



Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geoprec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti



TRIBUNALE DI ASTI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 112/2022



XXXXXX

Avv.to XXXXXXXXX

CREDITORE PROCEDENTE



contro:



XXXXXX

XXXXXX

XXXXXX

DEBITORI ESECUTATI





Giudice Esecutore
Dottor Giuseppe Amoroso



Perito Stimatore

Arch. Elisa VALPREDA



RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

L'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Amoroso con proprio provvedimento del 22/05/2023 nominava l'arch. Elisa Valpreda con studio in Asti via Comentina n. 38, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Asti al numero di posizione n. 613, libero professionista, quale Perito Stimatore nella presente procedura esecutiva, fissando per il giuramento ed il conferimento dell'incarico l'udienza del 28/06/2023.

In tale udienza (28/06/2023) il Perito Stimatore prestava il giuramento di rito ed allo stesso veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti come formulati:

- 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; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;**
- 2) **verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;**
- 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**

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

(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.);

- 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;
- 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 differenza: **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;
- 6) **proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto** provvedendo, in caso di differenza o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**
- 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 Legge 28 febbraio 1985, n.47;
- 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 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

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;

- 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; 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;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 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;
- 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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 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 l'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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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. 43/11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31-07/08/2009) allegato A n.5.2:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

- e) *edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
- f) *edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).*

Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del 12/12/2023 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in **via telematica** ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. **Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a**

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08;

- f) **Alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Al fine di espletare il mandato si è provveduto:

- ad esaminare gli atti depositati ed i documenti allegati;
- ad eseguire i necessari accertamenti presso i pubblici Uffici;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, eseguire rilievi, verificandone le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad effettuare indagini sulla situazione e condizione del mercato immobiliare, per immobili aventi caratteristiche simili e/o comparabili con l'immobile oggetto di valutazione.

La scrivente, in possesso degli elementi utili finalizzati a rispondere ai quesiti posti dall'III.mo G.E., riferisce quanto segue, evidenziando che alla relazione sono allegate tavole esplicative, documenti, riprese fotografiche alle quali si farà esplicito riferimento nel corso della presente relazione.

SINTETICA CRONOLOGIA DELLE PRELIMINARI ATTIVITÀ SVOLTE

Il perito nominato, Arch. Elisa Valpreda, si attivava immediatamente attraverso ricerche, indagini, accertamenti presso gli uffici del comune di Asti e di Tramonti.

Venivano disposte ulteriori indagini a mezzo pec e/o mail ordinaria, anche con sopralluoghi presso uffici pubblici, al fine di acquisire documentazioni e informazioni utili all'espletamento dell'incarico.

Seguivano successivi e molteplici contatti e comunicazioni a mezzo e-mail o pec con l'Archivio Storico di Asti, ufficio tecnico settore urbanistica-archivio del Comune di Asti in merito al reperimento dei provvedimenti autorizzativi depositati presso lo stesso.

Contestualmente si procedeva con altre indagini (Agenzia Entrate - Territorio, Conservatoria dei registri Immobiliari, Questura, Archivio Notarile....) che sono illustrate nei singoli capitoli di competenza-riferimento.

QUESITO 1

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; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

IN RISPOSTA AL QUESITO 1)

Il perito nominato, Arch. Elisa Valpreda, si è attivava immediatamente attraverso ricerche, indagini, accertamenti presso gli uffici competenti e, prima di disporre sopralluogo presso gli immobili, sono stati presi preliminari contatti con la parte esecutata la quale è stata avvisata mediante raccomandate A.R. inviate in data 05/07/2023. La raccomandata A.R. indirizzata al sig. XXXXXXXXXX veniva ritirata dalla il giorno 10/07/2023, mentre le rimanenti (indirizzate a XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX) sono ritornate alla scrivente in data 18/07/2023 per compiuta giacenza.

Nella comunicazione venivano fissate data ed ora del sopralluogo per il giorno 25/07/2023 alle ore 14.30 al fine di dare inizio alle operazioni peritali (**ALLEGATO 1 - Comunicazione di inizio operazioni peritali**).

Nel giorno ed ora fissata, veniva disposto sopralluogo presso gli immobili al fine di poter eseguire i primi accertamenti e procedere alle iniziali operazioni peritali alla presenza del sig. XXXXXXXXXX che consentiva l'accesso (**ALLEGATO 2 – Accesso e sopralluoghi - 2a: verbale del 25/07/2023**). Le operazioni si sono interrotte alle ore 17.10 in quanto il sig. XXXXXXXXXX ha dovuto assentarsi, pertanto, la scrivente si riservava di disporre ulteriori sopralluoghi fissando la data del successivo accesso concordato per il giorno 02/08/2023 alle ore 14.30 (**ALLEGATO 2 – Accesso e sopralluoghi - 2b: verbale del 02/08/2023**) ove si sono proseguite le operazioni di rilievo.

Durante i sopralluoghi, si è potuto rilevare che i locali accessori posti al piano interrato (cantine-locali di deposito) sono risultati dapprima di difficile individuazione sul posto e, solo successivamente a ulteriori ricerche documentarie, si è potuto individuare il loro corretto posizionamento. Una volta identificati si è constato sul posto che non risultava possibile accedere interamente all'interno di detti locali in quanto occupati da materiale ingombrante di vario genere e di proprietà non identificata di terzi, il tutto come riportato nei verbali di accesso allegati e pertanto non è stato possibile rilevare i locali in oggetto. È stata presentata istanza per informare il G.E. sull'impossibilità di accesso in tali locali al fine che lo stesso potesse indicare al CTU come procedere. In risposta all'istanza il G.E. si è espresso come segue: *"il CTU provveda alla valutazione dei locali della cantina e del piano interrato sulla base sulla base di tutti i dati allo stato reperibili, indicando espressamene, in sede di perizia, i criteri di stima utilizzati, la situazione dei suddetti locali e i presumibili costi per la liberazione degli stessi"*, e pertanto si è proceduto come indicato dal G.E. come verrà illustrato nel proseguo della presente (**ALLEGATO 2 – Accesso e sopralluoghi - 2c: Comunicazione al G.E. di accesso parziale**).

Seguivano accertamenti, verifiche, accessi presso pubblici uffici, indagini che consentivano di pervenire alle risultanze esposte che sono illustrate in risposta ai singoli quesiti di competenza-riferimento della presente relazione.

QUESITO 2

- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 2)

Dall'esame del fascicolo della procedura depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Asti è stata esaminata la documentazione agli atti ed è stata verificata la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. comma 2° relativa agli immobili pignorati precisando che nella certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale depositato in atti non viene riportata:

-ISCRIZIONE CONTRO DEL 16/06/2000 - Registro particolare 919 Registro Generale 5262 (**ALLEGATO 3**

- Ispezioni Ipotecarie).

E' stato altresì acquisito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 06/11/2023, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni che viene di seguito riportato e meglio individuate nell'allegato 3 (**ALLEGATO 3 – Ispezioni Ipotecarie).**

ISPEZIONI IPOTECARIE

Ispezione n. T225909 del 06/11/2023

per dati anagrafici

Motivazione E.I. 112/2022

Richiedente VLPLSE per conto di VLPLSE86B68A479I

Dati della richiesta

Cognome: XXXXXXXXXX

Nome: XXXXXXXXXX

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1987 al 06/11/2023

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 30/11/1987

Elenco omonimi

1. XXXXXXXXXX

Luogo di nascita XXXXXXXX (XX)

Data di nascita XXXXXXXX Sesso M Codice fiscale XXXXXXXX *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/06/2000 - Registro Particolare 3764 Registro Generale 5259

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 44252 del 09/06/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/06/2000 - Registro Particolare 3765 Registro Generale 5260

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 44253 del 09/06/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2000 - Registro Particolare 919 Registro Generale 5262

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 44254 del 09/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2000 - Registro Particolare 920 Registro Generale 5263

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 44255 del 09/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/2002 - Registro Particolare 8218 Registro Generale 10865

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 46329 del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Immobili siti in ASTI(AT)

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2002 - Registro Particolare 2261 Registro Generale 14864

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 46495 del 19/12/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1040 del 04/09/2003 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Comunicazione n. 955 del 28/10/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 17/11/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/2003 - Registro Particolare 1788 Registro Generale 8793 Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 877/2003 del 02/07/2003

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE IN BASE A RUOLI ESATTORIALI

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 547 del 21/04/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2004 - Registro Particolare 2493 Registro Generale 4162 Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 47509 del 19/03/2004

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Immobili siti in ASTI(AT)

Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2004 - Registro Particolare 1685 Registro Generale 6873 Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 47697/20889 del 26/05/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1010 del 29/09/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/06/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 30/09/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2004 - Registro Particolare 3472 Registro Generale 12821 Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 3827/2004 del 25/10/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE 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. 552 del 21/04/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

11. ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2006 - Registro Particolare 900 Registro Generale 4520 Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 5309/2006 del 13/04/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE 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:

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

1. Annotazione n. 592 del 16/05/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

12. ISCRIZIONE CONTRO del 16/01/2009 - Registro Particolare 49 Registro Generale 498

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 33227/12645 del 13/01/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

13. ISCRIZIONE CONTRO del 19/02/2010 - Registro Particolare 485 Registro Generale 1673

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 101264/10 del 06/02/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99

e dal d.lgs. 193/01

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 715 del 26/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

14. ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2011 - Registro Particolare 479 Registro Generale 2637

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 37687/16091 del 18/03/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/09/2017 - Registro Particolare 6398 Registro Generale 8349

Pubblico ufficiale ASTI Repertorio 1448/9990 del 25/07/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in ASTI(AT)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1219 del 18/02/2019

16. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/02/2019 - Registro Particolare 1219 Registro Generale 1506

Pubblico ufficiale ASTI Repertorio 1448/9990 del 25/07/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in ASTI(AT)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6398 del 2017

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2022 - Registro Particolare 5492 Registro Generale 7083

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 2049 del 20/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ASTI(AT)

Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione n. T243748 del 06/11/2023

per dati anagrafici

Motivazione E.I. 112/2022

Richiedente VLPLSE per conto di VLPLSE86B68A479I

Dati della richiesta

Cognome: XXXXXXXXXX

Nome: XXXXXXXX

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1987 al 06/11/2023

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 30/11/1987

Elenco omonimi

1. XXXXXXXXXX

Luogo di nascita XXXXXXXXX (XX)

Data di nascita XXXXXXXX Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXX ** ⁽¹⁾

Soggetti con codici fiscali collegati in anagrafe tributaria

2. XXXXXXXXXX

Luogo di nascita XXXXXXXXX (XX)

Data di nascita XXXXXXXX Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXX ** ⁽¹⁾

Soggetti con codici fiscali collegati in anagrafe tributaria

3. XXXXXXXXXX

Luogo di nascita XXXXXXXXX (XX)

Data di nascita XXXXXXXX Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXX * **

**Soggetti con codici fiscali collegati in anagrafe tributaria

*Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/06/2000 - Registro Particolare 3764 Registro Generale 5259

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 44252 del 09/06/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/06/2000 - Registro Particolare 3766 Registro Generale 5261

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 44253 del 09/06/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2000 - Registro Particolare 919 Registro Generale 5262

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 44254 del 09/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2000 - Registro Particolare 920 Registro Generale 5263

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 44255 del 09/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/2002 - Registro Particolare 8218 Registro Generale 10865
Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 46329 del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Immobili siti in ASTI(AT)

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2002 - Registro Particolare 2261 Registro Generale 14864

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 46495 del 19/12/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1040 del 04/09/2003 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Comunicazione n. 955 del 28/10/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

17/10/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 17/11/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2004 - Registro Particolare 2493 Registro Generale 4162

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 47509 del 19/03/2004

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Immobili siti in ASTI(AT)

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2004 - Registro Particolare 1685 Registro Generale 6873

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 47697/20889 del 26/05/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1010 del 29/09/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/06/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 30/09/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 01/02/2007 - Registro Particolare 319 Registro Generale 1371

Pubblico ufficiale XXXXXXXX. Repertorio 100530/10 del 23/01/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.

46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 208 del 18/02/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 16/01/2009 - Registro Particolare 49 Registro Generale 498

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 33227/12645 del 13/01/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Nota disponibile in formato elettronico

11. ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2011 - Registro Particolare 479 Registro Generale 2637

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 37687/16091 del 18/03/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/09/2017 - Registro Particolare 6398 Registro Generale 8349

Pubblico ufficiale ASTI Repertorio 1448/9990 del 25/07/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in ASTI(AT)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1219 del 18/02/2019

13. ISCRIZIONE CONTRO del 24/10/2018 - Registro Particolare 1265 Registro Generale 9594

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 777/2018 del 20/06/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

14. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/02/2019 - Registro Particolare 1219 Registro Generale

1506

Pubblico ufficiale ASTI Repertorio 1448/9990 del 25/07/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in ASTI(AT)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6398 del 2017

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2022 - Registro Particolare 5492 Registro Generale 7083

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 2049 del 20/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ASTI(AT)

Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione n. T254296 del 06/11/2023

per dati anagrafici

Motivazione E.I. 112/2022

Richiedente VLPLSE per conto di VLPLSE86B68A479I

Dati della richiesta

Cognome: XXXXXXXX

Nome: XXXXXXXX

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1987 al 06/11/2023

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 30/11/1987

Elenco omonimi

3. XXXXXXXXXX

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Luogo di nascita XXXXXXXXXX (XX)

Data di nascita XXXXXXXX Sesso M Codice fiscale XXXXXXXX *

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria *

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/06/2000 - Registro Particolare 3764 Registro Generale 5259

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 44252 del 09/06/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/06/2000 - Registro Particolare 3766 Registro Generale 5261

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 44253 del 09/06/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2000 - Registro Particolare 919 Registro Generale 5262

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 44254 del 09/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2000 - Registro Particolare 920 Registro Generale 5263

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 44255 del 09/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/2002 - Registro Particolare 8218 Registro Generale 10865

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 46329 del 26/09/2002

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Immobili siti in ASTI(AT)

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2002 - Registro Particolare 2261 Registro Generale 14864

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 46495 del 19/12/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1040 del 04/09/2003 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Comunicazione n. 955 del 28/10/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/10/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 17/11/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2004 - Registro Particolare 2493 Registro Generale 4162

Pubblico ufficiale XXXXXXXX

Repertorio 47509 del 19/03/2004

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Immobili siti in ASTI(AT)

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2004 - Registro Particolare 1685 Registro Generale 6873

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 47697/20889 del 26/05/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1010 del 29/09/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/06/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 30/09/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2004 - Registro Particolare 1754 Registro Generale 7068

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 2613 del 08/06/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE IN BASE A RUOLI ESATTORIALI ART77 DPR 602/73

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 550 del 21/04/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2004 - Registro Particolare 2483 Registro Generale 10028

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 2887/2004 del 06/08/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE 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. 1766 del 15/10/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

11. ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2006 - Registro Particolare 899 Registro Generale 4519

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 5308/2006 del 13/04/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE 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. 552 del 09/05/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

12. ISCRIZIONE CONTRO del 16/01/2009 - Registro Particolare 49 Registro Generale 498

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 33227/12645 del 13/01/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASTI(AT)

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

13. ISCRIZIONE CONTRO del 27/01/2010 - Registro Particolare 302 Registro Generale 871

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 100431/10 del 15/01/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99

e dal d.lgs. 193/01

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 644 del 10/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

14. ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2011 - Registro Particolare 479 Registro Generale 2637

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 37687/16091 del 18/03/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

15. ISCRIZIONE CONTRO del 24/10/2018 - Registro Particolare 1265 Registro Generale 9594

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 777/2018 del 20/06/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2022 - Registro Particolare 5492 Registro Generale 7083

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 2049 del 20/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ASTI(AT)

Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione n. T262426 del 06/11/2023

per immobile

Motivazione E.I. 112/2022

Richiedente VLPLSE per conto di VLPLSE86B68A479I

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ASTI (AT)

Tipo catasto : Fabbricati

Sezione urbana AT - Foglio : 82 - Particella 172 - Subalterno 26

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1987 al 06/11/2023

Elenco immobili

Comune di ASTI (AT) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0082 Particella 00172 Subalterno 0026

Comune di ASTI (AT) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana AT Foglio 0082 Particella 00172 Subalterno 0026

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 16/06/2000 - Registro Particolare 3765 Registro Generale 5260

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 44253 del 09/06/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 16/06/2000 - Registro Particolare 919 Registro Generale 5262

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 44254 del 09/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 05/08/2003 - Registro Particolare 1782 Registro Generale 8787

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 987/2002 del 28/07/2003

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE IN BASE A RUOLI ESATTORIALI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1486 del 20/11/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 05/08/2003 - Registro Particolare 1788 Registro Generale 8793

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 877/2003 del 02/07/2003

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE IN BASE A RUOLI ESATTORIALI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 547 del 21/04/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 30/10/2004 - Registro Particolare 3472 Registro Generale 12821

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 3827/2004 del 25/10/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE IN BASE A RUOLI ESATTORIALI ART. 77

DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 552 del 21/04/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del 28/04/2006 - Registro Particolare 900 Registro Generale 4520

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 5309/2006 del 13/04/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE IN BASE A RUOLI ESATTORIALI ART 77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 592 del 16/05/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. ISCRIZIONE del 16/01/2009 - Registro Particolare 49 Registro Generale 498

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 33227/12645 del 13/01/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 19/02/2010 - Registro Particolare 482 Registro Generale 1670

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 101233/10 del 04/02/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99

e dal d.lgs. 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 645 del 10/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. ISCRIZIONE del 19/02/2010 - Registro Particolare 485 Registro Generale 1673

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 101264/10 del 06/02/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99

e dal d.lgs. 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 715 del 26/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. TRASCRIZIONE del 18/09/2017 - Registro Particolare 6398 Registro Generale 8349

Pubblico ufficiale ASTI Repertorio 1448/9990 del 25/07/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1219 del 18/02/2019

11. Rettifica a TRASCRIZIONE del 18/02/2019 - Registro Particolare 1219 Registro Generale 1506

Pubblico ufficiale ASTI Repertorio 1448/9990 del 25/07/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6398 del 2017

12. TRASCRIZIONE del 15/07/2022 - Registro Particolare 5492 Registro Generale 7083

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 2049 del 20/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica Ispezione n. T265125 del 06/11/2023

per immobile

Motivazione E.I. 112/2022

Richiedente VLPLSE per conto di VLPLSE86B68A479I

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ASTI (AT)

Tipo catasto : Fabbricati

Sezione urbana AT - Foglio : 82 - Particella 172 - Subalterno 27

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1987 al 06/11/2023

Elenco immobili

Comune di ASTI (AT) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana AT Foglio 0082 Particella 00172 Subalterno 0027

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 16/06/2000 - Registro Particolare 3766 Registro Generale 5261

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 44253 del 09/06/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 16/06/2000 - Registro Particolare 919 Registro Generale 5262

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 44254 del 09/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 01/02/2007 - Registro Particolare 319 Registro Generale 1371

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 100530/10 del 23/01/2007

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.

46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 208 del 18/02/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 16/01/2009 - Registro Particolare 49 Registro Generale 498

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 33227/12645 del 13/01/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 27/01/2010 - Registro Particolare 302 Registro Generale 871

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 100431/10 del 15/01/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99

e dal d.lgs. 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 644 del 10/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del 24/10/2018 - Registro Particolare 1265 Registro Generale 9594

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 777/2018 del 20/06/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 15/07/2022 - Registro Particolare 5492 Registro Generale 7083

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 2049 del 20/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica Ispezione n. T271614 del 06/11/2023

per immobile

Motivazione E.I. 112/2022

Richiedente VLPLSE per conto di VLPLSE86B68A479I

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ASTI (AT)

Tipo catasto : Fabbricati

Sezione urbana AT - Foglio : 82 - Particella 172 - Subalterno 35

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1987 al 06/11/2023

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Ispezione telematica Ispezione n. T272337 del 06/11/2023

per immobile

Motivazione E.I. 112/2022

Richiedente VLPLSE per conto di VLPLSE86B68A479I

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ASTI (AT)

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Tipo catasto : Fabbricati

Sezione urbana AT - Foglio : 82 - Particella 172 - Subalterno 36

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1987 al 06/11/2023

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Ispezione telematica

Ispezione n. T272650 del 06/11/2023

per immobile

Motivazione E.I. 112/2022

Richiedente VLPLSE per conto di VLPLSE86B68A479I

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ASTI (AT)

Tipo catasto : Fabbricati

Sezione urbana AT - Foglio : 82 - Particella 172 - Subalterno 37

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1987 al 06/11/2023

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Ispezione telematica

Ispezione n. T272974 del 06/11/2023

per immobile

Motivazione E.I. 112/2022

Richiedente VLPLSE per conto di VLPLSE86B68A479I

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ASTI (AT)

Tipo catasto : Fabbricati

Sezione urbana AT - Foglio : 82 - Particella 172 - Subalterno 38

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1987 al 06/11/2023

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

(*Si rileva che il codice fiscale di XXXXXXXXXX risulta errato in quanto già riportato erroneamente su atto notarile Notaio XXXXXXXX (ALLEGATO 4 –Atto Notaio XXXXXXXX del 09/06/2000).*

ATTI DI PROVENIENZA

E' stato inoltre acquisito con accesso presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Asti in data 29/06/2023 e in data 06/07/2023 per il ritiro della copia, l'atto di provenienza ultraventennale di compravendita, rogito Notaio XXXXXXXX del 09/06/2000 rep. n. 44253 racc. n. 19100 reg. ad Asti il 22/06/2000 al n. 1996 serie 1V e trascritto in C.RR.II. di Asti in data 16/06/2000 ai numeri Reg. Gen. n. 5260, Reg. Form. n. 3765 e Reg. Gen. 5261, Reg. Form. 3766 (**ALLEGATO 4 –Atto Notaio XXXXXXXX del 09/06/2000**).

Si rileva che il codice fiscale di XXXXXXXXXX, relativamente all'immobile identificato al sub. 27 (ora sub. 37 e 38), risulta errato in quanto riportato erroneamente su atto notarile Notaio XXXXXXXXXX sopra richiamato.

Dall'analisi della documentazione si può desumere che gli immobili sono pervenuti alla parte esecutata in quota per atto di compravendita sopra richiamato e in quota in forza di successione della signora XXXXXXXXXX deceduta in data 01/08/2015 (denuncia di successione registrata ad Asti in data 25/07/2016 al numero di rep. n. 1448 vol. n. 9990 e trascritta ad Asti in data 18/09/2017 ai numeri 8349/6398 e successiva rettifica trascritta ad Asti il 18/02/2019 ai numeri 1506/1219) precisando che **non si rileva accettazione di eredità in morte della signora XXXXXXXXXX** i cui costi non sono al momento determinabili.

Si allegano le visure catastali storiche degli immobili richieste in data 29/06/2023 precisando che successivamente si è reso necessario effettuare variazioni catastali e che i dati presenti in tale visura sono stati aggiornati, come meglio specificato in risposta al quesito 6 (**ALLEGATO 5 – Documentazione Catastale: 5a - Visure Storiche Catastali**).

Sono state inoltre richieste in data 29/06/2023 (precedentemente alle variazioni catastali di cui al punto 6) le planimetrie catastali depositate presso Agenzia delle Entrate (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5b – Planimetria Catastale sub. 26 richiesta in data 29/06/2023 e ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5c – Planimetria Catastale sub. 27 richiesta in data 29/06/2023**).

E' da precisare che non è identificato nelle planimetrie catastali depositate agli atti sopra richiamate e pertanto non presente nella sua interezza attuale nei titoli di provenienza, parte del terrazzo al piano primo attualmente esistente in quanto trattasi della copertura di ampliamento dei locali del piano terra realizzato successivamente (vedasi quanto riportato in risposta al quesito 8). Tale porzione di terrazzo è stata attribuita in sede di variazione catastale (come meglio specificato in risposta al quesito 6) al terrazzo già esistente facente parte del sub. 27 (ora sub. 37) in quanto in continuità con esso.

Per completezza si allega estratto di mappa catastale anche se già presente all'interno del fascicolo telematico (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5d – Estratto di Mappa**).

QUESITO 3

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.).

IN RISPOSTA AL QUESITO 3)**RAFFRONTO CON LA SITUAZIONE CATASTALE**

→ **UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO AT/82 PARTICELLA 172 SUB.26 (ORA SUB. 35 E 36)**

CATASTO FABBRICATI

Dal raffronto fra la situazione di fatto rilevata e la rappresentazione grafica di cui alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto Fabbricati (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5b – Planimetria Catastale sub. 26 richiesta in data 29/06/2023**) si sono rilevate difformità che hanno reso necessaria la presentazione della variazione catastale. Il tutto verrà meglio illustrato nel prosieguo e più precisamente trattato in risposta al quesito 6 della presente.

L'unità immobiliare di cui trattasi, alla data del sopralluogo, risultava pertanto così identificata:

SITUAZIONE CATASTALE

COMUNE DI ASTI - CATASTO FABBRICATI – CORSO ALESSANDRIA, 150 – PIANO 1-S1

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICE CATASTALE	RENDITA
AT/82	172	26	A/4	4	4,5 vani	Totale: 74 m ² Totale escluse aree scoperte: 72 m ²	Euro 169,66

L'unità immobiliare risultava catastalmente così intestata:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprieta' 1/4
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprieta' 3/4

(ALLEGATO 5 – Documentazione Catastale: 5a - Visure Storiche Catastali).

I confini catastali del bene come sopra identificato, risultano essere quelli sotto riportati:

- unità al piano primo confinante con: vano scala, sub.27 (ora sub. 37), affaccio su Corso Alessandria, altro sub. stessa particella, affaccio su passaggio/area esterna, salvo altri e/o variati;
- al piano seminterrato confinante con: muri di perimetro, sub.27 (ora sub. 38), salvo altri non identificati e/o variati.

→ **UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO AT/82 PARTICELLA 172 SUB.27 (ORA SUB. 37 E 38)**

CATASTO FABBRICATI

Dal raffronto fra la situazione di fatto rilevata e la rappresentazione grafica di cui alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto Fabbricati (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5c – Planimetria Catastale sub. 27 richiesta in data 29/06/2023**) si sono rilevate difformità che hanno reso necessaria la presentazione della variazione catastale. Il tutto verrà meglio illustrato nel prosieguo e più precisamente trattato in risposta al quesito 6 della presente.

L'unità immobiliare di cui trattasi, alla data del sopralluogo, risultava pertanto così identificata:

SITUAZIONE CATASTALE

COMUNE DI ASTI - CATASTO FABBRICATI – CORSO ALESSANDRIA, 150 – PIANO 1-S1

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICE CATASTALE	RENDITA
AT/82	172	27	A/4	4	5 vani	Totale: 95 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ²	Euro 188,51

L'unità immobiliare risultava catastalmente così intestata:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX	XXXXXXXX *	Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX	XXXXXXXX	Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX

(ALLEGATO 5 – Documentazione Catastale: 5a - Visure Storiche Catastali).

****Si rileva che il codice fiscale di XXXXXXXXXX, relativamente all'immobile sopra identificato, risulta errato in quanto già riportato erroneamente su atto notarile Notaio XXXXXXXXXX (ALLEGATO 4 – Atto Notaio XXXXXXXXX del 09/06/2000).***

I confini catastali del bene come sopra identificato, risultano essere quelli sotto riportati:

- unità al piano primo confinante con: vano scala, sub.26 (ora sub. 35), affaccio su Corso Alessandria, foglio AT/82 particella 173 a due lati, affaccio su part. 343, affaccio su passaggio/area esterna, salvo altri e/o variati;
- al piano seminterrato confinante con: muri di perimetro, sub.26 (ora 36), salvo altri non identificati e/o variati.

E' inoltre presente al piano secondo-sottotetto (3°f.t.) locale di deposito-sottotetto, come meglio descritto nel prosieguo della presente ma non identificato catastalmente; tale locale è stato oggetto di successiva pratica catastale DOCFA (come meglio indicato in risposta al quesito 6) al fine di procedere alla dichiarazione di fabbricato urbano per costituzione di BCC (sub. 40), come meglio verrà descritto in risposta al quesito 6.

Trattasi di unico locale raggiungibile dalla scala che collega il piano terra, primo e secondo-sottotetto. I confini catastali del bene, risultano essere quelli sotto riportati:

- al piano secondo-sottotetto (3°f.t.) confinante con: part. 173, affaccio su C.so Alessandria, part. 172 altro sub., affaccio su part. 172, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO ALL'INTERNO DEL QUALE SONO COLLOCATI I BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'edificio all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione, risulta sito in Asti Corso Alessandria n°150. Trattasi di fabbricato con affaccio diretto sul Corso Alessandria (fotogramma n.1).



FOTOGRAMMA 1

L'immobile di cui trattasi è situato in zona semiperiferica, prevalentemente a destinazione residenziale e commerciale in prossimità del centro della Città di Asti, a circa mt 1000 dalla centrale Piazza Alfieri; zona comoda ai servizi ed agli esercizi commerciali e ben servita dai mezzi pubblici. Il suo posizionamento è rappresentato dalle riprese aeree di seguito riportate (fotogrammi n.ri 2-3):



FOTOGRAMMA 2



FOTOGRAMMA 3

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Dalla pubblica via denominata Corso Alessandria, si prospetta edificio che si eleva per tre piani fuori terra (compreso sottotetto) a destinazione residenziale, accessoria e commerciale oltre a piano interrato dove sono ubicate le cantine-locali accessori. L'edificio risulta adiacente ad altri fabbricati sui lati Est ed Ovest.

Gli immobili oggetto di valutazione si trovano al piano primo (2° fuori terra) con locale sottotetto al piano secondo/sottotetto (3° fuori terra) e locali di deposito-cantine al piano interrato; si precisa che la descrizione si limiterà alle unità oggetto di pignoramento pur non tralasciando particolari descrittivi, funzionali ed impiantistici di tutto l'edificio.

L'edificio si presenta con struttura portante prevalentemente in muratura e in cemento armato, solai in latero-cemento con relativi aggetti in cemento armato, le tramezzature interne sono principalmente in muratura intonacata; il tetto è a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole.

I prospetti si presentano:

- facciata Sud prospiciente Corso Alessandria: intonacata e tinteggiata di colore rosso-rosato e grigio, con zoccolatura, pilastri e il piano primo tinteggiati principalmente in colore grigio; i balconi risultano realizzati in latero-cemento con parapetto in muratura intonacata e tinteggiata in color rosso-rosato e pavimentazione in piastrelle di ceramica-gress (fotogramma n.1);
- facciata Nord: intonacata e tinteggiata di colore bianco; il balcone con struttura in latero-cemento è provvisto di parapetto-ringhiera in ferro a composizione semplice, mentre il terrazzo, anch'esso realizzato con struttura in latero-cemento, è pavimentato con piastrelle in ceramica-gres di colore chiaro, è delimitato in parte da muri intonacati e tinteggiati ed in parte da parapetto-ringhiera in ferro a composizione semplice (vedasi fotogrammi successivi nella descrizione dettagliata dei singoli ambienti).

Gli esterni dello stabile denunciano uno stato di conservazione deteriorato, come anche prevalentemente le parti comuni dell'edificio e delle singole unità immobiliari.

ACCESSI**ACCESSO AI LOCALI POSTI AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO**

L'accesso alle unità immobiliari durante il sopralluogo è avvenuto dalla pubblica via C.so Alessandria accedendo all'interno dei locali commerciali del piano terra (non oggetto di valutazione), attraversandoli interamente per giungere alla scala condominiale che permette l'accesso ai piani superiori.

E' stato però possibile verificare, come anche dichiarato in fase di sopralluogo dal sig. XXXXXXXXXX

(ALLEGATO 2 – Accesso e sopralluoghi: 2a - verbale del 25/07/2023), che è presente un ulteriore accesso, sempre dalla pubblica via Corso Alessandria, attraverso androne carraio, al civico 148 (fotogramma n. 4), che si presenta con area asfaltata e con cancello in ferro in parte ad anta piena ed in parte con lavorazione a composizione semplice (fotogramma n.ri 5-6-7).



FOTOGRAMMA 4



FOTOGRAMMA 5



FOTOGRAMMA 6



FOTOGRAMMA 7

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Attraversando l'androne carraio si raggiunge, dal lato destro, una porta vetrata in alluminio di colore bianco a due battenti (fotogrammi n.ri 8-9), che delimita l'accesso ad un "corridoio/passaggio" a cielo aperto (fotogramma n. 10) che conduce all'ingresso della scala di collegamento alle unità immobiliari oggetto di valutazione. E' da segnalare che tale porta, durante i sopralluoghi, risultava chiusa e, pertanto tale accesso non è stato percorribile ma si è dovuto accedere dalla pubblica via C.so Alessandria entrando all'interno e percorrendo interamente i locali commerciali del piano terra (locali non oggetto di valutazione). Inoltre, tale "corridoio/passaggio" non è identificato quale parte comune e all'interno degli atti di provenienza non viene indicato quale sia l'accesso alle unità immobiliari oggetto di valutazione, né individuata una servitù di passaggio su tale "corridoio/passaggio" che, all'interno dell'elaborato planimetrico agli atti all'Agenzia delle Entrate-Territorio (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5e - Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni del 27/04/2018**), viene ricompreso totalmente all'interno del sub. 31 (locali commerciali del piano terra, non oggetto di valutazione).

Il "corridoio/passaggio" permette, inoltre, l'accesso anche all'unità immobiliare sub. 31 al piano terra e alla scala che conduce alle cantine del piano interrato; immobili non oggetto di valutazione.



FOTOGRAMMA 8



FOTOGRAMMA 9



FOTOGRAMMA 10

Per mezzo del "corridoio/passaggio" appena descritto si raggiunge una porta vetrata in alluminio di colore bianco a un'anta, che permette l'accesso alla scala comune di collegamento al piano primo e secondo/sottotetto. Il vetro del serramento sopra descritto presenta lesioni, come documentato dalla documentazione fotografica allegata (fotogrammi n.ri 11-12).

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti



FOTOGRAMMA 11



FOTOGRAMMA 12

Il vano scala si presenta con pavimentazione in piastrelle in gres ceramico di colore chiaro con inserimento nelle fughe di piccole tessere colorate; le pareti sono intonacate e tinteggiate (fotogramma n.13). Il vano scala al piano terra permette l'accesso ai locali commerciali del piano terra non oggetto di valutazione (fotogramma n. 14) ed è presente quadro elettrico degli impianti di detti locali commerciali del piano terra, locali non oggetto di valutazione (fotogramma n. 15).



FOTOGRAMMA 13



FOTOGRAMMA 14



FOTOGRAMMA 15

La scala si presenta con rivestimento delle pedate e dei pianerottoli in marmo di colore grigio-rosato; sulla facciata posta a Nord, all'altezza dei pianerottoli, sono presenti serramenti esterni ad un'anta privi

Arch. Elisa Valpreda

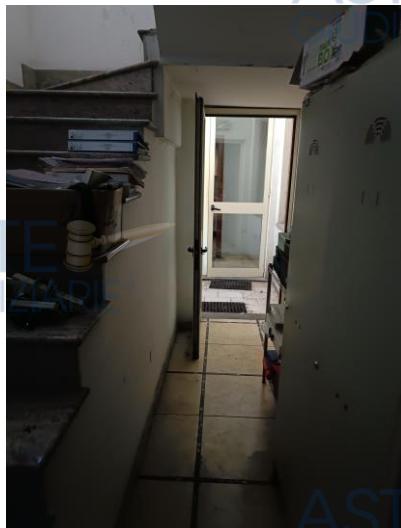
Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

di chiusure oscuranti. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate; è da segnalare che la scala non è provvista di corrimano o ringhiera con funzione di parapetto (fotogrammi n.ri 16-17-18).



FOTOGRAMMA 16



FOTOGRAMMA 17



FOTOGRAMMA 18

ACCESSO AI LOCALI POSTI AL PIANO INTERRATO

Per poter accedere ai locali posti al piano interrato (cantine-locali di deposito) occorre accedere dalla pubblica via C.so Alessandria e attraversare l'androne carraio descritto in precedenza dove è presente, sul lato sinistro, porta di ingresso vetrata in alluminio (fotogrammi n.ri 19-20) che dà accesso ad altro vano scala a servizio anche di altre unità immobiliari non oggetto di valutazione. Si rileva che il sig. XXXXXXXX, presente durante sopralluoghi, non aveva a disposizione la chiave della porta in oggetto.



FOTOGRAMMA 19



FOTOGRAMMA 20

Il vano scale si presenta con pavimentazione in piastrelle di klinker-ceramica gress di color mattone e grigio chiaro; le pareti sono intonacate e tinteggiate (fotogramma n. 21). Attraverso una porta interna in legno ad anta piena in stato di manutenzione deteriorato (fotogramma n. 22) si scende al piano interrato percorrendo una scala a doppia rampa costituita da pedate prive di alzate; le pareti verticali sono costituite da mattoni a vista non intonacate nè tinteggiate; non si rilevano impianti funzionanti (fotogramma n. 23).



FOTOGRAMMA 21



FOTOGRAMMA 22



FOTOGRAMMA 23

SERVIZI E ALLACCIAIMENTI

L'edificio risulta provvisto di allacciamento alla rete idrica pubblica (Acquedotto Comunale), alla fognatura comunale, alla rete di distribuzione gas metano e alla rete elettrica come dichiarato dal sig. XXXXXXXX in fase di sopralluogo, (**ALLEGATO 2 – Accesso e sopralluoghi: 2a - verbale del 25/07/2023**) ed inoltre viene dichiarato che *“l'impianto elettrico è suddiviso e indipendente per i due alloggi ciascuno con proprio contatore, l'impianto elettrico delle scale è collegato all'impianto del locale commerciale al piano terra”* (non oggetto di valutazione), è presente nel vano scale quadro dell'impianto elettrico a servizio del piano terra non oggetto di valutazione (fotogramma n.15).

E' da evidenziare che è stato segnalato un malfunzionamento al sistema di scarico delle acque fognarie anche afferenti ad altre unità che genera allagamenti e fuoriuscita di acque nere, in parte come visibile allo stato dei luoghi documentato dai fotogrammi n.ri 8-9-24-25-26 e in parte, seppur non visibile durante i

sopralluoghi ma dichiarato dal sig. XXXXXXXXXX, in particolare con perdite nei locali del piano interrato non direttamente accessibili (**ALLEGATO 2 – Accesso e sopralluoghi: 2b - verbale del 02/08/2023**).



FOTOGRAMMA 24



FOTOGRAMMA 25



FOTOGRAMMA 26

L'impianto di riscaldamento (e acqua calda sanitaria) è autonomo per le unità immobiliari residenziali, non esistente per le unità poste al piano sottotetto ed interrato.

DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARI**CARATTERISTICHE E IMPIANTI**

Gli ambienti dei locali oggetto di valutazione sono dotati di infissi esterni in alluminio con vetro camera con sistema di oscuramento a persiane in pvc. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre i portoncini di ingresso delle unità immobiliari residenziali sono di tipo di sicurezza-blindati.

La pavimentazione interna dei locali residenziali è in piastrelle di ceramica-gress, è da rilevare che si denotano danneggiamenti diffusi della pavimentazione; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate oppure parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica-gress, mentre le cantine-locali di deposito e il locale sottotetto presentano piano di calpestio in battuto di cemento o terra e pareti in laterizio prevalentemente non intonacate, come meglio indicato successivamente nella descrizione dei singoli ambienti.

Nelle unità immobiliari ad uso residenziale è presente impianto elettrico e di illuminazione sottotraccia; è da evidenziare che si è rilevato in alcuni punti il danneggiamento e/o la mancanza di frutti-mascherine/pulsanti, placche e apparecchi di illuminazione.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria delle unità immobiliari ad uso residenziale è di tipo autonomo con caldaie a metano distinte per singola unità immobiliari con terminali di emissione a radiatori e, come dichiarato dal sig. XXXXXXXXXX in fase di sopralluogo, gli impianti risultano sprovvisti di libretto di impianto e pertanto non in regola con i controlli di efficienza energetica, prova fumi e bollino verde e tutti gli impianti non sono provvisti della dichiarazione di conformità; sono presenti impianti autonomi di condizionamento a pompa di calore, dichiarati non funzionanti in fase di sopralluogo dal sig. XXXXXXXXXX; il locale al piano sottotetto (ora sub. 40) risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento ma è dotato di impianto di illuminazione e antenna il tutto come da dichiarazione del sig. XXXXXXXX in fase di sopralluogo (**ALLEGATO 2 – Accesso e sopralluoghi: 2b - verbale del 02/08/2023**).

Considerato che, come già specificato in risposta al quesito 1, non è stato possibile accedere interamente ai locali al piano interrato (ora sub. 36 e 38), non è possibile indicare se essi siano provvisti o meno di impianti.

La scrivente non è venuta in possesso della certificazione degli impianti che, pertanto, si considerano sprovvisti di certificazione di conformità come previsto dall'attuale normativa e dovranno essere sottoposti a verifica, con eventuali integrazione ed interventi aventi costi al momento non determinabili.

Gli immobili, successivamente alla predisposizione di variazione catastale come meglio individuato in risposta al quesito 6, risultano attualmente così identificati:

- FG. AT/82 PART. 172 SUB.35 (ex sub.26): appartamento;
- FG. AT/82 PART. 172 SUB.36 (ex sub.26): locale di deposito (cantina);
- FG. AT/82 PART.172 SUB.37 (ex sub.27): appartamento;
- FG. AT/82 PART. 172 SUB.38 (ex sub.27): locale di deposito (cantina);
- FG. AT/82 PART. 172 SUB.39 (Bene Comune Non Censibile - Scala comune ai subb. 31-35-37-40);
- FG. AT/82 PART. 172 SUB. 40 (Bene Comune Censibile - Locale di deposito/sottotetto comune ai subb.31-35-37);

il tutto come meglio individuato in risposta al quesito 6.

Per una corretta e semplificata lettura della presente, gli immobili oggetto di valutazione risultano meglio rappresentati nell'elaborato grafico di cui all'allegato 6 (**ALLEGATO 6 – Elaborato grafico**

rappresentante i beni oggetto di valutazione), risultante a seguito del rilievo effettuato durante i sopralluoghi, al quale si farà riferimento nel proseguo della presente.

Ai fini di una semplificazione nella descrizione e lettura della presente, le destinazioni dei locali sono individuate ed indicate come da variazione catastale che si è reso necessario presentare nel corso delle operazioni peritali (come meglio indicato in risposta al quesito 6), rappresentante la situazione attuale rilevata, anche se alcuni ambienti, come emergerà nel proseguo, potrebbero non avere requisiti nel rispetto delle normative.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE FG. AT/82 PART. 172 SUB. 35 (UNITÀ RESIDENZIALE)

L'appartamento ubicato al primo piano (2°f.t.) risulta così composto: soggiorno-cucina, camera, bagno e due balconi (**ALLEGATO 6 – Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione**) il tutto come rappresentato anche dalla tabella riepilogativa sintetica delle superfici utili.

PIANO PRIMO (2 f.t.)**SUB. 35****H netta = 2,90 m**

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

SUPERFICIE UTILE – CALPESTABILE (mq)			
SUB. 35 ALLOGGIO	P.1	1. SOGGIORNO/CUCINA	26.15
	P.1	2. CAMERA	14.50
	P.1	3. BAGNO	6.40
	P.1	4. BALCONE	7.25
	P.1	5. BALCONE	4.25

1-SOGGIORNO-CUCINA

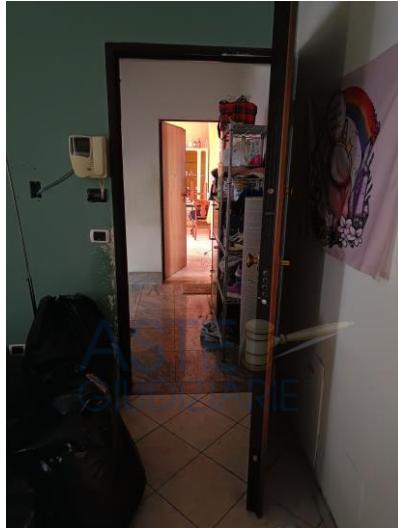
L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente in questo ambiente, posto al piano primo (2° f.t.), attraverso la scala descritta in precedenza tramite portoncino di ingresso di sicurezza-blindato (fotogrammi n.ri 27-28). Il solaio piano è intonacato e tinteggiato; l'ambiente si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa; le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate e, la parere dell'angolo cottura è prevalentemente rivestita con piastrelle in gres di dimensioni 10x10 cm circa (fotogrammi n.ri 29-30).

L'impianto elettrico, come in tutti gli altri ambienti è prevalentemente sotto traccia ed è presente terminale di emissione dell'impianto termico a radiatore; in tale locale è altresì presente unità interna di condizionamento/pompa di calore (dichiarata non funzionante dal sig. XXXXXXXXXX in fase di sopralluogo) e apparecchio videocitofono.

Il locale in oggetto è provvisto di infissi esterni in alluminio e doppio vetro con chiusure oscuranti anch'esse in alluminio; in particolare sono presenti due finestre e una porta finestra che da accesso al balcone (lato Nord) descritto successivamente.



FOTOGRAMMA 27



FOTOGRAMMA 28



FOTOGRAMMA 29



FOTOGRAMMA 30

2 - CAMERA

Dal locale identificato quale "1 Soggiorno-cucina" si accede al locale identificato al numero "2 camera"

mediante porta interna in legno di tipo tamburato. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa; il solaio piano è intonacato e tinteggiato, le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate; è presente impianto elettrico sottotraccia ed elemento radiante dell'impianto di riscaldamento. (fotogrammi n.ri 31-32-33).



Il locale è provvisto di porta finestra in alluminio di colore bianco con vetro camera, dotata di chiusura oscurante anch'essa in alluminio che permette l'accesso al balcone (lato C.so Alessandria) che verrà descritto successivamente.



FOTOGRAMMA 31



FOTOGRAMMA 32



FOTOGRAMMA 33

3- BAGNO

Al locale identificato al numero “3 bagno” si accede esclusivamente e direttamente dal locale “1 soggiorno-cucina” mediante porta interna in legno di tipo tamburato. Il solaio piano è intonacato e tinteggiato; l’ambiente presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa; le pareti verticali risultano intonacate, tinteggiate e prevalentemente rivestite con piastrelle in gres di colore chiaro di dimensioni 33x17 cm circa per un’altezza di circa 2.40 m.

Il locale è dotato di apparecchi sanitari in ceramica (lavabo, bidet, vaso e piatto doccia); è presente impianto elettrico sottotraccia e risulta installato radiatore del tipo scalda-salviette (fotogrammi n.ri 34-35-36).

Il locale è provvisto di porta-finestra in alluminio di colore bianco con vetro camera, dotata di chiusura oscurante anch'essa in alluminio che permette l'accesso al balcone (lato Sud-C.so Alessandria).

E’ da evidenziare che tale ambiente, avendo accesso diretto dal locale “1-Soggiorno/Cucina”, non risulta disimpegnato e quindi, allo stato attuale, non rispetta i requisiti igienico sanitari richiesti dalla normativa vigente e dovrà, pertanto, essere realizzato opportuno locale antibagno.



FOTOGRAMMA 34



FOTOGRAMMA 35



FOTOGRAMMA 36

4- BALCONE

Dal locale “1 Soggiorno-cucina” si accede al balcone (lato Nord) identificato nella presente relazione con il numero 4(fotogramma n. 37). La pavimentazione del balcone è in cls allo stato grezzo ed è presente ringhiera in ferro a composizione semplice. E’ da segnalare che non è presente una divisione fisicamente riconoscibile in larghezza tra il balcone e il terrazzo del sub. 37 (ex sub. 27) ma è presente una differenza di quota corrispondente a uno scalino (photogramma n. 38). Inoltre il balcone prospetta per tutta la sua lunghezza su “vuoto” di limitata profondità che lo separa dal terrazzo già richiamato.

All'esterno della parete è collocata caldaia autonoma a gas per il riscaldamento e la fornitura di acqua calda sanitaria e l'unità esterna del sistema di condizionamento/pompa di calore; impianti a servizio dell'unità in oggetto (photogramma 39).

E’ inoltre presente struttura metallica puntuale che funge da tettoia per la copertura con telo in materiale plastico del balcone del sub. 35 (ex sub. 26) e di parte del terrazzo del sub. 37 (ex sub. 27) che dovrà essere presumibilmente rimossa.



FOTOGRAMMA 37



FOTOGRAMMA 38



FOTOGRAMMA 39

5- BALCONE

Dal locale "2 Camera" si accede al balcone (lato Sud-C.so Alessandria) identificato nella presente relazione con il numero 5 che presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres e parapetto in muratura intonacata e tinteggiata in color rosso-rosato. (fotogrammi n.ri 40-41-42).



FOTOGRAMMA 40



FOTOGRAMMA 41



FOTOGRAMMA 42

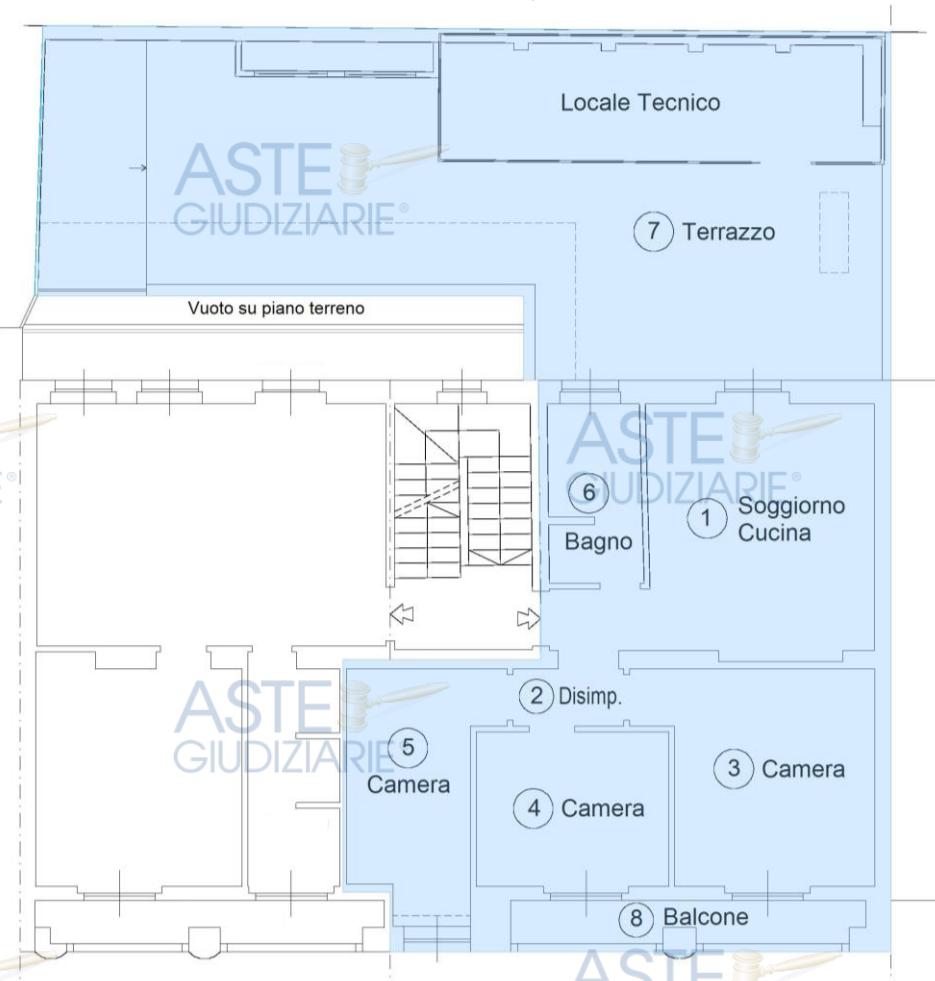
DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE FG. AT/82 PART. 172 SUB. 37 (UNITA' RESIDENZIALE)

L'appartamento ubicato al primo piano (2°f.t.) risulta così composto: soggiorno-cucina, tre camere, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo (**ALLEGATO 6 – Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione**) il tutto come rappresentato anche dalla tabella riepilogativa sintetica delle superfici utili.

PIANO PRIMO (2 f.t.)

SUB. 37

H netta = 2,90 m



Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

SUPERFICIE UTILE – CALPESTABILE (mq)			
SUB. 37 ALLOGGIO	P.1	1. SOGGIORNO/CUCINA	19.95
	P.1	2. DISIMPEGNO	2.25
	P.1	3. CAMERA	14.30
	P.1	4. CAMERA	9.30
	P.1	5. CAMERA	9.80
	P.1	6. BAGNO	5.05
	P.1	7. TERRAZZO (comprensivo di locale tecnico)	71.75
	P.1	8. BALCONE	4.40

1-SOGGIORNO/CUCINA

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente in questo ambiente tramite portoncino di ingresso di tipo di sicurezza-blindato; esso si presenta con pareti verticali e solaio piano intonacati e tinteggiati (fotogrammi n.ri 43-44-45-46-47). La pavimentazione è in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa e la parete dell'angolo cottura è prevalentemente rivestita con piastrelle in ceramica-gres di dimensioni 10x10 cm circa; è da rilevare che si denotano danneggiamenti diffusi della pavimentazione (fotogramma n.48).

L'impianto elettrico, come in tutti gli altri ambienti, è prevalentemente sotto traccia e risulta parzialmente danneggiato (fotogramma n.49). E' presente terminale di emissione dell'impianto termico a radiatore e termostato, unità interna di condizionamento/pompa di calore (dichiarata non funzionante dal sig. XXXXXXXXXX in fase di sopralluogo) e apparecchio videocitofono (fotogrammi n.ri 50-51).

Il locale in oggetto è provvisto di porta-finestra in alluminio e doppio vetro con chiusure oscuranti anch'esse in alluminio, la quale permette l'accesso al terrazzo che verrà meglio descritto nel prosieguo della presente (fotogrammi n.ri 52-53-54).

E' da evidenziare che, dal calcolo di verifica della superficie aereo-illuminante si deduce che tale ambiente non rispetta i requisiti minimi igienico sanitari in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti



FOTOGRAMMA 43



FOTOGRAMMA 44



FOTOGRAMMA 45



FOTOGRAMMA 46



FOTOGRAMMA 47



FOTOGRAMMA 48



FOTOGRAMMA 49



FOTOGRAMMA 50



FOTOGRAMMA 51



FOTOGRAMMA 52



FOTOGRAMMA 53



FOTOGRAMMA 54

2- DISIMPEGNO

L'accesso a questo ambiente avviene direttamente, senza la presenza di una porta, dal locale individuato precedentemente "1 cucina-soggiorno". Tale ambiente si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa; il solaio piano e le pareti verticali risultano intonacati e tinteggiati; è presente impianto elettrico sottotraccia e quadro elettrico; non sono presenti radiatori (fotogrammi n.ri 55-56-57).



FOTOGRAMMA 55



FOTOGRAMMA 56

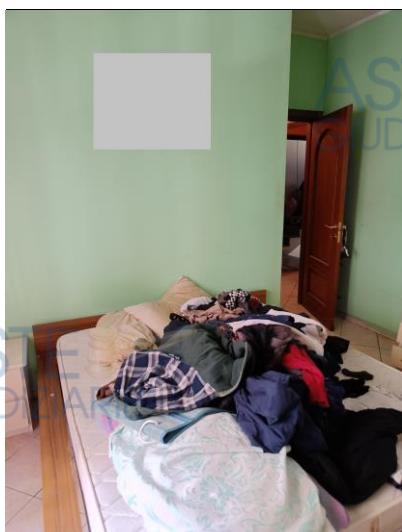


FOTOGRAMMA 57

3 - CAMERA

Al locale identificato al numero "3-camera" si accede dal locale "1-Cucina-soggiorno" attraverso il locale "2-disimpegno" mediante unica porta interna in legno tamburato. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni pari a 33x33 cm circa; il solaio piano e le pareti verticali risultano intonacati e tinteggiati; è presente impianto elettrico e risulta installato radiatore (fotogrammi n.ri 58-59-60).

Il locale è provvisto di porta finestra in alluminio di colore bianco con vetro camera, dotata di chiusura oscurante anch'essa in alluminio che permette l'accesso al balcone (lato Sud-C.so Alessandria), che verrà descritto successivamente.



FOTOGRAMMA 58



FOTOGRAMMA 59



FOTOGRAMMA 60

4 - CAMERA

Al locale identificato al numero "4-Camera" si accede dal locale "1-Cucina-soggiorno" attraverso il locale "2-disimpegno" mediante unica porta interna in legno tamburato. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa; il solaio piano e le pareti verticali sono intonacati e tinteggiati; è presente impianto elettrico e risulta installato radiatore (fotogrammi n.ri 61-62-63).

Il locale è provvisto di porta finestra in alluminio di colore bianco con vetro camera, dotata di chiusura oscurante anch'essa in alluminio che permette l'accesso al balcone (lato Sud-C.so Alessandria).



FOTOGRAMMA 61



FOTOGRAMMA 62



FOTOGRAMMA 63

5 - CAMERA

Al locale identificato al numero “5-Camera” si accede dal locale “1-Cucina-soggiorno” attraverso il locale “2-disimpegno” mediante unica porta interna in legno tamburato. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa; il solaio piano e le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate; si rileva la presenza di macchie che denotano la presenza di acqua-umidità; è presente impianto elettrico e risulta installato radiatore.

Il locale è provvisto di finestra in alluminio di colore bianco con vetro camera, dotata di chiusura oscurante anch’essa in alluminio(fotogrammi n.ri 64-65-66).



FOTOGRAMMA 64



FOTOGRAMMA 65



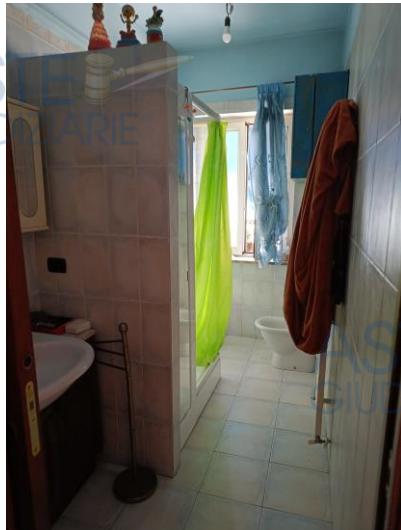
FOTOGRAMMA 66

6- BAGNO

Al locale identificato al numero “2-Bagno” si accede esclusivamente e direttamente dal locale “1-Soggiorno-cucina” mediante porta interna scorrevole in legno tamburato. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 33x33 cm circa; il solaio piano è intonacato e tinteggiato, le pareti verticali risultano intonacate, tinteggiate e rivestite con piastrelle in gres di dimensioni 33x15 cm circa per un’altezza di circa 2.40 m. Sono presenti apparecchi sanitari in ceramica (lavabo, bidet, vaso e piatto doccia); impianto elettrico sottotraccia e risulta installato radiatore del tipo scalda salviette. Il locale è provvisto di finestra in alluminio di colore bianco con vetro camera, dotata di chiusura oscurante anch’essa in alluminio(fotogrammi n.ri 67-68-69).



FOTOGRAMMA 67



FOTOGRAMMA 68



FOTOGRAMMA 69

E’ da evidenziare che tale ambiente, avendo accesso diretto dal locale “1-Soggiorno/Cucina”, non risulta disimpegnato e quindi, allo stato attuale, non presenta i requisiti igienico sanitari richiesti dalla normativa vigente e dovrà, pertanto, essere realizzato opportuno locale antibagno.

7- TERRAZZO

Dal locale precedentemente descritto identificato con il numero “1-Soggiorno-Cucina” si accede al terrazzo. Esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 50x35 cm circa.

Il terrazzo è delimitato in parte da muri intonacati ed in parte da ringhiera in ferro con lavorazione a bacchette semplici (fotogrammi n.ri 70-71). E’ da segnalare che non è presente una divisione fisicamente riconoscibile in larghezza tra il balcone del sub. 35 (ex sub. 26) e il terrazzo in oggetto, ma è presente una differenza di quota corrispondente a uno scalino (fotogramma n. 38). Inoltre il terrazzo prospetta, per parte della sua lunghezza, su “vuoto” di limitata profondità che lo separa dal balcone del sub. 35 (ex sub. 26) già richiamato (fotogramma n. 72). E’ presente una ulteriore differenza di quota nella parte Ovest che risulta più bassa (fotogramma n. 70).

All'esterno della parete è collocata la caldaia autonoma a gas per il riscaldamento e la fornitura di acqua calda sanitaria a servizio dell'unità in oggetto (fotogrammi n.ri 73-74) e l'unità esterna del sistema di condizionamento/pompa di calore dichiarata non funzionante dal sig. XXXXXXXXXXXX in fase di sopralluogo (fotogramma n. 75).

E’ inoltre da segnalare la presenza sul terrazzo in oggetto di unità esterna di impianto di condizionamento (fotogrammi n.ri 76-77) e di locale tecnico realizzato con struttura metallica adibito all’allocazione di impianti (fotogrammi n.ri 78-79-80-81-82-83-84) il tutto, presumibilmente e secondo quanto dichiarato a verbale dal sig. XXXXXXXXXXXX presente durante i sopralluoghi, (**ALLEGATO 2 – Accesso e sopralluoghi - 2a: verbale del 25/07/2023**) “...trattasi di impianti a servizio del locale commerciale posto al piano terra come i lucernari presenti sul terrazzo” afferenti, pertanto, a unità immobiliare non oggetto della presente valutazione. Tale locale tecnico non è mai stato autorizzato ed, inoltre, tali impianti non risultano essere direttamente collegati ed accessibili dai locali del piano terra a cui presumibilmente gli impianti afferiscono (secondo la dichiarazione sopra riportata) ma, attualmente, è accessibile soltanto previo attraversamento dei locali interni dall'appartamento in oggetto e accesso sul terrazzo della stessa unità immobiliare. E’ inoltre presente manufatto edilizio provvisto di aperture per permettere l'aereazione del locale cucina al piano terra (locali non oggetto di valutazione) con adiacente altri impianti/canne fumarie presumibilmente sempre afferenti ai locali del piano terra (fotogramma n. 85). E’ inoltre presente struttura metallica puntuale che funge da tettoia per la copertura con telo in materiale plastico del balcone del sub. 35 (ex sub. 26) e di parte del terrazzo del sub. 37 (ex sub. 27) che dovrà essere presumibilmente rimossa (fotogrammi n.ri 86-87).



FOTOGRAMMA 70



FOTOGRAMMA 71



FOTOGRAMMA 72



FOTOGRAMMA 73



FOTOGRAMMA 74



FOTOGRAMMA 75



FOTOGRAMMA 76



FOTOGRAMMA 77



FOTOGRAMMA 78



FOTOGRAMMA 79



FOTOGRAMMA 80



FOTOGRAMMA 81



FOTOGRAMMA 82



FOTOGRAMMA 83



FOTOGRAMMA 84



FOTOGRAMMA 85



FOTOGRAMMA 86



FOTOGRAMMA 87

8- BALCONE

Dai locali identificati ai numeri “3-Camera” e “4-Camera” si accede al balcone con affaccio verso C.so Alessandria (lato Sud) che presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres e parapetto in muratura intonacata e tinteggiata in color rosso-rosato. (fotogrammi n.ri 88-89).



FOTOGRAMMA 88



FOTOGRAMMA 89

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:

- FG. AT/82 PART. 172 SUB. 36 (LOCALE DI DEPOSITO-CANTINA)

- FG. AT/82 PART. 172 SUB. 38 (LOCALE DI DEPOSITO-CANTINA)

I locali di deposito ad uso cantina sono ubicati al piano interrato e risultano rappresentati graficamente nell'elaborato grafico allegato (**ALLEGATO 6 – Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione**) il tutto come rappresentato anche dalla tabella riepilogativa sintetica delle superfici utili, precisando che trattasi di rappresentazione grafica e superfici desunte dalle sole planimetrie catastali già depositate in atti (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5b – Planimetria Catastale sub. 26 richiesta in data 29/06/2023 e 5c – Planimetria Catastale sub. 27 richiesta in data 29/06/2023**) e non rilevate in quanto, come già indicato in risposta al quesito 1 non è stato possibile accedere ai locali in oggetto.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

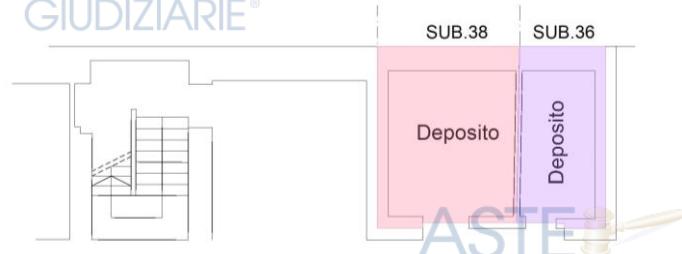
Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geoppec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

PIANO INTERRATO

SUB. 36 - SUB. 38

H netta = 3,45 m (come indicato nelle planimetrie catastali già depositate e non rilevata)



SUPERFICIE UTILE – CALPESTABILE (mq)			
SUB. 36 - LOCALE DI DEPOSITO	P.S1	LOCALE DI DEPOSITO	5.90*
SUB. 38 - LOCALE DI DEPOSITO	P.S1	LOCALE DI DEPOSITO	10.00*

*** dati non rilevati ma desunti dalle planimetrie catastali già depositate**

Come già indicato in risposta al quesito 1 non è stato possibile accedere completamente e rilevare i locali di deposito ad uso cantina posti al piano interrato in quanto occupati da materiale ingombrante di vario genere e di proprietà non identificata di terzi (fotogrammi n.ri 90-91-92), il tutto come riportato nei verbali di accesso allegati e pertanto non è stato possibile rilevare i locali in oggetto e, come su indicazione del G.E. ("il CTU provveda alla valutazione dei locali della cantina e del piano interrato sulla base sulla base di tutti i dati allo stato reperibili, indicando espressamente, in sede di perizia, i criteri di stima utilizzati, la situazione dei suddetti locali e i presumibili costi per la liberazione degli stessi") si procederà come indicato.



FOTOGRAMMA 90



FOTOGRAMMA 91

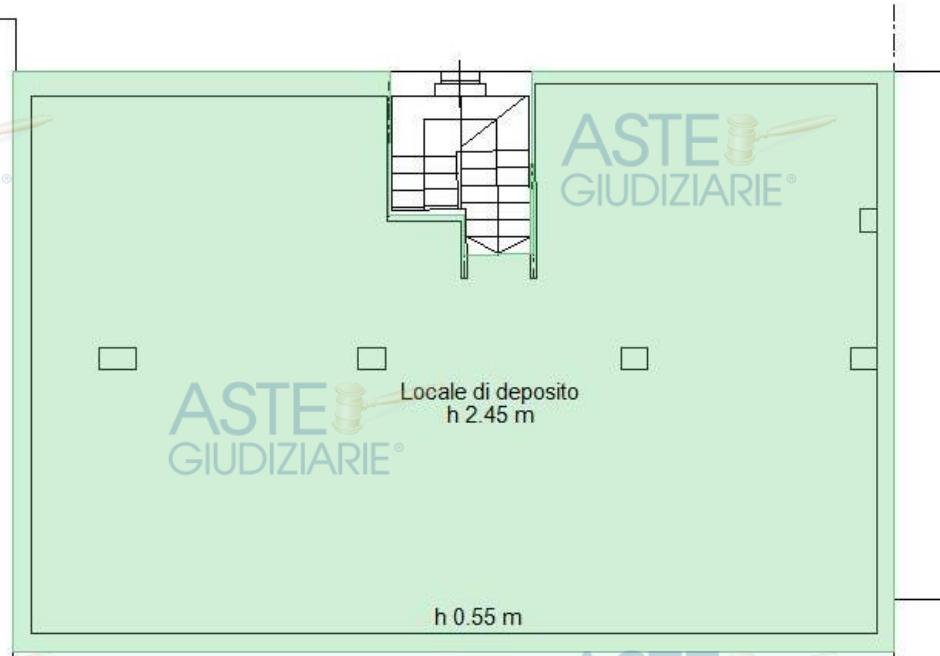


FOTOGRAMMA 92

DESCRIZIONE BENE COMUNE CENSIBILE FG. AT/82 PART. 172 SUB. 40 (LOCALE DI DEPOSITO)

E' inoltre presente al piano secondo-sottotetto (3°f.t.) locale di deposito-sottotetto, non inizialmente identificato catastalmente agli atti; tale locale è stato oggetto di successiva pratica catastale DOCFA (come meglio indicato in risposta al quesito 6) al fine di procedere alla dichiarazione di fabbricato urbano per costituzione di BCC sub. 40 comune agli attuali sub. 31, 35 e 37.

Trattasi di unico locale raggiungibile dalla scala che collega il piano terra, primo e secondo-sottotetto. L'unità immobiliare (identificata attualmente catastalmente quale Bene Comune Censibile) è ubicata al piano secondo-sottotetto (3°f.t.) e risulta composta da unico locale ad uso deposito (**ALLEGATO 6 – Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione**) il tutto come rappresentato anche dalla tabella riepilogativa sintetica delle superfici utili.

PIANO SECONDO-SOTTOTETTO (3 f.t.)**SUB. 40****H netta = 0,55 - 2,45****SUPERFICIE UTILE – CALPESTABILE (mq)**

SUB. 40 LOCALE DI DEPOSITO	P.2	LOCALE DI DEPOSITO	129.50

LOCALE DI DEPOSITO

L'accesso al locale in oggetto, posto al piano secondo (3° f.t.), avviene attraverso prosecuzione della scala comune, che risulta priva di corrimano o ringhiera con funzione di parapetto, che permette l'accesso alle unità immobiliari del piano terra e del piano primo già precedentemente descritta (sub. 39 B.C.N.C.), direttamente senza la presenza di porta di ingresso (fotogrammi n.ri 93-94). Il locale si presenta con piano di calpestio in battuto di cemento; la copertura, inclinata, è costituita da struttura portante in lego a vista e manto di copertura in tegole di laterizio; le pareti verticali risultano in parte intonacate e in parte in mattoni a vista; sono presenti pilastri in muratura non intonacata (fotogrammi n.ri 95-96-97-98-99).

Il locale risulta privo di serramenti interni/esterni ed è dotato di impianto di illuminazione e antenna il tutto come da dichiarazione dal sig. XXXXXXXXXX in fase di sopralluogo (fotogrammi n. 100-101);



FOTOGRAMMA 93



FOTOGRAMMA 94



FOTOGRAMMA 95



FOTOGRAMMA 96



FOTOGRAMMA 97



OTOGRAMMA 98



FOTOGRAMMA 99



FOTOGRAMMA 100



FOTOGRAMMA 101

QUESITO 4

- 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.

IN RISPOSTA AL QUESITO 4)

Ai fini di poter rispondere al quesito, in data 29/06/2023 sono state avanzate richieste formali del regime patrimoniale al Comune di Tramonti relativamente al sig. XXXXXXXXXX (**ALLEGATO 7 - Regime patrimoniale: 7a – Richiesta al comune di Tramonti del 29/06/2023**) ed al Comune di Asti relativamente ai sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (**ALLEGATO 7 - Regime patrimoniale : 7b – Richiesta al comune di Asti del 29/06/2023**).

In riscontro all'istanza avanzata al comune di Tramonti, pervenivano in data 03/07/2023 dall'Ufficio dello Stato Civile e in data 07/07/2023 dall'Ufficio Anagrafe del comune di Tramonti, risposte con allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, celebrato tra i sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX in data 02/11/1963 nel comune di Tramonti nel quale non sono inserite annotazioni a margine dello stesso circa il regime patrimoniale dei soggetti sopraindicati e Certificato Contestuale di Residenza e Stato di Famiglia del sig. XXXXXXXXXX (**ALLEGATO 7 - Regime patrimoniale : 7c – Risposte del comune di Tramonti del 03/07/2023 e del 07/07/2023**).

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geoppec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Considerato che l'estratto di matrimonio sopra richiamato non contiene annotazioni a margine circa il regime patrimoniale dei soggetti, si indica quanto riportato all'interno dell'atto notarile notaio Marchetti Bruno del 09/06/2000 (**ALLEGATO 4 –Atto Notaio Bruno Marchetti del 09/06/2000**) "...i coniugi Signori XXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXX, in comunione legale tra loro..." precisando che, successivamente, in data 01/08/2015 è deceduta la signora XXXXXXXXXX.

In riscontro all'istanza avanzata al comune di Asti, perveniva in data 21/07/2023 dal comune di Asti, risposta con allegati i certificati contestuali di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia inerenti i sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nei quali viene certificato che risulta celebrato matrimonio tra i sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX in data 05/08/1990 nel comune di Tramonti (**ALLEGATO 7 - Regime patrimoniale : 7d – Risposta del comune di Asti del 21/07/2023**).

Al fine di rispondere al quesito in oggetto, in data 22/08/2023 la scrivente avanzava richiesta formale al Comune di Tramonti di rilascio copia estratto di matrimonio tra i signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (**ALLEGATO 7 - Regime patrimoniale: 7e – Richiesta al comune di Tramonti del 22/08/2023**).

In riscontro all'istanza avanzata al comune di Tramonti, perveniva in data 29/08/2023 risposta con allegato copia estratto di matrimonio tra i signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX avvenuto in data 05/08/1990 nel comune di Tramonti nel quale non sono inserite annotazioni a margine dello stesso circa il regime patrimoniale dei soggetti sopraindicati (**ALLEGATO 7 - Regime patrimoniale : 7f – Risposta del comune di Tramonti del 29/08/2023**). Considerato che l'estratto di matrimonio sopra richiamato non contiene annotazioni a margine circa il regime patrimoniale dei soggetti, si indica quanto riportato all'interno dell'atto notarile notaio XXXXXXXX del 09/06/2000 (**ALLEGATO 4 –Atto Notaio XXXXXXXX del 09/06/2000**) "...i coniugi Signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, in comunione legale tra loro...".

QUESITO 5

- 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.

IN RISPOSTA AL QUESITO 5)

E' stata verificata la conformità tra la descrizione attuale dei beni prima degli aggiornamenti catastali presentati in data 27/10/2023 come descritto successivamente in risposta al quesito 6 (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali) come riportato nella visura storica allegata (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5a – Visure storiche**) e quella contenuta nel pignoramento. Si ritiene che i dati indicati, pur non essendo inseriti sul pignoramento l'interno, ed essendo riportati sul pignoramento i confini con modeste differenze rispetto agli attuali, consentano l'individuazione del bene con l'ausilio delle planimetrie catastali già agli atti catastali.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato oggetto, nel corso delle operazioni peritali, di variazione catastale, così come meglio specificato di seguito in risposta al quesito 6.

QUESITO 6

6) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

IN RISPOSTA AL QUESITO 6)

A seguito dei raffronti effettuati tra la documentazione catastale richiesta presso l'Agenzia del Territorio (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5b - Planimetria Catastale sub. 26 richiesta in data 29/06/2023 e 5c - Planimetria Catastale sub. 27 richiesta in data 29/06/2023**) e lo stato riscontrato sui luoghi a seguito dei rilievi eseguiti (**ALLEGATO 6 – Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione**) sono state rilevate difformità, in particolare relative a diversa distribuzione interna e ampliamenti, in particolare:

- diversa distribuzione interna dell'ex sub. 26 (ora sub. 35) e dell'ex sub. 27 (ora sub. 37) con conseguente divisione catastale in ottemperanza alla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 01/02/2016 che impone il censimento autonomo di cantine autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative presenti nell'edificio determinando la costituzione dei seguenti sub: 35,36,37,38;

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

- ampliamento del terrazzo dell'ex sub. 27 (ora sub. 37);
- nuovo accatastamento di Bene Comune Censibile sub. 40 (comune agli attuali sub. 31, 35 e 37) relativamente a locale sottotetto non identificato nelle precedenti planimetrie depositate agli atti catastali ma rilevato durante i sopralluoghi e direttamente accessibile da scala comune ai sub. 31,35,37 in quanto privo di porta di ingresso;
- costituzione di Bene Comune Non Censibile sub. 39 relativamente a scala interna comune ai sub. 31,35,37 e 40.

Alla luce delle difformità emerse, si è proceduto alla presentazione di:

- 1) Sub. 35 e 36 (ex sub. 26): pratica DOCFA di cui al prot. n. AT0043489 del 27/10/2023 al fine di procedere alla variazione catastale per divisione e diversa distribuzione spazi interni con la quale vengono individuate due unità immobiliari distinte, la prima identificata catastalmente come abitazione di tipo economico (sub. 35 - categoria catastale A3) e la seconda come locale di deposito (sub. 36 - categoria catastale C2);
- 2) Sub. 37 e 38 (ex sub. 27): pratica DOCFA di cui al prot. n. AT0043485 del 27/10/2023 al fine di procedere alla variazione catastale per divisione, ampliamento e diversa distribuzione spazi interni con la quale vengono individuate due unità immobiliari distinte, la prima identificata catastalmente come abitazione di tipo economico (sub. 37 - categoria catastale A3) e la seconda come locale di deposito (sub. 38 - categoria catastale C2);
- 3) Sub. 39: pratica DOCFA di cui al prot. n. AT0043490 del 27/10/2023 al fine di procedere alla variazione catastale per costituzione di BCNC con la quale viene individuata unità immobiliare identificata catastalmente come bene comune non censibile (scala di collegamento) comune a più unità immobiliari;
- 4) Sub.40: pratica DOCFA di cui al prot. n. AT0043486 del 27/10/2023 al fine di procedere alla dichiarazione di fabbricato urbano per costituzione di BCC con la quale viene individuata unità immobiliare identificata catastalmente come locale di deposito (categoria catastale C2) classificata come bene comune censibile (locale sottotetto) comune a più unità immobiliari e, contestualmente, viene anche aggiornato elaborato planimetrico ed elenco subalterni; il tutto meglio identificato nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegati **(ALLEGATO 8 – Aggiornamenti catastali: 8a - Ricevute di avvenuti aggiornamenti catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni)**.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geoppec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Si riportano i dati degli immobili che, a seguito di aggiornamento catastale, dal 27/10/2023 risultano così censiti: COMUNE DI ASTI – CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA	UBICAZIONE	
AT/82	172	35	A/3	1	2,5 vani	59 m ²	€ 142,03	CORSO ALESSANDRIA, 150, p 1	
AT/82	172	36	C/2	1	6 m ²	10 m ²	€ 10,85	CORSO ALESSANDRIA, 150, p S1	
INTESTAZIONE:		XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il 30/05/1938, CF: XXXXXXXXXX, Proprietà per ¾ XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il 10/07/1969, CF: XXXXXXXXXX, Proprietà per 1/4							

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA	UBICAZIONE	
AT/82	172	37	A/3	1	4,5 vani	89 m ²	€ 255,65	CORSO ALESSANDRIA, 150, p 1	
AT/82	172	38	C/2	1	10 m ²	14 m ²	€ 18,08	CORSO ALESSANDRIA, 150, p S1	
INTESTAZIONE:		XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il 10/07/1969, CF: XXXXXXXXXX*, Proprieta' 1/2 in regime di comuneione dei beni con XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il 10/06/1967, CF: XXXXXXXXXX, Proprieta' 1/2 in regime di comuneione dei beni con XXXXXXXXXX							

* Si rileva che il codice fiscale di XXXXXXXXXX, relativamente agli immobili identificati al sub. 37 e

38, risulta errato in quanto riportato erroneamente su atto notarile Notaio XXXXXXXXXX.

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA	UBICAZIONE
AT/82	172	39	B.C.N.C.				CORSO ALESSANDRIA, 150, p T-1	
AT/82	172	40	C/2	1	130 m ²	94 m ²	€ 234,99	CORSO ALESSANDRIA, 150, p 2 B.C.C.

Il tutto come individuato nell' allegato 8b (**ALLEGATO 8 – Aggiornamenti catastali: 8b - Visure**

Catastali Storiche del 06/11/2023.

Si precisa che:

- relativamente alle immobiliari sopra identificate viene rappresentata la situazione planimetrica esistente rilevata sui luoghi, che però dovrà essere oggetto di regolarizzazione edilizio-urbanistica (come meglio esplicitato in risposta al quesito 8);

-elaborato planimetrico e planimetrie piano interrato: come dichiarato in fase di presentazione della pratica DOCFA, al fine di allinearsi agli elaborati già presenti in atti ma non del tutto corrispondenti allo stato di fatto e non potendo intervenire sul posizionamento delle unità immobiliari di altre proprietà e già

presenti in atti (sub. 31), si precisa che non si è potuto rappresentare del tutto correttamente il piano interrato e; in riferimento alle planimetrie catastali delle unità al piano interrato, non essendo potuti accedere integralmente e rilevare i locali del suddetto piano (vedasi quanto già esposto in risposta al quesito 1) si sono ripresentate le planimetrie catastali sulla base della distribuzione planimetrica già presente agli atti e depositata come da allegato 5b e 5c (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5b - Planimetria Catastale sub. 26 richiesta in data 29/06/2023 e 5c - Planimetria Catastale sub. 27 richiesta in data 29/06/2023**).

Dall'estratto di mappa (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5d – Estratto di Mappa**) è possibile verificare che gli ampliamenti del locale commerciale al piano terreno (e conseguente terrazzo dell'appartamento in oggetto sub. 37 ex. sub. 27) parrebbe ricadere su altra particella confinante identificata con il numero 173; al fine di una miglior definizione catastale potrebbe essere consigliabile una ulteriore verifica delle mappe d'impianto per approfondire e chiarire tale situazione.

QUESITO 7

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 7).

A seguito delle indagini eseguite si sono reperiti: estratto di P.R.G.C. e relative N.T.A. e si è preso atto che, dallo strumento urbanistico comunale, le unità immobiliari in oggetto ricadono all'interno di area classificata dal P.R.G.C. vigente come "B12.1 Aree residenziali di consolidamento" con le prescrizioni contenute negli art. 11-18-19 delle N.T.A. che definiscono gli interventi ammessi, il tutto come meglio precisato nell'allegato 9 (**ALLEGATO 9 - Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione**).

QUESITO 8

6) *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 Legge 28 febbraio 1985, n.47.*

**IN RISPOSTA AL QUESITO 8)**

Al fine di rendere più completa possibile la ricerca dei precedenti edilizi si è effettuato accesso presso l'Archivio Notarile di Asti in data 29/06/2023 e si sono effettuate le Visure Storiche Catastali per individuare i nominativi dei precedenti proprietari titolati alla richiesta di permessi edilizi.

Si è provveduto a inoltrare la richiesta a mezzo email all'Archivio Storico del Comune di Asti in data 07/07/2023 (**ALLEGATO 10 Precedenti edilizi: 10a - Richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 07/07/2023 - Archivio Storico**). Si è quindi disposto un primo accesso presso l'Archivio Storico in data 18/07/2023 dove è stato possibile reperire i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Permesso n.101 del 26/02/1957** relativo alla sopraelevazione di un piano e sistemazione aperture;
- **Permesso n. 1008 del 25/10/1968** relativo alla costruzione nel cortile della casa di un vano da adibirsi a ristorante (e conseguente Autorizzazione all'Agibilità n. 4466/2004/2 del 16/01/2004 parte commerciale a piano terra);
- **Permesso n. 40 del 09/05/1969** e **Permesso n. 6 del 17/01/1973** relativi ad interventi inerenti la fognatura;

il tutto come meglio identificato nell'allegato (**ALLEGATO 10 Precedenti edilizi: 10b – Copia provvedimenti autorizzativi - Archivio Storico**).

Si è provveduto, simultaneamente, a inoltrare anche richiesta telematica di accesso ai documenti amministrativi allo Sportello Unico per l'Edilizia della Città di Asti in data 07/07/2023 in merito alla ricerca dei precedenti edilizi successivi (**ALLEGATO 10 - Precedenti edilizi: 10c - Richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 07/07/2023 - Urbanistica**); si è ricevuto riscontro nella risposta email del 21/07/2023 dove è stato fornito un primo elenco dei provvedimenti autorizzativi; la ricerca è stata completata con un ulteriore elenco fornito successivamente; il tutto come riportato in allegato (**ALLEGATO 10 - Precedenti edilizi: 10d – Risposte alla richiesta del 07/07/2023 - Urbanistica**).

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Sono stati effettuati due accessi presso l'ufficio tecnico-archivio settore urbanistica del Comune di Asti, il primo in data 27/07/2023 e il successivo in data 28/08/2023 durante i quali è stato possibile richiedere copia dei provvedimenti autorizzativi che possono essere qui sintetizzate in elenco:

- **Comunicazione per esecuzione opere interne (art. 26) n.315 del 20/02/2001** relativa a opere interne (ex sub. 26);
- **Comunicazione per esecuzione opere interne (art. 26) n.316 del 20/02/2001** relativa a opere interne (ex sub. 27);
- **D.I.A. n.918 del 24/05/2001** relativa a ripristino tetto senza modifica di sagoma;
- **D.I.A. n.1445 del 05/09/2003** variante in corso d'opera per diversa tramezzatura interna (ex sub.27);
- **D.I.A. n.1446 del 05/09/2003** variante in corso d'opera per diversa tramezzatura interna (ex sub.26);
- **D.I.A. n.267 del 17/06/2005** per modifica ed innalzamento canna fumaria esistente;

Sono inoltre stati richiesti i seguenti provvedimenti autorizzati:

- **ART. 26 A.C. 29 del 26/07/2002** per opere interne (relative ad altro immobile al piano terra, non oggetto di valutazione);
- **C.E. n.55 del 21/10/2002** relativa a sistemazione ed ampliamento locale ad uso commerciale;
- **D.I.A. n.6/2003 del 15/01/2003** in variante alla C.E. n.55 del 21/10/2002;
- **AGIBILITA' N. 4466/2004/2 del 16/01/2004** (relativa ad altro immobile al piano terra, non oggetto di valutazione);

il tutto come meglio identificato nell'allegato **(ALLEGATO 10 Precedenti edilizi: 10e – Copia provvedimenti autorizzativi - Urbanistica)**, nel quale sono stati inseriti i provvedimenti ritenuti utili ai fini di questa valutazione e i restanti rimangono a disposizione, a richiesta, presso lo studio della scrivente.

Si precisa che gli immobili oggetto di valutazione non sono provvisti di certificato di agibilità/abitabilità.

Si è analizzata la documentazione relativa ai precedenti edilizi, raffrontando la situazione autorizzata con la situazione di fatto rilevata e restituita **(ALLEGATO 6 – Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione)** e sono emerse diverse difformità e in particolare:

- **difformità esterne:** la manica autorizzata con permesso per sopraelevazione n. 101 del 26/02/1957, in larghezza, risulta maggiore della manica rilevata.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Inoltre, confrontando la situazione autorizzata con la situazione rilevata sussistono le seguenti difformità:

- lato cortile: diversa conformazione, aperture e realizzazione dei balconi rispetto quanto autorizzato con Permesso n. 101 del 26/02/1957: in particolare, il balcone del sub. 35 (ex. sub. 26) è stato realizzato di lunghezza maggiore comprendente l'intero fronte del sub. 35 (ex. sub. 26) e l'ingombro inizialmente previsto della sporgenza del vano scala (sporgenza attualmente non presente); il balcone rappresentato sulla situazione autorizzata del sub. 37 (ex sub. 27) era di lunghezza inferiore ma attualmente è parte del terrazzo la cui realizzazione non era prevista in tale permesso, ma è stata successiva.
- lato C.so Alessandria: arretramento, diversa conformazione, diverse aperture del fronte esterno e balconi rispetto a quanto autorizzato con Permesso n. 101 del 26/02/1957; è stata successivamente autorizzata la sola realizzazione dei parapetti dei balconi del piano primo con Concessione Edilizia n. 55 del 21/10/2002 e successiva variante;
- terrazzo: è possibile rilevare che il terrazzo posto al piano primo è la copertura dell'ampliamento del fabbricato localizzato al piano terra. In particolare è stato autorizzato ampliamento del locale al piano terra con i già richiamati Permesso n. 1008 del 25/10/1968 e Concessione Edilizia n. 55 del 21/10/2002 con successiva variante Denuncia di Inizio Attività n.6 del 15/01/2003. La copertura piana di tali ampliamenti costituisce, ad oggi, il terrazzo del sub. 37 (ex. sub. 27) ma è da segnalare che negli elaborati grafici della successiva pratica edilizia relativa al sub. 37 (ex sub. 27) D.I.A. in variante n. 1446 del 05/09/2003, solo parte del terrazzo è riportato nella situazione rilevata pur precisando che, tale pratica, è relativa limitatamente alle sole modifiche interne e non riguarda l'autorizzazione di opere esterne quali ad esempio il terrazzo in oggetto e che l'ultimazione dei lavori della parte di terrazzo non rappresentata è successiva alla data di presentazione della D.I.A. n. 1446 del 05/09/2003.

In nessun elaborato grafico della situazione autorizzata è stato rappresentato, e quindi, autorizzato, il muro presente sul terrazzo dietro alle aperture costituenti aereazione dei locali cucina al piano terra presenti sul terrazzo del sub. 37 (ex sub. 27); inoltre le dimensioni del manufatto edilizio realizzato per permettere l'aereazione del locale cucina al piano terra, è stato autorizzato di dimensioni differenti rispetto a quanto attualmente rilevato e anche le aperture risultano differenti.

E' inoltre da segnalare la presenza, sempre sul terrazzo del sub. 37 (ex sub. 27) di unità esterna di impianto di condizionamento (fotogramma n.76) e di locale tecnico realizzato con struttura metallica adibito all'allocazione di impianti (fotogrammi n.ri 78-79-80-81-82-83-84) che, secondo quanto dichiarato

a verbale dal sig. XXXXXXXXXX presente durante i sopralluoghi (**ALLEGATO 2 – Accesso e sopralluoghi - 2a: verbale del 25/07/2023**) "...trattasi di impianti a servizio del locale commerciale posto al piano terra come i lucernari presenti sul terrazzo" afferenti, pertanto, presumibilmente a unità immobiliare non oggetto della presente valutazione. Tale locale tecnico non è mai stato autorizzato ed, inoltre, non risulta essere direttamente collegato ed accessibile dai locali del piano terra a cui presumibilmente gli impianti afferiscono (secondo la dichiarazione sopra riportata) ma, attualmente, è accessibile soltanto previo accesso e attraversamento dei locali interni dall'appartamento identificato al sub. 37 (ex sub. 27) con accesso sul terrazzo della stessa unità immobiliare.

E' inoltre presente struttura metallica puntuale che funge da tettoia per la copertura con telo in materiale plastico del balcone del sub. 35 (ex. sub. 26) e di parte del terrazzo del sub. 37 (ex. sub. 27) che dovrà essere presumibilmente rimossa (fotogrammi n.ri 86-87).

Si fa presente inoltre che la differenza di quota rilevata tra i diversi piani di calpestio del terrazzo è diversa da quanto autorizzato.

- diffidenze interne: raffrontando la situazione autorizzata con la situazione rilevata si rilevano modeste diffidenze di distribuzione, della scala e delle murature probabilmente anche di elementi portanti.

Il permesso originario di sopraelevazione (Permesso n. 101 del 26/02/1957) prevedeva la realizzazione di tre unità immobiliari al piano primo; successivamente con le D.I.A. n. 315/2001, 316/2001, 1445/2003 e 1446/2003 per opere interne, vengono identificate solamente due unità immobiliari.

E' da segnalare che, relativamente ad entrambi gli appartamenti, non è stato realizzato locale antibagno tale da disimpegnare il bagno e che, pertanto, non sono, attualmente, rispettati i requisiti igienico-sanitari.

Inoltre, relativamente al sub. 37 (ex. sub. 27), il locale identificato quale "1-Soggiorno-cucina", dal calcolo di verifica della superficie aereo-illuminante, non rispetta i requisiti minimi igienico sanitari in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata.

- accessi: vedasi quanto già descritto in precedenza in risposta al quesito 3 nel paragrafo relativo agli "accessi" segnalando, in particolare, la non chiara identificazione degli accessi agli immobili oggetto di valutazione.

- locale sottotetto: raffrontando la situazione autorizzata in particolare con D.I.A. n.918 del 24/05/2001 relativa a ripristino tetto senza modifica di sagoma, con la situazione rilevata, è possibile verificare che non è stata autorizzata la scala di collegamento tra il piano primo e il piano sottotetto e non è indicata

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geoppec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

pertanto nemmeno la finestra presente all'altezza del pianerottolo. Si rileva che non è presente porta di accesso al locale sottotetto che rimane pertanto aperto e accessibile direttamente dalla scala comune (sub. 39 B.C.N.C.) ed è da segnalare che la scala, come già precisato, non è provvista di corrimano o ringhiera con funzione di parapetto.

- locali al piano interrato: vedasi quanto già indicato in risposta al quesito 1 in merito all'impossibilità di accesso e rilievo dei locali cantina-di deposito posti al piano interrato e, come su indicazione del G.E. ("il CTU provveda alla valutazione dei locali della cantina e del piano interrato sulla base sulla base di tutti i dati allo stato reperibili, indicando espressamene, in sede di perizia, i criteri di stima utilizzati, la situazione dei suddetti locali e i presumibili costi per la liberazione degli stessi") si è proceduto come indicato.

E' inoltre da segnalare che, all'interno delle pratiche edilizie sopra richiamate che è stato possibile reperire, non vengono rappresentate le cantine in oggetto, pertanto alla luce di tutto quanto esposto, in riferimento ai soli locali del piano interrato (cantine) non è possibile esprimersi in merito alla regolarità edilizio-urbanistica degli stessi; verranno indicati solamente, come da richiesta del G.E. i costi per lo sgombero di detti locali.

-impianti: come già indicato in risposta al quesito 3, e oltre a quanto già riportato in riferimento agli impianti presenti sul terrazzo, è da segnalare che, da dichiarazione del sig. XXXXXXXXXX, il vano scala è servito da impianto elettrico del locale commerciale posto al piano terra e, all'interno del vano scala stesso è presente quadro elettrico di tale impianto. Inoltre vedasi quanto riportato in risposta al quesito 3 in merito al malfunzionamento al sistema di scarico delle acque fognarie anche afferenti ad altre unità che genera allagamenti e fuoriuscita di acque nere, in parte come visibile allo stato dei luoghi documentato dai fotogrammi n.ri 8-9-24-25-26 e in parte, seppur non visibile durante i sopralluoghi ma dichiarato dal sig. XXXXXXXXXX, in particolare con perdite nei locali del piano interrato non direttamente accessibili.

Al termine dei raffronti eseguiti, si sono disposti colloqui con l'ufficio tecnico del Comune di Asti – settore Urbanistica – Informazioni tecniche con il geom. XXXXXXXX XXXXXXXX, al fine di valutare la possibilità di regolarizzare ed ottenere sanatorie per opere non corrispondenti ai provvedimenti autorizzativi. Durante gli approfondimenti emergevano, in linea di massima, le seguenti possibilità di sanare parte delle difformità rilevate.

Si evidenzia che le eventuali possibilità di ottenimento di provvedimento in sanatoria con le indicazioni di larga massima dei costi per il rilascio, sempre se possibili per la regolarizzazione in sanatoria al momento della presentazione delle relative pratiche edilizie, devono intendersi indicativi.

L'ipotesi individuata prevede la predisposizione di pratiche edilizie a sanatoria, distinte per le singole unità immobiliari, individuate nella SCIA a Sanatoria per sanare parte delle opere realizzate in difformità corredate da pratiche strutturali a firma di tecnico abilitato. E' da precisare che alcune opere potrebbero rientrare nelle tolleranze esecutive di cui alla D.G.R n. 2-4519 del 14/01/2022 e che, non tutte le opere risultano probabilmente sanabili quali, ad esempio, il locale tecnico per l'allocazione degli impianti e gli impianti stessi presenti sul terrazzo del sub. 37 (ex sub. 27) anche in quanto locale non funzionalmente collegato e privo di accesso diretto ai locali serviti in riferimento alle dichiarazioni sopra riportate e il muro posto dietro ai lucernari presenti sul terrazzo stesso con manufatto di dimensioni differenti a quanto autorizzato. Il costo di eventuali dismissioni/demolizioni e rimesse in pristino, non essendo al momento determinabili, non sono state conteggiate nella presente relazione.

E' inoltre da prevedere relativamente al sub. 37 (ex. sub. 27) la realizzazione di tramezze interne e l'installazione di porte interne al fine di delimitare l'ingresso-disimpegno con funzione anche di antibagno, attualmente non presente; la realizzazione di detto locale è atta anche per limitare la superficie calpestabile attuale del locale identificato quale "1 Soggiorno-cucina" in modo che venga verificato il rapporto aereo-illuminante, attualmente non rispettato.

Relativamente al sub. 35 (ex sub. 26) è da prevedere la realizzazione del locale antibagno.

Le pratiche dovranno essere complete di ogni elaborato e certificazione richiesta, presentate a firma di tecnico abilitato con relative pratiche strutturale-collaudi. E' da valutare in sede di presentazione delle suddette pratiche, la necessità di allegare eventuali pratiche energetiche, senza escludere la possibilità di interventi sugli elementi disperdenti al fine di rispettare i valori limite previsti dalla normativa energetico-ambientale vigente; opere al momento non quantificabili e pertanto non conteggiate in questa sede .

La sanzione, prevista per ogni singola pratica edilizia (SCIA a Sanatoria), dovrà essere calcolata pari all'importo fisso di **€ 516,00** (se non comporta un aumento di valore significativo tale da condurre all'applicazione della sanzione pecuniaria minima prevista dall'art. 37 comma 4 D.P.R. 380/01 pari ad € 516,00).

Per quanto riguarda la sanatoria del locale sottotetto (B.C.C. sub. 40) è richiesto inoltre il pagamento degli Oneri di Urbanizzazione e del contributo commisurato al Costo di Costruzione pari, attualmente, a 6,80 €/mq (OO.UU. Primaria 5 €/mq e OO.UU. Secondaria 1,8 €/mq) di Superficie Lorda di Pavimento del locale sottotetto indicativamente stimato per un totale di circa **€ 1.100,00** (relativi alla sola unità del sottotetto) e redazione di computo metrico estimativo delle opere realizzate in difformità o non autorizzate calcolando il costo di costruzione applicando l'aliquota del 5% sull'importo totale delle opere

non autorizzate o autorizzate in difformità relative al piano sottotetto e del 5% ridotto di 1/3 sull'importo totale delle opere non autorizzate o realizzate in difformità relative al piano primo per un totale indicativamente stimato di circa **€ 1.500,00** (indicativamente stimati in circa € 500,00 ciascuna per le seguenti unità immobiliari sub. 35,37 e 40); diritti di segreteria per presentazione di ogni singola pratica edilizia SCIA a Sanatoria **€ 200,00**.

Il totale degli oneri può ipotizzarsi indicativamente in:

- SCIA A SANATORIA SUB. 35 (ex sub. 26): € 1.500,00 € circa
- SCIA A SANATORIA SUB. 37 (ex sub. 27): € 1.500,00 € circa
- SCIA A SANATORIA SUB. 40 (sottotetto comune): € 2.500,00 € circa

Il tutto oltre a:

- costi per opere edili di adeguamento alle normative igienico-sanitarie:
 - SUB. 35 (ex sub. 26): € 1.000,00 € circa;
 - SUB. 37 (ex sub. 27): € 1.500,00 € circa;
- costi per sgombero materiale locale di deposito-cantine (sub. 36 e 38): **€ 2.000,00** circa totali;
- spese tecniche che indicativamente possono quantificarsi in circa **€ 4.000,00 per ciascuna unità immobiliare sub. 35,37 e 40.**

E' da precisare che i costi relativi a sanzioni e spese tecniche possono essere contenuti se vengono presentate contestualmente pratiche edilizie afferenti alla stessa proprietà.

Totali costi a sanatoria e opere indicativi arrotondati pari a:

- **Appartamento sub. 35: € 6.500,00 (seimilacinquecento/00);**
- **Appartamento sub. 37: € 7.000,00 (settemila/00);**
- **Locale di deposito-sottotetto sub. 40: € 6.500,00 (seimilacinquecento/00);**
- **Locale di deposito-cantina sub. 36*: € 1.000,00 (mille/00)**
- **Locale di deposito-cantina sub. 38*: € 1.000,00 (mille/00)**

*Relativamente ai sub. 36-38 vedasi quanto già specificato in merito all'impossibilità di esprimersi in merito alla regolarità edilizio-urbanistica e pertanto, non viene indicato alcun altro costo se non, come da richiesta del G.E., quello relativo alla liberazione degli stessi.

Si precisa che i costi e oneri relativi al locale di deposito-sottotetto (sub. 40), trattandosi di Bene Comune Censibile in quanto attualmente accessibile direttamente dalla scala comune dalle seguenti unità: sub. 31 (locali del piano terra), sub. 35 (appartamento piano primo) e sub. 37 (appartamento piano primo), andrebbero suddivisi tra tutte le unità immobiliari sopra identificate in quanto co-utilizzatori dello stesso ma, cautelativamente, nella presente relazione vengono indicati in pari quote tra i due lotti A e B.

Come già riportato nella descrizione di cui in risposta al quesito 3 gli impianti risultano in alcuni punti danneggiati e non sono pervenute alla scrivente dichiarazione di conformità; si considerano, pertanto, anche valutandone lo stato attuale, sprovvisti di tali certificazioni. Dovranno pertanto essere sottoposti a verifica e previste eventuali opere di completamento-adeguamento per il rilascio delle dichiarazione di conformità alla normativa vigente opere al momento non quantificabili

Si precisa inoltre che gli immobili oggetto di valutazione non sono provvisti di certificato di agibilità/abitabilità; eventuali costi per opere di adeguamento al fine del rilascio di tale certificato non sono state conteggiate nella presente relazione.

Allo stato attuale non è possibile verificare e determinare con esattezza la possibilità di ottenere o meno sanatorie e quali provvedimenti autorizzativi richiedere; occorre procedere con: eseguire rilievo dettagliato, procedere con la restituzione del rilievo di cui sopra; eseguire raffronto con i provvedimenti autorizzativi rilasciati; individuare le tipologie di abuso; verificare la possibilità di sanatoria; predisponendo pratiche per le singole unità complete di ogni elaborato e certificazione richiesta e presentate a firma di tecnico abilitato ma questo è determinabile solo al termine delle prime e laboriose fasi procedurali - tecniche di rilievo, raffronto ed approfondimenti.

Nella determinazione del valore si è implicitamente considerata l'attuale situazione in cui si trova l'immobile sotto il profilo Edilizio-Urbanistico.

Oltre a quanto già specificato, non si può escludere che stante l'attuale normativa al termine dei raffronti emerge che non è possibile sanare opere risultanti difformi e pertanto dover, per le opere non sanabili, ricorrere alla parziale rimessa in pristino della situazione autorizzata.

RISERVA: appare evidente che sulla base dello studio preliminare sin qui condotto, il tutto sarà da verificare sottponendo e presentando le relative pratiche complete di tutti gli elaborati grafici e documentazione complementare presso i competenti uffici tecnici che valuteranno per l'effettivo rilascio dei provvedimenti autorizzativi. In particolare viene evidenziato che alcuni ambienti non rispettano i

requisiti della normativa igienico sanitaria relativi alla verifica del rapporto aereo-illuminante e alla mancanza dei locali antibagno come già specificato. Nella fattispecie, come già evidenziato, si deve intervenire con opere edili di adeguamento/completamento e anche relative agli impianti, altrimenti detti locali potrebbero essere gravati da limitazioni di destinazioni di alcuni ambienti; situazioni che vanno valutate al momento della presentazione della pratica.

Occorre precisare che, considerata la situazione particolare per tutte le procedure e costi indicati, questi hanno solo carattere indicativo di possibilità, ma dovranno essere verificati predisponendo uno o più dettagliati raffronti di consistenza, corredati di tavole grafiche e documentazione relativa; dovranno essere presentate presso gli uffici competenti le relative istanze per rilascio di sanatorie e quindi sottoposti alla valutazione degli stessi enti/organismi per parere definitivo, conseguente rilascio o diniego, eventuali integrazioni-demolizioni-opere di completamento, rimesse in pristino, quantificazione anche più dettagliata delle sanzioni. Pertanto quanto riportato in merito deve intendersi solamente e puramente indicativo e con tutte le riserve di cui infra, quindi da verificare sottponendo e presentando le relative pratiche complete di tutti gli elaborati grafici necessari e documentazione complementare presso i competenti uffici tecnici che valuteranno, anche eventualmente previo sopralluogo, per l'effettivo rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

QUESITO 9

7) *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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

IN RISPOSTA AL QUESITO 9)

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è rappresentato da unità indipendenti identificate catastalmente come segue:

- FG. AT/82 PART. 172 SUB.35 (ex sub.26) : appartamento;
- FG. AT/82 PART. 172 SUB.36 (ex sub.26): locale di deposito (cantina);
- FG. AT/82 PART.172 SUB.37 (ex sub.27): appartamento;
- FG. AT/82 PART. 172 SUB.38 (ex sub.27): locale di deposito (cantina);

- FG. AT/82 PART. 172 SUB. 40 (Bene comune censibile - Locale di deposito/sottotetto comune ai subb.31-35-37);



Trattandosi di unità indipendenti potrebbero essere di fatto suscettibili, a discrezionalità del Giudice, ad essere vendute in lotti distinti pur se, tuttavia è da precisare che i beni oggetto di valutazione, così come si presentano, costituiscono un compendio immobiliare che per le proprie peculiarità, caratteristiche, ragioni economiche, possono considerarsi anche alienabili come unico compendio immobiliare.

Se si propendesse per una suddivisione in lotti, risulterebbe necessario verificare le effettive possibilità di suddivisione degli impianti.

In ogni caso è da precisare che l'impianto elettrico del vano scala è collegato (come da dichiarazione del sig. XXXXXXXXXX) all'impianto a servizio dei locali del piano terra non oggetto di valutazione ed è presente nel vano scala quadro elettrico del suddetto impianto. Al fine di rendere di fatto totalmente indipendenti le unità oggetto di valutazione sarebbe necessario suddividere tale impianto; ciò potrebbe determinare l'insorgere di servitù attive/passive nei confronti delle stesse unità immobiliari e di quelle non oggetto di valutazione e risulterebbe necessario verificare l'indipendenza degli altri impianti a servizio delle singole unità immobiliari il che potrebbe comportare la necessità di effettuare interventi impiantistici per realizzare di fatto tali suddivisioni, opere al momento non quantificate.

Inoltre, al fine di regolarizzare la situazione edilizio-urbanistica, considerato anche che il sottotetto (B.C.C. sub. 40) è comune a tutte le unità già richiamate in risposta al quesito 8, sarebbe necessario approfondire con l'ufficio tecnico del Comune di Asti – Urbanistica la possibilità e le modalità di presentazione dell'istanza o delle istanze, in considerazione del fatto che le unità immobiliari potranno appartenere, nel caso di vendita separata, a due proprietà differenti.

Infine, oltre alle considerazioni fin qui esposte, si può suggerire la costituzione di due lotti comprendenti un appartamento e un locale di deposito-cantina ciascuno così individuabili:

- **LOTTO A:** appartamento sub. 35 e locale di deposito-cantina sub. 36 (costituenti già unica unità immobiliare ex sub. 26);

- **LOTTO B:** appartamento sub. 37 e locale di deposito-cantina sub. 38 (costituenti già unica unità immobiliare ex sub. 27);

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

in considerazione del fatto che, pur trattandosi tutte di unità indipendenti che potrebbero essere di fatto suscettibili, a discrezionalità del Giudice, ad essere vendute in quattro lotti distinti, tuttavia è da precisare che i beni oggetto di valutazione, sono stati divisi, a seguito di variazione catastale che si è resa necessaria (come già esposto in risposta al quesito n.6), in unità immobiliari distinte tra appartamenti e cantine esclusivamente in ottemperanza alla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 01/02/2016 che impone il censimento autonomo di cantine autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative presenti nell'edificio. Tuttavia si può rilevare che, così come si presentano le unità immobiliari costituenti i due lotti, costituiscono un compendio che per le proprie peculiarità, caratteristiche, ragioni economiche, è formato da porzioni immobiliari complementari fra loro e che consentono nel loro insieme un utilizzo più funzionale.

Si sottolinea anche la differenza di valore commerciale che, per le proprie peculiarità, viene attribuita a un'unità rispetto all'altra, ulteriore considerazione che farebbe propendere al fatto che gli immobili non si ritengono suscettibili ad essere venduti in ulteriori lotti distinti (oltre a quelli sopra indicati) e pertanto si procederà alla valutazione per la costituzione di due lotti, composti ciascuno da due unità immobiliari (appartamento e cantina), così come catastalmente censite, pur se, come già espresso, formalmente, trattandosi di unità distinte, potrebbero essere oggetto di vendita separata, a discrezionalità del Giudice, pur mantenendo, sempre a discrezionalità del Giudice, la possibilità di vendita in un unico lotto comprendente i lotti A e B.

Il locale di deposito-sottotetto identificato catastalmente al sub.40, in quanto trattasi di Bene Comune Censibile, verrà assegnato a ciascun lotto sopra individuato in quanto bene ad utilizzo comune ai sub. 35-37 oltre al sub. 31 (unità non oggetto della presente valutazione) e i costi e gli oneri di sanatoria, come già individuato precedentemente, dovranno intendersi a carico di tutte le unità a cui tale bene comune censibile afferisce.

QUESITO 10

8) **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**

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078.

IN RISPOSTA AL QUESITO 10)

Gli immobili, come da atto di pignoramento, risultano pignorati per l'intera quota di proprietà.

In merito alla divisibilità si rimanda a quanto esposto in risposta al quesito precedente.

QUESITO 11

9) *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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; 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.*

IN RISPOSTA AL QUESITO 11)

Durante i sopralluoghi gli immobili oggetto di valutazione risultavano come segue:

- Appartamento sub. 35 (ex sub. 26): a disposizione della proprietà; il sig. XXXXXXXX ha dichiarato durante i sopralluoghi che non esistono contratti di locazione, comodato, uso od altro;
- Appartamento sub. 37 (ex sub. 27): il sig. XXXXXXXX ha dichiarato durante i sopralluoghi che l'appartamento risulta da lui occupato ed ivi è residente; non esistono contratti di locazione, comodato, uso od altro;
- Locale di deposito-sottotetto sub. 40 B.C.N.C.: direttamente accessibile dal vano scala comune (B.C.N.C. sub 39) e quindi attualmente utilizzabile dal sub. 31,35 e 37;
- Locali di deposito-cantina ora sub. 36 e 38: il sig. XXXXXXXX, presente durante i sopralluoghi, non aveva a disposizione la chiave della porta di accesso al vano scala per raggiungere i locali al piano interrato ed inoltre, una volta comunque effettuato accesso da tale vano scala al piano interrato,

detti locali sono risultati inaccessibili in quanto occupati da materiale ingombrante di vario genere e di proprietà non identificata di terzi;
il tutto come riportato nei verbali di accesso allegati (**ALLEGATO 2 – Accesso e sopralluoghi: 2b - verbale del 02/08/2023**) e descritto in risposta al quesito 1.

ACCERTAMENTI SVOLTI PRESSO QUESTURA DI ASTI

E' stata inoltrata prima istanza in data 31/07/2023 (**ALLEGATO 11 – Comunicazione di cessione fabbricati: 11a - richiesta Questura di Asti del 31/07/2023**) circa l'esistenza di comunicazioni di cessione fabbricati ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978, n. 59, convertito in L. 18/05/1978 n. 191 alla Questura di Asti.

In risposta a quanto richiesto, la divisione Polizia Anticrimine della Questura di Asti, con invio pec datata 07/08/2023 ha comunicato che "...dall'accertamento esperito tramite la Banca Dati Interforze del Ministero dell'Interno, sui soggetti e per l'immobile in interesse, risultano le seguenti comunicazioni di cessione di fabbricato:

- in data 14.03.2000, XXXXXXXX ha ceduto l'immobile sito in Asti, Corso Alessandria n. 150 a XXXXXXXX (non sono indicati il motivo della cessione, né la tipologia di immobile);
- in data 29.06.2000 XXXXXXXX ha ceduto l'immobile sito in Asti, Corso Alessandria n. 150 a XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (non sono indicati il motivo della cessione, né la tipologia di immobile)".

Considerato che, da indagine preventive effettuate dalla scrivente, le parti dell'atto del 14.03.2000 risultavano invertite sono state richieste delucidazioni in merito e, successivamente, in data 06/09/2023 è stato confermato dalla divisione Polizia Anticrimine della Questura di Asti che "...sono state invertite le parti. Pertanto è da intendersi che in data 14.03.2000, XXXXXXXX ha ceduto l'immobile sito in Asti, C.so Alessandria n. 150 a XXXXXXXX"; il tutto come meglio indicato nell'allegato (**ALLEGATO 11 – Comunicazione di cessione fabbricati: 11b - risposte Questura di Asti del 07/08/2023 e del 06/09/2022**).

A) ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In data 31/07/2023 è stata inviata a mezzo pec istanza all'Agenzia delle Entrate di Asti circa l'esistenza di avvenuta registrazione di contratti di locazione (**ALLEGATO 12 – Contratti di locazione e/o altro titolo: 12a – Richiesta Agenzia delle Entrate del 31/07/2023**).

In risposta a quanto richiesto, l'Agenzia delle Entrate, con invio pec datata 21/08/2023 ha dichiarato che "...dai dati in possesso dell'Ufficio - non risultano contratti di locazione e di comodato in corso,

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

attinenti alla richiesta di cui in oggetto"; il tutto come meglio indicato nell'allegato **(ALLEGATO 12 –**

Contratti di locazione e/o altro titolo: 12b Risposta Agenzia delle Entrate del 21/08/2023)

In riscontro pertanto a tutti gli accertamenti svolti, non sono pervenuti documenti significativi.

QUESITO 12

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito
acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

IN RISPOSTA AL QUESITO 12)

Non si rientra in tali condizioni.

Si fa presente, come già riportato in risposta al quesito precedente, che l'immobile identificato al sub. 37 (ex sub. 27), su dichiarazione resa dal sig. XXXXXXXX, risulta da lui occupato ed ivi è residente; non esistono contratti di locazione, comodato, uso od altro.

QUESITO 13

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.**

IN RISPOSTA AL QUESITO 13)

Sui beni pignorati non risultano esistenti particolari vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e demaniali o usi civici, ma solo i vincoli richiamati dagli strumenti urbanistici, dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. attualmente vigente così come già indicato in risposta al quesito 7 della presente relazione.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Non sussistono vincoli e oneri e di natura condominiale in quanto, secondo quanto dichiarato dal sig.

XXXXXXXXX in fase di sopralluogo, non esiste amministratore di condominio non trattandosi di immobile condominiale (**ALLEGATO 2 – Accesso e sopralluoghi: 2a - verbale del 25/07/2023**). Si segnala comunque

che, come già individuato in risposta al quesito 6, con pratica DOCFA di cui al prot. n. AT0043486 del 27/10/2023 si è proceduto a dichiarazione di fabbricato urbano per costituzione di BCC sub. 40 con la quale viene individuata un'unità immobiliare identificata catastalmente come locale di deposito (categoria catastale C2) classificata come bene comune censibile (locale sottotetto) comune a più unità immobiliari tra cui quelle oggetto di valutazione e contestualmente con pratica DOCFA di cui al prot. n.

AT0043490 del 27/10/2023 si è proceduto alla variazione catastale per costituzione di BCNC con la quale veniva individuata unità immobiliare identificata catastalmente come bene comune non censibile (scala di collegamento) comune a più unità immobiliari tra cui quelle oggetto di valutazione; precisando quindi che, pur non essendo costituito condominio, le unità oggetto di valutazione, concorrono in quota nell'utilizzo, conservazione, manutenzione e regolarizzazione urbanistica di unità immobiliari comuni (B.C.N.C. SUB. 39 e B.C.C. sub. 40).

Inoltre non è, attualmente, chiaramente e indipendentemente identificato l'accesso alle unità immobiliari ai piani primo (2 f.t.) sub. 35 e 37 e sottotetto (3 f.t.) sub. 40, così come rilevato in fase di sopralluogo e riportato in risposta al quesito 3 al paragrafo "Accesso ai locali posti al piano primo e sottotetto".

Per ulteriori eventuali vincoli si rimanda, inoltre, a quanto indicato nell'atto di acquisto (**ALLEGATO 4 – Atto Notaio XXXXXXXXXX del 09/06/2000**).

QUESITO 14

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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

IN RISPOSTA AL QUESITO 14)

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geoppec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Trattasi di immobili non facenti parte di edificio condominiale. Si richiama espressamente quanto in risposta al quesito 13.

QUESITO 15

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 l'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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

IN RISPOSTA AL QUESITO 15)

La scrivente, a completamento di tutte le operazioni peritali propedeutiche alla determinazione dei valori, procede alla valutazione degli immobili così come precedentemente descritti e suddivisi nei due lotti individuati i risposta al quesito 9.

Al fine di determinare i valori degli immobili ha considerato il loro stato di fatto, la conservazione, la tipologia edilizia, il contesto, le caratteristiche qualificanti o meno e tutte le componenti che incidono sulla determinazione del valore medesimo; ha condotto separatamente sia indagini di mercato sia stime comparative mono-parametriche con le opportune considerazioni.

La procedura adottata ha consentito di determinare il valore di mercato così come definito dagli "I.V.S." (International Valuation Standards): *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione, al netto delle spese di transazione, di intermediazione"*.

E' stata pertanto condotta anche singolarmente e separatamente la valutazione con la metodologia monoparametrica e per tale determinazione si è effettuata una stima con la metodologia M.C.A. (Market Comparison Approach) che come base deve assumere a comparabili immobili che hanno caratteristiche simili al bene Subjet posti nella zona, che siano stati oggetto di compravendita nell'ultimo periodo, o offerti sul mercato e comunque appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Sono state considerate in entrambi i casi le varie caratteristiche, ovvero: la localizzazione, il contesto, la destinazione d'uso dei singoli ambienti; i piani sui quali si articolano e si distribuiscono le superfici e gli stessi ambienti, la tipologia immobiliare ed edilizia, lo stato di conservazione e manutenzione, gli eventuali rapporti mercantili, il carattere della domanda e dell'offerta condizionati da plurimi fattori ed anche dalla mobilità della popolazione, le forme di mercato ed i livelli di prezzo tenuto conto del segmento immobiliare all'interno del quale ci si misura.

Come già accennato sono state effettuate ricerche con indagini di mercato relative ad immobili offerti in vendita e per i quali si conosce solo la richiesta economica e sulla base di indicazioni fotografiche, di superfici, di caratteristiche che si sono potuti assumere a comparabili con il parametro della superficie e quindi del metro quadrato, quei beni che hanno caratteristiche simili come ubicazione, localizzazione, che sono proposti sul mercato nello stato di fatto e di conservazione come descritti.

Sono stati apportati gli opportuni correttivi al fine di poter, con il sistema M.C.A., rettificare, per quanto possibile, i valori dei comparabili ed adottarli in funzione del bene Subjet.

Ai fini della determinazione dei valori, occorre considerare l'attuale situazione stagnante del mercato immobiliare ove i valori dei beni risultano da oltre un decennio in sensibile contrazione in conseguenza di crisi economica generale; specificatamente alla costante e sempre abbondante presenza di offerte di immobili aventi caratteristiche simili al bene Subjet, che contribuiscono alla contrazione dei valori e conseguentemente dei prezzi, contrapposti a carenze di proposte di acquisto, anche accompagnate da una sempre maggiore ricerca di qualità, con conseguenze dirette di eccedenza nelle offerte di vendita.

La particolare situazione di congiuntura economica, nella fattispecie quella della provincia di Asti, non favorisce altresì le dinamiche del mercato immobiliare sia nel numero delle transazioni che nei prezzi dei beni compravenduti.

La procedura di valutazione è proseguita con la determinazione delle superfici commerciali del compendio immobiliare oggetto di valutazione, ovvero le superfici dei diversi ambienti, comprensive di: tutti i muri interni; muri perimetrali sino a 40 cm circa ed un mezzo dei muri di confine, con l'approssimazione del caso in conseguenza delle difficoltà di rilevamento degli spessori delle singole murature.

Sono state considerate le superfici dei diversi ambienti e delle superfici accessorie, rettificate con applicazione di corretto rapporto mercantile come nella tabella nel prosieguo riportata. Sono state valutate le componenti qualificanti di apprezzamento e deprezzamento nella configurazione dei valori per l'assunzione del "valore a metro quadrato", raffrontate anche con i beni comparabili reperibili come offerti dal mercato, tenuto conto della scarsità dei comparabili derivanti dalle compravendite di immobili simili nel periodo preso in esame.

Alle superfici commerciali così come sopra determinate, anche in funzione del rapporto mercantile, sono stati attribuiti valori di mercato al metro quadrato ricavate dalle indagini di cui sopra, considerata anche la classificazione ai fini energetici (A.P.E.) e quindi è stato determinato il valore di mercato.

Ai fini della determinazione dei valori, non si sono trascurate altre caratteristiche che influiscono con peso non trascurabile, ovvero che il compendio immobiliare è localizzato in zona semiperiferica e si prospetta su pubblica via caratterizzata da forte passaggio con conseguente traffico veicolare. Altresì le unità immobiliari ad uso residenziale (ora sub. 35 e 37) pur essendo state oggetto di ristrutturazione (presumibilmente anni 2002/2003 circa) ad oggi si presentano in stato di manutenzione discreto con danneggiamenti alla pavimentazione e, limitatamente ad alcuni singoli punti, agli impianti. L'edificio condominiale nelle parti comuni si presenta in deteriorato stato di uso e manutenzione.

Inoltre, ha assunto un peso rilevante nella determinazione del valore di mercato:

- l'incertezza sull'effettiva indipendenza di accesso alle unità immobiliari sub. 35, 37 e 40 (come già descritto in risposta al quesito 3);

- la presenza di impianto elettrico del vano scala comune collegato (secondo quanto dichiarato a verbale dal sig. XXXXXXXX) ai locali commerciali del piano terra (unità immobiliare non oggetto di valutazione) e la collocazione di quadro elettrico di tale impianto all'interno del vano scala comune;

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

- il malfunzionamento del sistema di scarico delle acque fognarie che genera allagamenti e fuoriuscita di acque nere (come già indicato in risposta al quesito 3);

- relativamente all'appartamento sub. 37 (ex sub. 27), la presenza sul terrazzo di impianti sia collocati all'interno di vano tecnico che esterni ad esso la cui allocazione apparentemente non sembra essere autorizzata, i quali non risultano essere direttamente collegati ed accessibili dai locali del piano terra a cui presumibilmente gli impianti afferiscono (secondo la dichiarazione del sig. XXXXXXXX) ma, attualmente, sono accessibili soltanto previo attraversamento dei locali interni dall'appartamento in oggetto (sub. 37) e accesso sul terrazzo della stessa unità immobiliare (come già indicato in risposta al quesito 3);

Considerato inoltre che non è stato possibile accedere interamente ai locali di deposito-cantine posti al piano interrato (sub. 36 e 38) e non essendo stato possibile rilevare i locali ma solamente desumerne i dati dalle planimetrie catastali già depositate agli atti, come richiesto dal G.E., il criterio di stima adottato per tali locali è quello definito "a corpo" in riferimento a locali simili posti in vendita sul mercato spesso, come in questo caso, quali locali accessori di unità immobiliari a destinazione principale, adottando opportuni coefficienti correttivi per tenere in considerazione lo stato dei luoghi, le difficoltà di accesso riscontrate, oltre a dedurne i costi dello sgombero.

Al fine di estendere le analisi di mercato con la raccolta di maggiori elementi di valutazione, con le riserve e con tutte le considerazioni necessarie contenute anche nella legenda delle tabelle OMI, si è anche consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) elaborato e pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate con riferimento all'ultimo periodo disponibile (Primo Semestre 2023) ove emergono i valori che si riportano di seguito:


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: ASTI
Comune: ASTI
Fascia/zona: Semicentrale/CORSO CASALE-VALGERA
Codice zona: C4
Microzona: 3
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	670	1000	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	2,5	3,7	L
Box	Normale	590	810	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	Normale	880	1300	L	2,9	4,3	L

Per i beni oggetto di valutazione, si è proceduto come da tabella sotto riportata, distinti per singoli lotti già individuati.

Per la determinazione delle superfici commerciali si farà riferimento all'allegato 13 (**ALLEGATO 13 - Elaborato grafico con indicazione delle superfici commerciali**) oltre che alla tabella sotto riportata:

LOTTO	SUB.	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE VIRTUALE (mq)
A	35	P.1	Locali residenziali	55,30	1	55,30
		P.1	Balconi	13,50	0,2	2,7
		TOTALE				58,00
36	P. Int.	Deposito-Cantina		Valutato A CORPO		

LOTTO	SUB.	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE VIRTUALE (mq)

B	37	P.1	Locali residenziali	71,90	1	71,9
		P.1	Balcone	6,25	0,2	1,25
		P.1	Terrazzo comprensivo di locale tecnico	78,75	0,15	11,81
		TOTALE				84,96
	38	P. Int.	Deposito-Cantina	Valutato A CORPO		

I locali individuati al sub. 40 (B.C.C. - Locale di deposito-sottotetto) e al sub. 39 (B.C.N.C. - vano scala comune) sono considerati implicitamente e nelle rispettive quote, nelle valutazioni dei singoli lotti sopra individuati (A e B) in quanto trattasi di unità immobiliari comuni (B.C.C. e B.C.N.C.) a più unità immobiliari tra cui quelle oggetto di valutazione; precisando quindi che le unità oggetto di valutazione, concorrono in quota nell'utilizzo, conservazione, manutenzione e regolarizzazione urbanistica delle unità immobiliari comuni (B.C.N.C. sub. 39 e B.C.C. sub. 40).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini dell'assunzione del valore unitario al mq, considerate le caratteristiche dei beni oggetto di valutazione che comunque consente di essere raffrontato con valori di richiesta di offerenti e non prezzi di mercato ed il ridotto numero dei beni compravenduti, si è ritenuto di considerare anche i valori espressi dall'OMI, frutto di reali prezzi derivanti da trattative consolidate, anche se medie di sommatorie di contratti e di immobili con caratteristiche diverse, ma comunque valori attendibili per assunzione come base di valutazione e considerazione.

Considerato che i valori derivanti dalle determinazioni OMI nell'ultimo semestre disponibile per la destinazione residenziale – abitazioni civili, posti nella zona semicentrale della città di Asti, sono ricompresi fra € 670,00 e € 1.000,00 al mq; tenuto conto di tutte le caratteristiche sopra descritte del compendio immobiliare oggetto di valutazione e dei rapporti mercantili applicati, e per tutte le considerazioni sin qui esposte, si è ritenuto di assumere quale valore unitario al mq:

-LOTTO A (sub. 35): pari a 900,00 €/mq

-LOTTO B (sub. 37): abbattimento del 20% del valore unitario a mq per la presenza sul terrazzo di impianti (presumibilmente, come da dichiarazione del sig. XXXXXXXXX) afferenti a unità immobiliare del piano terra non oggetto di valutazione e pertanto pari a 720,00 €/mq.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

LOTTO	SUPERFICIE VIRTUALE (mq)	VALORE al mq	VALORE DI MERCATO €
A	58,00	900,00	52.200,00
	A CORPO		4.000,00
	TOTALE		56.200,00

Arrotondato ad €. 56.200,00 (euro cinquantaseimiladuecento/00)

LOTTO	SUPERFICIE VIRTUALE (mq)	VALORE al mq	VALORE DI MERCATO €
B	84,96	720,00	61.171,20
	A CORPO		4.000,00
	TOTALE		65.171,20

Arrotondato ad €. 65.200,00 (euro sessantacinquemiladuecento/00)

Il valore di mercato del compendio edilizio oggetto di valutazione risulta essere pertanto determinato

in:

LOTTO A: €. 56.200,00 (euro cinquantaseimiladuecento/00)

LOTTO B: €. 65.200,00 (euro sessantacinquemiladuecento/00)

DEDUZIONI

Dai valori sopra descritti, si dovrà considerare quanto esposto al capitolo 8 della presente relazione relativamente alla situazione edilizio-urbanistica delle unità oggetto di valutazione dove veniva individuato il costo per l'ottenimento della sanatoria edilizia per parte di opere realizzate in difformità indicativamente in:

LOTTO A*: € 7.500,00 (settemilacinquecento/00)

LOTTO B*: € 8.000,00 (ottomila/00)

*** oltre a oneri relativi a locale sottotetto B.C.C. sub. 40: € 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00);**

il tutto naturalmente con tutte le riserve illustrate e da verificarsi in sede di presentazione di dettagliata istanza come meglio indicato nel capitolo di cui trattasi e tutto quanto riportato in risposta al quesito 8.

Si precisa inoltre che:

- relativamente ai sub. 36-38 (locali di deposito-cantina) vedasi quanto già specificato in merito all'impossibilità di esprimersi in merito alla regolarità edilizio-urbanistica e pertanto, non viene indicato alcun altro costo/onere in merito se non, come da richiesta del G.E, quello relativo alla liberazione degli stessi.
- i costi e oneri relativi alla regolarità edilizio-urbanistica del locale di deposito-sottotetto (sub. 40), trattandosi di Bene Comune Censibile in quanto attualmente accessibile direttamente dalla scala comune dalle seguenti unità: sub. 31 (locali del piano terra), sub. 35 (appartamento piano primo) e sub. 37 (appartamento piano primo) e del vano scala comune (sub. 39) Bene Comune Non Censibile, sarebbero da intendersi a carico delle unità immobiliari sopra identificate in quanto co-utilizzatori dello stesso, ma, cautelativamente, nella presente relazione vengono indicati in pari quote tra i due lotti A e B.

QUESITO 16

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 16)

Il trasferimento del compendio immobiliare è fiscalmente soggetto ad imposta di registro risultando l'attuale proprietà persona fisica.

QUESITO 17

- 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**

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

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:

g) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni

implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

h) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

i) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

j) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

k) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

l) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

- Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

IN RISPOSTA AL QUESITO 17)

In risposta al quesito di cui sopra, a seguito di ricerche presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) della Regione Piemonte, non si individuava Attestato di Prestazione Energetica relativamente agli immobili oggetto di valutazione. Tenuto conto che la scrivente è tecnico abilitato

presso l'ordine degli Architetti della provincia di Asti alla posizione n. 613 ed all'elenco regionale dei Certificatori con posizione n. 205465 sono stati redatti i seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

UNITÀ IMMOBILIARE INDIVIDUATA AL FG. 82 PART. 172 SUB. 35

A.P.E. n. 2023 205465 0014 del 08/11/2023 - Classe Energetica "G"; indice di prestazione energetica EPgl,nren 351,85 kWh/m²anno, EPgl,ren 3,85 kWh/m²anno (**ALLEGATO 14 - Attestato di Prestazione Energetica: 14a - APE n. 2023 205465 0014 del 08/11/2023 relativo al sub. 35.**)

UNITÀ IMMOBILIARE INDIVIDUATA AL FG. 82 PART. 172 SUB. 37

A.P.E. n. 2023 205465 0015 del 08/11/2023 - Classe Energetica "G"; indice di prestazione energetica EPgl,nren 325,07 kWh/m²anno, EPgl,ren 5,54 kWh/m²anno (**ALLEGATO 14 - Attestato di Prestazione Energetica: 14b - APE n. 2023 205465 0015 del 08/11/2023 relativo al sub. 37.**)

UNITÀ IMMOBILIARI INDIVIDUATE AL FG. 82 PART. 172 SUB. 36-38, B.C.N.C. SUB. 39 E B.C.C. SUB. 40

APE non necessario in quanto trattasi di locali di deposito (cantine e B.C.C.-sottotetto) e B.C.N.C.-vano scala.

In data 10 Novembre 2023, come da incarico conferito dall'I.I.I.mo G.E., è stato trasmesso il presente elaborato a mezzo pec o raccomandata A/R ai legali del creditore procedente e intervenuti (Avv.to XXXXXXXXXX, Avv.to XXXXXXXX, sig. XXXXXXXX in qualità di procuratore Agenzia Entrate-Riscossione) nonché a mezzo Raccomandata A/R agli esecutati sigg.ri XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (**ALLEGATO 15 – Trasmissione dell'elaborato peritale ai legali/procuratore del creditore procedente/intervenuti e ai debitori**), invitando le Parti a far pervenire presso lo studio della scrivente eventuali osservazioni nei termini fissati.

La scrivente si riserva altresì di introdurre comunque modifiche migliorative che si rilevano utili per una migliore lettura della presente, ma ininfluenti sostanzialmente per il giudizio.

Il documento è stato ricevuto dai legali del creditore procedente e intervenuti (**ALLEGATO 15 – Trasmissione dell'elaborato peritale ai legali/procuratore del creditore procedente/intervenuti e ai debitori**); l'elaborato peritale è stato altresì trasmesso ai debitori, come dal richiamato allegato 15 della presente; alla data odierna è pervenuta ricevuta di ricezione dell'elaborato inviato al sig. XXXXXXXXXX e

alla sig.ra XXXXXXXXXX mentre non è pervenuta nessuna comunicazione di avvenuta ricezione dell'elaborato trasmesso al sig. XXXXXXXXXX.

Nel termine fissato per presentazione di eventuali osservazioni (25/11/2023), nulla perveniva alla scrivente in merito al presente elaborato peritale.

Come da incarico conferito, a corredo della presente, vengono trasmessi:

- a) elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy;
- b) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare;
- c) documentazione fotografica redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy;
- d) descrizione del bene con la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- e) descrizione del bene redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy.

Tanto si doveva in evasione all'incarico conferito.

Asti, 30 Novembre 2023

Il Perito Estimatore
Valpreda arch. Elisa

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 *Comunicazione di inizio operazioni peritali*

ALLEGATO 2 *Accesso e sopralluoghi*

2a: verbale del 25/07/2023

2b: verbale del 02/08/2023

2c: Comunicazione al G.E. di accesso parziale

ALLEGATO 3 *Ispezioni Ipotecarie*

ALLEGATO 4 *Atto Notaio XXXXXXXX del 09/06/2000*

ALLEGATO 5 *Documentazione Catastale*

5a - Visure Storiche Catastali

5b - Planimetria Catastale sub. 26 richiesta in data 29/06/2023

5c - Planimetria Catastale sub. 27 richiesta in data 29/06/2023

5d - Estratto di Mappa

5e - Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni del 27/04/2018

ALLEGATO 6 Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione

ALLEGATO 7 Regime patrimoniale

7a - Richiesta al comune di Tramonti del 29/06/2023

7b - Richiesta al comune di Asti del 29/06/2023

7c - Risposte del comune di Tramonti del 03/07/2023 e del 07/07/2023

7d - Risposta del comune di Asti del 21/07/2023

7e - Richiesta al comune di Tramonti del 22/08/2023

7f - Risposta del comune di Tramonti del 29/08/2023

ALLEGATO 8 Aggiornamenti catastali

8a - Ricevute di avvenuti aggiornamenti catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni

8b - Visure Catastali Storiche del 06/11/2023

ALLEGATO 9 Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione

ALLEGATO 10 Precedenti edilizi

10a - Richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 07/07/2023 - Archivio Storico

10b - Copia provvedimenti autorizzativi - Archivio Storico

10c - Richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 07/07/2023- Urbanistica

10d - Risposta alla richiesta del 07/07/2023 - Urbanistica

10e - Copia provvedimenti autorizzativi - Urbanistica

ALLEGATO 11 Comunicazione di cessione fabbricati

11a - Richiesta Questura di Asti del 31/07/2023

11b - Risposte Questura di Asti del 07/08/2023 e del 06/09/2022

ALLEGATO 12 Contratti di locazione e/o altro titolo

12a - Richiesta Agenzia delle Entrate del 31/07/2023

12b - Risposta Agenzia delle Entrate del 21/08/2023

ALLEGATO 13 Elaborato grafico con indicazione delle superfici commerciali

ALLEGATO 14 Attestato di Prestazione Energetica

14a - A.P.E. n. 2023 205465 0014 del 08/11/2023 relativo al sub. 35

14b - A.P.E. n. 2023 205465 0015 del 08/11/2023 relativo al sub. 37

ALLEGATO 15 Trasmissione dell'elaborato peritale ai legali/procuratore del creditore procedente, intervenuti e ai debitori

INTEGRAZIONE PERIZIA

L'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Amoroso con proprio provvedimento del 10/04/2025 (**ALLEGATO 16 – Disposizione del 10/04/2025**) disponeva al CTU di svolgere il seguente incarico:

Il G.E. "...omissis..."

DISPONE

Che il CTU, entro 50 giorni, depositi una versione aggiornata della perizia di stima – che sostituisca integralmente quella in atti – in cui:

1. operi un approfondimento in ordine al BCC sub 40 con particolare riferimento alla sanatoria in quanto coinvolgerebbe il sub 31 non oggetto della presente esecuzione (in particolare se la sanatoria potrà essere sottoscritta da un solo aggiudicatario o se sarà necessaria la sottoscrizione di tutti i soggetti coinvolti di cui uno non eseguito). Tale approfondimento dovrà essere inserito in una sezione distinta della perizia aggiornata;

2. operi un approfondimento n ordine agli ampliamenti del locale commerciale al piano terreno (e conseguente terrazzo dell'appartamento sub. 37 [ex. sub. 27] di cui al LOTTO B) che parrebbero ricadere su altra particella confinante identificata con il numero 173 (di proprietà di terzi).

Tale approfondimento dovrà essere inserito in una sezione distinta della perizia aggiornata.

SINTETICA CRONOLOGIA DELLE ATTIVITA' SVOLTE

L' Arch. Elisa Valpreda si attivava immediatamente attraverso ricerche, indagini, accertamenti presso gli uffici competenti.

Sono stati prontamente fissati i seguenti appuntamenti presso i seguenti uffici tecnici:

- Appuntamento presso Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica di Asti in data 23.04.2025 al fine di rispondere al punto 1 del quesito;

- Appuntamento presso Ufficio Territoriale Provinciale di Asti in data 23.04.2025 al fine di rispondere al punto 2 del quesito.

Venivano disposti sopralluoghi e successivamente venivano svolte approfondite indagini al fine di acquisire documentazioni e informazioni utili all'espletamento dell'incarico.

Le risultanze vengono esposte nel prosieguo della presente relazione.

PUNTO 1

Al fine di rispondere al punto 1 del quesito: *“operi un approfondimento in ordine al BCC sub 40 con particolare riferimento alla sanatoria in quanto coinvolgerebbe il sub 31 non oggetto della presente esecuzione (in particolare se la sanatoria potrà essere sottoscritta da un solo aggiudicatario o se sarà necessaria la sottoscrizione di tutti i soggetti coinvolti di cui uno non esegutato)”,* in data 23.04.2025 è stato effettuato accesso presso Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica di Asti al fine di verificare quanto richiesto.

Dalle ricerche e da confronto con Tecnico dell’Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica di Asti, considerato che la sanatoria in oggetto coinvolgerebbe unità immobiliare B.C.C. sub. 40, ad uso deposito-sottotetto attualmente accessibile direttamente dalla scala comune dalle seguenti unità: sub. 31 (locali del piano terra), sub. 35 (appartamento piano primo) e sub. 37 (appartamento piano primo), come da elenco subalterni **ALLEGATO 8 – Aggiornamenti catastali: 8a - Ricevute di avvenuti aggiornamenti catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni**, tale pratica edilizia dovrà essere presentata a firma di tutte le proprietà coinvolte (sub. 31-35-37) o dall’amministratore del Condominio su delibera assembleare, qualora venisse costituito Condominio comprendente le unità sopra individuate.

Si precisa che i costi e oneri relativi a tale pratica edilizia andrebbero suddivisi tra tutte le unità immobiliari sopra identificate in quanto co-utilizzatori dello stesso ma, il Comune di Asti, accetta anche il pagamento complessivo se proveniente da un'unica o più proprietà.

PUNTO 2

Al fine di rispondere al punto 2 del quesito: *“operi un approfondimento n ordine agli ampliamenti del locale commerciale al piano terreno (e conseguente terrazzo dell’appartamento sub. 37 [ex. sub. 27] di cui al LOTTO B) che parrebbero ricadere su altra particella confinante identificata con il numero 173 (di proprietà di terzi)”,* in data 23.04.2025 è stato effettuato accesso presso Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio di Asti al fine di verificare la cronologia degli aggiornamenti catastali avvenuti sulla particella 172 e particelle limitrofe del foglio 82 (**ALLEGATO 17 – Prenotazione Appuntamento Ufficio provinciale – Territorio**). Sono state visionate le mappe di impianto del catasto terreni e del catasto fabbricati, la mappa catastale cartacea dell’intero foglio 82 in uso prima dell’impiego della mappa rasterizzata, ormai

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geoppec.it

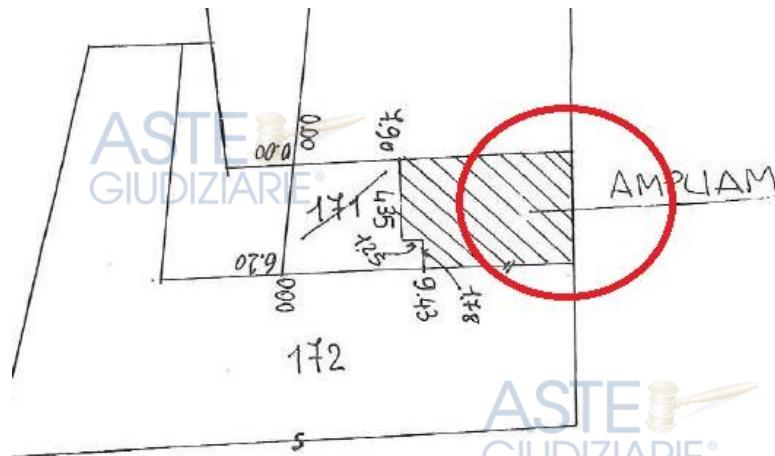
Consulente tecnico del Tribunale di Asti

unico strumento utilizzabile ai fini degli aggiornamenti catastali (vedasi estratto di mappa allegato

ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5d – Estratto di Mappa).

Approfondendo la cronologia degli aggiornamenti di mappa (ricerca a cura dell’Ufficio Territoriale ed esclusivamente visibili a terminale), per quanto riguarda la particella 172 risultano:

- Tipo mappale n. 97/94 in atti dal 24.01.1994 (nel quale viene inserito un parziale ampliamento della particella 172 sulla particella 171, poi di fatto unita alla particella 172 al fine di formare un unico lotto); in questo caso la parte a retro della particella 172 (ossia laddove è presente l’ampliamento e conseguente terrazzo) risulta divisa dalla restante particella 173 a mezzo di linea dividente nera, dividente individuata come segue:



- Tipo mappale n. AT0160086 in atti dal 17.11.2003, costituente ultimo aggiornamento agli atti che riporta la situazione attuale risultante da estratto di mappa (ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5d – Estratto di Mappa) nel quale è presente l’intero ampliamento del locale commerciale al piano terreno e conseguente terrazzo) che però non riporta la dividente sopra indicata (ALLEGATO 18 – Visura storica Terreni e Tipo Mappale n. 97/94).



Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Dalle ricerche e da confronto con Tecnico dell’Ufficio Territoriale Provinciale di Asti, l’ipotesi più accreditata potrebbe essere individuata in un errore materiale durante la lavorazione di tali aggiornamenti sopra individuati in concomitanza con la rasterizzazione delle mappe cartacee catastali: la dividente tra la particella 172 e la 173 è stata presumibilmente omessa/cancellata.

Alla luce di quanto sopra esposto, su confronto con il Tecnico dell’Ufficio Territoriale Provinciale di Asti al fine di poter probabilmente regolarizzare la mappa catastale, occorrerebbe presentare un Modello Unico Istanza (Mod. 9T-MUI) presso gli Uffici Catastali, a nome e firma di un qualsiasi proprietario di un subalterno della particella 172, chiedendo la lavorazione del tipo mappale n.97/94 in atti dal 24.01.1994 e del tipo mappale n.AT0160086 in atti dal 17.11.2003, verificandone contestualmente le precedenti dividenti così come presenti nel tipo mappale n.97/94; tale istanza, in carta semplice, può essere presentata personalmente anche solo da una proprietà di un subalterno della particella 172 (a mani, mezzo pec o a mezzo raccomandata) o delegando lo stesso proprietario un tecnico di propria fiducia.

Il tutto dovrà essere presentato presso gli uffici competenti e quindi sottoposto alla valutazione degli stessi enti/organismi per parere definitivo, conseguente rilascio o diniego.

Pertanto quanto riportato in merito deve intendersi solamente e puramente indicativo e con tutte le riserve di cui infra, quindi da verificare sottponendo e presentando le relative pratiche complete di tutti gli elaborati necessari e documentazione complementare presso i competenti uffici tecnici che valuteranno la possibilità effettiva dell’aggiornamento della mappa catastale.

Tanto si doveva in evasione all’incarico conferito.

Asti, 27 Maggio 2025

Il Perito Estimatore

Valpreda arch. Elisa

ALLEGATI INTEGRATIVI:

ALLEGATO 16 – Disposizione del 10/04/2025

ALLEGATO 17 – Prenotazione Appuntamento Ufficio provinciale – Territorio

ALLEGATO 18 – Visura storica Terreni e Tipo Mappale n. 97/94