



TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 101/2021 R.G.E

ASTE
GIUDIZIARIE.it

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	creditore procedente
Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	debitore esecutato
Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Giuseppe AMOROSO

C.T.U: Arch. Alessandra BODDA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7
14100 Asti
Tel. 0141221841
arch.alessandrabodda@gmail.com

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



INDICE



PERIZIA DI STIMA (pag.1-61)

- 
1. PREMESSA pag. 2
 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI pag. 2
 3. RISPOSTE AI QUESITI pag. 3

ALLEGATI (pag.1-144)



pag .1/61



1. PREMESSA

Convocata dal Presidente Giudice dell'Esecuzione per il conferimento di incarico riguardante la relazione tecnica di stima, la sottoscritta arch. Alessandra Bodda, nata ad Asti il 16/03/1977, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n. 395, con studio in Asti, piazza Vittorio Veneto n. 7, il giorno 01/02/2022 compariva dinnanzi al Presidente Giudice dell'Esecuzione Ill.mo Dr. Giuseppe Amoroso per il giuramento di rito.

Informata della natura delle indagini, la sottoscritta accettava l'incarico e gli venivano posti i quesiti esplicitati al *Punto 3*.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 01/02/2021 veniva dato inizio alle operazioni peritali, con l'invio di PEC all'avvocato incaricato.

In data 14/02/2022 veniva inviata al Comune di Asti la domanda di accesso agli atti per la consultazione dei precedenti edilizi e veniva inviata all'Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica esistenza contratti di affitto.

Nella medesima data la sottoscritta reperiva presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio le necessarie visure, mappe e planimetrie.

In data 24/02/2022 venivano richiesti gli atti di compravendita al Notaio Rogante ed all'Archivio Notarile di Asti.

In data 08/03/2022 venivano eseguite le ispezioni ipotecarie di aggiornamento presso gli archivi informatizzati dell'*Agenzia del Territorio di Asti Conservatoria dei Registri Immobiliari*.

In data 28/02/2022 veniva inviata comunicazione con raccomandata AR al debitore esecutato della data del sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, invitando a consentire l'accesso all'immobile e ad essere presente al sopralluogo.

Considerata l'impossibilità di accesso ai beni espressa dal debitore esecutato per motivi di salute, la scrivente relazionava tale circostanza all'Ill.mo G.E con Istanza del 31/03/2022, che disponeva che il compendio immobiliare venisse preso in custodia dal Custode XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXX per permettere l'accesso al bene e l'esecuzione dei rilievi.

Il primo sopralluogo veniva eseguito in data 19/04/2022 con il Custode XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXX con il solo accesso per la visione del bene.

I rilievi venivano successivamente eseguiti in data 23/05/2022, 25/05/2022, 27/05/2022 e 15/06/2022.



pag. 2/61



In data 15/03/2022 si ricevevano dal Comune di Asti i precedenti edilizi sull'immobile e la normativa locale, richiesti per verificare mediante l'esame della documentazione (Piano Regolatore Generale Comunale, Norme Tecniche di Attuazione e relativa cartografia) la conformità alle autorizzazioni.

In data 22/03/2022 ci si recava presso l'Archivio Storico di Asti per reperire i più datati precedenti edilizi del fabbricato, che non erano presenti presso gli archivi degli Uffici del Settore Urbanistica.

In data 08/06/2022 venivano discusse con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata le specifiche per la sanatoria dell'immobile.

In data 19/06/2022 venivano eseguiti gli aggiornamenti delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie prima della consegna dell'elaborato peritale.

In data 24/06/2022 veniva redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Al termine delle operazioni descritte, eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, la scrivente C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. RISPOSTE AI QUESITI

Con riferimento a quanto indicato nell'incarico, si riporta quanto segue:

RISPOSTA AL QUESITO 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”;

La sottoscritta ha provveduto ad avvisare con lettera raccomandata A/R del 28/02/2022 il debitore esecutato dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di stima.

Considerata l'impossibilità di accesso al bene espressa dal debitore esecutato per motivi di salute la scrivente relazionava tale circostanza all'Ill.mo G.E con Istanza del 31/03/2022, che disponeva che il compendio immobiliare venisse preso in custodia dal Custode XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXX per permettere l'accesso al bene e l'esecuzione dei rilievi.

Il primo sopralluogo veniva eseguito in data 19/04/2022 con il Custode XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXX, con il solo accesso per la visione del bene.

I rilievi venivano successivamente eseguiti in data 23/05/2022, 25/05/2022, 27/05/2022, 15/06/2022 ed avevano per oggetto un piano del fabbricato per ognuno degli accessi, considerata l'ampiezza del fabbricato e dell'area di pertinenza, nonché le condizioni dei rilievi eseguiti in larga parte senza illuminazione per lo stato dei serramenti non apribili e bloccati per vegetazione ed incuria/assenza di manutenzione.

RISPOSTA AL QUESITO 2)

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

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione

del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all' art. 567 2° comma, mediante l'esame dei certificati catastali storici e delle visure effettuate presso la Conservatoria.

La sottoscritta ha provveduto, con richiesta di nuove Ispezioni Ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Asti, a verificare eventuali variazioni nelle formalità pregiudizievoli sul compendio immobiliare, rispetto alla data dei Documenti forniti dagli Avvocati incaricati.

Trascrizioni ed iscrizioni

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti, Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare- risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio preso in esame sul compendio immobiliare oggetto di procedura.

La ricerca è stata effettuata, per maggior approfondimento, sia sul debitore esecutato, sia sui beni, sia sulla società che risultava essere la precedente intestataria dei beni.

[Ispezione del 08/03/2022]

A carico della Sig.ra XXXXXX XXXXX:

Dati della richiesta:

Cognome: XXXXXX Nome: XXXXX

Data di Nascita: xxxxxxxxxx Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/06/2004 - Registro Particolare 3889 Registro Generale 6416 Pubblico ufficiale BERTONE STEFANO Repertorio 119201 del 11/05/2004 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in ASTI(AT) SOGGETTO DONATARIO

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2012 - Registro Particolare 6608 Registro Generale 8850 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXX Repertorio 40621/18293 del 11/10/2012 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in ASTI(AT) SOGGETTO DONANTE
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/10/2014 - Registro Particolare 5980 Registro Generale 7900 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXX Repertorio 43719/20518 del 01/10/2014 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA' Immobili siti in ASTI(AT)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/06/2021 - Registro Particolare 4651 Registro Generale 5926 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 1375 del 03/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ASTI(AT)

A carico dei beni oggetto di EI FG. 78 part. 143 NCEU Comune di Asti:

Dati della richiesta

Immobile:

Comune di ASTI (AT) Tipo catasto: Fabbricati Sezione urbana AT - Fg: 78 – Part. 143 (tutti i subalterni)

Elenco immobili Comune di ASTI (AT)

- NCEU Foglio 0078 Particella 00143 Subalterno 0001
- NCEU Foglio 0078 Particella 00143 Subalterno 0002
- NCEU Foglio 0078 Particella 00143 Subalterno 0003
- NCEU Foglio 0078 Particella 00143 Subalterno 0004

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 30/03/1988 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 2471 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXX Repertorio 88461 del 11/03/1988 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
2. TRASCRIZIONE del 28/03/1989 - Registro Particolare 1752 Registro Generale 2402 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXXXX Repertorio 36890 del 07/03/1989 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

3. ISCRIZIONE del 12/02/1992 - Registro Particolare 206 Registro Generale 1640
Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXXXXXX Repertorio 26706/10267 del
11/02/1992 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1.
Annotazione n. 257 del 16/03/2000 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 29/06/1994 - Registro Particolare 3323 Registro Generale 4558
Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXX Repertorio 39748 del 16/06/1994
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
5. ISCRIZIONE del 12/02/1997 - Registro Particolare 141 Registro Generale 1203
Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXX Repertorio 48250 del 07/02/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota
disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.
1112 del 17/12/1999 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 290 del 27/03/2000
(CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE del 08/09/2004 - Registro Particolare 2737 Registro Generale 10576
Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXXXXXX Repertorio 47878/21003 del 02/09/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1.
Comunicazione n. 25 del 31/12/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in
data 31/10/2014. Cancellazione totale eseguita in data 02/01/2015 (Art. 13, comma 8-
decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
7. ISCRIZIONE del 10/11/2005 - Registro Particolare 2656 Registro Generale 11621
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX XXX. Repertorio 5182/2005 del 03/11/2005 IPOTECA
LEGALE derivante da IN BASE A RUOLI ESATTORIALI ART. 77 DPR 602/73 Nota
disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 610
del 09/05/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
8. ISCRIZIONE del 12/11/2010 - Registro Particolare 2218 Registro Generale 10859
Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXXXXXX Repertorio 689/540 del 11/11/2010 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

9. ISCRIZIONE del 27/05/2014 - Registro Particolare 471 Registro Generale 3971
Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXX Repertorio 43213/20151 del 23/05/2014 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
10. TRASCRIZIONE del 29/10/2014 - Registro Particolare 5980 Registro Generale 7900
Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXX Repertorio 43719/20518 del 01/10/2014 ATTO TRA
VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA'
11. TRASCRIZIONE del 22/06/2021 - Registro Particolare 4651 Registro Generale 5926
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 1375 del 03/05/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A carico della SOCIETA' (precedente proprietaria dei beni oggetto di procedura)

Dati della richiesta

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx

Elenco omonimi

1. XXXXXXX S.A.S. DI XXXXXX XXXXX & C. *** Con sede in ASTI (AT) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx
2. XXXXXXX S.A.S. DI XXXXXX XXXXX E C. *** Con sede in XXXXXX (AL) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx
3. XXXXXXX DI XXXXXX C E C. SAS Con sede in ASTI (AT) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx
4. XXXXXXX DI XXXXXX C. E C. SAS Con sede in ASTI (AT) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx
5. XXXXXXX S.S. DI XXXXXX XXXXX & C. Con sede in ASTI (AT) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx
6. XXXXXXX S.N.C. DI XXXXXXXXXXXX XXXXX& C *** Con sede in XXXXXX (AL) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx
7. XXXXXXX S.N.C. DI XXXXXXXXXXXX XXXXX& C. *** Con sede in ASTI (AT) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx
8. XXXXXXX S.S. DI XXXXXXXXXXXX XXXXX & C. Con sede in ASTI (AT) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/10/1984 - Registro Particolare 6143 Registro Generale 7806 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE,
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/03/1985 - Registro Particolare 1670 Registro Generale 2067 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE,
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/05/1987 - Registro Particolare 2609 Registro Generale 3619 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA,

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/03/1988 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 2471 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXX Repertorio 88461 del 11/03/1988 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Immobili siti in ASTI (AT)
5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/03/1989 - Registro Particolare 1752 Registro Generale 2402 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXXXX Repertorio 36890 del 07/03/1989 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Immobili siti in ASTI (AT)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 12/02/1992 - Registro Particolare 206 Registro Generale 1640 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXXXX Repertorio 26706/10267 del 11/02/1992 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ASTI(AT) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 257 del 16/03/2000 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 29/06/1994 - Registro Particolare 3323 Registro Generale 4558 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXXXX XXXX Repertorio 39748 del 16/06/1994 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Immobili siti in ASTI (AT)
8. ISCRIZIONE CONTRO del 12/02/1997 - Registro Particolare 141 Registro Generale 1203 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXXXX XXXX Repertorio 48250 del 07/02/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ASTI(AT) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1112 del 17/12/1999 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 290 del 27/03/2000 (CANCELLAZIONE TOTALE)
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/1999 - Registro Particolare 4934 Registro Generale 6901 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXX Repertorio 38418 del 15/07/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ASTI (AT) SOGGETTO VENDITORE
10. ISCRIZIONE CONTRO del 08/09/2004 - Registro Particolare 2737 Registro

Generale 10576 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXXXXXX Repertorio 47878/21003 del 02/09/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ASTI(AT) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 25 del 31/12/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2014. Cancellazione totale eseguita in data 02/01/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

11. ISCRIZIONE CONTRO del 10/11/2005 - Registro Particolare 2656 Registro Generale 11621 Pubblico ufficiale XXXXXXXXX XXX. Repertorio 5182/2005 del 03/11/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IN BASE A RUOLI ESATTORIALI ART. 77 DPR 602/73 Immobili siti in ASTI(AT) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 610 del 09/05/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

12. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/2010 - Registro Particolare 2218 Registro Generale 10859 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXXXXXX Repertorio 689/540 del 11/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ASTI (AT) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

13. ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2014 - Registro Particolare 471 Registro Generale 3971 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXX Repertorio 43213/20151 del 23/05/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ASTI (AT) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/10/2014 - Registro Particolare 5980 Registro Generale 7900 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXX Repertorio 43719/20518 del 01/10/2014 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA' Immobili siti in ASTI (AT)

Atti di provenienza riportati integralmente all'Allegato "B"

Di seguito vengono elencati gli estremi degli atti di provenienza ed atti pubblici reperiti per il compendio immobiliare oggetto di indagine:

Per il foglio 78 particella 143 sub.3-4 NCEU Comune di Asti
il foglio 78 particella 143 NCT Comune di Asti (ente urbano)

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 11/10/1984
Rep. 82028 Raccolta 14566
Rogante Notaio Dott. Xxxxx xxxxx
Sede Asti
- ATTO del 01/10/2014
Rep. 43719 Raccolta 20518
Rogante Notaio Dott. Xxxxx xxxxx
Sede ASTI

Dichiarazione Notarile

Si riporta a seguire la Dichiarazione Notarile redatta dal Notaio XXXXXXXX xxx xxxxxxxx, Notaio in XXXXXXXX sul compendio immobiliare oggetto di procedura redatta in data 25.06.2021.

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

- XXXXXX XXXXX Nata il xxxxxxxxxx a ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 03/05/2021 Numero di repertorio 1375 notificato da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASTI trascritto il 22/06/2021 ai nn. 5926/4651 a favore di XXXXXX XXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXX (xx) Codice fiscale xxxxxxxxxx sui seguenti immobili:

pag. 11/61

- Xxxxxx Xxxxx piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni su appartamento in villino in ASTI Sezione Urbana AT Foglio 78 Particella 143 Subalterno 3 Natura A7 Consistenza 18 vani Indirizzo VIA FRANCESCO CAMAGNI N.6 P.T 1 2
- Xxxxxx Xxxxx piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni su autorimessa o rimessa in ASTI Sezione Urbana AT Foglio 78 Particella 143 Subalterno 4 Natura C6 Consistenza 74 metri quadri Indirizzo VIA FRANCESCO CAMAGNI n. 6 Piano T
- Xxxxxx Xxxxx piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni su Terreno Ente Urbano in ASTI Foglio 78 Particella 143 di are 17 ca 70

Il Notaio Dott. XXXXXXXX xxx xxxxxxxx, Notaio in XXXXXXXX, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di XXXXXXXX-XXXXXXXXXXXXXXXXXX, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Asti-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 22/06/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutato, XXXXXX Xxxxx, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili Asti sezione Urbana AT Foglio 78 Particella 143 Sub. 3 Particella 143 Sub. 4, Asti Sezione ASTI Foglio 78 Particella 143 è pervenuta per atto di assegnazione a socio per scioglimento di società del 01/10/2014 Numero di repertorio 43719/20518 Notaio XXXXX XXXXXX Sede ASTI trascritto il 29/10/2014 nn. 7900/5980 da potere di XXXXXXXX S.S. DI XXXXXXX XXXXX & C. Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx
- A XXXXXXXX S.S. DI XXXXXXX XXXXX & C. la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto del 11/10/1984 Repertorio n.: 82028 Rogante: XXXXX Sede: ASTI Registrazione: UR Sede: ASTI n: 6102 del 25/10/1984 trascritto il 18/10/1984 nn. 6143/7806.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 10859/2218 del 12/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 11/11/2010 Numero di repertorio 689/540 Notaio XXXXX XXXXXXXXXXXX Sede ASTI A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx (Domicilio ipotecario eletto ASTI XXXXXXXXXXXX XX), contro XXXXXXXX S.S. DI XXXXXXX XXXXX & C. Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx XXXXXXXXXXXX Sede TORINO Codice fiscale xxxxxxxxxxxx quale debitore non datore di ipoteca capitale [REDACTED] Totale € [REDACTED] Durata 10 anni Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 78 Particella 143 Sub. 3 Particella 143 Sub. 4,

Asti Sezione ASTI Foglio 78 Particella 143

- ISCRIZIONE NN. 3971/471 del 27/05/2014 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 23/05/2014 Numero di repertorio 43213/20151 Notaio XXXXX XXXXXXXX Sede ASTI A favore di XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx (Domicilio ipotecario eletto ASTI XXXXXXXXXXXXXXX XX PRESSO LA SEDE), contro XXXXXXXX S.S. DI XXXXXX XXXXX & C. Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX. Sede TORINO Codice fiscale xxxxxxxxxxxx quale debitore non datore di ipoteca capitale [REDACTED] Totale [REDACTED] Durata 12 anni Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 78 Particella 143 Sub. 3 Particella 143 Sub. 4, Asti Sezione ASTI Foglio 78 Particella 143
- TRASCRIZIONE NN. 5926/4651 del 22/06/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/05/2021 Numero di repertorio 1375 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI A favore di XXXXXX XXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXX (TV) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx (Richiedente: XXXXXXXXXXXXXXX PER XXXXXX XXXXXXXXXXXX VIA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (TV)), contro XXXXXX XXXXX Nata il xxxxxxxxxxxx ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 78 Particella 143 Sub. 3 Particella 143 Sub. 4, Asti Foglio 78 Particella 143

Il Notaio Dott. XXXXXXXX xxx xxxxxxxx

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 22/06/2021, risulta essere censito

- Catasto terreni di ASTI Sezione ASTI Foglio 78 Particella 143 Superficie are 17 ca 70. Ente Urbano Dati derivanti da: VARIAZIONE GEOMETRICA del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 ATTO IN DEROGA (n. 2797.1/1998)
Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 ATTO IN DEROGA (n. 2797.1/1998)
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1977
- Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 78 Particella 143 Subalterno 3 Natura A7 Classe 3 Consistenza 18 vani Totale: 605 mq Totale escluse aree scoperte 600 mq Rendita catastale Euro 3.114,24 Indirizzo VIA PONZIANO FRANCESCO CAMAGNI n. 6 Piano T-2-sotterraneo in ditta a: XXXXXX XXXXX Nata il xxxxxxxxxxxx ASTI Codice fiscale XXXXXXXX piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/01/2021 protocollo n. AT0008457 in atti dal 22/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 6600.1/2021)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/04/1991 in atti dal 06/04/1991 VARIAZIONE DI CONSISTENZA. INSERIMENTO IN MAPPA DI FABBRICATO NON ANCORA CENSITO. (n. 267.1/1991)

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

- Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 78 Particella 143 Subalterno 4 Natura C6 Classe 3 Consistenza 74 mq Totale: 74 mq Rendita catastale Euro 305,74 Indirizzo VIA PONZIANO FRANCESCO CAMAGNI n. 6 Piano T in ditta a: XXXXXX XXXXX Nata il xxxxxxxxxxxx a ASTI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/01/2021 protocollo n. AT0008458 in atti dal 22/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 6601.1/2021)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/04/1991 in atti dal 06/04/1991 FUSIONE. (n. 266.1/1991)

ex

* *** SOPPRESSO *** Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 78 Particella 143 Sub.1

* *** SOPPRESSO *** Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 78 Particella 143 Sub.2.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/04/1991 in atti dal 06/04/1991 FUSIONE. (n. 266.1/1991)

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Informazioni su certificato destinazione urbanistica, omissioni fiscalmente rilevanti, mappe censuarie

Non è stato richiesto agli Uffici Comunali il *Certificato di Destinazione Urbanistica*, in quanto l'esecuzione immobiliare ha per oggetto un'unità abitativa residenziale con relativa autorimessa e lotto di pertinenza (ente urbano). Trattasi quindi di ente urbano e non di terreno libero.

Si è verificata la serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. da cui non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

È stato eseguito un controllo degli estratti di mappa e delle visure catastali dei beni oggetto di indagine, per verificare le consistenze, i passaggi di proprietà e la rispondenza allo stato di fatto della situazione catastale.

Sono state richieste visure aggiornate, storiche e per immobile, nonché le planimetrie e gli estratti di mappa.

La documentazione di cui sopra viene riportata agli *Allegati 4 (Estratto di mappa) – Allegato 5 (Planimetrie catastali) – Allegato "C" (Visure)*.

Documenti acquisiti o prodotti dalla C.T.U

Si riporta una tabella riassuntiva di tutti i documenti acquisiti o prodotti:

Allegato 1	Localizzazione dei beni
Allegato 2	Documentazione fotografica delle unità immobiliari
Allegato 3	Estratti di P.R.G.C Comune di Asti
Allegato 4	Estratto di mappa Fg.78 part.143 – Comune di Asti
Allegato 5	Planimetrie catastali - NCEU Comune di Asti Sez. Urb. AT Fg.78,mapp.143,sub.3, via Francesco Camagni 6 – Piano T-1-2 sottotetto [A/7- abitazione in villino] - NCEU Comune di Asti Sez. Urb. AT Fg.78,mapp.143,sub.4, via Francesco Camagni 6 – Piano T [C/6- autorimessa] - NCT Comune di Asti Fg.78,mapp.143 [ente urbano]
Allegato 6	Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 08.03.2022
Allegato 7	Residenza, Stato di famiglia, Estratto atto di matrimonio
Allegato 8	Verbale di sopralluogo del 19/04/2022, Verbale di sopralluogo del 23/05/2022, Verbale di sopralluogo del 25/05/2022, Verbale di sopralluogo del 27/05/2022, Verbale di sopralluogo del 15/06/2022.
Allegato 9	Attestato di prestazione energetica del 24/06/2022,
Allegato "A"	Elaborati grafici - TAV_01 Planimetria di inquadramento–Scala 1:1000, - TAV_02 Fg. 78 part.143 Sub.3-4 Pianta piano T– Scala 1:100, - TAV_02a Fg. 78 part.143 Pianta piano T– Porticato e piscina Scala 1:100/ 1:200 - TAV_03 Fg. 78 part.143 Sub.3-4 Pianta piano 1– Scala 1:100, - TAV_04 Fg. 78 part.143 Sub.3-4 Pianta piano 2– Scala 1:100, - TAV_05 Fg. 78 part.143 Sub.3-4 Pianta piano sottotetto– Scala 1:100, - TAV_06 Fg. 78 part.143 Sub.3-4 – Superfici commerciali– Scala 1:200, - TAV_07 Fg. 78 part.143 Sub.3-4 Situazione autorizzata Condonò- Pianta P.T– Sc. 1:100, - TAV_08 Fg. 78 part.143 Sub.3-4 Situazione autorizzata Condonò- Pianta P.1– Sc. 1:100, - TAV_09 Fg. 78 part.143 Sub.3-4 Situazione autorizzata Condonò- Pianta P.2– Sc. 1:100, - TAV_10 Fg. 78 part.143 Sub.3-4 Situazione autori. Condonò-Pianta P.sottotetto–Sc. 1:100, - TAV_11 Fg. 78 part.143 Sub.3-4 Confronto con autorizzato- Pianta P.T– Sc. 1:100, - TAV_12 Fg. 78 part.143 Sub.3-4 Confronto con autorizzato- Pianta P.1– Sc. 1:100, - TAV_13 Fg. 78 part.143 Sub.3-4 Confronto con autorizzato- Pianta P.2– Sc. 1:100, - TAV_14 Fg. 78 part.143 Sub.3-4 Confronto con autorizzato- Pianta P.sottotetto– Sc. 1:100,
Allegato "B"	Atti di provenienza ed atti pubblici: - ATTO DI COMPRAVENDITA del 11/10/1984 Rep. 82028 Raccolta 14566 Rogante Notaio Dott. Xxxxx xxxxx Sede Asti - ATTO del 01/10/2014 Rep. 43719 Raccolta 20518 Rogante Notaio Dott. Xxxxx xxxxx Sede ASTI
Allegato "C"	Visure: NCEU Comune di Asti Sez. Urb. AT Fg.78,mapp.143,sub.3, via Francesco Camagni 6 –

	Piano T-1-2 sottotetto [A/7- abitazione in villini] - NCEU Comune di Asti Sez. Urb. AT Fg.78,mapp.143,sub.4, via Francesco Camagni 6 – Piano T [C/6- autorimessa] - NCT Comune di Asti Fg.78,mapp.143 [ente urbano]
Allegato "D"	PRECEDENTI EDILIZI - Permesso d'esecuzione lavori n.1237 del 05.11.1962 per <i>"Costruzione fabbricato"</i>; - Permesso d'esecuzione lavori n.158 del 04.03.1964 per <i>"Modifiche al prospetto"</i>; - Concessione edilizia a sanatoria n. 1543 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per <i>"Chiusura di porticati e trasformazione da locali accessori a locali di abitazione"</i>; - Concessione edilizia a sanatoria n. 1544 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per <i>"Costruzione di tettoia aperta"</i>; - Concessione edilizia a sanatoria n. 1545 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per <i>"Opere di ristrutturazione"</i>; - Concessione edilizia a sanatoria n. 328 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per <i>"Realizzazione di piscina"</i>; - Comunicazione di opere di manutenzione ordinaria n.382/2010 del 29.03.2010 per <i>"Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria del tetto e del manto di copertura e parziale ripristino degli intonaci interni"</i> AGIBILITA' - Permesso di abitazione n. 1759 del 11.03.1964 prot. 1964 n.35.

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO 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.)”;

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento 1375/2021 del 03/05/2021 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 5926 Reg. part. 4651 del 22/06/2021 sono stati individuati i seguente beni, siti in Asti, via Francesco Camagni n.6:

- NCEU Comune di Asti Sez. Urb. AT Fg.78,mapp.143,sub.3, via Francesco Camagni 6 – Piano T-1-2 sottotetto [A/7- abitazione in villino]
- NCEU Comune di Asti Sez. Urb. AT Fg.78,mapp.143,sub.4, via Francesco Camagni 6 – Piano T [C/6- autorimessa]
- NCT Comune di Asti Fg.78,mapp.143 [ente urbano]

Trattasi di unità immobiliare residenziale costituita da un “villino” su tre piani fuori terra, a cui si aggiunge il piano sottotetto, con relativo lotto (ente urbano) ed ampia autorimessa al piano terra definita catastalmente come unità catastalmente distinta.



Foto 1: Estratto di mappa con individuazione del fabbricato in via Camagni n.6, Asti

NCEU Comune di Asti Foglio 78 Particella 143 Sub.3 (A/7) abitazioni in villini
 NCEU Comune di Asti Foglio 78 Particella 143 Sub.4 (C/6) autorimessa
 NCT Comune di Asti Foglio 78 Particella 143 ente urbano



Il compendio immobiliare composto da:

- NCEU Foglio 78 Particella 143 Sub.3 (A/7),
- NCEU Foglio 78 Particella 143 Sub.4 (C/6),
- NCT Foglio 78 Particella 143 ente urbano

Viene descritto in due paragrafi successivi e distinti, anche se la superficie commerciale e calpestabile complessive vengono riassunte nel paragrafo del Sub.3 per maggior chiarezza, poiché esistono opere in difformità che devono essere rimesse in pristino che coinvolgono sia l'unità abitativa che l'autorimessa, come spiegato al Quesito 8) a pagina 38).

Pertanto è più chiaro per la valutazione che la tabella della superficie commerciale e calpestabile sia unica, in quanto trattasi di unico compendio e di beni indivisibili e viene riportata a pagina 29).

NCEU Comune di Asti Foglio 78 Particella 143 Sub.3 (A/7) abitazioni in villini

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti, in via Francesco Camagni n.6 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

<u>Intestatario:</u>	Xxxxxx Xxxxx nata a Asti il xxxxxxxxxxxx C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Asti Fg.78 Part. 143 Sub.3	1	A/7	3	18 vani	€ 3.114,24	605 mq Totale escluse aree scoperte 600 mq	Via Camagni n.6 Piano T-1-2-sottotetto

In merito alle coerenze della particella 143 si riferisce quanto segue:

- A nord confina con le part.le 146-147-2682 del Fg. 78 (altra proprietà);
- A sud confina con le part.le 2891 del Fg. 78 (altra proprietà);
- Ad est confina con via Camagni;
- Ad ovest confina con via Baretti;

Il sub.3 Fg.78 part. 143 confina su ogni lato con il suo ente urbano (Fg.78 part. 143) fatta eccezione per il piano terra dove confina anche con la sua autorimessa (sub.4 Fg.78 part. 143).



Descrizione dell'unità abitativa

Trattasi di un'unità immobiliare residenziale di tipologia "villino" sita in via Camagni n.6, traversa di via Gandolfino Roreto, nella zona nord del centro abitato di Asti.

Il fabbricato ad uso abitativo unifamiliare, di tipologia di pregio per dimensioni, forma e lotto di pertinenza, si compone di 3 piani fuori terra e di un sottotetto praticabile ed ha struttura portante in cemento armato costituita da pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e con muratura di tamponamento non isolata e tetto con struttura in cemento armato con copertura in tegole.

Si accede al fabbricato da via Camagni con un cancelletto pedonale attraverso un porticato di circa 72 metri quadrati dal quale si ha accesso alla scala in legno che conduce al piano primo dove c'è l'ingresso al primo piano abitativo dell'immobile.

Al lotto si accede poi con altri due cancelli carrai su via Camagni ed uno su via Baretto, dei quali non si conosce il funzionamento perché non sono stati aperti per mancanza di manutenzione, visibili nella Documentazione Fotografica alla quale si rimanda.

Il piano terra si compone di:

- Porticato aperto,
- Locale tecnico caldaia,
- Locale gasolio,
- Autorimessa (definita catastalmente come unità separata (Sub.4 Fg.78 part.143) e descritta al paragrafo successivo),
- Lavanderia,
- Camera 1 (***) ,
- Camera 2 (***) ,
- Bagno (***) ,
- Cucina (***) ,

*Nota: I locali contrassegnati con (***) nell'elenco non sono autorizzati e devono essere rimessi in pristino all'originaria destinazione come indicato in risposta al Quesito 8).*

L'altezza dei locali al piano terra è inferiore a 3 metri, con le altezze specifiche indicate nella planimetria di rilievo Allegato A) Elaborati Grafici.

Il piano primo si compone di:

- Ingresso,
- Disimpegno,

- Camera 1,
- Camera 2,
- Bagno,
- Soggiorno,
- Cucina,
- Sala con camino,
- Salone a doppia altezza,
- Porticato su retro,
- Terrazzo



L'altezza dei locali al piano primo è pari a 3 metri, fatta eccezione per il salone a doppia altezza che è alto 6.90 metri ed il bagno con disimpegno che sono invece ribassati con cartongesso, come indicato nella planimetria di rilievo Allegato A) Elaborati Grafici.

Il piano secondo si compone di:

- Ingresso/disimpegno,
- Camera 1,
- Camera 2,
- Disimpegno,
- Bagno,
- Disimpegno,
- Camera 3,
- Disimpegno,
- Bagno,
- Solarium,
- Terrazzo,
- Terrazzo
- Balconata su salone a doppia altezza,



L'altezza dei locali al piano secondo è pari a circa 3 metri, fatta eccezione per la camera padronale e i servizi/disimpegni che sono ribassati con cartongesso, come indicato nella planimetria di rilievo Allegato A) Elaborati Grafici.



Il piano terzo sottotetto si compone di:

- Soggiorno al piano sottotetto,
- Camera,
- Bagno,
- Balconata su scala di accesso,



L'altezza del vano è variabile in quanto l'altezza massima al colmo è pari a 4.40 metri, mentre l'altezza all'imposta è pari, su un lato a 1.77 metri e sull'altro a 2.31 metri, come visibile nella planimetria di rilievo riportata all'Allegato A Elaborati Grafici.

Le pavimentazioni dei locali sono in piastrelle di vario colore nei bagni, nella cucina e nella maggior parte dei vani mentre è presente il parquet nel soggiorno a doppia altezza e nelle camere da letto principali, è presente pavimentazione in marmo nell'ingresso al piano primo e nella sala con camino. Le pareti sono tinteggiate con tinte di vario colore, le porte interne sono in legno e la porta di ingresso non è blindata.

Tutti i serramenti sono in legno con vetro semplice, fatta eccezione per alcuni serramenti più recenti, per esempio il porticato al piano terra che è stato chiuso (senza autorizzazione e da rimettere in pristino) con serramenti in alluminio con vetro semplice.

La scala di accesso al piano secondo è di buona fattura, con pedate in legno e struttura metallica ad andamento curvo. Anche la scala di accesso al piano sottotetto ha struttura metallica e pedate in legno.

I bagni presentano rivestimenti in piastrelle di vario colore ed il bagno del piano secondo ha una vasca circolare.

Si riassumono a seguire le caratteristiche dei locali ed i riferimenti alla documentazione fotografica riportata all'Allegato 2) alla quale si rimanda per la visione dei locali.

Tutte le metrature dei locali sono riportate nelle Tavole di rilievo Allegato A) Elaborati grafici Tavole 2-3-4-5.

Piano primo	Sala	Sup. 37,29	Foto 29-30-31-32-33
Piano primo	Sala	Sup. 26,21	Foto 34-35
Piano primo	Cucina	Sup. 10,92	Foto 36
Piano primo	Soggiorno	Sup. 15,7	Foto 37
Piano primo	Camera 1	Sup. 13,37	Foto 42a
Piano primo	Camera 2	Sup. 14,85	Foto 42b
Piano secondo	Camera 1	Sup. 13,91	Foto 57
Piano secondo	Camera 2	Sup. 14,72	Foto 51-52
Piano secondo	Camera 3	Sup. 21,5	Foto 48-49
Piano primo	Ingresso	Sup. 25,52	Foto 29 -41a - 41b
Piano primo	Disimpegno	Sup. 3,59	Foto 38
Piano primo	Bagno	Sup. 8,76	Foto 39-40
Piano secondo	Disimpegno	Sup. 26,62	Foto 43-54-53
Piano secondo	Disimpegno	Sup. 9,55	Foto ///
Piano secondo	Bagno	Sup. 9,06	Foto 55-56
Piano secondo	Disimpegno	Sup. 5,9	Foto 47

Piano secondo	Disimpegno	Sup. 4,24	Foto 46
Piano secondo	Bagno + solarium	Sup. 16,6	Foto 44-45
Piano secondo	Dis. Balconata su sala	Sup. 9,47	Foto 65
Piano terzo sottotetto	Camera	Sup. 12,88	Foto 61
Piano terzo sottotetto	Soggiorno p.Sottotetto	Sup. 148,58	Foto 59-60-66-64
Piano terzo sottotetto	Bagno	Sup. 7,03	Foto 62-63
Piano terzo sottotetto	Disimpegno	Sup. 5,27	Foto 65
Piano terra	Autorimessa	Sup. 44,21	Foto 23-24
Piano terra	Locale caldaia	Sup. 8,51	Foto 27
Piano terra	Locale gasolio	Sup. 3,93	Foto ///
Piano terra	Lavanderia (***)	Sup. 13,9	Foto 25-26
Piano terra	Camera 1 (***)	Sup. 24,99	Foto 17-18
Piano terra	Camera 2 (***)	Sup. 13,22	Foto 21-22
Piano terra	Cucina (***)	Sup. 6,52	Foto 20
Piano terra	Bagno (***)	Sup. 6,69	Foto 19
Piano terra	Loc. inaccessibile (***)	Sup. 4,39	Foto ///
Piano primo	Terrazzo	Sup. 21,51	Foto 1-2-4-7
Piano primo	Portico coperto	Sup. 17,02	Foto 5
Piano secondo	Terrazzo	Sup. 8,65	Foto /
Piano secondo	Terrazzo	Sup. 8,63	Foto /
Piano terra	Portico	Sup. 72,14	Foto 15

NOTA: I locali dell'elenco contrassegnati con (***) non sono autorizzati pertanto dovranno essere ripristinati all'originaria destinazione come indicato in risposta al Quesito 8).

IMPIANTI TECNOLOGICI

Si relaziona che nel fabbricato sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- Impianto elettrico,
- Impianto di riscaldamento con caldaia nella centrale termica e radiatori a parete,
- Impianto idrosanitario,
- Impianto di condizionamento con due unità esterne, solo per la camera al piano secondo e per i locali non autorizzati al piano terra (ex porticato),
- Antenna TV con parabola sul tetto,
- Rete telefonica,
- Allacciamento alla fognatura comunale,
- Impianto anti- intrusione,
- Non esiste impianto solare,
- Non esiste impianto fotovoltaico,

Tutti gli impianti sopra elencati, considerato lo stato di abbandono dell'immobile, sono da verificare

nella loro funzionalità e rispondenza alla legge, in quanto sono datati e non è possibile verificarne il funzionamento in quanto tutte le utenze sono ad oggi scollegate.

Si segnala la presenza di un vano gasolio nella centrale termica di cui deve essere verificata la rispondenza alla norma, come anche la caldaia dovrà essere verificata in quanto non è stato possibile reperire i documenti dell'apparecchio con i relativi certificati di manutenzione e Bollino Verde, inesistenti per gli anni di inutilizzo dell'immobile.

STATO DELLE FINITURE

Lo stato delle finiture è legato agli anni di inutilizzo dell'immobile, che hanno deteriorato i materiali e le finiture, che un tempo erano di pregio ma che sono state deteriorate dal tempo e dall'incuria.

Si evidenzia che:

- Tutto il fabbricato era al momento dei sopralluoghi totalmente ricoperto da vegetazione infestante (edera rampicante e diverse altre tipologie di verde spontaneo) che occulta le facciate, chiude e blocca i serramenti, ricopre e rende inaccessibili i balconi e ricopre in parte il tetto. Pertanto tale vegetazione dovrà essere rimossa per non arrecare danni maggiori alla struttura dell'edificio, oltre allo stato attuale, che è già danneggiato da infiltrazioni di acqua nel tetto e sui balconi.



Foto 4: Il fabbricato invisibile per quanto concerne i prospetti per la vegetazione presente





Foto 5: Vista del fabbricato dal cortile completamente occultato dalla vegetazione

- Le murature esterne sono completamente ricoperte di edera rampicante, come visibile dalla Documentazione Fotografica, che ne occulta completamente la vista e che porta sulla superficie del fabbricato umidità ed acqua. In alcuni punti l'edera riesce addirittura ad entrare nei serramenti e si vede all'interno del fabbricato.
- Il tetto sul lato di via Camagni presenta un evidente dissesto che implica l'ingresso di acqua e di umidità nella soletta del tetto del piano terzo sottotetto, come evidente dalla Documentazione Fotografica Foto 8) 9) e dal dettaglio a seguire.



Foto 5a: Vista del tetto lato via Camagni con localizzazione della porzione danneggiata

Il degrado della struttura è dovuto all'infiltrazione di acqua piovana dal tetto, che secondo quanto scritto già nella relazione contenuta nella Concessione Edilizia in sanatoria a firma dell'Ing. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX "ha causato un danneggiamento dei blocchi di laterizio della

struttura delle falde anche in conseguenza di congelamento dell'acqua di infiltrazione durante i mesi invernali. Per tale situazione deve essere previsto un controllo del manto di tegole e delle condizioni dei faldali e di ripristino strutturale dei fondelli di laterizio”.

Un intervento di manutenzione sulla struttura del tetto, manto di copertura in tegole ed impermeabilizzazione è pertanto urgente per evitare danni maggiori alla struttura.

- Le muratura interne si presentano intonacate e tinteggiate con tinta di vario colore e necessitano solo di manutenzione ordinaria e/o rinfrescatura con pittura,
- Al piano terra si evidenziano diversi fenomeni di umidità e/o efflorescenze visibili per esempio nella Documentazione Fotografica Foto 25-26-27)
- Le pavimentazioni interne sono in piastrelle nelle cucine e nei bagni ed in parquet nella sala e nella maggior parte delle camere da letto,
- La scala di accesso tra il piano primo ed il piano secondo ha profilo curvo, di buona fattura e con pedate in legno,
- I serramenti sono in legno con vetro semplice in pessime condizioni manutentive per l'edera rampicante e per il tempo, come anche le tapparelle e necessitano di sostituzione,
- I balconi ,che non sono accessibili per la presenza di vegetazione, paiono in visione da sotto con pozze d'acqua e ristagni, pertanto necessitano di manutenzione e di verifica statica,
- Il balcone su via Camagni, che è esistente al secondo piano, presenta il solaio in forte stato di dissesto come evidente dalla Foto 81) Doc. Fotografica Allegato 2) con tavelle a vista e struttura danneggiata,
- La scala circolare esterna ,che sale al terrazzo, è in condizioni manutentive pessime, con vegetazione infestante e gradini in parte inaccessibili e necessita manutenzione e pulitura,
- Ringhiere, faldali, grondaie e tutta la lattoneria sono in condizioni manutentive scadenti e necessitano di revisione e pulitura/manutenzione;
- La piscina non è utilizzata da tempo e necessita manutenzione e verifica di funzionamento come anche il porticato per gli attrezzi.
- Tutti i percorsi nel giardino e gli accessi carrai sono inutilizzati ed infestati dalla vegetazione come anche il porticato sul retro, pertanto tutte le aperture devono essere verificate e ripristinati i percorsi;
- Sono presenti alcune fessurazioni nel fabbricato, alcune sono state già evidenziate da una relazione contenuta nella Concessione Edilizia in sanatoria nella quale si riporta *“presenza di alcune cavillature orizzontali, in corrispondenza dell'appoggio delle murature perimetrali sulle strutture portanti, presenza di una lieve fessurazione verticale lungo uno spigolo lato est dell'edificio, presenza di cavillature ai lati dei lucernari della struttura sottotegola, in corrispondenza dell'appoggio sulle falde inclinate delle paretine laterali di chiusura in*

particolare dal lato della scala di accesso al sottotetto. Tali fessurazioni è da attribuire ad assestamenti in conseguenza dell'applicazione sulle strutture dei carichi permanenti dovuti alle opere murarie, ai pavimenti" ed altre sono evidenti nella documentazione fotografica riportata all'Allegato 2)

Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile, che è un immobile di pregio in stato di abbandono completo da anni, necessita di urgenti lavori di manutenzione per rendere l'unità immobiliare abitabile.

LOTTO DEL FABBRICATO

L'area di pertinenza del fabbricato, identificata al Fg. 78 particella 143 è pari ad una superficie di lotto complessiva di 1770 mq, comprensiva del sedime dell'immobile, come si apprende dalla visura catastale.

Pertanto la superficie del lotto libera, escluso il sedime dell'abitazione, è di circa 1500 mq.

Nel lotto è presente, oltre ad una vasta area a giardino che ad oggi è completamente in stato di incuria, con alta vegetazione, una piscina di dimensioni di circa 10 metri x 5 metri ed un porticato ad uso della piscina nel quale sono depositate le attrezzature (lettini, attrezzature, etc.).

La piscina come il resto del fabbricato è da tempo inutilizzata e senza manutenzione, pertanto è da verificarsi sia il funzionamento della struttura , sia dei relativi impianti.

Il porticato è coperto dalla vegetazione e presenta una copertura che necessita anch'essa di manutenzione.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

Si riporta a seguire una tabella in cui vengono riportate le superfici interne utili calpestabili dei locali.

NOTA: Nell'elenco a seguire si riporta anche l'autorimessa anche se essa è censita catastalmente su un subalterno a parte della medesima particella 143 Fg.78, in quanto attualmente per opere eseguite in difformità una parte della stessa è stata trasformata in camera.

Pertanto risulta più chiaro, per la trattazione di perizia, riportare nell'elenco tutti i locali dell'unità abitativa, quindi anche l'autorimessa ed i locali che dovranno essere ricondotti all'originaria destinazione e contrassegnati con gli asterischi in tabella - come spiegato al Quesito 8) - indipendentemente dalla definizione catastale.

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano primo	Sala	37,29
Piano primo	Sala	26,21
Piano primo	Cucina	10,92
Piano primo	Soggiorno	15,7
Piano primo	Camera 1	13,37
Piano primo	Camera 2	14,85
Piano secondo	Camera 1	13,91
Piano secondo	Camera 2	14,72
Piano secondo	Camera 3	21,5
Piano primo	Ingresso	25,52
Piano primo	Disimpegno	3,59
Piano primo	Bagno	8,76
Piano secondo	Disimpegno	26,62
Piano secondo	Disimpegno	9,55
Piano secondo	Bagno	9,06
Piano secondo	Disimpegno	5,9
Piano secondo	Disimpegno	4,24
Piano secondo	Bagno + solarium	16,6
Piano secondo	Dis. Balconata su scala	9,47
Piano terzo sottotetto	Camera	12,88
Piano terzo sottotetto	Soggiorno a piano sottotetto	148,58
Piano terzo sottotetto	Bagno	7,03
Piano terzo sottotetto	Disimpegno	5,27
Piano terra	Autorimessa	44,21
Piano terra	Locale caldaia	8,51
Piano terra	Locale gasolio	3,93
Piano terra	Lavanderia (***)	13,9
Piano terra	Camera 1 (***)	24,99
Piano terra	Camera 2 (***)	13,22
Piano terra	Cucina (***)	6,52
Piano terra	Bagno (***)	6,69
Piano terra	Loc. inaccessibile (***)	4,39

Piano primo	Terrazzo	21,51
Piano primo	Portico coperto	17,02
Piano secondo	Terrazzo	8,65
Piano secondo	Terrazzo	8,63
Piano terra	Portico	72,14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



	Riassunto superfici calpestabili	
Σ	Locali abitativi	168,47
Σ	Locali abitativi di "servizio" (disimpegni, bagni, etc)	119,31
Σ	Locali al piano sottotetto	173,76
Σ	Loc. accessori (autorimessa, caldaia, etc.)	56,65
Σ	Balconi /terrazzi	55,81
Σ	Portico coperto	72,14
Σ	Locali non autorizzati da rimettere in pristino (***)	69,71

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riassumendo i dati sopra riportati, la superficie interna utile calpestabile:

- dei locali abitativi è pari a 168,47 mq,
- dei locali abitativi di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 119,31 mq,
- dei locali al piano sottotetto è pari a 173,76 mq,
- dei locali accessori (autorimessa, caldaia, etc) è pari a 56,65 mq,
- dei balconi/terrazzi è pari a 55,81 mq,
- del portico coperto è pari a 72,14 mq,
- dei locali non autorizzati da rimettere in pristino secondo l'originaria destinazione (vedere Quesito 8) è pari a 69,71 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale per l'unità abitativa in oggetto, comprensiva anche dell'autorimessa.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' ABITATIVA				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie raggugliata (mq)
Piano primo	Superficie residenziale lorda	202,87	100	202,87
Piano secondo	Superficie residenziale lorda	164,78	100	164,78
Piano terzo sottotetto	Superficie residenziale lorda sottotetto h>2,40	106,60	75	79,95
Piano terzo sottotetto	Superficie residenziale lorda sottotetto h<2,40	19,76	35	6,92
Piano terzo sottotetto	Superficie residenziale lorda sottotetto h<2,40	70,24	35	24,58

Piano terra	Superficie residenziale lorda accessori (ripristino lavanderia/cantina)	36,68	35	12,84
Piano terra	Superficie residenziale lorda accessori (ripristino in portico)	17,91	35	6,27
Piano terra	Superficie residenziale lorda locali tecnici	16,54	15	2,48
Piano terra	Autorimessa (non collegata a vani principali)	84,14	50	42,07
Piano terra	Portico coperto	25,00	35	8,75
	eccedenza rispetto a 25 mq (85,19-25)	60,19	2	1,20
Piano terra	Portico coperto piscina	27,50	35	9,63
Piano terra	Area di pertinenza (fino a 25 mq)	25,00	10	2,50
	eccedenza rispetto a 25 mq (1500-25)	1.475,00	2	29,50
Piano primo	Balconi	22,48	25	5,62
Piano primo	Balcone/portico su retro	17,29	35	6,05
Piano secondo	Balconi	8,65	25	2,16
Piano secondo	Balconi	8,63	25	2,16
Piano terra	Piscina	59,00	35	20,65
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				631

Si precisa che nella superficie commerciale totale compare anche l'autorimessa che viene definita come entità catastale a parte (sub.4 Fg.78 part. 143) che viene descritta in dettaglio nel paragrafo successivo per le motivazioni spiegate nella nota a pagina 19).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



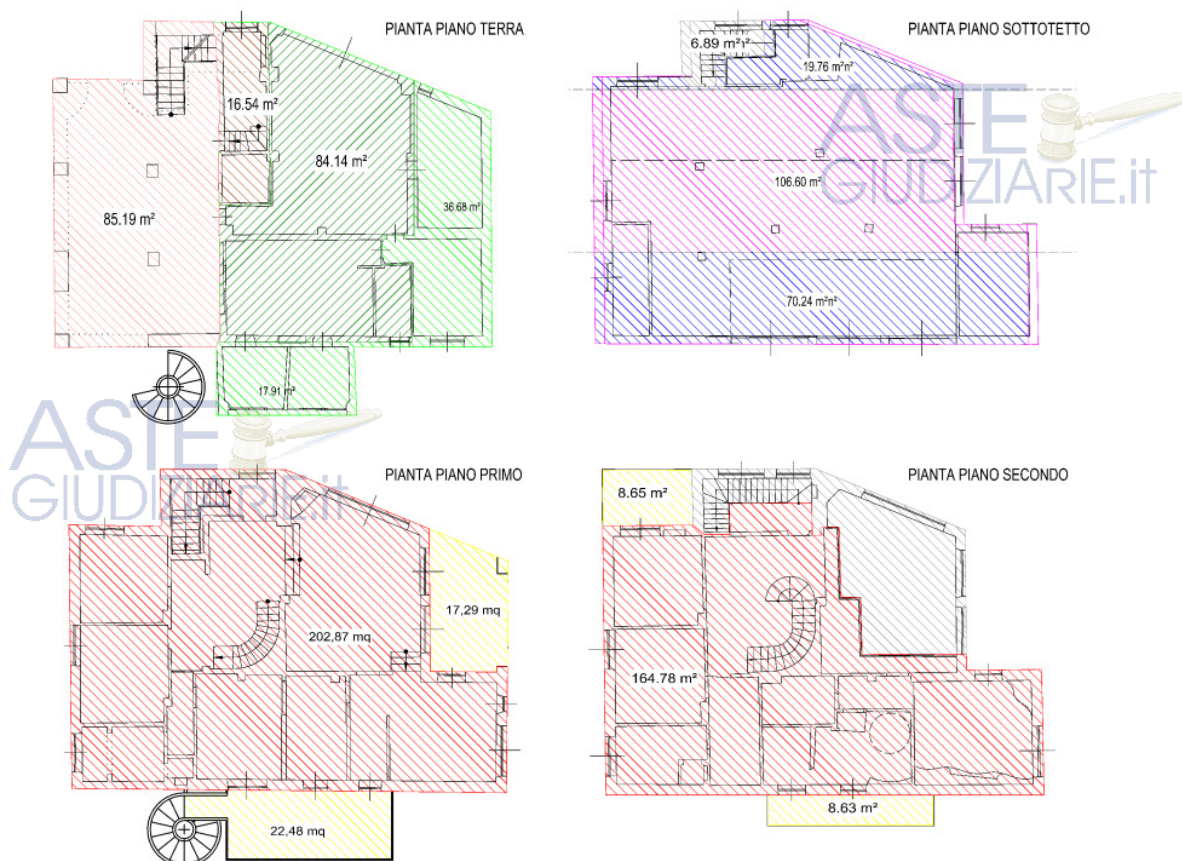


Foto 6 : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Elaborati grafici)



NCEU Comune di Asti Foglio 78 Particella 143 Sub.4 (C/6) autorimessa

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti, in via Camagni n.6 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	XXXXXX XXXXX nata a Asti il XXXXXXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Asti Fg.78 Part. 143 Sub.4	1	C/6	3	74 mq	€ 305,74	74 mq	Via Camagni n.6 Piano T

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A sud-est confina con part.143 del Fg.78 ente urbano (stessa proprietà ed oggetto di E.I.);
- A nord- est confina con il sub.3 part.143 del Fg.78 (stessa proprietà ed oggetto di E.I.);
- A nord-ovest confina con il sub.3 part.143 del Fg.78 (stessa proprietà ed oggetto di E.I.);
- A sud-ovest confina con il sub.3 part.143 del Fg.78 (stessa proprietà ed oggetto di E.I.);

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa, esistente nel fabbricato descritto al paragrafo precedente.

Come relazionato al Quesito 8) parte di questa unità immobiliare, così come definita catastalmente nella scheda sopra riportata, è stata trasformata in camera.

Tale destinazione "camera" non è però autorizzabile in quanto non rispetta le caratteristiche igieniche di legge per quanto concerne l'altezza e gli ampliamenti volumetrici, pertanto tale locale dovrà essere rimesso in pristino, con il ripristino dell'originaria conformazione e superficie dell'autorimessa.

La superficie maggiore, a cui fa riferimento la scheda catastale sopra riportata, si riferisce pertanto all'autorimessa nella sua originaria autorizzazione, che comprende anche la camera ad oggi creata senza autorizzazione.

L'altezza dell'autorimessa è pari a 1.87 metri ed il locale risulta riscaldato per la presenza di radiatori collegati all'impianto di riscaldamento generale del fabbricato.

Pertanto tale superficie compare nella superficie riscaldata dell'Attestato di Prestazione Energetica riportato all'Allegato 9).

Si rimanda alla Documentazione Fotografica riportata all'Allegato 2) per la visione dei locali.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico ed impianto di riscaldamento.

Esiste anche un punto di adduzione acqua, con un lavandino sulla parete opposta alla lavanderia.

STATO DELLE FINITURE

Lo stato delle finiture dell'autorimessa è compatibile con gli anni di inutilizzo del bene e con il resto dell'immobile.

I portoni di accesso sono ad oggi bloccati e non sono apribili, perché bloccati dalla vegetazione che ricopre tutto il prospetto del fabbricato Foto 1-2-4-5-6-7-80-82-83-84-85.

Non essendo possibile l'apertura dei portoni, il locale è completamente buio ed il rilievo è stato eseguito con torcia, in quanto non ci sono fonti di luce naturale e tutte le utenze, anche quella elettrica sono scollegate, questa circostanza impedisce la visione completa e chiara del locale.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

La superficie calpestabile dell'unità è stata calcolata nel paragrafo precedente a pag. 30 in quanto l'unità è stata oggetto di opere in difformità che devono essere rimesse in pristino, pertanto non risulterebbe corretto calcolare la superficie calpestabile nello stato di fatto, perché sarebbe minore di quanto tornerebbe ad essere dopo i ripristini.

Quindi per maggior chiarezza la superficie calpestabile è stata conteggiata nella tabella riassuntiva a pag. 30 nell'unità immobiliare residenziale di cui costituisce pertinenza.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata nel paragrafo precedente, nella tabella riassuntiva a pag. 30, in quanto l'unità costituisce pertinenza dell'unità immobiliare abitativa.

Inoltre l'unità è stata oggetto di opere in difformità, come relazionato in dettaglio al Quesito 8), che devono essere rimesse in pristino, pertanto ad oggi risulterebbe non corretto calcolare la superficie commerciale nello stato di fatto, perché sarebbe minore di quanto tornerebbe ad essere dopo i ripristini.

RISPOSTA AL QUESITO 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";

Come si apprende dall'estratto dell'atto di matrimonio avvenuto in data 08/02/1970 presso il Comune di Asti tra la Sig.ra Xxxxxx Xxxxx e il Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxx, il regime patrimoniale scelto dai coniugi fu ai sensi del primo comma dell'art.228 della Legge 19/05/1975 n.151, come cita il documento riportato integralmente all'Allegato 8).

Alla data del 04/02/2022 del "Certificato di residenza" emesso dal Comune di Asti, la Sig.ra Xxxxxx Xxxxx risulta residente ad oggi in Asti, xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx.

Si riporta l'estratto dell'atto di matrimonio, con certificato contestuale di residenza e stato di famiglia all'Allegato 8).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO 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";

La scrivente C.T.U precisa che i dati indicati nel pignoramento hanno consentito l'identificazione dei beni così identificati:

1. NCEU Comune di Asti Sez. Urb. AT Fg.78,mapp.143,sub.3, via Francesco Camagni 6 – Piano T-1-2 sottotetto [A/7- abitazione in villino]
2. NCEU Comune di Asti Sez. Urb. AT Fg.78,mapp.143,sub.4, via Francesco Camagni 6 – Piano T [C/6- autorimessa]
3. NCT Comune di Asti Fg.78,mapp.143 [ente urbano]

e che esiste conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento per quanto concerne gli identificativi catastali di Foglio, particella, subalterno e categoria.

Per quanto concerne le planimetrie catastali si rileva che esse non sono aggiornate allo stato di fatto in quanto durante il sopralluogo si è verificato che esistono differenze planimetriche e di destinazione rispetto alle planimetrie catastali agli atti che vengono riportate all'Allegato 5) (prot. n.AT T114099 e T114100 del 02.04.1991), come spiegato al successivo Quesito 6).

Trattandosi di unità immobiliari con opere da sanare e/o da rimuovere come spiegato in dettaglio al Quesito 8), la scrivente non ha potuto presentare variazione catastale di aggiornamento in quanto essa dovrà essere presentata dall'aggiudicatario solo al termine della pratica di sanatoria, per le motivazioni illustrate al successivo Quesito 6) e dopo le rimissioni in pristino delle destinazioni del piano terra, come relazionato al Quesito 8).

In tale pratica di variazione Docfa verrà aggiornata sia la planimetria, sia la consistenza delle unità immobiliari in base alla nuova distribuzione interna, aggiornata allo stato di fatto.

RISPOSTA AL QUESITO 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”;*

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e le planimetrie catastali in banca dati (prot. n.AT T114099 e T114100 del 02.04.1991) è emerso che, per quanto riguarda il compendio immobiliare si evidenziano alcune differenze planimetriche dovute ad un datato rilievo, oltre che a tramezzature successivamente tracciate e che non compaiono nella planimetria catastale.

Si precisa che le planimetrie catastali del fabbricato sono due in quanto l'autorimessa è definita catastalmente in modo separato (sub.4 Fg.78 part.143) rispetto al sub.3 Fg.78 part.143 (unità abitativa) anche se di fatto costituiscono un'entità funzionale unica.

Nelle planimetrie Tav_02-03-04-05 riportate all'Allegato A Elaborati grafici si riportano i rilievi aggiornati allo stato di fatto, eseguiti dalla scrivente.

Le differenze consistono in quanto sotto riportato:

Al piano terra

- 1) Lievi differenze planimetriche dovute al rilievo ad oggi eseguito con strumentazione digitale, sovrapposto agli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria che erano redatti a mano e con la conseguente minor precisione di disegno;
- 2) Scala esterna per l'accesso al terrazzo, che ha forma circolare invece che ad una rampa, come indicato nella Concessione Edilizia in sanatoria.
- 3) Nel porticato anteriore sono state create, chiudendo con un serramento continuo sul fronte, una cucina ed un bagno, che non sono autorizzati (***).
- 4) È stata creata una camera nell'autorimessa, riducendo l'area dell'autorimessa e la lavanderia, al tempo autorizzata è stata trasformata in camera (***).

- 5) La cantina adiacente all'autorimessa, autorizzata con la Concessione edilizia in sanatoria, è stata trasformata in una lavanderia.
- 6) Tra le due camere non autorizzate è stato ricavato un piccolo vano con porta solo verso l'esterno, che ad oggi non è accessibile per la vegetazione infestante che ricopre totalmente la facciata e ne impedisce l'accesso.

Al piano primo

- 7) Lievi differenze planimetriche dovute al rilievo ad oggi eseguito con strumentazione digitale sovrapposto agli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria, che erano redatti a mano e con la conseguente minor precisione di disegno;
- 8) Diverso tracciamento della scala interna che ha un tracciamento curvo, invece del tracciamento ortogonale a doppia rampa autorizzato,
- 9) Diverso tracciamento del bagno, che è stato diviso in due locali di cui una porzione è rialzata con scalino e che ha inglobato parte del disimpegno per la doccia,
- 10) Differenze negli scalini di accesso alla sala,
- 11) Creazione del soggiorno in una camera, con modifica degli accessi alla cucina, al soggiorno ed al locale adiacente,

Al piano secondo

- 12) Lievi differenze planimetriche dovute al rilievo ad oggi eseguito con strumentazione digitale sovrapposto agli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria che erano redatti a mano e con la conseguente minor precisione di disegno;
- 13) Diverso tracciamento della scala interna che ha un tracciamento curvo, invece del tracciamento ortogonale a doppia rampa autorizzato,
- 14) Creazione di doccia con muro adiacente nel servizio igienico verso nord ovest,
- 15) Creazione di ribassamenti e cartongessi nella camera 3,

Al piano terzo sottotetto

- 16) Lievi differenze planimetriche dovute al rilievo ad oggi eseguito con strumentazione digitale sovrapposto agli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria che erano redatti a mano e con la conseguente minor precisione di disegno;
- 17) Lieve spostamento dei pilastri rispetto a quanto indicato nella Concessione Edilizia in Sanatoria,
- 18) Ispessimento della muratura nella parte più bassa del locale sul fronte sud est;



Stante quanto precede, si relaziona che le rilevate differenze non possono essere ad oggi aggiornate dalla scrivente con una variazione catastale in quanto l'immobile dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di una pratica edilizia di sanatoria di cui trattasi al successivo Quesito 8), solo al termine della quale potrà essere presentata la suddetta variazione catastale di aggiornamento per entrambi i sub. 3 e 4 del Foglio 78 part. 143..

Le opere indicate invece ai punti 3) e 4) dell'elenco dovranno essere rimesse in pristino come indicato in dettaglio al Quesito 8), in quanto non sono autorizzabili e quindi la variazione catastale di aggiornamento dovrà riportare le originarie destinazioni sia per il sub.3 (abitazione) che per il sub.4 (autorimessa).

In tale pratica di variazione Docfa verrà aggiornata sia la planimetria, sia la consistenza delle unità immobiliari in base alla nuova distribuzione interna, aggiornata ad oggi e dovrà essere inserita la piscina che già compare nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico.

Si segnala che dovranno anche essere variate le altezze indicate nella planimetrie catastali perché sono per alcuni locali/piani errate.

Al piano terra l'altezza dell'autorimessa (nella porzione vicina ai portoni) è pari a 1,87 m, diversamente da quanto indicato nella planimetria catastale, come anche l'altezza dell'attuale lavanderia è pari a 2.17 metri.

Al piano primo le altezze sono corrette rispetto alla planimetria catastale con l'aggiunta solo di qualche ribassamento nel wc e nel disimpegno.

Al piano secondo le altezze sono corrette rispetto alla planimetria catastale con la creazione di qualche ribassamento nella camera 3, nel suo disimpegno e parte del servizio igienico.

Al piano terzo sottotetto nella planimetria catastale le altezze sono indicate a 2 metri mentre sono più alte al colmo e più basse all'imposta, come da rilievo eseguito dalla scrivente e riportato all'Allegato A Elaborati grafici.

Stante quanto precede, le altezze dovranno essere nel complesso aggiornate nelle nuove planimetrie insieme alla distribuzione planimetrica nella variazione catastale Docfa di cui si è trattato.

La planimetrie catastali delle unità immobiliari, attualmente in banca dati dell'Agenzia del Territorio, vengono riportate all'Allegato 5).

RISPOSTA AL QUESITO 7)

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

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Asti, si apprende che le unità immobiliari oggetto di E.I. ricadono nella seguente zona di PRGC:

Foglio 78 particella 143 NCEU Comune di Asti,

- *“Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione B5.1”, normata dall'Art.18 e dalla Tabella 18.2.*

Si riportano gli estratti planimetrici del PRGC e gli articoli delle norme tecniche di attuazione all'Allegato 3) della relazione tecnica di stima.



Foto 7 : Estratto PRGC
con individuazione dell'immobile oggetto di E.I. con freccia gialla

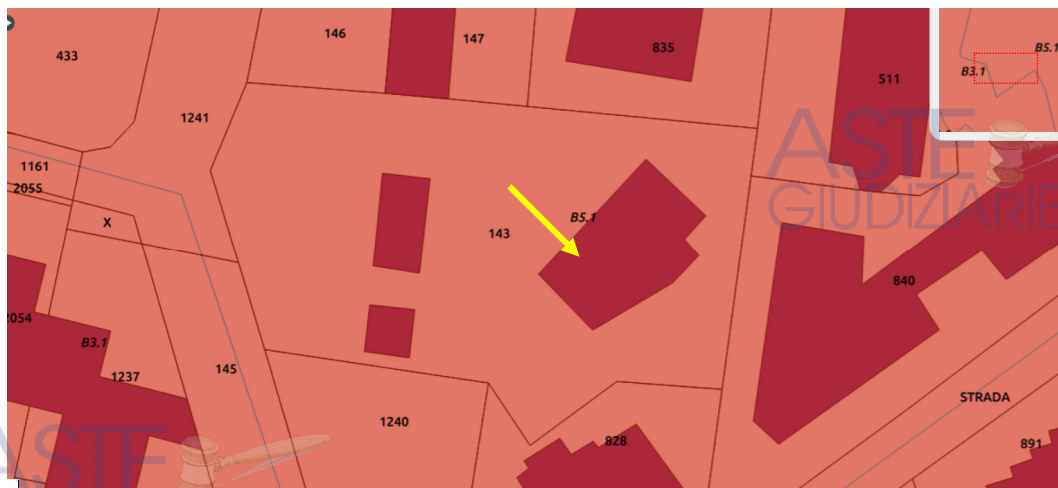


Foto 8 : Estratto PRGC
con individuazione dell'immobile oggetto di E.I con freccia gialla

RISPOSTA AL QUESITO 8)

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

PREMESSA

Dalla ricerca di archivio effettuata presso il Comune di Asti e dai documenti trasmessi in seguito a richiesta di accesso agli atti del 14.02.2022, è emerso che il fabbricato, edificato nel 1962, è stato oggetto negli anni delle seguenti pratiche edilizie:

1. Permesso d'esecuzione lavori n.1237 del 05.11.1962 per *“Costruzione fabbricato”*,
2. Permesso d'esecuzione lavori n.158 del 04.03.1964 per *“Modifiche al prospetto”*,
3. Concessione edilizia a sanatoria n. 1543 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per *“Chiusura di porticati e trasformazione da locali accessori a locali di abitazione”*;
4. Concessione edilizia a sanatoria n. 1544 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per *“Costruzione di tettoia aperta”*;
5. Concessione edilizia a sanatoria n. 1545 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per *“Opere di ristrutturazione”*;
6. Concessione edilizia a sanatoria n. 328 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per “

Realizzazione di piscina;

7. Comunicazione di opere di manutenzione ordinaria n.382/2010 del 29.03.2010 per *“Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria del tetto e del manto di copertura e parziale ripristino degli intonaci interni”*

AGIBILITA'

- Permesso di abitazione n. 1759 del 11.03.1964 prot. 1964 n.35.

ANALISI DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI

Alla luce della ricerca effettuata dagli uffici comunali, sia presso l'archivio del Settore Urbanistica, sia presso l'archivio storico comunale della città, si è appreso che il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1962 con il Permesso d'esecuzione lavori n.1237 del 05.11.1962 per *“Costruzione fabbricato”* e successiva variante denominata Permesso d'esecuzione lavori n.158 del 04.03.1964 per *“Modifiche al prospetto”*.

In data 10.02.1964, al termine della costruzione, venne presentata la domanda per il rilascio del permesso di abitabilità, che è stato autorizzato in data 11.03.1964 – n° 1759 – Prot. Comunale n° 35/1964.

In seguito ad opere eseguite negli anni successivi sul fabbricato senza autorizzazione, vennero presentate poi n. 4 concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n.47 ed in particolare:

- Concessione edilizia a sanatoria n. 1543 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per *“Chiusura di porticati e trasformazione da locali accessori a locali di abitazione”*;
- Concessione edilizia a sanatoria n. 1544 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per *“Costruzione di tettoia aperta”*;
- Concessione edilizia a sanatoria n. 1545 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per *“Opere di ristrutturazione”*;
- Concessione edilizia a sanatoria n. 328 (Legge 28.02.1985 n.47) del 30.11.1989 per *“Realizzazione di piscina”*;

che costituiscono ad oggi lo stato effettivamente autorizzato del fabbricato e delle sue pertinenze (piscina e porticato esterno), in quanto l'ultima pratica reperita consta unicamente di una comunicazione per manutenzione ordinaria per *“Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria del tetto e del manto di copertura e parziale ripristino degli intonaci interni”*, che non concerne quindi modifiche al fabbricato.

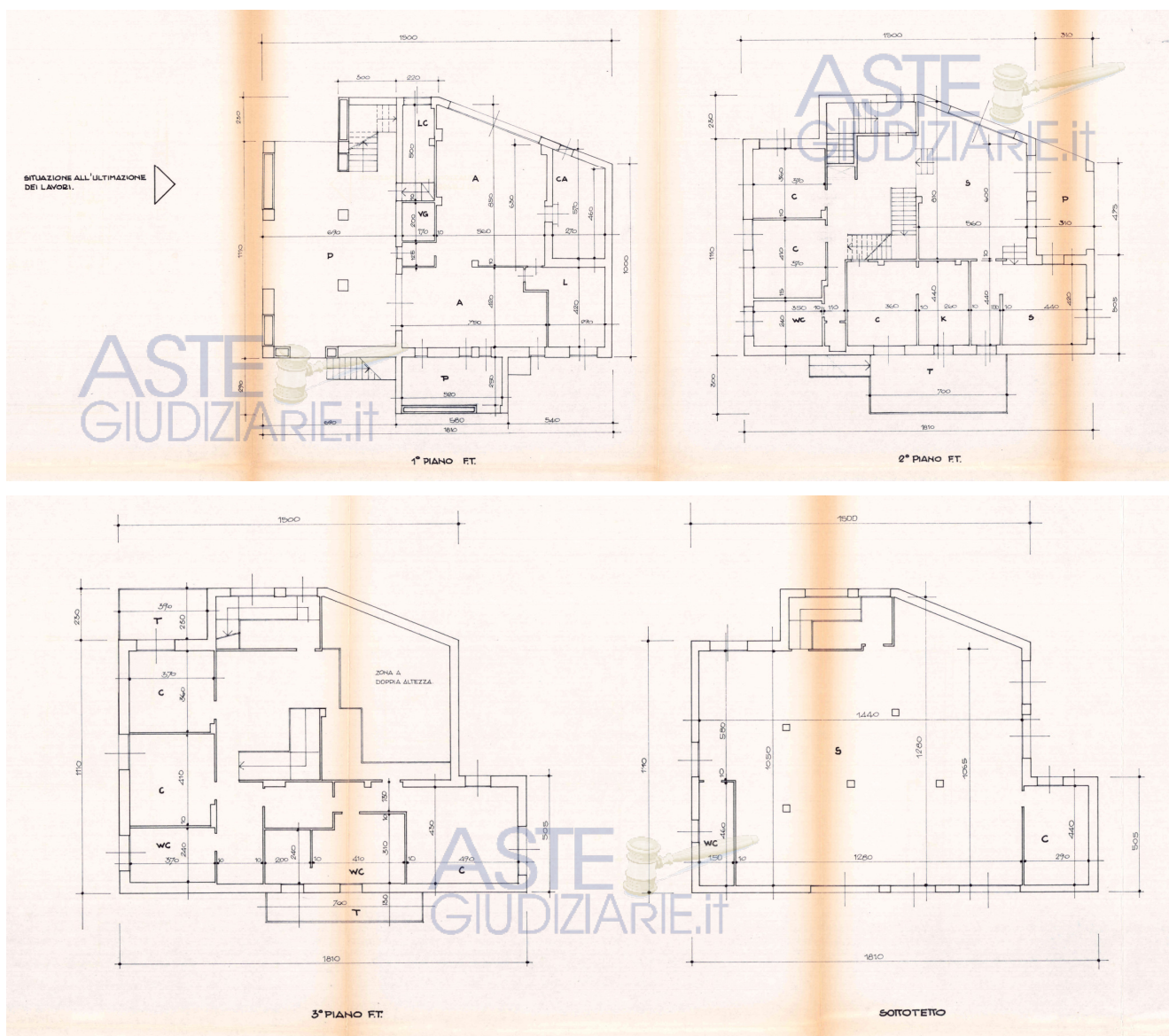


Foto 9 : Estratto Concessione edilizia in sanatoria n.1545/1989 (Legge 28.02.1985 n.47) SITUAZIONE AUTORIZZATA

Dopo l'accurata analisi delle quattro concessioni edilizie a sanatoria (effettuata anche con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Asti arch. Xxxxxx) che sono state confrontate con lo stato di fatto rilevato sul posto, sono emerse alcune difformità rispetto allo stato autorizzato che vengono sotto specificate e che sono rappresentate nelle tavole di Confronto riportate all'Allegato A Elaborati Grafici Tavole 11)-12)-13)-14).

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica è stata eseguita per tutti gli ambienti interni che sono stati accuratamente rilevati ma che non è stato possibile verificare i prospetti, nonché gli spigoli del fabbricato, in quanto esso è completamente ricoperto di edera rampicante che occulta completamente le finestre ed i terrazzi e quindi ne impedisce la misurazione, nonché la visione.

Tale stato, nel quale versa l'immobile, è visibile dalla Documentazione Fotografica riportata all'Allegato 2).

Si deve inoltre rilevare che nelle Tavole di Condono – Concessione Edilizia in sanatoria 1543-1544-1545-328 non compaiono i prospetti.

Pertanto la suddetta documentazione è mancante di un importante elemento per la verifica di conformità, dal momento che le differenze di cui si richiedeva sanatoria, rispetto alla precedente concessione originaria, erano importanti.

Si rileva inoltre che una delle dimensioni riportate nella quotatura del fabbricato è errata perché vengono indicati 11.10 metri che in effetti da ricalco dello stesso disegno sono pari a 11.20 metri.

Nel condono inoltre mancano le foto di tutti prospetti del fabbricato, per esempio non compare la foto della scala di accesso al terrazzo al piano primo e della facciata completa su giardino per poter valutare con sicurezza la rispondenza all'autorizzazione ed effettuare i confronti.

Premesso quanto relazionato, per la verifica di conformità, la scrivente non si assume responsabilità circa la mancanza di documenti od errori negli elaborati di archivio, visionati anche con l'Ufficio Tecnico comunale o circa particolari attualmente occultati dalla vegetazione o dalle condizioni di rilievo, visionate anche dal Custode xxxxxxxxxxxxxxxx durante gli accessi effettuati.

Considerati tutti gli argomenti sopra trattati e dopo aver eseguito un'analisi di tutti i documenti e dal confronto fra stato di fatto rilevato e planimetrie catastali è emerso che risultano da sanare ai vari piani le seguenti difformità:

Al piano terra

- 1) Lievi differenze planimetriche dovute al rilievo ad oggi eseguito con strumentazione digitale sovrapposto agli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria che erano redatti a mano e con la conseguente minor precisione di disegno;
- 2) Scala esterna per l'accesso al terrazzo che ha forma circolare invece che ad una rampa come indicato nella Concessione Edilizia in sanatoria.

Si rileva che anche la planimetria catastale riporta la medesima scala ad una rampa che non è corretta e pertanto dovrà essere aggiornata anche la planimetria catastale, come indicato in risposta al Quesito 6).

- 3) Nel porticato anteriore sono state create ,chiudendo con un serramento continuo sul fronte, una cucina ed un bagno, che non sono autorizzati (**).
- 4) È stata creata una camera nell'autorimessa, riducendo l'area dell'autorimessa e la lavanderia, al tempo autorizzata è stata trasformata in camera (**).
- 5) La cantina adiacente all'autorimessa, autorizzata con la Concessione edilizia in sanatoria, è stata trasformata in una lavanderia.
- 6) Tra le due camere non autorizzate è stato ricavato un piccolo vano ad oggi non accessibile con porta solo verso l'esterno, che ad oggi non è accessibile per la vegetazione infestante, che ricopre totalmente la facciata e ne impedisce l'accesso.

Al piano primo

- 7) Lievi differenze planimetriche dovute al rilievo ad oggi eseguito con strumentazione digitale sovrapposto agli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria, che erano redatti a mano e con la conseguente minor precisione di disegno;
- 8) Diverso tracciamento della scala interna che ha un tracciamento curvo, invece del tracciamento ortogonale a doppia rampa autorizzato,
- 9) Diverso tracciamento del bagno, che è stato diviso in due locali di cui una porzione è rialzata con scalino e che ha inglobato parte del disimpegno per la doccia,
- 10) Differenze negli scalini di accesso alla sala,
- 11) Creazione del soggiorno in una camera, con modifica degli accessi alla cucina, al soggiorno ed al locale adiacente,

Al piano secondo

- 12) Lievi differenze planimetriche dovute al rilievo ad oggi eseguito con strumentazione digitale sovrapposto agli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria che erano redatti a mano e con la conseguente minor precisione di disegno;
- 13) Diverso tracciamento della scala interna che ha un tracciamento curvo, invece del tracciamento ortogonale a doppia rampa autorizzato,
- 14) Creazione di doccia con muro adiacente nel servizio igienico verso nord ovest,
- 15) Creazione di ribassamenti e cartongessi nella camera 3,

Al piano terzo sottotetto

- 16) Lievi differenze planimetriche dovute al rilievo ad oggi eseguito con strumentazione digitale sovrapposto agli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria che erano redatti a mano e con la conseguente minor precisione di disegno;

17) Lieve spostamento dei pilastri rispetto a quanto indicato nella Concessione Edilizia in Sanatoria,

18) Ispessimento della muratura nella parte più bassa del locale sul fronte sud est:

Pertinenze

19) Per quanto concerne il porticato della piscina si evidenzia che esso dai disegni forniti dagli Uffici Comunali era stato autorizzato con ampie porzioni aperte, come indicato nella planimetria della Concessione Edilizia in sanatoria e nella documentazione fotografica allegata, in realtà esso è stato chiuso con setti murari più ampi come è evidente nella Documentazione Fotografica Allegato 2).

Per quanto riguarda i prospetti si segnala che nella pratica di Condono non sono stati forniti i prospetti in quanto trattasi unicamente di elaborati planimetrici ai vari piani pertanto è impossibile effettuare un confronto, anche alla luce del fatto che i prospetti non sono visibili per la presenza della vegetazione che ne occulta completamente la vista , oltre che impedirne la misurazione.

ANALIDI DELLA SANATORIA E DEI RIPRISTINI

Analizzata la tipologia delle difformità e delle incongruenze rilevate sopra descritte ed in seguito a confronto con il responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Asti arch. Xxxxxx del 08.06.2022 si relaziona che una parte delle opere in difformità rilevate e sopradescritte dovranno essere regolarizzate con la presentazione di una Istanza di sanatoria, mentre alcune altre opere dovranno essere necessariamente rimesse in pristino in quanto non autorizzabili.

Dal colloquio con i Tecnico responsabile è emerso che le opere descritte ai punti 3) 4) del precedente elenco non sono autorizzabili in quanto non può essere regolarizzata la creazione di camere (al posto del porticato aperto e dell'autorimessa) in quanto tali locali non posseggono le caratteristiche di legge necessarie per la costituzione di locali abitabili.

Le altezze dei locali sono infatti inferiori ai limiti di legge di 2.70 metri e non sono garantiti i requisiti di legge, oltre che costituiscono ampliamento volumetrico..

Tali locali dovranno essere quindi rimessi in pristino, con il ripristino delle vecchie destinazioni del porticato aperto sul fronte e dell'autorimessa, come precedentemente autorizzato con la Concessione Edilizia in sanatoria prot. 1543-1544-1545-328.

Anche il porticato aperto del punto 19) dovrà essere ricondotto all'originaria autorizzazione, senza la presenza di setti murari al tempo non autorizzati.

Le altre difformità descritte agli altri punti dell'elenco (1-2-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18) sono invece sono inseribili in una istanza di sanatoria e regolarizzabili.

E' infatti regolarizzabile la trasformazione della cantina in lavanderia e la scala esterna circolare (che è stata creata al posto della scala ad una rampa) perché come riferito dall'arch. XXXXXX, le scale esterne non coperte non costituiscono superficie coperta.

Le differenze rilevate rispetto alle planimetrie fornite dagli uffici comunali sono riconducibili in parte a tolleranze del 2% della sagoma del fabbricato, anche se per completezza deve essere riferito che non è stato in alcun modo possibile valutare i prospetti e gli spigoli del fabbricato, perché come evidente dalla documentazione fotografica, è impossibile vedere e misurare la facciata che è completamente coperta dall'edera rampicante, che blocca le portefinestre e ne occulta le facciate su tutti i prospetti, fatta eccezione di una piccola porzione di facciata su via Camagni.

Inoltre si deve rilevare che nell'Istanza di Concessione Edilizia in sanatoria non sono stati forniti i prospetti, quindi è impossibile effettuare un confronto con quanto autorizzato in quanto l'elaborato non è presente e la vecchia autorizzazione prima della Concessione Edilizia in sanatoria (Permesso Esecuzione lavori 1237/1962 e variante 158/1964) presentava una forma diversa da quella successivamente condonata, pertanto è impossibile prenderla come riferimento nei confronti perché troppo distante dalla situazione autorizzata con il Condono.

Nel complesso quindi visto che le opere in difformità consistono sia in opere interne, sia opere esterne ed opere in difformità anche strutturali (scala interna, esterna di accesso al terrazzo, pilastri piano terzo sottotetto, etc) l'istanza potrà essere presentata come SCIA in sanatoria o Permesso di Costruire in sanatoria.

A seconda della tipologia scelta dal tecnico incaricato i costi da sostenersi saranno i seguenti:

- SCIA IN SANATORIA: diritti di segreteria 200 euro + sanzione da determinarsi tra un importo minimo di 516 euro e massimo di 5164 euro, salvo eventuali incrementi di valore da determinarsi dall'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 37 comma 4;
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA: diritti di segreteria 500 euro + corresponsione del doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione che viene determinato dall'importo del computo metrico delle opere in difformità $\times 1/3 \times 5\% \times 2$.

Al termine della presentazione dell'istanza di sanatoria dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità, con la presentazione di tutti i certificati di conformità degli impianti e le denunce tardive strutturali per le scale, nonché le relazioni sul comportamento strutturale dell'intero edificio e pertinenze con relativi adempimenti di legge.

Per quanto concerne i pilastri del piano sottotetto che sono spostati rispetto alla planimetria

autorizzata potrà essere richiesto dagli Uffici un collaudo postumo della struttura, i cui costi non sono ad oggi quantificabili perché possono essere necessari saggi/ prove strutturali, dal momento che non state rinvenute tracce di progettazione e/o denunce.

La scrivente precisa però che, considerate le diverse anomalie rilevate nei documenti (mancanza dei prospetti nelle Concessioni edilizie in sanatoria nonché l'impossibilità di vedere chiaramente i prospetti, che saranno chiari solo dopo la pulitura e la rimozione completa della vegetazione infestante) - trattate con il Tecnico comunale, nonché lo stato dell'immobile che necessita di urgenti lavori che potrà essere quindi oggetto presumibilmente anche di un diverso progetto, la pratica di sanatoria dovrà essere preventivamente discussa con gli uffici comunali, per quanto concerne le opere di ripristino e la presentazione dei prospetti di stato di fatto, quando essi saranno visibili e quindi presentabili agli uffici comunali.

Si precisa inoltre che la scrivente ha valutato i costi presunti allo stato di fatto ad oggi e con diritti di segreteria alla data odierna ma si segnala che è indispensabile che i costi vengano aggiornati al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, per verificarne le modalità di presentazione ed i costi in base alla normativa vigente al momento della presentazione effettiva della pratica.

Per questo motivo, la presentazione effettiva dell'istanza potrà pertanto portare a dei costi in parte diversi da quanto ad oggi ipotizzato.

COSTI DELLA SANATORIA/AGIBILITA'

Nella tabella a seguire vengono riportati i costi ipotizzati per la SCIA in sanatoria o Permesso di costruire in sanatoria per le opere in difformità, che verranno dedotti dal valore complessivo di stima. Si precisa che i conteggi potranno subire variazioni in aumento e/o diminuzione in base a normativa e/o diritti di segreteria vigenti al tempo dell'effettiva presentazione dell'istanza da parte dell'aggiudicatario.

Nella tabella vengono inseriti in particolare i valori della SCIA in sanatoria in quanto il Permesso di Costruire necessita di un computo metrico delle opere in difformità che dovrà essere presentato dal tecnico incaricato con l'Istanza di sanatoria ed ad oggi non è determinabile.

In riferimento all'**agibilità**, si relaziona che al termine dei lavori dovrà essere presentata la relativa richiesta per le difformità rilevate con presentazione di tutti i certificati di conformità degli impianti revisionati, nonché dovranno essere presentate le verifiche ed i collaudi strutturali delle strutture realizzate, delle quali non sono state rinvenute tracce di progettazione e/o denunce.

I diritti di segreteria per nuova istanza di SCIA per agibilità ammontano a 50 euro, a cui si aggiungono i costi per la parcella del professionista, le certificazioni di conformità degli impianti, la relazione di idoneità statica ed i collaudi strutturali.

Sono esclusi dal conteggio tutte le spese per le messe a norma degli impianti che ad oggi non sono determinabili in quanto tutte le utenze sono scollegate e pertanto non se ne conosce il funzionamento e la rispondenza alla norma.

Importo presunto spese da sostenersi per pratiche edilizie e catastali		
Pagamento sanzione amministrativa per SCIA sanatoria (***) da 516 a 5.164 euro	516,00	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione SCIA sanatoria (***)	200,00	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione SCIA sanatoria (***)	2.000,00	euro
Onorario presunto parcella professionista per pratica catastale Docfa sub.3 fg.78 part. 143	400,00	euro
Onorario presunto parcella professionista per pratica catastale Docfa sub.4 fg.78 part. 143	400,00	euro
Spese catastali diritti di segreteria per presentazione pratica Docfa n.2 subalterni (50 euro per unità)	100,00	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione SCA agibilità	50,00	euro
Certificazione di conformità statica edificio (parcella presunta professionista) + denuncia postuma e collaudo postumo della scala e/o edificio (parcella presunta professionista)	2.000,00	euro
Certificati di rispondenza impianti (escluse eventuali messe a norma da verificarsi con impiantisti per ripristino impianti) termico, elettrico, idrosanitario, gas (200 euro per impianto se sono a norma)	800,00	euro
TOTALE	6.466,00	euro

*** I conteggi sono riferiti alla SCIA in sanatoria con ad oggi sanzione minima di 516 euro ma come riferito al Quesito 8) potrebbe essere presentato un Permesso di Costruire in sanatoria con altri importi da calcolarsi all'atto di presentazione effettiva dell'Istanza di sanatoria e con diritti di segreteria e sanzione alla data effettiva di presentazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO 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”;

Il compendio oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un'unità immobiliare residenziale (abitazione in villino) con relativa autorimessa ed area di pertinenza (ente urbano), pertanto verrà definito un unico lotto perché il compendio funzionalmente per la sua consistenza non è divisibile, in quanto gli accessi sono comuni e l'autorimessa costituisce parte integrante dell'unità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO 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”;

Il compendio oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra Xxxxxx Xxxxx, coniugata in data 08/02/1970 con il Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxx, in regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art.228 della Legge 19/05/1975 n.151, come riportato nell'estratto di matrimonio e nei documenti agli atti Allegato 8).

Per il bene in esame non è necessaria la divisione in lotti, per le specificità descritte in risposta al precedente Quesito 9).

RISPOSTA AL QUESITO 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”;

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 10.02.2022, è emerso che non esistono contratti di locazione registrati per le unità immobiliari in oggetto.

In seguito ai sopralluoghi effettuati è emerso che le unità immobiliari sono da tempo non abitate ed inutilizzate visto lo stato di abbandono in cui versa l'immobile, visibile dalla documentazione fotografica Allegato 2).

Stante quanto precede l'immobile è ad oggi “libero”, in stato di completo abbandono da tempo che implica urgenti lavori di manutenzione.

Nell'immobile è presente su tutti i piani, vario materiale (arredi, suppellettili e materiale di risulta da discarica) come visibile nella Documentazione Fotografica allegata.

RISPOSTA AL QUESITO 12)

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

Come riportato al precedente Quesito 4) la Sig. ra Xxxxxx Xxxxx è ad oggi coniugata con il Sig. Xxxxxxxxxx Xxxxxx, pertanto non ricorre la casistica di cui sopra.

RISPOSTA AL QUESITO 13)

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

Si riportano a seguire le prescrizioni di piano ed i vincoli esistenti per entrambe le unità immobiliari, che costituiscono di fatto un unico immobile.

Immobile in via Camagni n.6– Fg.78 Part. 143 NCEU Comune di Asti (sub. 3-4 e relativo ente urbano)

- *“Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione B5.1”, normata dall'Art.18 e dalla Tabella 18.2.*

Si riportano gli estratti planimetrici del PRGC e gli articoli delle norme tecniche di attuazione all'Allegato 3) della relazione tecnica di stima.

Non ricorre la casistica condominiale in quanto trattasi di fabbricato unifamiliare.

RISPOSTA AL QUESITO 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”;*

Trattasi di unità immobiliari, che costituiscono un fabbricato unifamiliare (unità abitativa+ autorimessa) pertanto non ricorre la casistica condominiale.

Non sono stati rilevati dalle ispezioni ipotecarie effettuate, nonché dalla Dichiarazione Notarile riportata in perizia, procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato successivi all'Atto di pignoramento 1375/2021 del 03/05/2021 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 5926 Reg. part. 4651 del 22/06/2021.

RISPOSTA AL QUESITO 15)

*“**Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)”*

***proceda** nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite;*

Al fine di procedere alla valutazione richiesta, la scrivente ha effettuato i sopralluoghi necessari per constatare le caratteristiche della zona e prendere visione delle unità immobiliari.

La superficie commerciale che compare nelle valutazioni a seguire è stata determinata in risposta al Quesito 3).

Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in via Camagni n.6, Asti
Fg.78 part.143 sub. 3-4 (unità abitativa + autorimessa)

Il valore delle unità immobiliari è stato calcolato con il metodo sintetico comparativo svolgendo approfondite indagini sul mercato immobiliare locale presso agenzie e consultando i valori riportati dall' "Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I." ed i valori raccolti dal Borsino immobiliare per immobili con la medesima destinazione e siti nell'area limitrofa.

Per quanto riguarda i dati disponibili presso le banche dati si rileva che l'O.M.I. *Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* riporta:

- per abitazioni civili in condizioni normali, un valore minimo di 830 euro/mq ed un valore massimo di 1.200 euro/mq.
- per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, un valore minimo di 690 euro/mq ed un valore massimo di 1.000 euro/mq.
- per autorimesse in condizioni normali, un valore minimo di 590 euro/mq ed un valore massimo di 880 euro/mq.
- per box in condizioni normali, un valore minimo di 690 euro/mq ed un valore massimo di 1.000 euro/mq.
- per ville e villini in condizioni normali, un valore minimo di 1.300 euro/mq ed un valore massimo di 1.950 euro/mq, valore medio di 1.625 euro/mq;

Il Borsino immobiliare riporta:

- per le abitazioni civili in stabili di 1° fascia, un valore minimo di 959 euro/mq ed un valore massimo di 1.547 euro/mq, valore medio di 1.253 euro/mq;
- per le abitazioni civili in stabili di fascia media, un valore minimo di 808 euro/mq ed un valore massimo di 1.303 euro/mq, valore medio di 1.056 euro/mq;
- per le abitazioni civili in stabili di 2° fascia, un valore minimo di 623 euro/mq ed un valore massimo di 898 euro/mq, valore medio di 760 euro/mq;
- per le ville&villini, un valore minimo di 1.008 euro/mq ed un valore massimo di 1.633 euro/mq, valore medio di 1.321 euro/mq;
- per box&autorimesse, un valore minimo di 647 euro/mq ed un valore massimo di 1006 euro/mq, valore medio di 826 euro/mq;
- per posti auto coperti, un valore minimo di 405 euro/mq ed un valore massimo di 569

- euro/mq, valore medio di 487 euro/mq;
- per posti auto scoperti, un valore minimo di 229 euro/mq ed un valore massimo di 377 euro/mq, valore medio di 303 euro/mq;

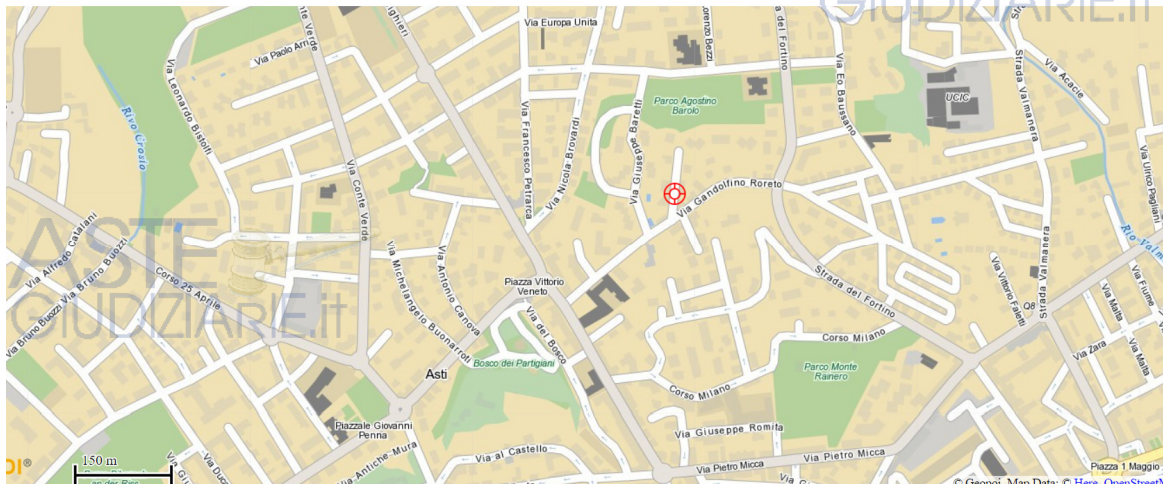


Foto 10: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I



Foto 11: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I

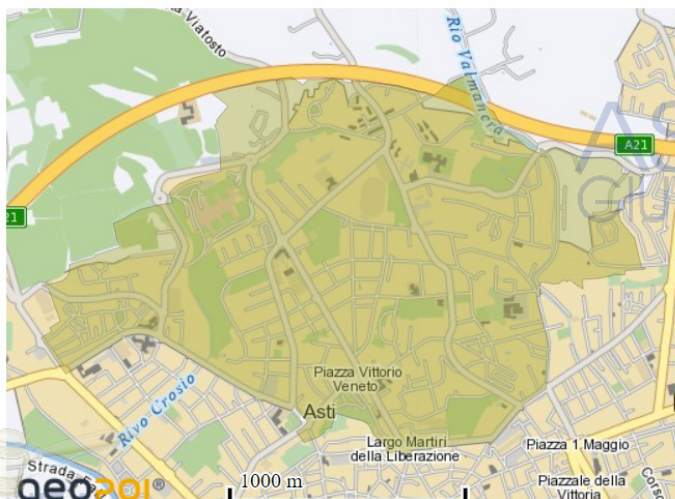


Foto 12: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I.

TABELLA VALORI OMI (interrogazione banca dati del 19.06.2022)**OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O.M.I (anno 2021– semestre 2)****Provincia:** ASTI **Comune:** Asti **Fascia/zona:** Semicentrale/Zona nord, V. Conte Verde, C.rso Milano, Maternità **Codice di zona:** C2**Microzona catastale n.2 Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1200	L	3,9	5,8	L
Abitazioni civili di tipo economico	NORMALE	690	1000	L	2,9	3,4	L
Autorimesse	NORMALE	590	880	L	2,6	3,7	L
Box	NORMALE	690	1000	L	3,1	4,6	L
Ville e villini	NORMALE	1300	1950	L	3,4	5	L

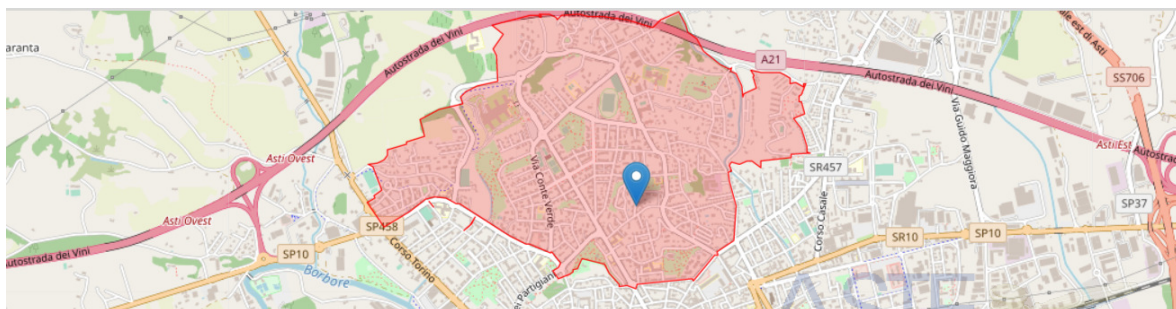
TABELLA: Valori di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I

Foto 13: Estratto planimetria Borsino Immobiliare

TABELLA VALORI BORSINO (interrogazione banca dati del 19.06.2022)

BORSINO IMMOBILIARE		
Zona: ZONA NORD, V.CONTEVERDE, C.SO MILANO, MATERNITA'		
Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Valore minimo Euro 959	Valore medio Euro 1253	Valore massimo Euro 1547
Abitazioni in stabili di fascia media		
Valore minimo Euro 808	Valore medio Euro 1056	Valore massimo Euro 1303
Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Valore minimo Euro 623	Valore medio Euro 760	Valore massimo Euro 898
Ville & Villini		
Valore minimo Euro 1.008	Valore medio Euro 1.321	Valore massimo Euro 1.633
Box&autorimesse		
Valore minimo Euro 647	Valore medio Euro 826	Valore massimo Euro 1006
Posti auto coperti		
Valore minimo Euro 405	Valore medio Euro 487	Valore massimo Euro 569

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare

Per procedere alla corretta valutazione del bene la scrivente ha provveduto a raccogliere tutti i dati reperibili per conoscere la situazione di mercato nell'area di riferimento, anche se per la situazione specifica riscontrata non sono stati reperiti comparabili "diretti" negli anni recenti in quanto la tipologia del fabbricato, nonché la sua estensione non sono facilmente ritrovabili nel tessuto edilizio della città, che è costituito in prevalenza da appartamenti in condominio o villette ma di minori dimensioni e con lotti di pertinenza decisamente di dimensioni inferiori.

Per quanto concerne la situazione di mercato generale, si rileva che essa è stata fortemente influenzata dalla situazione sanitaria legata alla pandemia che ha causato in questi anni una diminuzione dei valori dei beni, nonché dalla crisi internazionale legata alla guerra con conseguente aumento dei prezzi e delle materie prime, che sta generando un andamento del mercato immobiliare che è sostanzialmente imprevedibile e strettamente legato alla situazione di mercato ed energetica globale, che può determinare quindi una ripresa dei valori od anche una caduta dei prezzi improvvisa. La ricerca di mercato, per conoscere i valori di transazione aggiornati e l'andamento delle vendite locali, è stata effettuata sia presso agenzie immobiliari, sia sulle banche dati disponibili.

Da questa analisi è emerso un calo in periodo pandemico del 10/20% del valore degli immobili, rispetto al periodo pre-pandemia, rilevato soprattutto per gli immobili fascia "ordinaria" ed in fascia "bassa", che si conferma nel periodo post pandemico allo scoppio della crisi internazionale legata alla guerra ed all'aumento dei prezzi delle materie prime.

Per ulteriore confronto è stata effettuata un'analisi anche degli immobili ad oggi attualmente posti in vendita.

Si rilevano nella zona di riferimento degli immobili in vendita di tipologia a villino con caratteristiche non identiche, ma che sono state prese in considerazione come riferimento nella valutazione.

Si rileva una villa indipendente in posizione residenziale tranquilla e di pregio, che si sviluppa su 3

piani fuori terra, primo abitativo e secondo mansardato, con autorimessa al piano terra, cantina e centrale termica ed ampio giardino recintato e piantumato, anno di costruzione 1975, 380 mq commerciali, con richiesta al metro quadrato di 1.263 euro/mq.

E' stata rilevato un altro immobile, villa signorile di 292 mq commerciali, su due livelli, con 1.000 metri di terreno edificabile, anno 1920.

Tale immobile, che è stato comunque esaminato per completezza, non è stato considerato come riferimento in quanto nel valore è inserito anche il terreno edificabile che quindi sfalsa di molto il valore dell'immobile reale ad oggi, in quanto inserisce un valore "edificatorio" per il lotto.

Esiste poi un'altra villa in vendita di 2.200 metri quadri commerciali ed appezzamento di 20.000 mq su 4 piani e 42 locali, che non è stata considerata come riferimento, per le caratteristiche troppo diverse dal caso in esame, in quanto trattasi di immobile di lusso, con caratteristiche non comparabili con il caso in esame.

E' stato infine rilevato un ulteriore immobile in vendita di categoria di lusso, villa unifamiliare su 3 piani con posizione panoramica e giardino privato con possibilità di inserire piscina, autorimessa e spazi cantinati, di 376 mq commerciali, anno di costruzione 1960 ed un altro immobile sito però in posizione più lontana (loc. Valmanera) e di tipologia bifamiliare su due livelli con terreno circostante di 54.000 mq con cortile, autorimessa, balconi e terrazzo di 680 mq complessivi a 1.100 euro/mq.

Tali cifre non sono state considerate come direttamente comparabili, perché costituiscono prezzo di richiesta e non di transazione, ma costituiscono comunque riferimenti importanti per la determinazione del trend di mercato e del più corretto valore al metro quadrato.

Sono poi state considerate tutte le caratteristiche specifiche del bene, ponderate ciascuna nella determinazione del valore ed in particolare:

- 1) Vetustà del fabbricato ed anni di esercizio del fabbricato: 60 anni dalla data di costruzione,
- 2) Stato dell'immobile che si presenta ad oggi come un'unità immobiliare da tempo abbandonata, e non utilizzata, con urgenti lavori di manutenzione da effettuarsi per renderla nuovamente abitabile,
- 3) Unità immobiliare che si sviluppa su quattro distinti piani (tre piani più piano sottotetto), con presenza di scale interne,
- 4) Materiali di costruzione di buona qualità al tempo della costruzione, che oggi presentano gli evidenti segni del tempo trascorso
- 5) Accessibilità e collocazione in posizione di pregio, nella zona nord nel comune di Asti, che è solitamente caratterizzata da buona richiesta, in buon contesto abitato e ricco di verde,
- 6) Grande e piacevole area di pertinenza di cui fruire, con area a verde, piante ad alto fusto e piscina con porticato attrezzi annesso,
- 7) Luminosità delle aperture e delle finestrature del fabbricato. Ad oggi non è possibile vedere la

vista dalle finestre e dalle portefinestre perché sono perlopiù bloccate od ostruite dal verde (Foto 82-83) ma, considerato il numero e le dimensioni dei serramenti e l'esposizione, si può presupporre che la luminosità del fabbricato sia buona perché si affaccia sul lotto di proprietà e quindi su vista aperta e su area verde,

- 8) Condizione "critica" di mercato attuale, con valori in calo per la situazione economica internazionale legata al rincaro delle materie prime e sanitaria;
- 9) Fenomeni di umidità ed infiltrazioni da risolvere al piano terra in particolare nell'autorimessa e nella lavanderia (Foto 73);
- 10) Fenomeni di infiltrazioni da risolvere al piano sottotetto nel tetto del fabbricato come evidente dalla documentazione fotografica (Foto 60-61-62-63-64-69-70), che hanno determinato un cedimento di una parte del tetto (Foto 8-9);
- 11) Presenza di alcune fessurazioni e cavillature evidenziate nell'elenco a pagina 26).
- 12) Spese e lavori da effettuarsi sugli impianti che sono ad oggi obsoleti e da verificare secondo le normative. Tali spese ad oggi non sono ipotizzabili in quanto tutte le utenze sono scollegate e pertanto non se ne conosce l'effettivo funzionamento,

Le considerazioni sopra esposte e le ponderazioni di tutti i valori e delle caratteristiche sopra specificate hanno determinato un valore di 1.450 euro al metro quadrato, al quale è stato applicato un coefficiente di decremento di 0.2 per lo stato di fatto del bene e per la situazione di mercato ed in particolare per le motivazioni riportate nell'elenco a seguire:

- Lavori di pulitura per disinfezione dalla vegetazione delle facciate,
- Necessità di eseguire lavori di manutenzione, rimissioni in pristino delle opere non autorizzabili, lavori completamento e verifiche strutturali da eseguire (che sono calcolate con voce a parte) per rendere abitabile l'unità immobiliare, secondo quanto relazionato al Quesito 8).
- Lavori di manutenzione sul tetto per infiltrazioni di acqua , con conseguente cedimento di una porzione visibile da via Camagni,
- Lavori di manutenzione al piano terra per efflorescenze e fenomeni di umidità,
- Riparazione degli infissi ed avvolgibili ammalorati e/o non funzionanti,
- Calo stimato dei valori di mercato rispetto ai valori in banche dati per situazione internazionale dovuta al rincaro delle materie prime e delle spese;
- Spese e lavori da effettuarsi sugli impianti tecnologici obsoleti (termico, elettrico, piscina, etc.) per i quali saranno necessarie messe a norma e/o rifacimenti con costi ad oggi non ipotizzabili perché è necessario, da parte delle relative ditte impiantistiche, riallacciare tutte le utenze ad oggi scollegate per verificarne l'effettivo funzionamento e la rispondenza alla norma.

Tra le spese sopra riportate sono particolarmente esose quelle riferite al tetto per il cedimento della struttura ed agli impianti da mettere a norma e non utilizzati da tempo.

Si precisa che nel coefficiente di decremento applicato di 0.2 non si considera la spesa di una ristrutturazione completa del fabbricato, che implicherebbe cifre più alte, ma unicamente le manutenzioni per gli ordinari ripristini sopra elencati.

Il valore di 1.450 euro/mq, oltre che verificato con i rilevamenti ed indagini di mercato sul posto, è in linea con il valore medio calcolato tra i valori medi di Borsino Immobiliare ed OMI – Osservatorio dell'Agenzia del Territorio e tiene conto del pregio dell'immobile ma anche della vetustà del bene, nonché dei mq totali.

Schema riassuntivo dei valori di stima per il compendio pignorato

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità abitativa ed autorimessa (sub.3-4 Fg. 78 part. 143 con lotto ente urbano)			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità abitativa + autorimessa (fg.78 part.143 sub.3-4 con lotto ente urbano)	631,00	1.450	euro 914.950,00
Valore		euro	914.950,00
A dedurre coefficiente correttivo (0,20) per opere di manutenzione sul bene e situaz. di mercato		euro	182.990,00
TOTALE		euro	731.960,00

* Il calcolo della superficie commerciale è riportato a pag.30 in risposta al Quesito 3).

Al valore di stima dell'intero compendio sono poi state dedotte le spese per l'istanza di sanatoria, dettagliate al Quesito 8) e le spese presunte per le rimissioni in pristino, così come definite al Quesito 8) .

Importo presunto spese da sostenersi per pratiche edilizie e catastali		
Pagamento sanzione amministrativa per SCIA sanatoria (***) da 516 a 5.164 euro	516,00	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione SCIA sanatoria (***)	200,00	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione SCIA sanatoria (***)	2.000,00	euro
Onorario presunto parcella professionista per pratica catastale Docfa sub.3 fg.78 part. 143	400,00	euro
Onorario presunto parcella professionista per pratica catastale Docfa sub.4 fg.78 part. 143	400,00	euro

Spese catastali diritti di segreteria per presentazione pratica Docfa n.2 subalterni (50 euro per unità)	100,00	euro
Pagamento diritti di segreteria per presentazione SCA agibilità	50,00	euro
Certificazione di conformità statica edificio (parcella presunta professionista) + denuncia postuma e collaudo postumo della scala e/o edificio (parcella presunta professionista)	2.000,00	euro
Certificati di rispondenza impianti (escluse eventuali messe a norma da verificarsi con impiantisti per ripristino impianti) termico, elettrico, idrosanitario, gas (200 euro per impianto se sono a norma)	800,00	euro
TOTALE	6.466,00	euro

*** I conteggi sono riferiti alla SCIA in sanatoria con ad oggi sanzione minima di 516 euro ma come riferito al Quesito 8) potrebbe essere presentato un Permesso di Costruire in sanatoria con altri importi da calcolarsi all'atto di presentazione effettiva dell'Istanza di sanatoria e con diritti di segreteria e sanzione alla data effettiva di presentazione.

Importo presunto spese da sostenersi per demolizioni opere non autorizzate		
Ripristino del portico sul fronte nord est del fabbricato, dove è stata ricavato un bagno con angolo cottura, demolizione delle murature in difformità e ripristino della situazione autorizzata con Concessione edilizia in sanatoria, rimozione delle relative attrezzature ed impianti con relativi ripristini e trasporto alla discarica materiale risulta (Come indicato al Quesito 8)		
Ripristino del locale autorimessa come autorizzato con Concessione edilizia in sanatoria, demolizione delle murature in difformità e ripristino della situazione autorizzata con relativi ripristini e trasporto alla discarica materiale risulta.		
TOTALE	15.000,00	euro

	Valore complessivo (euro)	
Unità immobiliare (Fg. 78 p.143 sub.3-4 con lotto ente urbano)	euro	731.960,00
a dedurre spese pratiche edilizie sanatoria e catastali	euro	6.466,00
a dedurre spese demolizioni e ripristini	euro	15.000,00
TOTALE IMPORTO STIMA	euro	710.494,00
arrotondato	euro	710.000,00

Stante quanto precede, la scrivente stabilisce i più probabili valori di mercato del compendio immobiliare riferito all'attualità come segue:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (arrotondato): **euro 710.000**

La sottoscritta ha quantificato in **€ 710.000 (dicansi settecentodiecimila euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto unico.

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore degli immobili, si riporta nel seguito la bibliografia essenziale.

Si precisa tuttavia che sono stati consultati, oltre ai testi sotto riportati, anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare (*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I., Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore, il Borsino Immobiliare*), da cui sono state desunti dati utili e valori di mercato di riferimento.

Nella relazione estimativa sono stati riportati elaborati grafici e tabelle, da essi estrapolati, come indicato nelle didascalie.

BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE

- Amicabile, S., *Corso di economia ed estimo*, Milano, Hoepli, 2002;
- Michieli, I., Danese M., *Estimo con principi di economia e contabilità*, Bologna, Calderini, 1989;
- Caruso di Spaccafora, A., *Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire*, Torino, Utet, 1999;
- Collegio geometri ed Architetti Milano, *Prezzi tipologie edilizie 2010*, Milano, DEI, 2010;
- Famularo, N., *Teoria e pratica delle stime*, Torino, Utet, 1969;
- Grillenzoni, M., Grittani, G., *Estimo- Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Bologna, Calderini, 1994.
- Paglia, F., *Le stime dei terreni e delle aree edificabili*, EPC Libri srl, Roma, 2008.

RISPOSTA AL QUESITO 16)

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

Il regime fiscale degli immobili pignorati comporta vendita soggetta al pagamento di imposta di registro.

Il trasferimento avviene da persona fisica, pertanto non soggetta a I.V.A.

RISPOSTA AL QUESITO 17)

“Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28.05.07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.5.2”;

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata al NCEU Comune di Asti al Fg.78 part. 143 sub.3-4 in via Camagni n.6, Asti, trattasi di unità abitativa residenziale, con relativa autorimessa riscaldata, come descritto in risposta al *Quesito 3*).

In seguito a ricerca eseguita presso l'archivio informatico del Sipee Regione Piemonte in data 16/06/2022 è emerso che non è stato reperito Attestato di prestazione energetica aggiornato per il suddetto immobile, in quanto non compare il sub.4, che è riscaldato come tutti i piani del fabbricato, compreso il piano sottotetto, fatta eccezione per la sola centrale termica, vano gasolio e vani tecnici, come da documentazione fotografica riportata all'Allegato 2).

Pertanto il nuovo attestato di prestazione energetica è stato redatto dalla scrivente in data 24/06/2022 con n. 2022_101374_0005 e viene riportato all'Allegato 9).

Si precisa che il codice impianto ritrovato per via Camagni 6 non ha documenti caricati in banca dati e che sarà necessario da parte dell'aggiudicatario procedere alle varie verifiche di impianto nonché alle certificazioni di legge (Bollino verde, etc), che non sono state reperite nella centrale termica, con redazione di nuovo attestato di prestazione energetica APE nel caso di variazioni sulle caratteristiche di impianto (caldaia, etc.) e sull'involucro opaco o trasparente (muri, finestre, tetto).

Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);*
- b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;*
- c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);*
- d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).*

L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad

uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art.3, c.3-ter, del decreto legislativo);

e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art.3, c.3, lett. f) del decreto legislativo);

f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;

g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;

- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli IMPIANTI TECNOLOGICI;

l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno").

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 11/07/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

arch. Alessandra BODDA

ALLEGATI:

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it