

TRIBUNALE DI ASTI _ Sezione Civile

G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO _Esecuzione Immobiliare n. **261/2021**

CREDITORE PROCEDENTE ED INTERVENUTO:

██████████ con sede legale in ██████████, codice fiscale ██████████ ed iscrizione nel registro delle imprese di ██████████, iscrizione all'elenco delle ██████████ e per essa la procuratrice speciale ██████████ ██████████, con sede legale in ██████████, codice fiscale ██████████ ed iscrizione presso il Registro delle imprese di ██████████ ed al R.E.A. di ██████████, qui rappresentata dalla ██████████ con sede legale in ██████████, codice fiscale ██████████ ed iscrizione presso il Registro delle imprese di ██████████, in persona del procuratore speciale Dott. ██████████, c.f. ██████████, giusta procura del Dott. ██████████ ██████████ nella qualità di consigliere della ██████████ Rappresentata e difesa dall'avvocato ██████████, codice fiscale n. ██████████, con domicilio eletto presso il suo studio in ██████████, fax: ██████████

DEBITORE ESECUTATO:

██████████ nata a ██████████, codice fiscale n. ██████████
██████████ e residente in ██████████;
██████████ nata a ██████████ e residente in ██████████
██████████;
██████████ nata a ██████████ e residente in ██████████
██████████.

IMMOBILE PIGNORATO:

L'IMMOBILE PIGNORATO E' SITO IN ASTI (AT), IN VIA CATTEDRALE N. 7 (IL PIGNORAMENTO RIGUARDA L'INTERA QUOTA DI PROPRIETÀ DEI SOGGETTI ESECUTATI); TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO CIVILE ABITAZIONE (A/2) CON RELATIVE PERTINENZE (C/2) ED AUTORIMESSE (C/6).



INTRODUZIONE:

Il giorno **15 Settembre 2022**, l'illustre Giudice Dottor Giuseppe AMOROSO, affidava al sottoscritto **Simone Ing. CASAVECCHIA**, nato a Bra (CN) il 10/10/1978, con studio in Bra (CN), Strada Crociera Burdina n. 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cuneo (CN) al n. 2221 (pec: simone.casavecchia@ingpec.eu, tel./fax [0172.243139](tel:0172.243139)), l'incarico di Perito estimatore dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n. 261/2021, con lo scopo di ricercare informazioni e materiale che permettessero la stima dei beni pignorati seguendo i quesiti contenuti all'interno del "Verbale di Accettazione di Incarico".

RISULTATI DELLE INDAGINI E RISPOSTA AL QUESITO ASSEGNATO:

Il sottoscritto procede alla redazione della relazione di stima, che consiste nella risposta punto per punto ai quesiti assegnati.

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

In seguito ad avviso del mio sopralluogo (avvenuto tramite invio di lettera Raccomandata A/R) mi sono recato presso l'unità immobiliare il giorno 10 Marzo 2023. Al mio arrivo all'indirizzo preposto ho trovato le debtrici esegutate ([REDACTED]), le quali mi hanno permesso di accedere all'interno delle unità immobiliari. Durante le operazioni peritali si è provveduto ad eseguire tutti i rilievi necessari (metrici e fotografici) ed una prima raccolta di informazioni utili (vedi verbale di sopralluogo allegato). Per l'espletamento di tali operazioni mi sono avvalso della collaborazione del **Geom. MAIMONE Andrea**.

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 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

Sulla base dei documenti in atti e delle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ASTI, sul portale dell'Agenzia delle Entrate SISTER e consultando la documentazione ipo-catastale si predispongono l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli:

- **Comune di ASTI (AT) – C.F.: Foglio n. AT/77 Particella n. 220 Subalterni n. 4-6-7-8-10.** **Atto Notarile del 26/02/2008**, rogito notaio [REDACTED] Rep. n. 43.541 Racc. n.21.553, iscritto il **06/03/2008**, registro **generale n. 2247**, registro **particolare n. 402** (Concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 1.000.000,00 di ipoteca ed € 500.000,00 di capitale, in favore di [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED] (DATORE DI IPOTECA) per la quota di 1/2, Sig. [REDACTED] (TERZO DATORE DI IPOTECA) per la quota di 2/6 (Bene personale) e 1/12 (In comunione legale dei beni) e Sig.ra [REDACTED] (TERZO DATORE DI IPOTECA) per la quota di 1/12 (In comunione legale dei beni). Per la totale quota di proprietà pari ad 1/1;

- **Comune di ASTI (AT) – C.F.: Foglio n. AT/77 Particella n. 220 Subalterni n. 11-12-13-14-15-16-18-19-20-21.** **Atto Notarile del 08/01/2009**, rogito notaio [REDACTED] Rep. N. 44.445 Racc. n. 22.265, **trascritto il 03/02/2009**, registro **generale n. 1079**, registro **particolare n. 154** (Concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 500.000,00 di ipoteca ed € 250.000,00 di capitale, in favore di [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED] (DATORE DI IPOTECA) per la quota di 1/2, Sig. [REDACTED] (TERZO DATORE DI IPOTECA) per la quota di 2/6 (Bene personale) e 1/12 (In comunione legale dei beni) e Sig.ra [REDACTED] (TERZO DATORE DI IPOTECA) per la quota di 1/12 (In comunione legale dei beni). Per la totale quota di proprietà pari ad 1/1;

- **Comune di ASTI (AT) – C.F.: Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterni n. 11-12-13-14-16-18-19-20-21-23-25-26-22.** **Atto giudiziario del 13/12/2021**, emesso dal [REDACTED] Rep. N. 3855, **trascritto il 24/01/2022**, registro **generale n. 693**, registro **particolare n. 561** (Verbale di pignoramento immobili, in favore di [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2, Sig.ra [REDACTED] per la quota di 5/12 e Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/12. Per la totale quota di proprietà pari ad 1/1;

Verifica della serie continua di **trascrizioni** ex Art. 2650 c.c. (ultra-ventennali):

- **Comune di ASTI (AT) – C.F.: Foglio n. 77 Particella n. 220 Subalterni n. 1-2-3-4-5-6-7-8.** **Successione del 08/06/1978**, De-Cuius Sig. [REDACTED], Rep. n. 9676/7481, **trascritto il**

01/12/1981, registro generale n. 9676, registro particolare n. 7481. Con tale successione divennero proprietari rispettivamente per le quote di $\frac{1}{3}$ la Sig.ra [REDACTED], $\frac{2}{12}$ [REDACTED], $\frac{2}{12}$ [REDACTED], $\frac{2}{12}$ [REDACTED], $\frac{2}{12}$ [REDACTED];

- Comune di ASTI (AT) – C.F.: Foglio n. 77 Particella n. 220 Subalterni n. 1-2-3-4-5-6-7-8. Atto notarile del 21/05/1982, rogito notaio [REDACTED], Rep. n. 10915 Racc. n. 5090, trascritto il 02/06/1982, registro generale n. 4263, registro particolare n. 3409. (Con tale atto, la Sig.ra [REDACTED], donò la sua quota di $\frac{1}{3}$ di proprietà ai figli Sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], attestando a questi ultimi la quota di $\frac{1}{12}$ ciascuno.

Contestualmente i fratelli Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], cedettero le loro quote di proprietà ai fratelli Sig.ri [REDACTED] (In comunione legale dei beni con la Sig.ra [REDACTED], Sig.ra [REDACTED], attestando a questi ultimi rispettivamente le quote totali di $\frac{5}{12}$ il primo, $\frac{1}{12}$ la seconda e $\frac{6}{12}$ la terza);

- Comune di ASTI (AT) – C.F.: Foglio n. 77 Particella n. 220 Subalterni n. 1-4-5-6-7-8-10. Atto notarile del 27/06/2007, rogito notaio [REDACTED], Rep. n. 42.655 Racc. n. 20.870, trascritto il 05/07/2007, registro generale n. 8558, registro particolare n. 5360. (Con tale atto, la Sig.ra [REDACTED], vendette la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà alla Sig.ra [REDACTED]);

- Comune di ASTI (AT) – C.F.: Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterni n. 11-12-14-16-18-20-21-23. Successione del 31/08/2017, De-Cuius [REDACTED], N. 550 Volume n. 9990, trascritto il 07/06/2018, registro generale n. 5408, registro particolare n. 4234 (Successione, a favore della Sig.ra [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$). Come infra descritto, tale quota risulterebbe essere errata in quanto in successione sarebbe stato necessario indicare la quota di $\frac{5}{12}$.

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

I beni pignorati risultano dichiarati all'N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) ed all'N.C.T. (Nuovo catasto terreni).

Dati catastali dichiarati

Proprietà Sig.re [REDACTED] (Proprietà 6/12), [REDACTED] (Proprietà 5/12, [REDACTED] (Proprietà 1/12);

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 11: Via Cattedrale n. 7, Asti (AT), (piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 95 metri quadrati, Rendita Catastale € 171,72);

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 12: Via Cattedrale n. 7, Asti (AT), (piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 metri quadrati, Rendita Catastale € 111,55);

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 13: Via Cattedrale n. 7, Asti (AT), (piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 metri quadrati, Rendita Catastale € 57,84);

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 14: Via Cattedrale n. 7, Asti (AT), (piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 metri quadrati, Rendita Catastale € 111,55);

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 16: Via Cattedrale n. 7, Asti (AT), (piano 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 26 metri quadrati, Rendita Catastale € 64,45);

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 18: Via Cattedrale n. 7, Asti (AT), (piano 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 96 metri quadrati, Rendita Catastale € 173,53);

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 19: Via Cattedrale n. 7, Asti (AT), (piano 2, categoria A/2, classe 2, Vani 3,5, Rendita Catastale € 271,14);

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 21: Via Cattedrale n. 7, Asti (AT), (piano 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 146 metri quadrati, Rendita Catastale € 263,91);

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 23: Via Cattedrale n. 7, Asti (AT), (piano T-1, categoria A/2, classe 3, Vani 16, Rendita Catastale € 1.487,40);

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 25: Via Cattedrale n. 7, Asti (AT), (piano 2, categoria A/2, classe 2, Vani 3,5, Rendita Catastale € 271,14);

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 26: Via Cattedrale n. 7, Asti (AT), (piano 2, categoria A/2, classe 2, Vani 2,5, Rendita Catastale € 193,67);

Coerenze

Per le coerenze si considerano singolarmente le due unità oggetto di esecuzione, elencando di seguito i dati delle proprietà confinanti a partire da Nord, ruotando in senso orario:

Unità Immobiliare magazzino - Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 11:

- **NORD:** Terrapieno verso altra ditta;
- **EST:** Terrapieno verso corte comune;
- **SUD:** Terrapieno verso Via Cattedrale;
- **OVEST:** Terrapieno verso corte comune;

Unità Immobiliare autorimessa - Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 12:

- **NORD:** Vuoto su altra ditta Foglio n. AT77 Particella n. 224;
- **EST:** Stessa ditta Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 13;
- **SUD:** vuoto su corte comune Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 22;
- **OVEST:** Vano scala comune altra ditta, Foglio n.AT/77 Particella n. 3317 Subalterno n.23;

Unità Immobiliare autorimessa - Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 13:

- **NORD:** Vuoto su altra ditta Foglio n. AT77 Particella n. 224;
- **EST:** Stessa ditta Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 14;
- **SUD:** vuoto su corte comune Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 22;
- **OVEST:** Stessa ditta Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 12;

Unità Immobiliare autorimessa - Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 14:

- **NORD:** Vuoto su altra ditta Foglio n. AT77 Particella n. 224;
- **EST:** vano scala comune Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 22;
- **SUD:** vuoto su corte comune Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 22;
- **OVEST:** Stessa ditta Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 13;

Unità Immobiliare magazzino - Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 16:

- **NORD:** Vuoto su altra ditta Foglio n. AT77 Particella n. 224;
- **EST:** Stessa ditta Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 17;
- **SUD:** vuoto su corte comune Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 22;
- **OVEST:** Vano scala comune altra ditta, Foglio n.AT/77 Particella n. 3317 Subalterno n.23;

Unità Immobiliare magazzino (Suite affittacamere) - Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 18:

- **NORD:** Vuoto su altra ditta Foglio n. AT77 Particella n. 224;
- **EST:** vano scala comune Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 22;
- **SUD:** vuoto su corte comune Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 22;
- **OVEST:** Vano scala comune altra ditta, Foglio n.AT/77 Particella n. 3317 Subalterno n.23;

Unità Immobiliare abitativa - Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 19:

- **NORD:** vano scala comune Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 22;
- **EST:** vuoto su corte comune Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 22;
- **SUD:** vuoto su Via Cattedrale;
- **OVEST:** vuoto su corte comune Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 22;

Unità Immobiliare abitativa (Affitta camere) - Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 23:

- **NORD:** Vuoto su altra ditta Foglio n. AT77 Particella n. 224;
- **EST:** vuoto su corte comune Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 22;
- **SUD:** vuoto su Via Cattedrale;
- **OVEST:** Proprietà CSM SRL Foglio n. AT/77 Particella n. 3316 Subalterno n. 6 e Vano scala comune altra ditta, Foglio n. AT/77 Particella n. 3317 Subalterno n. 23 e vuoto su corte comune Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 15;

Unità Immobiliare abitativa - Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 25:

- **NORD:** vuoto su corte comune Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 22;
- **EST:** Stessa ditta Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 19;
- **SUD:** vuoto su Via Cattedrale;
- **OVEST:** Stessa ditta Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 26;

Unità Immobiliare abitativa - Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 26:

- **NORD:** vuoto su corte comune Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 22;
- **EST:** Stessa ditta Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 22;
- **SUD:** vuoto su Via Cattedrale;
- **OVEST:** Proprietà CSM SRL Foglio n. AT/77 Particella n. 3316 Subalterno n. 7;

Descrizione dei beni pignorati

Nel giorno **10 Marzo 2023** si è provveduto ad accedere all'interno delle unità oggetto di Esecuzione Immobiliare per acquisire elementi necessari alla descrizione e rappresentazione degli immobili esecutati.

Il terreno sul quale insiste il fabbricato all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente stima è sito nel Comune di Asti (AT), Via Cattedrale n. 7, zona centrale del capoluogo di provincia.

Il lotto ha accesso pedonale e carroia, entrambi prospicienti la pubblica via, da Via Cattedrale n.7. L'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 01 Settembre 1967. In

sede di sopralluogo è stato riferito dalla proprietà che il fabbricato ha origini nel 1500-1600. Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Asti ed all'archivio storico cittadino, si rilevano licenze risalenti alla prima metà del secolo scorso. La costruzione è stata successivamente oggetto di ristrutturazione, le più importanti avvenute tra il 2007 ed il 2009. Il cespite si eleva su tre piani fuori terra, più sottotetto ed un piano interrato. La struttura verticale è in muratura portante, con solai in parte con struttura a volte a botte ed in parte a putrelle e travelloni, tetto a falde con struttura in legno non isolato e manto di copertura in coppi. Esternamente l'edificio risulta intonacato e tinteggiato.

L'accesso al lotto avviene tramite la viabilità ordinaria del Comune di Asti (AT), portone pedonale o cancello carraio. L'area esterna comune, conduce al vano scala comune dal quale è possibile accedere alle unità oggetto di esecuzione immobiliare.

Le unità immobiliari eseguite sono:

- N. 4 unità residenziali;
- N. 3 autorimesse pertinenziali;
- N. 1 cantina;
- N. 1 magazzino adibito a lavanderia e deposito;
- N. 1 magazzino/sottotetto, di fatto adibito a suite per l'abitazione destinata ad affitta camere;
- N. 1 magazzino/sottotetto.

Abitazioni

Unità immobiliare abitativa posta al piano secondo censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 19. L'appartamento è accessibile mediante vano scala comune, risulta internamente composto da cucina, soggiorno, disimpegno che conduce a bagno e camera. Internamente si presenta in uno stato manutentivo discreto, si rilevano finiture di livello medio con pavimentazioni in parquet nelle camere e gres nel bagno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. L'abitazione risulta occupata e locata dalla Sig.ra [REDACTED] con regolare contratto registrato in data 30/03/2021 con decorrenza dal 01/03/2021 e termine in data 28/02/2026 con tacito rinnovo di ulteriori due anni.

Unità immobiliare abitativa posta al piano secondo censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 25. L'appartamento è accessibile mediante vano scala comune da cui si accede al ballatoio comune che conduce all'abitazione. Internamente risulta composto da soggiorno, cucina, bagno, camera. Internamente si presenta in uno stato manutentivo sufficiente, si rilevano finiture di livello medio/economico con pavimentazioni in gres in tutti i vani. L'impianto di riscaldamento è autonomo. L'abitazione risulta occupata e locata con regolare contratto registrato in data 18/12/2019 con

decorrenza dal 01/01/2020 e termine in data 31/12/2024 con tacito rinnovo di ulteriori due anni.

Unità immobiliare abitativa posta al piano secondo censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 26. L'appartamento è accessibile mediante vano scala comune da cui si accede al ballatoio comune che conduce all'abitazione. Internamente risulta composta da disimpegno che conduce a soggiorno/cucina, bagno e camera. Internamente si presenta in uno stato manutentivo discreto/buono, si rilevano finiture di livello medio, quali pavimentazioni in gres in tutti i vani. L'impianto di riscaldamento è autonomo. L'abitazione risulta occupata e locata con regolare contratto registrato in data 18/12/2019 con decorrenza dal 01/12/2019 e termine in data 30/11/2024 con tacito rinnovo di ulteriori due anni.

Unità immobiliare abitativa posta al piano primo censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 23. Trattasi di abitazione in parte adibita ad affitta camere. L'attività ricettiva in sede di sopralluogo è risultata sospesa così come comunicato anche dalle esecutate. L'appartamento è accessibile mediante vano scala comune. Internamente risulta composto da camera adibita a reception, dal quale si raggiunge una camera adibita a cucina, disimpegno che porta ad un bagno di servizio ed un soggiorno comune, n. 1 camera con bagno privato, la quale in sede di sopralluogo risultava essere utilizzata dall'esecutata, n. 2 ulteriori camere con relativi bagni esclusivi, un ripostiglio nel quale è posta la caldaia che serve l'unità immobiliare. Tramite ballatoio accessibile da disimpegno, si accede ad ulteriori n. 4 camere con relativi bagni esclusivi, una delle camere è adibita ad uso privato/sala giochi. Internamente si presenta in uno stato manutentivo discreto/buono, si rilevano finiture di livello medio/buono, quali pavimentazioni in cemento liscio e colorato nel disimpegno, piastrelle in cotto nella reception e nella cucina, parquet nelle camere accessibili dall'interno dell'unità immobiliare, gres nelle restanti camere. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Magazzini ed autorimesse

Unità immobiliare posta al piano secondo censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 18. Accessibile mediante vano scala comune, risulta internamente composta da ampia camera con bagno esclusivo. Internamente si presenta in uno stato manutentivo buono, si rilevano finiture di livello medio/alto quali pavimentazioni in cemento tinte, cordoli con luci a led ad illuminazione della stanza. È stato possibile rilevare la presenza di affreschi i quali, come comunicato in sede di sopralluogo dalle esecutate sono stati fatti datare da un esperto, il quale ha comunicato un'epoca pressoché attestabile tra gli anni 1500-1600, risalenti pertanto all'età di costruzione dell'edificio. I serramenti

esterni sono in legno con vetro doppio. Tale vano, autorizzato ed accatastato come magazzino/sottotetto, di fatto risulta adibito a suite al servizio dell'attività ricettiva insediata, sopra menzionata.

Unità immobiliare pertinenziale posta al piano interrato censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 11. Trattasi di cantina apparentemente inutilizzata al servizio delle abitazioni. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo.

Unità immobiliare pertinenziale posta al piano terreno censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 12. Trattasi di autorimessa avente altezza utile interna ridotta (1,82 metri). Il bene è accessibile da cortile comune mediante portone in legno.

Unità immobiliare pertinenziale posta al piano terreno censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 13. Trattasi di autorimessa avente altezza utile interna (2,00 metri). Il bene è accessibile da cortile comune mediante portone in metallo e vetro.

Unità immobiliare pertinenziale posta al piano terreno censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 14. Trattasi di autorimessa avente altezza utile interna (2,00 metri). Il bene è accessibile da cortile comune.

Unità immobiliare pertinenziale posta al piano ammezzato censita sul Foglio n. AT/77, Particella n. 8470, Subalterno n. 16. Trattasi di magazzino/locale di sgombero avente altezza utile interna (2,34 metri). Il bene è accessibile da vano scala comune.

Unità immobiliare pertinenziale posta al piano ammezzato censita sul Foglio n. AT/77, Particella n.8470, Subalterno n. 21. Trattasi di magazzino/locale sottotetto grezzo ed aperto. Il bene è accessibile da vano scala comune.

Il riscaldamento viene eseguito mediante elementi radianti o ventil convettori posti nei vani dell'intero edificio. I vani hanno dimensioni standard e garantiscono una buona illuminazione a tutti i locali. L'abitazione risulta allacciata alle utenze pubbliche (gas, luce e acqua).

Beni comuni

Sul lotto esecutato sono state individuate le seguenti parti comuni:

- Area di Corte, vano scala comune e ballatoio comune (Subalterno n. 22), costituente area esterna pertinenziale/comune nonché il vano scala di accesso alle unità immobiliari ed il ballatoio servente parte delle abitazioni poste al piano secondo. All'interno dell'area risulta essere stata realizzata una tettoia aperta di fatto priva di autorizzazioni edilizie, posta in adiacenza al prospetto Est. Si segnala che da elaborato planimetrico catastale, risulta indicato il bene subalterno n. 15 come zona di corte comune e vano scala comune. Di fatto si ritiene che tali aree comuni siano costituite dal subalterno n. 22. Dall'elenco immobili infatti, non risulta esistere il subalterno n. 15 (BCNC – Bene comune non

censibile) ma è invece esistente il subalterno n. 22 (BCNC – Bene comune non censibile).

Superfici Calpestabili

ABITAZIONI

- C.F.: Comune di Asti (AT), Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 19 (A/2);

(Proprietà sig.re [REDACTED]) situato al piano secondo. Ha una superficie totale di 50,36 mq calpestabili. Gli spazi e le superfici calpestabili sono così ripartite:

cucina (13,43 mq), soggiorno (14,78 mq), disimpegno (2,27 mq), camera (16,57 mq) bagno (3,31 mq);

- C.F.: Comune di Asti (AT), Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 23 (A/2);

(Proprietà sig.re [REDACTED]) situato al piano terreno, ammezzato e primo. Ha una superficie totale di 410,56 mq calpestabili. Gli spazi e le superfici calpestabili sono così ripartite:

zone comuni quali, reception, bagno di servizio, disimpegno, soggiorno, cucina, centrale termica (118,45 mq), camera utilizzata dalla proprietà con bagno esclusivo (34,60 mq), camera piccola 1 con bagno esclusivo (15,93 mq), camera piccola 2 con bagno esclusivo (20,10 mq), camera 1 accessibile da balcone (29,38 mq), camera 2 accessibile da balcone (26,49 mq), camera 3 accessibile da balcone (20,88 mq), camera 4 accessibile da balcone (20,49 mq), terrazzo verso Est (40,34 mq), balcone verso cortile interno (13,08 mq), lavanderia, centrale termica, bagno e ripostiglio (68,69 mq), bagno piano terreno (2,13 mq);

- C.F.: Comune di Asti (AT), Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 25 (A/2);

(Proprietà sig.re [REDACTED]) situato al piano secondo. Ha una superficie totale di 52,73 mq calpestabili. Gli spazi e le superfici calpestabili sono così ripartite:

soggiorno (18,43 mq), camera 1 (18,36 mq), camera 2 (12,32 mq), bagno (3,62 mq);

- C.F.: Comune di Asti (AT), Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 26 (A/2);

(Proprietà sig.re [REDACTED]) situato al piano secondo. Ha una superficie totale di 41,06 mq calpestabili. Gli spazi e le superfici calpestabili sono così ripartite:

disimpegno (5,04 mq), ripostiglio (1,03 mq), cucina (14,29 mq), camera (13,74 mq) bagno (6,96 mq).

AUTORIMESSE

- C.F.: Comune di Asti (AT), Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 12 (C/6);

(Proprietà sig.re [REDACTED]) situato al piano terreno. Ha una superficie totale di 27,03 mq calpestabili;

- C.F.: Comune di Asti (AT), Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 13 (C/6);

(Proprietà sig.re [REDACTED]) situato al piano terreno. Ha una superficie totale di 14,04 mq calpestabili;

- C.F.: Comune di Asti (AT), Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 14 (C/6);

(Proprietà sig.re [REDACTED]) situato al piano terreno. Ha una superficie totale di 27,08 mq calpestabili.

MAGAZZINI

- C.F.: Comune di Asti (AT), Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 11 (C/2);

(Proprietà sig.re [REDACTED]) situato al piano interrato. Ha una superficie totale di 95,08 mq calpestabili;

- C.F.: Comune di Asti (AT), Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 16 (C/2);

(Proprietà sig.re [REDACTED]) situato al piano ammezzato. Ha una superficie totale di 25,55 mq calpestabili;

- C.F.: Comune di Asti (AT), Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 18 (C/2);

(Proprietà sig.re [REDACTED]) situato al piano secondo. Ha una superficie totale di 95,77 mq calpestabili;

- C.F.: Comune di Asti (AT), Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 21 (C/2);

(Proprietà sig.re [REDACTED]) situato al piano terzo/sottotetto. Ha una superficie totale di 156,57 mq calpestabili (Con altezze ridotte per consentire l'accesso).

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

Dalle indagini effettuate e dalle certificazioni emesse dal Comune di Asti è emerso che le Sig.re [REDACTED] sono di stato nubile. La Sig.ra [REDACTED] risulta vedova, precedentemente coniugata in comunione legale dei beni con il Sig. [REDACTED].

5) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in

pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

È stata riscontrata l'errata indicazione delle quote relative all'intestazione catastale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Nella fattispecie le unità immobiliari risultano intestate alle Sig.re [REDACTED]. Mentre risulterebbe intestataria pro-quota anche la Sig.ra [REDACTED]. Quest'ultima proprietaria della quota di 1/12 a seguito dell'atto di cessione del 21/05/1982 Rep. n. 10.915 Racc. n. 5090, nel quale compariva il coniuge Sig. [REDACTED] in comunione legale dei beni, al quale venne ceduta la quota di 2/12 dai fratelli (ripartita 1/12 ciascuno al Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] in quanto all'epoca di trascrizione di tale atto, i due soggetti erano sposati in comunione legale dei beni).

L'individuazione al Catasto Terreni e Fabbricati delle unità immobiliari è esatta e fornisce un'univoca identificazione dei beni oggetto di Esecuzione Immobiliare.

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.

In seguito alle indagini catastali effettuate e dalla verifica dello stato dei luoghi, si è appurato che gli immobili pignorati sono descritti con planimetrie che ne identificano esattamente le consistenze.

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità di seguito elencate:

- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 12, altezza interna effettiva 1,82 metri, altezza interna censita 2,00 metri;
- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 14, presente porta di collegamento con altra proprietà, nel muro verso Nord;
- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 16, altezza interna effettiva 2,34 metri, altezza interna censita 2,40 metri;
- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 18, locale sottotetto di fatto adibito a camera con bagno esclusivo denominata "Suite". Internamente risulta essere stato realizzato tramezzo a creazione del bagno, nel primo vano sottotetto. Internamente al secondo vano sottotetto risulta essere presente una muratura posta nel centro del locale. Sono presenti velux non rappresentati;
- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 19, non presente la porta finestra della

camera ad uso soggiorno, verso il ballatoio comune;

- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 23, altezza interna effettiva dei locali al piano ammezzato 2,28 metri, altezza interna censita 2,40 metri. Al piano primo, nel ripostiglio accessibile dal disimpegno è stato realizzato un bagno cieco di servizio all'attività ricettiva. Sono state rilevate differenti quote altimetriche delle stanze;
- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 25, altezza interna effettiva 3,06 metri, altezza interna censita 3,10 metri;
- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 26, altezza interna effettiva 3,06 metri, altezza interna censita 3,10 metri.
- Nell'area esterna comune, è stata rilevata una superficie coperta (tettoia), posta in aderenza al prospetto Est del fabbricato.

7) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il P.R.G.C vigente del Comune di Asti (AT) identifica la zona su cui sorgono gli immobili esecutati di cui al Foglio n. AT/77 Particella n. 8470, come area "A1" – Aree residenziali di conservazione e relativa classificazione in ambiti di conservazione.

8) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

La costruzione del fabbricato è avvenuta in data anteriore al 01 Settembre 1967, presumibilmente tra il 1500 ed il 1600.

L'accesso agli atti amministrativi ha riscontrato la presenza delle seguenti istanze:

- **Licenza n. 57 del 18/03/1927** – Intervento di manutenzione straordinaria per ri-modernizzazione della facciata (Relativo al prospetto verso Via Cattedrale).

- **Licenza n. 58** del 22/07/1927 – Intervento di manutenzione straordinaria con realizzazione di una nuova parte di balcone e realizzazione di un camerino (Relativo solo a parte del fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare);
- **Permesso di costruire n. 380** del 04/06/1954 – Realizzazione muratura (Relativo solo a parte del fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare);
- **Permesso di costruire n. 1002** del 20/10/1965 – Lavori di riparazione intonaco;
- **Permesso di costruire n. 4** del 19/01/1971 – Lavori di riparazione dello scarico;
- **Autorizzazione n. 609** del 26/09/1974 – Lavori di manutenzione (Tavole grafiche non presenti);
- **Autorizzazione n. 365** del 28/09/1978 – Lavori di manutenzione del tetto;
- **CIL prot. n. 26169** del 05/08/1991 – Rifacimento di pavimenti, pavimenti e rivestimenti del bagno, rappezzi di intonaci interni;
- **Condono n. 2792-2793-665** del 24/05/1990 – Opere interne alle autorimesse del piano terreno, differenti disposizioni e aperture al piano primo e secondo;
- **D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n. 1412** del 07/08/2007 – Opere di manutenzione straordinaria che hanno generato le attuali consistenze;
- **D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n. 2068** del 14/12/2007 – Opere di manutenzione straordinaria che hanno generato le attuali consistenze;
- **D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n. 1291** del 11/08/2008 – Opere di manutenzione straordinaria che hanno generato le attuali consistenze;
- **Permesso di costruire temporaneo n. 1697** del 31/10/2008 – Realizzazione di struttura temporanea sul terrazzo pertinenziale. Pratica che ha ricevuto parere contrario;
- **D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n. 525** del 06/05/2009 – Opere di manutenzione straordinaria che hanno generato le attuali consistenze;
- **Certificato di Agibilità n. 5396/2009/87** del 04/08/2009;
- **C.I.L.A. (Comunicazione inizio lavori asseverata) n. 1466** del 06/11/2019 – Opere di manutenzione per divisione in n.2 unità immobiliari poste al piano secondo.

La rappresentazione dei suddetti immobili descritta nelle planimetrie di dettaglio allegate agli ultimi elaborati presentati in Comune, in particolar modo relativamente alle pratiche edilizie DIA n. 525 del 06/05/2009 e successiva CILA prot. n. 114427 del 06/11/2019 è difforme alla realtà. Nella fattispecie si rilevano le medesime difformità desunte da quanto depositato a catasto e di seguito descritto:

- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 14, presente porta di collegamento con altra proprietà, nel muro verso Nord;
- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 18, locale sottotetto di fatto adibito a camera con bagno esclusivo denominata "Suite". Internamente risulta essere stato

realizzato tramite a creazione del bagno, nel primo vano sottotetto. Internamente al secondo vano sottotetto risulta essere presente una muratura posta nel centro del locale. Sono presenti velux non rappresentati;

- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 19, non presente la porta finestra della camera ad uso soggiorno, verso il ballatoio comune;
- Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 23, al piano primo, nel ripostiglio accessibile dal disimpegno è stato realizzato un bagno cieco di servizio all'attività ricettiva;
- Nell'area esterna comune, è stata rilevata una superficie coperta (tettoia), posta in aderenza al prospetto Est del fabbricato.

Dalle tavole grafiche reperite dall'accesso agli atti, si è rilevata una penuria di elementi descrittivi circa le altezze interne dei vari locali interni.

A seguito di confronto con l'ufficio tecnico comunale, eseguite in data 28/04/2023, relativamente alle difformità riscontrate, è stata comunicata la necessità di procedere alla presentazione di una SCIA in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, eccezion fatta per il bene individuato al Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 18, quest'ultimo risulterebbe da ripristinare, eliminando gli elementi che costituiscono difformità non sanabile in quanto il referente dell'ufficio tecnico comunale comunica l'impossibilità di regolarizzare la destinazione d'uso abitativa dell'unità immobiliare.

In sede di sopralluogo è stato eseguito un rilievo sommario dello stato dei luoghi ma sarà necessario eseguire un rilievo puntuale per la predisposizione della pratica di sanatoria, nonché opportuni ulteriori incontri con l'ufficio tecnico comunale, per procedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, rappresentando nell'esattezza le diversità presenti tra situazione concessa e quanto realizzato.

In relazione alle difformità riscontrate, si segnala che la pratica di sanatoria sarebbe opportuno presentarla per l'intero edificio nel suo complesso, comprendendo tutte le unità immobiliari. I beni non sono costituiti in condominio, pertanto si è ritenuto opportuno considerare in via cautelativa, i diritti di segreteria e la sanzione relativi alla pratica in sanatoria per tutti i lotti in questione. Si fa presente che, nel caso in cui venisse presentata una pratica di sanatoria complessiva, tali importi verrebbero considerati un'unica volta.

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.

Si ritiene opportuno individuare n. 4 lotti indipendenti che possano aumentare il valore dei beni esecutati nonché la loro appetibilità sul mercato immobiliare della zona in quanto non strettamente collegati tra loro ed aventi destinazioni d'uso differenti. Tale suddivisione, per la quale non è stato necessario predisporre frazionamento catastale, può essere effettuata come di seguito:

- LOTTO N. 1 CHE COMPRENDE LE DUE UNITA' IMMOBILIARI (FOGLIO N. AT/77 PARTICELLA N. 8470 SUBALTERNI N. 13 e 19);
- LOTTO N. 2 CHE COMPRENDE L' UNITA' IMMOBILIARE (FOGLIO N. AT/77 PARTICELLA N. 8470 SUBALTERNO N. 25);
- LOTTO N. 3 CHE COMPRENDE L' UNITA' IMMOBILIARE (FOGLIO N. AT/77 PARTICELLA N. 8470 SUBALTERNO N. 26);
- LOTTO N. 4 CHE COMPRENDE LE SETTE UNITA' IMMOBILIARI (FOGLIO N. AT/77 PARTICELLA N. 8470 SUBALTERNI N. 11, 12, 14, 16, 18, 21 e 23);

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;

I beni oggetto di stima sono pignorati per l'intera quota di proprietà dei soggetti esecutati corrispondente alla quota di 6/12 della Sig.ra [REDACTED], 5/12 della Sig.ra [REDACTED], 1/12 della Sig.ra [REDACTED], e come sopra indicato è possibile procedere alla suddivisione in due lotti.

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;

L'immobile è attualmente occupato in parte dai soggetti eseguiti in qualità di proprietari.

I beni sono stati legittimamente acquistati prima della data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento (24/01/2022), in base:

- Atto Notarile Pubblico del 21/05/1982, rogito notaio [REDACTED], Rep. n. 10.915 Racc. n. 5.090, trascritto il 02/06/1982, registro generale n. 4.263, registro particolare n. 3.409 (Atto di donazione, a favore del Sig. [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED] per la quota di 2/12. Nel medesimo atto venne eseguita cessione a favore del Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/12 ciascuno in comunione legale dei beni, contro il Sig. [REDACTED] e Sig. [REDACTED]);

- Atto Notarile Pubblico del 27/06/2007, rogito notaio [REDACTED], Rep. n. 42.655 Racc. n. 20.870, trascritto il 05/07/2007, registro generale n. 8.558, registro particolare n. 5.360 (Atto di compravendita, a favore della Sig.ra [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2);

- Dichiarazione di successione del 31/08/2017, De-cuius Sig. [REDACTED], Rep. 550/9990, trascritto il 07/06/2018, registro generale n. 5408, registro particolare n. 4234 (Dichiarazione di successione, a favore della Sig.ra [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2). Si segnala l'errata indicazione della quota di proprietà devoluta in successione, la quale risultava essere alla data di decesso di 5/12 in capo al Sig. [REDACTED], quest'ultimo divenuto proprietario della suddetta quota di proprietà a seguito di Dichiarazione di successione del Sig. [REDACTED] del 08/06/1978 Rep. 9676/7481, trascritta il 01/12/1981 registro generale n. 9676 registro particolare n. 7481, a seguito della quale divenne proprietario della quota di 2/12. Successivamente con Atto Notarile Pubblico del 21/05/1982, rogito notaio [REDACTED], Rep. n. 10.915 Racc. n. 5.090, trascritto il 02/06/1982, registro generale n. 4.263, registro particolare n. 3.409 (Atto di donazione, a favore del Sig. [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED] per la quota di 2/12. Nel medesimo atto venne eseguita cessione a favore del Sig. [REDACTED] per la quota di 2/12 in comunione legale dei beni con la Sig.ra [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED] e Sig. [REDACTED]). La legge n. 151 del 19/05/1975, introduce la comunione legale dei beni. In virtù del disposto di cui all'art.159 c.c. "*il regime patrimoniale della famiglia, in mancanza di diversa convenzione, è costituito dalla comunione dei beni*", disciplinata dagli artt.177-179. Per mezzo della comunione legale, ai coniugi, sono attribuiti uguali poteri di gestione ed uguali diritti sugli acquisti. Con la comunione legale i beni acquistati dai coniugi, insieme ed individualmente, entrano a far parte di un unico

patrimonio comune ad entrambi i coniugi. È bene precisare che, non tutti i beni cadono in comunione, ma solo gli acquisti compiuti dai coniugi dopo le nozze.

Più in particolare, negli artt.177-179, si distingue tra i beni comuni e quelli di cui ognuno può disporre liberamente. Sono beni esclusi dalla comunione (art.179):

- i beni acquistati prima del matrimonio;
- i beni ricevuti per donazione o successione;
- i beni di uso strettamente personale;
- i beni che servono all'esercizio della professione di un coniuge;
- i beni derivanti da risarcimento danni e pensione di invalidità.

Sono invece oggetto della comunione legale (art.177):

- gli acquisti compiuti dai due coniugi, insieme o separatamente, durante il matrimonio (ad esclusione dei beni personali);
- le aziende gestite da entrambi i coniugi e costituite dopo il matrimonio.

In virtù di quanto appena citato, visto considerato che il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] hanno contratto matrimonio in regime di comunione legale a seguito di atto nr. 448 del 1965 fornito dal Comune di Asti, la quota proveniente dalla cessione sopra indicata, pari a 2/12, si intende in proprietà tra i due soggetti pari a 1/12 ciascuno.

In sintesi, successivamente, agli atti appena citati ed alle quote descritte, alla data di decesso del Sig. [REDACTED] risultava pertanto proprietario della quota di 5/12 mentre la Sig.ra [REDACTED] proprietaria della quota di 1/12.

In seguito alla Dichiarazione di successione del 31/08/2017, De-cuius Sig. [REDACTED], Rep. 550/9990, trascritto il 07/06/2018, registro generale n. 5408, registro particolare n. 4234, la quota di proprietà pari a 5/12 di quest'ultimo venne devoluta alla figlia Sig.ra [REDACTED]. Mentre la Sig.ra [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] si dichiaravano rinunciatarie.

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

L'immobile non ricade nella casistica suddetta.

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

Il lotto non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

Non vi sono vincoli di natura condominiale. In sede di sopralluogo la proprietà comunica che il fabbricato non è stato costituito in condominio.

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

Il cespite non ricade nella casistica sopra menzionata in quanto trattasi di fabbricato principalmente a conduzione familiare costituito da n.4 unità residenziali e pertinenze.

In sede di sopralluogo la proprietà non ha comunicato la presenza di spese insolute.

15) **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratto di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda** nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per mq e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il criterio di stima, utilizzato per la determinazione del valore degli immobili, è quello del valore medio di mercato, ricercato scegliendo ed equiparando beni simili ceduti in condizioni simili e riferiti ad un arco temporale recente. I valori dedotti sono stati commisurati a valori riferiti al metro quadro (mq), mediandoli e rapportandoli alle informazioni ottenute da esperti in vendite immobiliari operanti nella zona, quelli forniti

dal portale OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, e consultando anche il portale del Borsino Immobiliare, utilizzando sempre i parametri riferiti all'arco temporale più recente. In riferimento a quanto rilevato nella località, all'andamento del mercato immobiliare, anche influenzato dalle sempre minori difficoltà all'accesso al credito e dalla situazione economica generale, dalla posizione del lotto, considerata la superficie dell'unità immobiliare, le relative caratteristiche costruttive intrinseche ed estrinseche e di manutenzione, le indagini effettuate presso il Comune di Asti (AT), la stima viene eseguita a misura, stabilendo un valore per ogni metro quadrato di superficie commerciale, rapportando il valore complessivo al valore di mercato della zona interessata e riferendolo anche a precedenti vendite di beni simili, raggugliato alle spese per renderlo cedibile.

Il sottoscritto procede nella valutazione in:

LOTTO UNO.

Il lotto è costituito da un'unità immobiliare abitativa e autorimessa (Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterni n. 13 e 19).

Nel conteggio della superficie commerciale è stata utilizzata come riferimento la norma UNI EN 15733/2011. Le consistenze sono state desunte dalla situazione catastalmente denunciata in data 27/11/2008. Il prezzo di riferimento ideale è di €/mq 1.400,00. Lo stesso è stato raggugliato utilizzando coefficienti che ne aumentano o diminuiscono il valore in base alle caratteristiche ed alle peculiarità dei beni.

Il rapporto fra il valore di riferimento ed i coefficienti fornisce il valore effettivo di €/mq 1.200,00.

Determinazione valore immobili pignorati

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 19 (Abitazione A/2):

Locali abitabili: cucina, soggiorno, camera, bagno,

mq	66,04*	(1)	x	€/mq	1.200,00	=	€	79.248,00
----	--------	-----	---	------	----------	---	---	------------------

Valore teorico parziale

€ 79.248,00

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 13 (Autorimessa C/6):

mq	17,71*	(0,50)	x	€/mq	1.200,00	=	€	10.626,00
----	--------	--------	---	------	----------	---	---	------------------

Valore teorico parziale

€ 10.626,00

ASTE
GIUDIZIARIE®**TOTALE VALORE UNITÀ IMMOBILIARI TEORICO****(Abitazione, Autorimessa)**€ **89.874,00**ASTE
GIUDIZIARIE®

(Dicomi Euro OTTANTANOVE MILA OTTOCENTO SETTANTQUATTRO/00) Valore teorico che si riferisce ad un immobile immediatamente cedibile, libero da vizi ed in piena proprietà, per l'intera quota di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Deprezzamenti del valore teorico**

Le spese per la regolarizzazione si possono riassumere con le seguenti voci:

- Rilievo stato dei luoghi - € 500,00;
- Redazione di S.C.I.A. in sanatoria - € 1.000,00;
- Variazione catastale - € 500,00;
- Bolli catastali - € 100,00;
- Diritti di segreteria comunali (Istanza S.C.I.A.) - € 200,00;
- Sanzione pecuniaria - € 516,00;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La somma delle spese di regolarizzazione comprensive di bolli (catastali e comunali), diritti di segreteria eventuali, conseguente sanzione pecuniaria, IVA e Cassa Professionale, e il successivo aggiornamento catastale è stata calcolata in € 2.816,00, (arrotondati ad € 2.800,00) che saranno deprezzati dal valore finale dei beni eseguiti.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VENDITA DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI ALL'INTERO:**

Il valore dell'intero immobile ammonterà:

VALUTAZIONE FINALE/REALE

Valore immobile teorico	€	89.874,00
Valore deprezzamenti	€	2.800,00
Totale	€	87.074,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALORE FINALE (INTERA QUOTA 1/1) arrotondato A € 87.000,00**

(Dicomi Euro OTTANTASETEMILA/00) – Valore dell'immobile (Lotto Uno) oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 261/2021, riferito alla data di deposito della perizia ed all'intera quota di proprietà del soggetto eseguito.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO DUE**

Il lotto è costituito da un'unità immobiliare abitativa (Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 25).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel conteggio della superficie commerciale è stata utilizzata come riferimento la norma UNI EN 15733/2011. Le consistenze sono state desunte dalla situazione catastalmente denunciata in data 27/11/2008. Il prezzo di riferimento ideale è di €/mq 1.400,00. Lo stesso è stato ragguagliato utilizzando coefficienti che ne aumentano o diminuiscono il valore in base alle caratteristiche ed alle peculiarità dei beni.

Il rapporto fra il valore di riferimento ed i coefficienti fornisce il valore effettivo di €/mq 1.200,00.

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 25 (Abitazione A/2):

Locali abitabili: cucina, soggiorno, camera, bagno,

mq 64,07* (1) x €/mq 1.200,00 = € 76.884,00

Valore teorico parziale

€ 76.884,00

TOTALE VALORE UNITÀ IMMOBILIARI TEORICO

(Abitazione)

€ 76.884,00

(Diconsi Euro SETTANTASEMILAOTTOCENTOQUARANTAQUATTRO/00) Valore teorico che si riferisce ad un immobile immediatamente cedibile, libero da vizi ed in piena proprietà, per l'intera quota di proprietà.

Deprezzamenti del valore teorico

Le spese per la regolarizzazione si possono riassumere con le seguenti voci:

- Rilievo stato dei luoghi - € 500,00;
- Redazione di S.C.I.A. in sanatoria - € 1.000,00;
- Variazione catastale - € 500,00;
- Bolli catastali - € 50,00;
- Diritti di segreteria comunali (Istanza S.C.I.A.) - € 200,00;
- Sanzione pecuniaria - € 516,00;

La somma delle spese di regolarizzazione comprensive di bolli (catastali e comunali), diritti di segreteria eventuali, conseguente sanzione pecuniaria, IVA e Cassa Professionale, e il successivo aggiornamento catastale è stata calcolata in € 2.766,00, (arrotondati ad € 2.800,00) che saranno deprezzati dal valore finale dei beni esegutati.

VENDITA DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI ALL'INTERO:

Il valore dell'intero immobile ammonterà:

VALUTAZIONE FINALE/REALE

Valore immobile teorico € 76.884,00

Valore deprezzamenti

ASTE
GIUDIZIARIE®

€	2.800,00
<hr/>	
€	74.084,00

VALORE FINALE (INTERA QUOTA 1/1) arrotondato A € 74.000,00

(Diconsi Euro SETTANTAQUATTROMILA/00) – Valore dell'immobile (Lotto due) oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 261/2021, riferito alla data di deposito della perizia ed all'intera quota di proprietà del soggetto esecutato.

LOTTO TRE

Il lotto è costituito da un'unità immobiliare abitativa (Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 26).

Nel conteggio della superficie commerciale è stata utilizzata come riferimento la norma UNI EN 15733/2011. Le consistenze sono state desunte dalla situazione catastalmente denunciata in data 27/11/2008. Il prezzo di riferimento ideale è di €/mq 1.400,00. Lo stesso è stato raggugliato utilizzando coefficienti che ne aumentano o diminuiscono il valore in base alle caratteristiche ed alle peculiarità dei beni.

Il rapporto fra il valore di riferimento ed i coefficienti fornisce il valore effettivo di €/mq 1.200,00.

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 26 (Abitazione A/2):

Locali abitabili: cucina, soggiorno, camera, bagno,

mq 52,99* (1) x €/mq 1.200,00 = € 63.588,00

Valore teorico parziale € 63.588,00

TOTALE VALORE UNITÀ IMMOBILIARI TEORICO

(Abitazione) € 63.588,00

(Diconsi Euro SESSANTATREMILACINQUECENTOOTTANTOTTO/00) Valore teorico che si riferisce ad un immobile immediatamente cedibile, libero da vizi ed in piena proprietà, per l'intera quota di proprietà.

Deprezziamenti del valore teorico

Le spese per la regolarizzazione si possono riassumere con le seguenti voci:

- Rilievo stato dei luoghi - € 500,00;
- Redazione di S.C.I.A. in sanatoria - € 1.000,00;
- Variazione catastale - € 500,00;

- Bolli catastali - € 50,00;
- Diritti di segreteria comunali (Istanza S.C.I.A.) - € 200,00;
- Sanzione pecuniaria - € 516,00;

La somma delle spese di regolarizzazione comprensive di bolli (catastali e comunali), diritti di segreteria eventuali, conseguente sanzione pecuniaria, IVA e Cassa Professionale, e il successivo aggiornamento catastale è stata calcolata in € 2.76600, (arrotondati ad € 2.800,00) che saranno deprezzati dal valore finale dei beni esegutati.

VENDITA DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI ALL'INTERO:

Il valore dell'intero immobile ammonterà:

VALUTAZIONE FINALE/REALE

Valore immobile teorico	€	63.588,00
Valore deprezzamenti	€	2.800,00
Totale	€	60.788,00

VALORE FINALE (INTERA QUOTA 1/1) arrotondato A € 61.000,00

(Dicansi Euro **SESSANTUNOMILA/00**) – Valore dell'immobile (Lotto tre) oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 261/2021, riferito alla data di deposito della perizia ed all'intera quota di proprietà del soggetto esegutato.

LOTTO QUATTRO

Il lotto è costituito da un'unità immobiliare abitativa e autorimessa (Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 11, 12, 14, 16, 18, 21 e 23).

Nel conteggio della superficie commerciale è stata utilizzata come riferimento la norma UNI EN 15733/2011. Le consistenze sono state desunte dalla situazione catastalmente denunciata in data 27/11/2008. Il prezzo di riferimento ideale è di €/mq 1.300,00. Lo stesso è stato ragguagliato utilizzando coefficienti che ne aumentano o diminuiscono il valore in base alle caratteristiche ed alle peculiarità dei beni.

Il rapporto fra il valore di riferimento ed i coefficienti fornisce il valore effettivo di €/mq 1.100,00.

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 11 (Cantina C/2) :

mq	130,37 *(0,20)	x	€/mq 1.100,00	=	€	28.681,40
Valore teorico parziale					€	28.681,40

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 12 (Autorimessa C/6) :

mq 35,86 * (0,50) x €/mq 1.100,00 = € 19.723,00

Valore teorico parziale € 19.723,00

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 14 (Autorimessa C/6) :

mq 33,83 * (0,50) x €/mq 1.100,00 = € 18.606,50

Valore teorico parziale € 18.606,50

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 16 (Magazzino C/2) :

mq 35,12 * (0,30) x €/mq 1.100,00 = € 11.589,60

Valore teorico parziale € 11.589,60

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 18 (Sottotetto/Suite C/2) :

Locali abitabili: camera, bagno,

mq 125,31 * (0,50) x €/mq 1.100,00 = € 68.920,50

Valore teorico parziale € 68.920,50

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 21 (Sottotetto C/2) :

mq 205,20 * (0,20) x €/mq 1.100,00 = € 45.144,00

Valore teorico parziale € 45.144,00

- C.F. Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 23 (Abitazione/Affitta camere A/2) :

Locali abitabili: n. 6 camere, n. 4 bagni, n. 1 ripostiglio, n. 1 disimpegno

mq 233,11 * (1) x €/mq 1.100,00 = € 256.421,00

Locali abitabili con accesso da balcone: n. 4 camere, n. 4 bagni

mq 127,28 * (0,8) x €/mq 1.100,00 = € 112.006,40

Pertinenze: terrazzo e balcone

mq 67,42 * (0,3) x €/mq 1.100,00 = € 22.248,60

Pertinenze: lavanderia, bagno, ripostiglio e centrale termica (piano ammezzato)

mq 95,24 * (0,5) x €/mq 1.100,00 = € 52.382,00

Pertinenze: bagno (piano terreno)

mq 2,13 * (0,3) x €/mq 1.100,00 = € 702,90

Valore teorico parziale € **443.760,90**

Deprezzamenti del valore teorico

Le spese per la regolarizzazione si possono riassumere con le seguenti voci:

- Rilievo stato dei luoghi - € 1.500,00;
- Redazione di S.C.I.A. in sanatoria - € 1.500,00;
- Variazione catastale - € 3.000,00;
- Bolli catastali - € 350,00;
- Diritti di segreteria comunali (Istanza S.C.I.A.) - € 200,00;
- Sanzione pecuniaria - € 516,00;
- Ripristino stato autorizzato sottotetto Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterno n. 18 - € 500,00.

La somma delle spese di regolarizzazione comprensive di bolli (catastali e comunali), diritti di segreteria eventuali, conseguente sanzione pecuniaria, IVA e Cassa Professionale, e il successivo aggiornamento catastale è stata calcolata in € 7.566,00, (arrotondati ad € 7.600,00) che saranno deprezzati dal valore finale dei beni eseguiti.

VENDITA DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI ALL'INTERO:

Il valore dell'intero immobile ammonterà:

VALUTAZIONE FINALE/REALE

Valore immobile teorico € 636.425,90

Valore deprezzamenti € 7.600,00

Totale € **628.825,90**

VALORE FINALE (INTERA QUOTA 1/1) arrotondato A € 629.000,00

(Dicorsi Euro SEICENTOVENTINOVEMILA/00) – Valore dell'immobile (Lotto tre) oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 261/2021, riferito alla data di deposito della perizia ed all'intera quota di proprietà del soggetto esecutato.

16) **Provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

La vendita del bene pignorato è soggetta alla sola imposta di registro, ipotecaria e

catastale. L'immobile sarà ceduto da un soggetto privato e pertanto la vendita/acquisto non è soggetta ad IVA.

17) **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26.11.06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guide 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 i codici 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 multi piano, 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).

L'unità immobiliare non rientra nella casistica su indicata, le abitazioni sono dotate di tutti gli impianti necessari alla vivibilità, pertanto è obbligatoria la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) i quali sono stati predisposti e si allegano alla presente.

Bra (CN) li, 17 Luglio 2023

L'esperto Simone Ing. CASAVECCHIA

ALLEGATI:

1. Ordinanza di vendita;
2. Certificazioni ipo-catastali;
3. Verbale di sopralluogo;
4. Rappresentazione stato dei luoghi e conteggio superfici (Elaborati grafici);
5. Documentazione fotografica;
6. Documentazione catastale e P.R.G.C.;
7. Documentazione urbanistica (Accesso atti amministrativi comunali);
8. Provenienza ultraventennale ed atti reperiti;
9. Attestato Prestazione Energetica;
10. Spese documentate;
11. Richiesta di liquidazione;
12. Documentazione anonima:
 - 12.a PERIZIA
 - 12.b DOC. FOTO
 - 12.c ORDINANZA DI VENDITA

