

Ing. Marco Crepaldi
Consulente Tecnico del Giudice
Corso Galileo Ferraris n. 123
10128 Torino - Tel 011.663.30.84
Mail: ing.crepaldi@studioruvolo.it
PEC: ing.crepaldi@studioruvolo-pec.com

TRIBUNALE ORDINARIO di ASTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Concordato Preventivo n°5/2020/NUCP

ASTE
GIUDIZIARIE.it

s.r.l. in liquidazione

Ill.mo Sig. G.D.: Dott. Daniele DAGNA

Commissario Giudiziale: Dott. Giuseppe DOLZA COGNI

Liquidatore Giudiziale: Avv. Alessandro AGOSTINUCCI

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA SUL VALORE DI ENTITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DI S.R.L. SITE NEL COMUNE DI ASTI

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Marco Crepaldi, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Asti, ha ricevuto incarico da parte del Prof. Dott. Luciano Matteo Quattrocchio - nominato Professionista estimatore nella Procedura epigrafata con l'incarico di stimare la partecipazione del 100% della s.r.l - di predisporre relazione di perizia tecnico-estimativa su entità immobiliari in comune di Asti di proprietà della stessa .r.l

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Accettato l'incarico, lo scrivente ha effettuato accertamenti documentali presso:

- ✓ la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, con espletamento di ispezioni ipotecarie in capo alla società s.r.l. ed ai precedenti proprietari;
- ✓ gli Uffici Catastali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Asti Territorio, con acquisizione di estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco dei subalterni assegnati, planimetrie e visure catastali di tutte le entità immobiliari attualmente censite al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni nonché degli identificativi catastali soppressi;
- ✓ l'Archivio Edilizio della Città di Asti, con esame ed estrazione di documentazione di natura edilizia e con acquisizione di un certificato di destinazione urbanistica delle entità immobiliari risultate in proprietà della società s.r.l.

Il Committente non ha espressamente richiesto verifiche presso l'Agenzia delle Entrate in ordine all'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, né indagini di tipo ambientale sui corpi di fabbrica nè su suolo e/o sottosuolo.

Completati gli accertamenti documentali (che hanno subito l'inerzia dell'Ufficio tecnico del comune di Asti), in data 13 ottobre 2023 è stato effettuato un sopralluogo diretto presso le entità immobiliari, finalizzato alla verifica delle caratteristiche costruttive, dello stato manutentivo e conservativo, all'accertamento della conformità catastale ed edilizia nonché a rilievi geometrici con tradizionale strumento laser ed a riprese fotografiche.

All'esito di tutte le attività sopra elencate, lo scrivente procede di seguito alla seguente



TRATTAZIONE



- UBICAZIONE

Comune di Asti - Corso Torino n. 445A¹.

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Capo 1. Fabbricato per speciali esigenze commerciali (Categoria D/8) elevato a in parte ad un piano, in parte a due piani fuori terra oltre piano interrato collegati da scale e rampe carraie, insistente su terreno (mappale 906) con superficie catastale di are 72.28, pari a metri quadrati 7.228.

Articolato in:

Locali per commercio all'ingrosso e artigianale di servizio (sub 1)

- piano interrato: locale autorimessa-parcheggio e locale motopompe antincendio, con superficie commerciale di metri quadrati 936 circa;
- piano terreno: locale artigianale di servizio (officina meccanica, revisione auto e cambio gomme) con superficie commerciale di metri quadrati 1.138 circa; deposito gomme, disimpegno, spogliatoi e servizi igienici con superficie commerciale di metri quadrati 1328 circa; ingresso, uffici e servizi igienici con superficie commerciale di metri quadrati 178 circa; area di vendita al dettaglio con superficie commerciale di metri quadrati 78.

¹ Il numero civico, non rinvenuto in loco, è stato desunto da cartografia disponibile sul sito internet del Comune di Asti (sit.comune.asti.it/portale/stradario/stradario_ricerche.php).



circa;

- piano primo, con accesso da scala esterna: disimpegno, locale tecnologico oltre a locale tecnologico trasformato in spogliatoio con servizi igienici, con superficie commerciale di metri quadrati 140 circa; locale centrale termica con superficie commerciale di metri quadrati 28;

Locali per commercio all'ingrosso - concessionaria di auto (sub 2)

- piano terreno: ingresso e vano scala con superficie commerciale di metri quadrati 32 circa;
- piano primo: disimpegno e deposito auto con superficie commerciale di metri quadrati 1.258 circa; uffici, sala riunioni, locale CED, esposizione-sala d'attesa, archivio, spogliatoio, ripostiglio e servizi igienici con superficie di metri quadrati 355 circa; locale di vendita al dettaglio con superficie di metri quadrati 38 circa.

Capo 2. Attiguo appezzamento di terreno con superficie catastale di are 15.53, pari a metri quadrati 1.553 (mappali 1046-1048-1049-1054-1056), classificato in massima parte come area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e ricompresa nel perimetro del SUE² denominato "Asti Ovest" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale (D.C.C.) n. 74 del 29 luglio 2003.

Capo 3. Antistante area edificabile con superficie catastale di are 18.62, pari a metri quadrati 1.862 (mappali 1042-1043-1052-1057), ricadente in area a prevalente destinazione commerciale "CD.1" ricompresa nel perimetro del SUE denominato "Asti Ovest" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale (D.C.C.) n. 74 del 29 luglio 2003.

Le superfici commerciali, da considerarsi comunque indicative, sono state

² Strumento Urbanistico Esecutivo.

conteggiate con l'ausilio dei progetti rinvenuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Asti e delle planimetrie depositate presso il Catasto, assumendo il 100% dei muri interni e perimetrali.

Le superfici catastali dei terreni sono state desunte da visure catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Asti Territorio e non sono state oggetto di verifiche strumentali.

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite in Catasto con i seguenti identificativi catastali:

1. Il fabbricato commerciale:

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana AT - Foglio 21, particella numero 906

- **subalterno 1**, corso Torino n. 445 [da cartografia comunale: 445A], piani T-S1-1, zona censuaria 2, categoria D/8, rendita euro 19.500,00, derivante da divisione della particella numero 906 (Pratica numero AT0047813 del 9 ottobre 2017 in atti dall'11 ottobre 2017 - numero 6178.1/2017);
- **subalterno 2**, corso Torino n. 445 [da cartografia comunale: 445A], piani T-1, zona censuaria 2, categoria D/8, rendita euro 8.650,00 derivante da divisione della particella numero 906 (Pratica numero AT0047813 del 9 ottobre 2017 in atti dall'11 ottobre 2017 - numero 6178.1/2017) e da successiva Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 21 luglio 2020 Pratica n. AT0021548 (n. 8009.1/2020) alla quale ha fatto seguito Variazione nel classamento

del 31 maggio 2021 Pratica n. AT0027200 (n. 11480.1/2021)³;

- **subalterno 3**, corso Torino n. 445 [da cartografia comunale: 445A], piani T-1, bene comune non censibile senza reddito.

La particella numero 906 era stata costituita in data 15 giugno 2007 (Pratica numero AT0132054 numero 940.1/2007).

I subalterni 1 e 2 sono intestati alla società srl sede in Asti, codice fiscale , proprietà 1/1.

Il corpo di fabbrica insiste su terreno censito in **Catasto Terreni al Foglio 21 - Sezione A (Asti), particella numero 906 di are 72.28**, ente urbano senza reddito, derivante da maggiore consistenza di are 73.07 (Frazionamento del 14 maggio 2015 presentato il 12 maggio 2015 - Pratica n. AT0037147 - numero 37147.1/2015). Dal frazionamento ebbe inoltre origine il mappale numero 1060 di centiare 79 che la società s.r.l. (dante causa di s.r.l.) trasferì a titolo di permuta al Comune di Asti con atto notarile stipulato in data 6 febbraio 2019 (v. capitolo “Titoli di proprietà pregressi) della presente relazione.

La particella numero 906 di are 73.07 era stata costituita per fusione delle particelle:

- n. 906 (*già 854*) di are 26.40,
- n. 839 di are 28.57
- n. 849 di are 18.00
- n. 850 di are 0.10

in forza di Tipo Mappale del 4 agosto 2006 (Pratica n. AT0067336 numero 67336/2006).

³ La rendita catastale, proposta in euro 6.553,40, è stata rettificata in euro 8.650,00.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- la particella n. 854 era derivata dalla n. 770 di are 82.70 in forza di Frazionamento del 18 settembre 2003 (Pratica n. 124820 - numero 1803.1/2003); la particella n. 770 era derivata dalla n. 209 di are 87.55 in forza di Tipo Mappale del 26 luglio 2002 (Pratica n. 111739 - numero 1368.1/2002); la particella n. 209 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;
- la particella n. 839 era derivata dalla n. 210 di are 39.22 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 210 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;
- le particelle n.ri 849 e 850 erano derivate dalla n. 768 di are 44.50 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 768 era derivata dalla n. 104 di are 48.80 in forza del citato Frazionamento del 26 luglio 2002; la particella n. 104 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977.

Si evidenzia che le planimetrie catastali delle entità immobiliari censite al Catasto Fabbricati non rispecchiano fedelmente lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo in parte mutato a seguito di opere edilizie eseguite in difformità alla rappresentazione grafica acclusa ai progetti messi a disposizione dall'Archivio Edilizio comunale. La conformità delle suddette planimetrie potrà essere ripristinata con la rimozione delle opere prive di titolo abilitativo edilizio.

2. Il terreno attiguo al fabbricato:

Catasto Terreni - Sezione A (Asti) - Foglio 21

- **particella n. 1046** di centiare 94, seminativo, classe 1, reddito dominicale euro 0,97, reddito agrario euro 0,73;

- **particella n. 1048** di are 11.85, seminativo, classe 1, reddito dominicale euro 12,24, reddito agrario euro 9,18;
- **particella n. 1049** di are 1.32, seminativo, classe 1, reddito dominicale euro 1,36, reddito agrario euro 1,02;
- **particella n. 1054** di centiare 19, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 0,14, reddito agrario euro 0,10;
- **particella n. 1056** di are 1.23, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 0,89, reddito agrario euro 0,64,

intestate alla società srl sede in Asti, codice fiscale , proprietà 1/1.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- la particella n. 1046 era derivata dalla n. 846 di are 3.80 in forza di Frazionamento del 14 maggio 2015 (Pratica numero AT0037147 presentato il 12 maggio 2015 - numero 37147.1/2015); la particella n. 846 era derivata dalla n. 768 di are 44.50 in forza di Frazionamento del 18 settembre 2003 (Pratica n. 124820 - numero 1803.1/2003); la particella n. 768 era derivata dalla n. 104 di are 48.80 in forza di Tipo Mappale del 26 luglio 2002 (Pratica n. 111739 - numero 1368.1/2002); la particella n. 104 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;
- la particella n. 1048 era derivata dalla n. 847 di are 15.80 in forza del citato Frazionamento del 14 maggio 2015; la particella n. 847 era derivata dalla n. 768 di are 44.50 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 768 era derivata dalla n. 104 di are 48.80 in forza del citato Tipo Mappale del 26 luglio 2002; la particella n. 104 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;

- la particella n. 1049 era derivata dalla n. 848 di are 6.80 in forza del citato Frazionamento del 14 maggio 2015; la particella n. 848 era derivata dalla n. 768 di are 44.50 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 768 era derivata dalla n. 104 di are 48.80 in forza del citato Tipo Mappale del 26 luglio 2002; la particella n. 104 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;

- la particella n. 1054 era derivata dalla n. 853 di centiare 20 in forza del citato Frazionamento del 14 maggio 2015; la particella n. 853 era derivata dalla n. 770 di are 82.70 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 770 era derivata dalla n. 209 di are 87.55 in forza del citato Tipo Mappale del 26 luglio 2002; la particella n. 209 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;

- la particella n. 1056 era derivata dalla n. 855 di are 11.00 in forza del citato Frazionamento del 14 maggio 2015; la particella n. 855 era derivata dalla n. 770 di are 82.70 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 770 era derivata dalla n. 209 di are 87.55 in forza del citato Tipo Mappale del 26 luglio 2002; la particella n. 209 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977.

3. L'area edificabile antistante il fabbricato:

Catasto Terreni - Sezione A (Asti) - Foglio 21

- **particella n. 1042** di are 10.59, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 7,66, reddito agrario euro 5,47;
- **particella n. 1043** di centiare 30, prato, classe 1, reddito dominicale euro 0,20, reddito agrario euro 0,15;
- **particella n. 1052** di centiare 39, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 0,28, reddito agrario euro 0,20;

- **particella n. 1057** di are 7.34, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 5,31, reddito agrario euro 3,79,

intestate alla società srl sede in Asti, codice fiscale , proprietà 1/1.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- la particella n. 1042 era derivata dalla n. 838 di are 11.65 in forza di Frazionamento del 14 maggio 2015 (Pratica numero AT0037147 presentato il 12 maggio 2015 - numero 37147.1/2015); la particella n. 838 era derivata dalla n. 105 di are 29.95 in forza di Frazionamento del 18 settembre 2003 (Pratica n. 124820 - numero 1803.1/2003); la particella n. 105 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;

- la particella n. 1043 era derivata dalla n. 842 di centiare 40 in forza del citato Frazionamento del 14 maggio 2015; la particella n. 842 era derivata dalla n. 316 di are 25.25 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 316 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;

- la particella n. 1052 era derivata dalla n. 852 di are 8.60 in forza del citato Frazionamento del 14 maggio 2015; la particella n. 852 era derivata dalla n. 770 di are 82.70 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 770 era derivata dalla n. 209 in forza di Tipo Mappale del 26 luglio 2002 (Pratica n. 111739 - numero 1368.1/2002); la particella n. 209 era derivata da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;

- la particella n. 1057 era derivata dalla n. 856 di are 8.00 in forza del citato Frazionamento del 14 maggio 2015; la particella n. 856 era derivata dalla n. 770 di are 82.70 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 770 era derivata dalla n. 209 in forza del citato Tipo

Mappale del 26 luglio 2002; la particella n. 209 era derivata da impianto meccanografico del 20 giugno 1977.



- COERENZE

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze:



- il fabbricato ed il terreno al contorno (Capi 1 e 2): particelle numeri 1047, 1045, 206, X (?) o X1 (?), 1055, 1053, 1060, 1051, 845, 1181, 940, 840, 1050 e 841 del Foglio 21 (Sezione A - Asti)
- il terreno antistante (Capo 3): particelle numeri 837, 1041, 923, 924, 925, 843, 1044, 1058 e 1051 (Sezione A - Asti).

- TITOLO DI PROVENIENZA

La società s.r.l., con sede in Asti - Corso Torino numero 445 B/C, codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Asti e partita Iva, venne costituita a seguito di conferimento da parte di s.r.l. risultante da atto a rogito Notaio Giorgio Gili di Asti del 23 luglio 2020, repertorio numero 54384/28792, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 31 luglio 2020 ai numeri 5210/4019.

Il socio costituente s.r.l. conferì nella società il ramo d'azienda relativo all'attività di gestione e di locazione di immobili propri, ricomprendente le entità immobiliari trattate nella presente relazione di stima.



- TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

Alla s.r.l. (sede in Asti, c.f.) le



entità immobiliari erano pervenute in forza dei seguenti titoli:

A) Atto di costituzione mediante conferimento da parte di s.r.l., rogito Notaio Giorgio Gili di Asti del 30 gennaio 2017, repertorio numero 47631/23567, registrato in Asti l'8 febbraio 2017 al numero 954 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Asti il 9 febbraio 2017 ai numeri 1405/1136:

Ramo d'azienda comprendente il fabbricato in allora censito in Catasto Fabbricati - Sezione Urbana AT Foglio 21, particella n. 906 entrostante a terreno censito in Catasto Terreni - Sezione A (Asti) Foglio 21, particella n. 906 di are 72.28, del terreno censito in Catasto Terreni - Sezione A (Asti) Foglio 21, particella n. 1060, del terreno censito in Catasto Terreni - Sezione A (Asti) Foglio 21, particelle n.ri 1047-1048 e del terreno censito in Catasto Terreni - Sezione A (Asti) Foglio 21, particella n. 843.

B) Atto a rogito Notaio Alberto Girola di Asti del 6 febbraio 2019, repertorio numero 13920/11498, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 6 marzo 2019 ai numeri 2152/1730, 2153/1731 e 2154/1732:

La acquistò dal Comune di Asti la proprietà dei terreni censiti in Catasto Terreni - Sezione A (Asti) al Foglio 21, particelle numeri 1042-1043-1046-1049-1052-1056-1057 nonché la proprietà del terreno censito in Catasto Terreni Sezione A (Asti) al Foglio 21, particella numero 1054⁴, cedendo in permuta al Comune la

⁴ Il terreno venne trasferito in permuta alla società UniCredit Leasing S.p.A., che accettò con deviazione degli effetti ai sensi dell'art. 1411 c.c., per l'intero, a favore della società s.r.l. La società UniCredit Leasing dichiarò espressamente che il suo interesse alla stipulazione in favore della società era

proprietà dei terreni censiti in Catasto Terreni – Sezione A (Asti) al Foglio 21, particelle numeri 843-1047-1060.

Alla s.r.l. (sede in Asti, c.f.) i terreni originariamente distinti in Catasto Terreni - Sezione A (Asti) Foglio 21, particelle:

- n. 836 (ex 105/a) di are 14.50;
- n. 839 (ex 210/a) di are 28.57;
- n. 843 (ex 316/b) di are 24.15;
- n. 847 (ex 768/b) di are 15.80;
- n. 849 (ex 768/d) di are 18.00;
- n. 850 (ex 768/e) di centiare 10;
- n. 851 (ex 770/a) di are 28.50;
- n. 854 (ex 770/d) di are 26.40,

erano pervenuti per acquisto da con atto di compravendita a rogito Notaio Marco Camusso di Asti del 20 ottobre 2003, repertorio numero 38217/17636, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 12 novembre 2003 ai numeri 12264/8221, preceduto da contratto preliminare di compravendita autenticato dal Notaio Giorgio Gili di Mombercelli in data 30 luglio 2002, repertorio numero 9195, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 9 agosto 2002 ai numeri 8766/6756. Nella nota per trascrizione di quest'ultimo atto i terreni erano stati individuati con le particelle n. 768 (ex 104/a) di are 44.50, n. 210 di are 39.22, n. 770 (ex 209/a) di are 82.70, n. 316 di are 25.25 e n. 105 di are 29.95.

quello di consentire a detta società di soddisfare quanto richiesto per l'attuazione della variante al PECLI "Asti Ovest".

Al Comune di Asti i terreni originariamente distinti in Catasto Terreni - Sezione A (Asti) Foglio 21 con le particelle⁵:

- n. 838 (*ex 105/c*) di are 11.65;
- n. 842 (*ex 316/a*) di centiare 40;
- n. 846 (*ex 768/a*) di are 3.80;
- n. 848 (*ex 768/c*) di are 6.80;
- n. 852 (*ex 770/b*) di are 8.60;
- n. 855 (*ex 770/e*) di are 11.00;
- n. 856 (*ex 770/f*) di are 8.00,

erano pervenuti per acquisto a titolo gratuito da Sabbione Teresita avvenuto con atto a rogito Notaio Marco Camusso del 20 ottobre 2003, repertorio numero 38215/17635, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 6 novembre 2003 ai numeri 12020/8035⁶.

- VINCOLI/DIRITI REALI A FAVORE DI TERZI

Per quanto accertato, sussiste convenzione edilizia per l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (PECLI) denominato "Asti Ovest"⁷, stipulata con il Comune di Asti a rogito Notaio Marco Camusso del 20 ottobre 2003, repertorio numero 38215/17635, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 6 novembre 2003 ai numeri 12019/8034 (nonché ai numeri 12020/8035 per la cessione gratuita di aree a favore del Comune di Asti ed ai numeri 12021/8036 per la costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore della proponente),

⁵ Dalle quali derivarono per frazionamento le particelle numeri 1042, 1043, 1046, 1049, 1052, 1056 e 1057.

⁶ Trattasi della Convenzione relativa al PECLI (cfr. capitolo "Vincoli/diritti reali a favore di terzi" della presente relazione).

⁷ Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Asti n. 74 del 29 luglio 2003.

successivamente modificata⁸ con atto a rogito Notaio Alberto Girola del 6 febbraio 2019, repertorio numero 13920/11498, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 6 marzo 2019 ai numeri 2154/1732 (nonché ai numeri 2152/1730 e ai numeri 2153/1731 per le permutate contestualmente intervenute).

Con l'originaria Convenzione venne inoltre costituita servitù di passaggio a carico del terreno distinto in Catasto Terreni - Sezione A (Asti) al Foglio 21 particella n. 855 (oggi individuabile nella particella n. 1055) a favore della particella n. 206 del medesimo foglio di mappa *“per accedere e recedere alla fossa biologica insistente sul mappale n. 855 [...] al fine di consentire la manutenzione ordinaria e straordinaria di detta fossa, nonché dei pozzetti di ispezione ad essa pertinenti; quale servitù si estinguerà nel momento in cui verrà realizzato l'allacciamento del fondo dominante alla rete fognaria comunale a servizio dei nuovi insediamenti”*.

Sussiste inoltre un atto unilaterale di impegno d'obbligo - risultante da atto a rogito Notaio Alberto Girola di Asti del 20 marzo 2018, repertorio numero 12142/9940, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 28 marzo 2018 ai numeri 3119/2505 - concernente le superfici di vendita afferenti l'entità immobiliare censita in Catasto Fabbricati - Sezione urbana di Asti Foglio 21, particella numero 906 sub 2.

Infine nella Sezione D della nota per trascrizione del titolo di provenienza in capo alla società e s.r.l. (rogito Notaio Marco Camusso di Asti del 20 ottobre 2003, repertorio numero 38217/17636, trascritto in Asti il 12 novembre 2003 ai numeri 12264/8221) sono richiamate:

“1) La servitù apparente di elettrodotto per linea aerea ed interrata a

⁸ A seguito di Deliberazione del Consiglio Comunale di Asti n. 43 del 25 novembre 2014.

favore dell'Enel gravante sulle particelle n.ri 839 (ex 210/a) e 848 (ex 768/c) del foglio 21; 2) la servitù di viabilità ad uso pubblico gravante sull'area della superficie di mq. 1029,58 facente parte del mappale 843 (ex 316/b) del foglio 21 a favore dell'area individuata sempre al foglio 21 con le particelle n.ri 845 - 852 - 837 - 844, di proprietà del Comune di Asti, servitù da esercitarsi provvisoriamente fino alla realizzazione del tratto di collegamento della Strada Ragazzi del '99 con la proprietà individuata con la particella n. 837; le parti contraenti la compravendita hanno precisato che la restante proprietà della venditrice (mappale n. 206 del Foglio 21) usufruirà di detta viabilità pubblica tramite strada di servizio realizzanda in base a quanto pattuito nella convenzione stipulata con il Comune di Asti dalla venditrice con l'atto a rogito del Notaio Marco Camusso di Asti repertorio 38215/17635 in data 20/10/2003 trascritto presso cotesta Conservatoria in data sei novembre 2003 ai n.ri 12019/8034 (convenzione); 3) la servitù di passaggio per accedere e recedere alla fossa biologica insistente sul mappale n. 855 (ex 770/e già 209/a parte) del foglio 21 al fine di consentire alla venditrice, quale proprietaria del fabbricato insistente sul mappale n. 206 foglio 21, di procedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di detta fossa, nonché dei pozzetti di ispezione ad essa pertinenti; tale servitù si estinguerà nel momento in cui verrà realizzata la rete fognaria comunale a servizio dei nuovi insediamenti; la società acquirente, ha dichiarato di acconsentire alla venditrice e/o aventi causa l'allacciamento, a titolo gratuito, degli scarichi della sua proprietà alla nuova rete fognaria, con opere scavo e materiali a cura e spese della società acquirente stessa; le servitù di cui ai precedenti paragrafi 2) e 3) risultano costituite in forza delle pattuizioni di cui al sopracitato rogito

Camusso repertorio 38215/17635. La società acquirente, si è obbligata per sé ed aventi causa a non realizzare strade e/o parcheggi a ridosso della restante proprietà della venditrice (mappale 206 del foglio 21), fatte salve eventuali prescrizioni da parte degli Enti competenti per il rilascio dei necessari provvedimenti autorizzativi e nulla-osta, in quanto volontà superiore alle parti”.

- STATO LOCATIVO

Per quanto consta allo scrivente, parte delle entità immobiliari sono risultate nella disponibilità di:

- S.p.A. in forza di contratto di locazione registrato in Asti il 17 luglio 2020 al numero 4410 serie 3T⁹, con durata di anni 4 a decorrere dal 1° aprile 2017 e fino al 31 marzo 2021 con possibilità di rinnovo di un ulteriore anno¹⁰ e canone mensile pattuito in 1.250,00 euro oltre Iva, riguardante *“porzione del complesso [...] di circa 139 mq, oltre a piazzale asfaltato di circa 1.030 mq da adibirsi agli usi connessi all’affidamento del servizio di raccolta dei rifiuti solidi urbani differenziati per i Comuni costituenti l’area nord/nord-ovest del bacino Astigiano, che la conduttrice svolgerà per conto del Consorzio di Bacino dei Rifiuti dell’Astigiano [...] In particolare, l’unità immobiliare data in locazione sarà adibita (139 mq. al primo piano) a sede aziendale-centro servizi-spogliatoi (docce-wc e lavabi) per i dipendenti dell’ S.p.A. e l’area di*

⁹ Estremi di registrazione rinvenuti nella perizia allegata al titolo di provenienza.

¹⁰ Il contratto precisa quanto segue: *“la locazione... potrà rinnovarsi tacitamente di ulteriore anno, tenuto conto che la durata del contratto di appalto tra la conduttrice e Consorzio di Bacino dei Rifiuti dell’Astigiano è di 4 (anni) salvo proroga tecnica per il tempo necessario all’espletamento di una futura procedura di gara”.*

piazzale asfaltato di circa 1.030 mq parimenti concessa in locazione in forza del presente contratto, come area di ricovero automezzi”;

- s.r.l. in forza di contratto di locazione registrato in Asti il 7 gennaio 2020 al numero 47 serie 3T¹¹, con durata di anni 6+6 a decorrere dal 10 dicembre 2019 e fino al 9 dicembre 2025 con possibilità di rinnovo tacito di sei anni in sei anni e canone annuo pattuito in 54.500,00 euro oltre Iva, riguardante “immobile [...] piano PRIMO, superficie mq 1678 circa con estremi catastali identificati da sezione urbana AT foglio n. 21, particella n. 906, subalterno 2 [...] ingresso al piano TERRA, con accesso alla scala che porta al piano primo; area verde antistante il fabbricato lato Corso Torino n. 445 B/C ad uso esposizione autovetture”.

Nessun rapporto locativo è stato riferito per i terreni di cui al Capo 2 e al Capo 3 della presente relazione.

All’atto del sopralluogo peritale è stato riferito che i due citati conduttori occupano tuttora le porzioni oggetto dei suddetti contratti di locazione e che il conduttore s.r.l. ha la disponibilità di un ulteriore ufficio posto al piano terreno - facente parte del subalterno 1 ma appositamente separato dai restanti locali del predetto subalterno con parete vetrata; detto locale ha accesso anche tramite scala che lo collega ai locali del piano primo condotti in locazione. Gli importi delle locazioni sono in linea con le quotazioni di mercato.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dagli elenchi meccanizzati acquisiti con accessi telematici agli archivi

¹¹ Estremi di registrazione rinvenuti nella perizia allegata al titolo di provenienza.

informatizzati della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, a tutto il 6 novembre 2023 sulle entità immobiliari risulta gravare la seguente formalità pregiudizievole:

Iscrizione numeri 10713/2332 del 27 settembre 2006 di ipoteca volontaria per complessivi euro 5.000.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario di euro 2.500.000,00 da rimborsare in anni 13, atto a rogito Notaio Marco Camusso di Asti del 26 settembre 2006, repertorio numero 41570/19993, a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.A., con sede in Asti, codice fiscale 00060550050, contro s.r.l., con sede in Asti, codice fiscale , *a carico del terreno (ente urbano) censito in Catasto Terreni - Sezione A (Asti) Foglio 21, particella numero 906 di are 73.07.*

La formalità è stata annotata per restrizione di beni in data 7 marzo 2019 al n. 167 r.p. limitatamente alla particella n. 1060 ceduta al Comune di Asti con l'atto a rogito Notaio Alberto Girola di Asti del 6 febbraio 2019, repertorio numero 13920/11498 (cfr. capitoli "Titoli di proprietà pregressi" e "Individuazioni catastali" della presente relazione).

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

A seguito di istanza di accesso agli atti formulata dallo scrivente nello scorso mese di luglio 2023, l'incaricato dell'Archivio Edilizio del Comune di Asti ha poi dato riscontro soltanto nel mese di ottobre mettendo a disposizione la seguente documentazione:

- 📌 Pratica n. 2282/02 - Protocollo n. 111.617 del 27 dicembre 2002
relativa al PECLI¹² (poi denominato "Asti Ovest") presentato da

¹² Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa.

(per s.r.l., futura acquirente) su un'area per la realizzazione di insediamenti produttivi in zona DI.11 e CD.1 destinazione mista produttiva artigianale e commerciale all'ingrosso censita in Catasto Terreni - Sezione di Asti al Foglio 21, particelle numeri 768 (*ex* 104), 210, 770 (*ex* 209), 105 e 316. La relativa Convenzione (cfr. capitolo "Vincoli" della presente relazione menziona analiticamente i terreni già distinti in Catasto Terreni - Sezione di Asti al Foglio 21, particelle da 836 a 856 (estremi compresi)¹³, per una superficie complessiva reale di metri quadrati 22.557,88 classificata per metri quadrati 7.650,92 in zona DI.11 produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale e per rimanenti metri quadrati 14.906,96 classificata in zona CD.1 a prevalente destinazione commerciale. Parte della suddetta area risultava inoltre classificata come "aree a servizi di interesse comune" e "aree destinate alla viabilità". Venne prevista la realizzazione di:

- ✓ un edificio con superficie coperta di metri quadrati 2.226 in parte su due piani, con superficie lorda di pavimento (SLP) di complessivi metri quadrati 3.889,50 nell'area normativa DI.11;
- ✓ un edificio con superficie coperta di metri quadrati 2.850 in parte su due piani, con SLP di complessivi metri quadrati 4.347,47 nell'area normativa CD.1;

✚ Permesso di Costruire n. 14 del 20 gennaio 2005 e Provvedimento

¹³ Con la stipula della Convenzione vennero ceduti al Comune di Asti i terreni individuati con le particelle numeri 837, 838, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 847, 848, 852, 853, 855 e 856.

conclusivo n. 6 del 20 gennaio 2005, relativi alla “realizzazione opere di urbanizzazione primaria e parte della secondaria facenti parte del PECLI denominato Asti-Ovest approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 74/03”;

✚ Permesso di Costruire n. 320 del 21 settembre 2004 e Provvedimento conclusivo n. 80 del 21 settembre 2004, relativi alla “realizzazione di fabbricato ad uso commerciale/artigianale - Lotto 2 - in esecuzione al PECLI denominato ‘Asti Ovest’ approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 29/07/03”;

✚ Permesso di Costruire n. 129 del 19 aprile 2007 e Provvedimento conclusivo n. 32 del 19 aprile 2007, relativi a “opere in variante al Permesso di Costruire n. 320/04 per realizzazione di edificio commerciale-artigianale in esecuzione al PECLI denominato Asti Ovest - Lotto 2 - approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 29/07/03”¹⁴;

✚ Comunicazione di ultimazione lavori in data 8 maggio 2007;

✚ Richiesta di Agibilità Prot. n. 44467 del 19 maggio 2009 (Pratica numero 69/09), che l’incaricato ha indicato come non definita, fornendo copia di una bozza della seguente comunicazione inviata in data 2 ottobre 2023 dall’Unità Operativa Vigilanza al Settore Lavori Pubblici - Ufficio Urbanizzazioni: “Dovendo l’ufficio scrivente rilasciare il Certificato di Agibilità dei fabbricati in oggetto, si richiede una Vostra comunicazione circa l’avvenuto completo adempimento di quanto previsto dalla Convenzione Edilizia attestante la realizzazione o la mancata realizzazione delle opere di

¹⁴ La pratica è stata preceduta da Autorizzazione Paesaggistica n. 3 del 18 gennaio 2007.

urbanizzazione primaria tali da poter consentire la definizione del Certificato di Agibilità”;

- ✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 117/11 - Protocollo n. 28937
del 4 aprile 2011, presentata da s.r.l. per “*realizzazione di muri di contenimento e piazzale di manovra automezzi e stoccaggio merci*” sul terreno individuabile con l’attuale particella n. 1048 del Foglio 21. Come esplicitato nella perizia di stima rinvenuta all’interno della pratica, “*trattasi di opere eseguite su area privata ma vincolata urbanisticamente come ‘area a servizi’ non dismessa al Comune in quanto eccedente il fabbisogno di standards ... le NTA¹⁵ del PRGC¹⁶ vigente del Comune all’art. 8 comma 14 prevedono che per tali aree sia possibile eseguire delle opere purché sia prodotta ‘formale rinuncia dell’interessato, da valore anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all’opera, in caso di realizzazione dell’infrastruttura*”, ovvero in caso di realizzazione del servizio pubblico. Non è stata rinvenuta comunicazione di fine lavori;

- ✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 254/11 – Prot. n. 55471 del 28 giugno 2011, presentata da in variante alla sopra citata DIA n. 117/11 (comunicazione di fine lavori non rinvenuta); Permesso di

- ✚ Costruire n. 47 del 1° marzo 2013 e Provvedimento conclusivo n. 22 del 1° marzo 2013, relativi al “*completamento opere di urbanizzazione facenti parte del PECLI denominato Asti-Ovest approvato con DCC n. 74/03*”;

¹⁵ Norme Tecniche di Attuazione.

¹⁶ Piano Regolatore Generale Comunale.

✚ Autorizzazione Paesaggistica n. 34 del 14 aprile 2014 inerente la variante al PECLI richiesta in data 31 luglio 2013 (Protocollo numero 63544);

✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 413 del 14 settembre 2018 presentata dalle società s.r.l. e e e Servizi s.r.l.

per la trasformazione del piano primo (da adibire a concessionaria d'auto), realizzazione di rampa carraia esterna e lievi modifiche interne e modifiche alle aree di vendita al dettaglio.

La pratica è corredata di denuncia lavori di costruzione in zona sismica IV e di comunicazione di fine lavori Prot. n. 96374 del 3 ottobre 2018.

Per quanto riferibile all'area individuata in Catasto Terreni - Sezione A (Asti) al Foglio 21, particelle numeri 1042-1043-1052-1057, costituente il Lotto 3 del PECLI, era prevista la realizzazione di una struttura a carattere sportivo e per il tempo libero con previsione di un edificio con SLP¹⁷ di 230 metri quadrati destinato in parte ad area pertinenziale all'attività sportiva e del tempo libero (spogliatoi) ed in parte ad attività commerciale collegata all'attività sportiva (bar, piccola ristorazione) oltre a 16 metri quadri lordi di locale tecnologico non ricompreso nella SLP. Come previsto nella Convenzione modificativa del PECLI, *“sarà facoltà del proponente la realizzazione di una diversa tipologia del Lotto 3 senza che questo costituisca variante al Pecli, così come l'eventuale variazione d'uso e/o ampliamento (qualora consentiti) dei Lotti 1 e 2, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici, delle destinazioni ammesse e delle disponibilità delle aree a servizi già cedute e/o assoggettate ad uso pubblico”*.

¹⁷ Superficie Lorda di Pavimento.

Lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi si discosta parzialmente da quanto previsto nei progetti messi a disposizione dall'Archivio Edilizio comunale. Per il ripristino della conformità edilizia è necessario rimuovere le opere realizzate in difformità quali, a titolo esemplificativo, divisori in cartongesso o in strutture vetrate, servizi igienici/docce realizzati nel vano al piano primo previsto come "locale tecnologico" oltre relativa scala esterna di accesso e - sull'area esterna (piazzale) - a costruzione leggera tipo "copri-scopri".

In ordine all'agibilità, non risulta attendibile quanto indicato nel titolo di provenienza alla società (*deve intendersi attestata per silenzio assenso in quanto sono decorsi i termini di cui all'art. 25 del D.P.R. 380/2001, senza che il Comune di Asti richiedesse documentazione integrativa*) e in uno dei titoli di provenienza in capo alla società (*risulta attestata in quanto sono trascorsi i termini di cui all'art. 25 del DPR n. 380/2001*) in quanto, come sopra riferito, occorre avere certezza dell'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione previste dal PECL.

- SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'allegato certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Asti in data 8 agosto 2023¹⁸, risultano le indicazioni di seguito riportate con riferimento a ciascun mappale:

Mappale 906 (Capo 1)

Aree a prevalente destinazione commerciale destinate all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita con offerta extralimentare e relativa

¹⁸ Valido per un anno dalla data di rilascio a meno di intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

classificazione - CD.1 per una percentuale pari al 100%.

Vincoli:

- Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso) percentuale pari a 26,2%;
- Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi percentuale pari a 34,2% a cui afferiscono le norme presenti all'art.8 del vigente PRGC;
- Aree destinate alla viabilità in progetto percentuale pari a 15,2% a cui afferiscono le norme presenti all'art.9 del vigente PRGC;
- Perimetro del SUE denominato ASTI OVEST approvato con D.C.C. 74 del 29/07/2003 percentuale pari a 100%.

Mappale 1046 (Capo 2)

Aree produttive a prevalente destinazione industriale ed artigianale di nuovo impianto e relative classificazione - DI11 per una percentuale pari al 100%.

Vincoli:

- Perimetro del SUE denominato ASTI OVEST approvato con D.C.C. 74 del 29/07/2003 percentuale pari a 100%.

Mappale 1048 (Capo 2)

Aree produttive a prevalente destinazione industriale ed artigianale di nuovo impianto e relative classificazione - DI11 per una percentuale pari al 100%.

Vincoli:

- Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi percentuale pari a 88,6% a cui afferiscono le norme presenti all'art.8 del vigente PRGC;
- Perimetro del SUE denominato ASTI OVEST approvato con D.C.C. 74 del 29/07/2003 percentuale pari a 100%.

Mappale 1049 (Capo 2)

Aree a prevalente destinazione commerciale destinate all'insediamento di

medie e grandi strutture di vendita con offerta extralimentare e relativa classificazione - CD.1 per una percentuale pari al 100%.

Vincoli:

- Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi percentuale pari a 88,6% a cui afferiscono le norme presenti all'art.8 del vigente PRGC;
- Aree destinate alla viabilità in progetto percentuale pari a 29,7% a cui afferiscono le norme presenti all'art.9 del vigente PRGC;
- Perimetro del SUE denominato ASTI OVEST approvato con D.C.C. 74 del 29/07/2003 percentuale pari a 100%.

Mappale 1054 (Capo 2)

Aree a prevalente destinazione commerciale destinate all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita con offerta extralimentare e relativa classificazione - CD.1 per una percentuale pari al 100%.

Vincoli:

- Aree destinate alla viabilità in progetto percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.9 del vigente PRGC;
- Perimetro del SUE denominato ASTI OVEST approvato con D.C.C. 74 del 29/07/2003 percentuale pari a 100%.

Mappale 1056 (Capo 2)

Aree produttive a prevalente destinazione industriale ed artigianale di nuovo impianto e relative classificazione - DI11 per una percentuale pari al 100%.

Vincoli:

- Perimetro del SUE denominato ASTI OVEST approvato con D.C.C. 74 del 29/07/2003 percentuale pari a 100%.

Mappale 1042 (Capo 3)

Aree a prevalente destinazione commerciale destinate all'insediamento di

medie e grandi strutture di vendita con offerta extralimentare e relativa classificazione - CD.1 per una percentuale pari al 100%.

Vincoli:

- Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso) percentuale pari a 100%
- Perimetro del SUE denominato ASTI OVEST approvato con D.C.C. 74 del 29/07/2003 percentuale pari a 100%.

Mappale 1043 (Capo 3)

Aree a prevalente destinazione commerciale destinate all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita con offerta extralimentare e relativa classificazione - CD.1 per una percentuale pari al 100%.

Vincoli:

- Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso) percentuale pari a 100%
- Perimetro del SUE denominato ASTI OVEST approvato con D.C.C. 74 del 29/07/2003 percentuale pari a 100%.

Mappale 1052 (Capo 3)

Aree a prevalente destinazione commerciale destinate all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita con offerta extralimentare e relativa classificazione - CD.1 per una percentuale pari al 100%.

Vincoli:

- Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso) percentuale pari a 100%
- Perimetro del SUE denominato ASTI OVEST approvato con D.C.C. 74 del 29/07/2003 percentuale pari a 100%.

Mappale 1057 (Capo 3)

Aree a prevalente destinazione commerciale destinate all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita con offerta extralimentare e relativa classificazione - CD.1 per una percentuale pari al 100%.

Vincoli:

- Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso) percentuale pari a 100%
- Perimetro del SUE denominato ASTI OVEST approvato con D.C.C. 74 del 29/07/2003 percentuale pari a 100%.

Si rinvia all'allegato C.D.U. per i contenuti relativi alla classificazione dal punto di vista geomorfologico.

- DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica del comune di Asti adiacente alla barriera autostradale di Asti Ovest dell'Autostrada A21 Torino-Piacenza, in un'area di recente sviluppo urbanistico posta tra la Strada Regionale 10 Padana inferiore (in loco: Corso Torino), il tracciato autostradale e Strada Ragazzi del '99. Detta area è individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate come zona con la sigla D2, fascia periferica, zona Periferica Sud-Est, a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo civile.

Costituiscono il compendio:

- un fabbricato elevato in parte ad un piano, in parte a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, realizzato nel primo decennio degli anni Duemila, circondato da area in parte pertinenziale dal punto di vista

catastale (mappale 906 di cui al Capo 1 della presente relazione) e per la restante parte, non strettamente pertinenziale, comunque adibita a piazzale e aree verdi (terreni di cui al Capo 3 della presente relazione).

- un'antistante area edificabile ove, in base ai contenuti del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (PECLI), è stato previsto l'insediamento di una struttura per l'attività sportiva e del tempo libero (Capo 3 della presente relazione).

Il corpo di fabbricato sorge su un'area sostanzialmente pianeggiante di forma trapezoidale, interamente asfaltata e recintata con elementi metallici tipo orso-grill ancorati a cordolo in c.a., accessibile dalla strada attraverso un cancelletto pedonale affiancato da due distinti cancelli carrai automatizzati.

Per quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo, il fabbricato possiede struttura portante in c.a.p., solai misti, tamponamenti in pannelli prefabbricati di cls, copertura a tetto piano con interposti lucernai.

Il piano interrato racchiude un unico locale adibito a deposito di pneumatici, con dimensioni utili di mt 35,70x26,00 circa ed altezza utile di mt 2,40÷2,70 circa, accessibile da rampa carraia scoperta (a pianta curvilinea) e portone metallico con luce di mt 4,00x2,70h circa, pavimentato in battuto di cls e dotato di impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione; al suo interno vi è anche un piccolo locale compressori con dimensioni di mt 5,70x3,45 circa, accessibile da porta tagliafuoco.

Il piano terreno è suddiviso in:

- due locali tra loro comunicanti, di cui uno prevalentemente adibito a deposito di pneumatici con altezza utile di mt 3,55 circa e l'altro adibito

ad officina con altezza utile di mt 6,40÷7,40 circa¹⁹, entrambi privi di riscaldamento, pavimentati in battuto di cls²⁰ e dotati di portoni elettrificati e di impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione;

- due locali spogliatoio ciechi e ventilati con elettroventola, pavimentati e parzialmente rivestiti in piastrelle di materiale ceramico, ciascuno dei quali dotato di lavabo e doccia;
- un blocco servizi igienici a servizio dell'attività artigianale;
- una zona uffici e vendita al dettaglio (h utile: mt 3,00 circa), dotata di pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, controsoffitti, serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetrocamera, impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione, impianto di riscaldamento a pavimento, condizionatore;
- un blocco servizi igienici a servizio degli uffici.

All'interno del locale officina di maggiore altezza è stato realizzato, senza titolo abilitativo edilizio, un soppalco metallico di circa mt 9,60x6,25.

Il piano primo è suddiviso in:

- un locale magazzino/esposizione merci (h utile mt 2,55÷3,55 circa), accessibile da vano scala nonché da rampa carraia scoperta affiancata da scala, privo di riscaldamento, pavimentato in battuto di cls e dotato di serramenti esterni in alluminio e vetrocamera e di impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione;
- un blocco servizi igienici e spogliatoio (h utile mt 3,00÷3,55 circa) a servizio degli uffici, ricomprensente due wc, ciascuno dei quali dotato di vaso e lavabo, un ripostiglio ed uno spogliatoio attrezzato con lavabo e

¹⁹ A meno di una zona con una superficie utile di circa mq 160 circa caratterizzata da altezza di cm 315 circa.

²⁰ Nella pavimentazione sono state praticate fosse per sollevatori.

doccia; il tutto pavimentato e parzialmente rivestito in piastrelle di materiale ceramico;

- una zona uffici/esposizione/vendita al dettaglio (h utile mt 3,00 circa), pavimentata in piastrelle di gres porcellanato, controsoffittata e dotata di serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetrocamera, impianti elettrico per forza motrice ed illuminazione e impianto di riscaldamento a pavimento.

All'interno del locale magazzino/esposizione merci sono state realizzate, senza titolo edilizio, alcune compartimentazioni in cartongesso.

Una porzione di controsoffitto dell'area di vendita è risultata danneggiata da fenomeni infiltrativi.

Un'ulteriore porzione di capannone, accessibile da altra scala metallica esterna e attualmente locata a terzi, racchiude:

- un locale tecnologico ove sono stati ricavati - senza titolo abilitativo edilizio - uno spogliatoio con dimensioni interne pari a mt 10,00x6,50 circa ed altezza utile mt 3,60 circa) ed un blocco servizi igienici/docce con dimensioni utili di mt 3,70x6,50 circa ed altezza utile di mt 3,45 circa, quest'ultimo attrezzato con lavabo, vasi, docce e boiler elettrico Ariston;
- un altro locale tecnologico con dimensioni di circa mt 6,00x4,80 e altezza utile di mt 3,60 circa, adibito ad ufficio;
- un locale centrale termica nel quale sono installate n. 3 caldaie DeDietrich con relativi vasi di espansione ed accessori.

Il tutto pavimentato in battuto di cls ed accessibile attraverso porte in alluminio tamponate con vetri e pannelli di materiale plastico.

Sul piazzale è stata installata - senza titolo abilitativo edilizio - una

costruzione leggera tipo “copri-scopri” con telaio metallico e copertura in teli plastici, avente dimensioni di mt 10,00x20,00x4,65h circa.

Quanto al terreno di cui al Capo 3, l’appezzamento, antistante il compendio di cui al Capo 1 e al Capo 2, è incolto e privo di recinzione e su di esso vi è stato un riporto di terra inerbita.

Il tutto come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica.

- VALUTAZIONE

Lo scrivente ha ritenuto applicabile - quale criterio di stima - il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle ultime "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni";*
- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra*

un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione";

- International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 5 aprile 2022 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa, dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) delle entità immobiliare trattata al Capo 1 ed in particolar modo di:

- ✓ ubicazione (sia in relazione al concentrico che alle principali arterie di scorrimento);
- ✓ età e tipologia della costruzione;

- ✓ stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ pezzatura e distribuzione dei locali;
- ✓ qualità delle finiture;
- ✓ dotazioni impiantistiche;
- ✓ superficie delle aree scoperte,



non trascurati gli ultimi valori di mercato pubblicati dall'OMI (riferiti al 1° semestre 2023) né le contingenze economiche negative derivanti dal progressivo e costante incremento dei tassi di interesse su mutui e finanziamenti, lo scrivente ha individuato i seguenti parametri unitari ai quali rapportare le superfici commerciali delle varie porzioni:

- ✚ €/mq 200,00 per il piano interrato;
- ✚ €/mq 250,00 per i locali di deposito e i locali tecnologici;
- ✚ €/mq 300,00 per il locale officina h=mt 6,40÷7,40 circa;
- ✚ €/mq 750,00 per gli uffici e le aree di vendita,

valutando a corpo in € 12.000,00 il locale centrale termica.

Nei suddetti parametri deve intendersi ricompresa sia l'incidenza dell'area strettamente pertinenziale (particella n. 906) che i vari costi correlati alla regolarizzazione catastale, edilizia oltre all'alea per il completamento della pratica di agibilità.

I terreni di cui al Capo 2 (particelle numeri 1046-1048-1049-1054-1056), di fatto pertinentziali al fabbricato di cui al Capo 1, vengono valutati sulla base di un parametro unitario di €/mq 20,00.

Infine l'area edificabile di cui al Capo 3 (particelle numeri 1042-1043-1052-1057) viene valutata sulla base di un parametro unitario di €/mq 75,00, in linea con i valori delle aree edificabili di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Asti n. 81 del 25 novembre 2008 periodicamente



aggiornati (ultimo aggiornamento rinvenuto: anno 2021), previa pulizia - con asportazione di terreno di riporto oggi esistente - ed attività di spianamento dell'area oggetto di intervento con un costo ipotizzato in € 2.000,00.

Ne discende il seguente conteggio:

Capo 1 - sub 1

Piano interrato

mq 936 x €/mq 200,00 = € 187.200,00

Piano terreno (officina)

mq 1138 x €/mq 300,00 = € 341.400,00

Piano terreno (deposito)

mq 1328 x €/mq 250,00 = € 332.000,00

Piano terreno (ingresso/uffici/wc/vendita)

mq 256 x €/mq 750,00 = € 192.000,00

Piano primo (locali tecnologici)

mq 140 x €/mq 250,00 = € 35.000,00

Locale centrale termica

a corpo € 12.000,00

Capo 1 - sub 2

Piano terreno (ingresso e vano scala)

mq 32 x €/mq 250,00 = € 8.000,00

Piano primo (deposito/auto)

mq 1258 x €/mq 250,00 = € 314.500,00

Piano primo (uffici/wc/esposizione/vendita)

mq 393 x €/mq 750,00 = € 294.750,00

Subtotale € 1.716.850,00

Capo 2

Terreno

mq 1.553 x €/mq 20,00 = € 31.060,00

Capo 3

Area edificabile

(mq 1.862 x €/mq 75,00) - 2.000,00= € 137.650,00

SOMMANO € 1.885.560,00

E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale del compendio immobiliare di proprietà della società s.r.l., nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in

€ 1.885.000,00

(euro unmilioneottocentoottantacinquemila/00)

- ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Attraverso ricerche effettuate nella banca dati SIPEE²¹ sono stati rinvenuti i seguenti Attestati di Prestazione Energetica (APE), tutti predisposti dal certificatore arch. Maurizio Pugliese:

- APE n. 2016 110190 0005 relativo all'immobile censito in Catasto Fabbricati Sezione Urbana AT Foglio 21 particella n. 906 inviato in data 16 dicembre 2016 e con scadenza al 16 dicembre 2026;
- APE n. 2020 110190 0002 relativo all'immobile censito in Catasto

²¹ Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici.

Fabbricati Sezione Urbana AT Foglio 21, particella n. 906 sub 1
inviato in data 22 luglio 2020 e con scadenza al 22 luglio 2030;

- APE n. 2020 110190 0003 relativo all'immobile censito in Catasto
Fabbricati Sezione Urbana AT Foglio 21, particella n. 906 sub 2
inviato in data 22 luglio 2020 e con scadenza al 22 luglio 2030.

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

ALLEGATI:

Costituiscono parte integrante della presente relazione peritale i seguenti
allegati:

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Ispezioni ipotecarie.
- Copia contratti di locazione.
- Certificato di destinazione urbanistica.
- Copia documentazione edilizia.
- Esito ricerche SIPEE.

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 7 novembre 2023

Il Consulente incaricato
(Ing. Marco Crepaldi)