. 3. Variazione planimetria catastale 4. Nuovo APE Si stima che complessivamente il costo di tale documentazione sia di circa:		€	3.600,00
			168.384,00

che si arrotonda a € 168.000,00 (diconsi euro centosessantottomila/00).

Indirizzo	Località Valleverza 126/A Asti		
Basso fabbricato pollaio/legnaia	pertinenza del sub. 5 (nuovo sub. 10)		
Demolizione e rimozione lastre in fibrocemento	-	€	2.500,00

diconsi - € 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento/00).

Indirizzo	Località Valleverza 126/A Asti		
Sub 6			
Valore stimato:		€	69.000,00

A dedurre:			
- istanza di verifica compatibilità paesaggistica + richiesta di permesso di costruire a sanatoria (costo pratica)	-	€	2.500,00
- sanzione amministrativa 1. sgombero, serbatoio di gasolio e scala (costo di costruzione per 5%) 2. difformità interne (computo metrico estimativo per il 5% per due volte)	-	€	2.000,00
- verifica serbatoio presso comando VV.FF.	-	€	1.000,00
- agibilità (diritti di segreteria)	-	€	52,00
- agibilità (sanzione amministrativa)	-	€	77,00 ÷ 464,00
- agibilità (allegati) 1. In mancanza di certificati di conformità degli impianti occorre incaricare impiantisti o tecnici competenti per l'ottenimento dei certificati di rispondenza degli impianti (termico, elettrico, distribuzione gas, idrosanitario) a cui aggiungere costi per eventuali adeguamenti se non corrispondenti alle normative vigenti. 2. In eventuale assenza di denuncia strutturale e collaudo statico dell'intero stabile, occorrerà produrre certificato di idoneità statica relativo all'unità immobiliare. 3. Nuovo APE Si stima che complessivamente il costo di tale documentazione sia di circa:	-	€	<u>3.300,00</u>
			59.684,00

che si arrotonda a € 60.000,00 (diconsi euro sessantamila/00).

Gli importi da dedurre al valore di stima di ogni cespite sono stati stimati **approssimativamente** in base alle ore di lavoro, in base a tabelle fornite sul sito del Comune e ai compensi richiesti sul mercato dalla maggior parte dei tecnici, per tali incombenze.



15) **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;

Trattandosi di immobili di proprietà di persona fisica, il trasferimento della proprietà è soggetto a imposta di registro in misura proporzionale.

16) **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. 331 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 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431)

Vi sono appartamenti concessi in locazione a canone agevolato.

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".

Via Antonio Canova 13, Asti (cfr. all. T1)

Vi è già un attestato di prestazione energetica emesso in data 20/07/2016 a firma della Geom. Sara Rabellino con codice di identificazione n. 2016 204739 0036 e valido fino al 20/07/2026 in contesto di riscaldamento centralizzato.

Corso Alfieri 220, Asti (cfr. all. T2)

Vi è già un attestato di prestazione energetica emesso in data 13/04/2016 a firma della Geom. Sara Rabellino con codice di identificazione n. 2016 204739 0012 e valido fino al 13/04/2026 salvo che i conduttori svolgano con cadenza regolare la manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento autonomo (subordinato al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio) e non si effettuino interventi di ristrutturazione o riqualificazione che modifichino la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.



Via XX Settembre 41, Asti (cfr. all. T3)

Vi è già un attestato di prestazione energetica emesso in data 10/07/2015 a firma della Geom. Vincenza De Grazia con codice di identificazione n. 2015 205572 0065 e valido fino al 10/07/2025 salvo che i conduttori svolgano con cadenza regolare la manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento autonomo (subordinato al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio) e non si effettuino interventi di ristrutturazione o riqualificazione che modifichino la classe energetica dell'unità immobiliare.

Via Lina Borgo 1, Asti

In quanto rimessa e quindi priva di impianto di riscaldamento non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

Località Valleverza 126, Asti

- Foglio 49, part. 314, sub. 4 (cfr. all. T4)

Vi è già un attestato di prestazione energetica emesso in data 30/07/2014 a firma della Geom. Vincenza De Grazia con codice di identificazione n. 2014 205572 0093 e valido fino al 30/07/2024 salvo che i conduttori svolgano con cadenza regolare la manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento autonomo (subordinato al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio) e non si effettuino interventi di ristrutturazione o riqualificazione che modifichino la classe energetica dell'unità immobiliare.

- Foglio 49, part. 314, sub. 6 (cfr. all. T5)

Vi è già un attestato di prestazione energetica emesso in data 12/11/2014 a firma della Geom. Vincenza De Grazia con codice di identificazione n. 2014 205572 0118 e valido fino al 12/11/2024 salvo che i conduttori svolgano con cadenza regolare la manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento autonomo (subordinato al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio) e non si



effettuino interventi di ristrutturazione o riqualificazione che modifichino la classe energetica dell'unità immobiliare.

- Foglio 49, part. 314, sub. 5 – nuovo sub. 10 (cfr. all. T6)

La scrivente ha redatto l'attestato di prestazione energetica n. 2018 108325 0003 con scadenza il 31/12/2019 dato che non è stata svolta regolare manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento.


Asti li 20 aprile 2018

In fede

Arch. Giovanna Liguori


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

