



## CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare RGEI n° 138/2022



Creditore procedente: \*\*\*\*\*

Avv. \*\*\*\*\*



Contro



Debitore: \*\*\*\*\* (P.IVA: \*\*\*\*\* )

in persona del suo legale rappresentante Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , C.F.:  
\*\*\*\*\* , residente in \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\*



Giudice esecutore: **Dott. Roberto Amoroso**



## RELAZIONE DI ASTE GIUDIZIARIE® CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### INTEGRAZIONE A SEGUITO CORREZIONE REFUSI



Asti, 15/06/2024

II C.T.U.

**Geom. Marco Tommei**





III.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti Dott. Roberto Amoroso,  
il sottoscritto Geometra Marco Tommei con studio ad Asti, Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16,  
iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n° 1467, prestava giuramento  
nell'udienza del 23 Giugno 2023 innanzi al G.E. Dott. Roberto Amoroso che affidandogli l'  
incarico in qualità di C.T.U. per la causa in epigrafe, ha provveduto a svolgere l'incarico  
esperendo i necessari accertamenti e sopralluoghi seguendo i quesiti da lei sottoposti le cui  
risultanze sono di seguito riportate.

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

Il C.T.U. in data 18/08/2023, ha comunicato, mezzo PEC, al debitore la data e l'ora di effettuazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione per effettuare i rilievi in data 13 Settembre 2023. (**ALLEGATO N° 1**)

L'indirizzo PEC della società \*\*\*\*\* risultava corretto e la visita degli immobili pignorati, avveniva in data 13 Settembre 2023 senza ostacolo per lo scrivente C.T.U.

**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 depositate, 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'art. 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.**

Lo scrivente CTU, prima di effettuare ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 - 2° comma c.p.c. ritenendola completa senza necessità di segnalazioni da indicare al Giudice e al creditore precedente.

- **Documentazione depositata presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti:**

- ✓ PROCURA SPECIALE da parte dell'Agenzia delle Entrate Riscossione al Sig. \*\*\*\*\* ,  
Notaio Marco De Luca del 30 Gennaio 2019 rep. 44.453 racc. 25.490;
- ✓ Estratto di mappa catastale del 22/08/2022 prot. T155788/2022;



- ✓ ATTO DI MUTUO con ipoteca del 22 Dicembre 2008 rep. 44413 racc. 22239 Notaio Marco Camusso tra la \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*;
- ✓ CERTIFICAZIONE NOTARILE sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Giulia Messina Virano, Notaio in Corleone (PA) in data 22 e 30 Agosto 2022;
- ✓ NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO (Verbale pignoramento immobili del 08/07/2022 rep. 2558) registro generale n. 7568 registro particolare n. 5871 presentazione n. 1 del 27 Luglio 2022 contro \*\*\*\*\* proprietà per la quota di 1/1 immobili siti in Asti – Via Frazione Quarto Inferiore e censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 98 mappale 766 sub. 1, mappali 769-803, mappale 770 sub. 1, e mappale 805;
- ✓ ATTO DI PIGNORAMENTO per \*\*\*\*\* difesa dallo Studio Legale \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* del 29 Giugno 2022 immobili siti in Asti – Asti – Via Frazione Quarto Inferiore e censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 98 mappale 766 sub. 1, mappale 770 sub. 1, e mappale 805, Catasto Terreni mappali 769-803;
- ✓ ATTO DI PRECETTO per \*\*\*\*\* difesa dallo Studio Legale \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* del 08 Aprile 2022 immobili siti in Asti – Via Frazione Quarto Inferiore e censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 98 mappale 766 sub. 1, mappale 770 sub. 1, e mappale 805, Catasto Terreni mappali 769-803;
- ✓ AVVISO AI CREDITORI per \*\*\*\*\* difesa dallo Studio Legale \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* del 29 Agosto 2022 immobili siti in Asti – Via Frazione Quarto Inferiore e censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 98 mappale 766 sub. 1, mappale 770 sub. 1, e mappale 805, Catasto Terreni mappali 769-803;
- ✓ PROCURA ALLE LITI da parte di \*\*\*\*\* allo Studio Legale \*\*\*\*\* del 07/12/2012;
- ✓ Estratto dei ruoli dell’Agenzia delle Entrate-Riscossione e ricorso per intervento del 20 Settembre 2022.

Si fa, esplicito riferimento, alla **CERTIFICAZIONE NOTARILE** sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Giulia Messina Virano, Notaio in Corleone (PA) in data 22 e 30 Agosto 2022 depositate agli atti della procedura, dalle quali è possibile riscontrare la descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza e le formalità pregiudizievoli sino alla data del 27/07/2022.

Lo scrivente sulla base dei documenti in atti e di ulteriori accertamenti ipo-catastali successivi alla data suddetta ha potuto rilevare quanto segue:

- Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

**1. A carico di \*\*\*\*\* :**

✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2022** - Registro Particolare 5871 Registro Generale 7568 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 2558/2022 del 08/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ASTI (AT)

**2. A carico degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 98 mappale 766 sub. 1, mappale 770 sub. 1, e mappale 805, Catasto Terreni mappali 769-803:**

✓ **TRASCRIZIONE del 26/08/2022** - Registro Particolare 6683 Registro Generale 8618 Pubblico ufficiale CAMUSSO MARCO Repertorio 42421 del 23/04/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** IN MORTE DELLA SIG.RA \*\*\*\*\* NATA A \*\*\*\*\* IL \*\*\*\*\* E DECEDUTA IL 03/05/1985 DA PARTE DEI FIGLI \*\*\*\*\* NASCENTE DA ATTO DI VENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO CAMUSSO MARCO DI ASTI REP 42421 IN DATA 23/04/2007 E TRASCRITTO IN DATA 19/05/2007 AI NN.6455/4073 TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 19/05/2007 NN. 64 55/4073 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'.

- **Documentazione ipo-catastale acquisita dal CTU:**

- Ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare del 24 Ottobre 2023 n. T320312 a nome \*\*\*\*\* e immobili (accettazione tacita di eredità del 23/04/2007 rep. 42421) registro generale n. 8618 registro particolare n. 6683 presentazione n. 2 del 26 Agosto 2022; (**ALLEGATO N° 2.1**)
- Planimetrie Catastali richieste in data 05/09/2023 - n. T214665 - T214663 Mapp. 770 sub. 1 e mappale 805 sub. 1; (**ALLEGATO N° 2.2**)
- Estratto di mappa catastale del 05/09/2023 prot. T217454; (**ALLEGATO N° 2.3**)
- Visura per soggetto del 22/03/2023 n. T62552; (**ALLEGATO N° 2.4**)
- Visure storiche del 18/08/2023 n. T70172 - T69990 mappale 770 e del 24/10/2023 rimanenti mappali; (**ALLEGATO N° 2.5**)
- Visura camerale richiesta il 18/08/2023 società \*\*\*\*\* ; (**ALLEGATO N° 2.6**)
- Visure, note di trascrizione e titoli delle unità immobiliari comparabili compravendute dalla data del 01/01/2021 successiva alla scadenza della convenzione urbanistica; (**ALLEGATO N° 2.7**)
- Acquisizione aggiornamento catastale dell'unità immobiliare distinta con il mappale 767 e 758 categoria D/7;
- Acquisizione atto di acquisto ultraventennale Notaio Marco Camusso del 23/04/2007 numero 42421 di repertorio e 20684 di raccolta, registrato e trascritto presso la conservatoria di Asti in data 19/05/2007 ai numeri 6455/4073; (**ALLEGATO N° 2.8**)
- Atti di Convezione Urbanistica con il Comune di Asti rogante Pubblico ufficiale CAMUSSO MARCO Sede ASTI (AT) del 14/06/2006 Repertorio n. 41530/19961 registrato il 25/09/2006 n. 1630, del 25/05/2010 Repertorio n. 46080/23507 registrato il 22/06/2010 n. 3792 e del 15/09/2010 Repertorio n. 46409/23772 registrato il 14/10/2010 n. 6100; (**ALLEGATO N° 2.9**)
- Nota di trascrizione Atto INTEGRATIVO di Convezione Urbanistica con il Comune di Asti rogante Pubblico ufficiale GIROLA ALBERTO Sede ASTI (AT) del 22/02/2012 Repertorio n. 900/684 trascritto il 22/03/2012 ai nn. 2413/1831; (**ALLEGATO N° 2.10**)
- Visura per soggetto del 21/11/2023 e planimetrie catastali attuali a seguito delle variazioni. (**ALLEGATO N° 2.11**)

- **PROVENIENZE - Verifica serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c:**



Nei casi di trasferimento di immobili – per atto tra vivi come la compravendita o per effetto di successione ereditaria – possono sorgere difficoltà a causa della mancanza della “continuità delle trascrizioni”, disciplinata all’art. 2650 del codice civile.

In base a tale norma ogni atto di trasferimento di diritti su immobili viene trascritto a carico di chi trasferisce e a favore di chi acquista; pertanto, per essere valida, ogni trascrizione contro un soggetto deve essere preceduta da una trascrizione a suo favore avente per oggetto lo stesso diritto.

Ciò significa che per vendere la proprietà di un bene si deve poter dimostrare che l’acquisto di quella proprietà è avvenuto con un atto regolarmente trascritto a suo favore.

La sentenza di *Cassazione civile sez. III 26 maggio 2014 n. 11638* cita che in materia di espropriazione immobiliare, qualora sia sottoposto a pignoramento un diritto reale su un bene immobile di provenienza ereditaria e l'accettazione dell'eredità non sia stata trascritta a cura dell'erede-debitore esecutato, il creditore procedente, se il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità, può richiedere, a sua cura e spese, la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da atto pubblico o da scrittura privata autenticata od accertata giudizialmente, anche dopo la trascrizione del pignoramento, ripristinando così la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, comma 2, c.c., purché prima dell'autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.. Se, invece, il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità ma questo non sia trascrivibile, perché non risulta da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, ovvero se si assume che l'acquisto della qualità di erede sia seguito ex legge ai fatti di cui agli artt. 485 e 527 c.c., non risultando questo acquisto dai pubblici registri, la vendita coattiva del bene pignorato ai danni del chiamato presuppone che la qualità di erede del debitore esecutato sia accertata con sentenza.

**Si fa, esplicito riferimento, alla “CERTIFICAZIONE NOTARILE” sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Giulia Messina Virano, Notaio in Corleone (PA) in data 22 e 30 Agosto 2022 depositate agli atti della procedura, dalle quali è possibile riscontrare la descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza e le formalità pregiudizievoli sino alla data del 27/07/2022.**

La verifica della serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c nel caso dell’immobili oggetto di esecuzione forzata siti in Asti (AT) e censiti attualmente al **NCEU Fg. 98 mappale 770 sub. 1, mappale 805 sub. 1 e al NCT Fg. 98 mappali 769-803** per la quota di proprietà di 1/1, lo scrivente CTU ha accertato che l’attuale proprietà deriva da:

**Atto notarile di compravendita Notaio CAMUSSO MARCO del 23/04/2007** numero 42421 di repertorio e 20684 di raccolta, registrato e trascritto presso la conservatoria di Asti in data 19/05/2007 ai numeri 6455/4073 da potere di \*\*\*\*\* che ha portato alla seguente intestazione immobiliare: **(ALLEGATO N° 2.8)**

- \*\*\*\*\* Sede in \*\*\*\*\* codice fiscale: \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà 1/1

**L’atto ultraventennale col quale se ne certifica la continuità storica per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risulta quindi essere quello sopra descritto del 2007.**

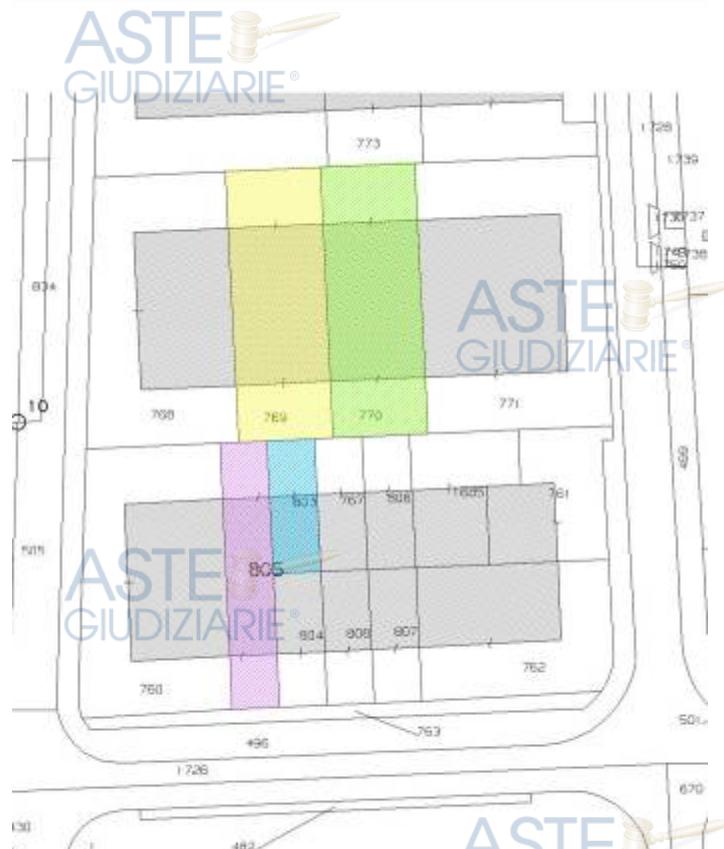


E' presente inoltre ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIG.RA \*\*\*\*\* NATA A \*\*\*\*\* IL \*\*\*\*\* E DECEDUTA IL 03/05/1985, TRASCRIZIONE del 26/08/2022 - Registro Particolare 6683 Registro Generale 8618.

**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, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);**

Lo scrivente C.T.U. ha avuto accesso agli immobili pignorati in data 13 Settembre 2023 alla presenza del legale rappresentante sig. Songia Piergiorgio, le operazioni peritali si sono concluse nel medesimo giorno con redazione di verbale controfirmato dalle parti. (**ALLEGATO N° 3)**

Oggetto del pignoramento sono quattro immobili facenti parte dei Blocchi B e C del complesso immobiliare sito in Frazione Quarto Inferiore, compreso nel "Sub-Comparto 2" del Progetto Integrato di Piano Particolareggiato e di Piano per gli Insediamenti Produttivi denominato "QUARTO", con destinazione urbanistica artigianale-produttiva distinti in:





### LOTTO 1

**Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M2 - Asti (AT)**

**FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**

**Blocco B - Lotto n. 5 P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

- **Identificazione immobile:**

I dati catastali (ATTUALI) sono relativi alla ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 20/11/2023 Pratica n. AT0046662 in atti dal 20/11/2023 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 46662.1/2023); risultano essere i seguenti: (**ALLEGATO N° 10.1**)

**Catasto Fabbricati Comune di Asti**

**Foglio 98 Particella 769** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 1.654 mq) Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M2 **Piano T** Dati di classamento: Zona censuaria 2 Rendita: Euro 3.468,80 **Categoria D/7 (Capannone industriale)**, Consistenza non indicata. (**ALLEGATO N° 2.11**)

Intestatari catastali attuali:

\*\*\*\*\* Sede in \*\*\*\*\* codice fiscale: \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà 1/1



Derivanti da (ATTO PUBBLICO) del 23/04/2007 42421 di repertorio e 20684 di raccolta Rogante: CAMUSSO MARCO Sede: ASTI registrato e trascritto presso la conservatoria di Asti in data 19/05/2007 ai numeri 6455/4073.

- **Caratteristiche esterne ed interne:**

Il fabbricato risulta essere una porzione di capannone ad uso artigianale produttivo, esso si sviluppa su un unico piano fuori terra con accesso carraio scorrevole da strada denominata Frazione Quarto Inferiore, zona periferica della Città di Asti posta a est con tipiche caratteristiche della zona industriale a cui si arriva procedendo dalla strada principale Corso Alessandria.

Il fabbricato è in aderenza su due lati, ha due esposizioni libere verso nord e sud, affacciantesi alla strada. Esse presentano le finiture del prefabbricato con il quale è stato costruito; la pavimentazione esterna della porzione di manovra e parcheggio privato è in blocchetti di autobloccante, l'area verde è inerbita ma priva di piantumazione arborea. La recinzione verso via, in semplice struttura metallica e pannelli zincati tipo "orsogril", le recinzioni verso le attigue proprietà sono realizzate in muretto di calcestruzzo di altezza massima di cm 40 con soprastante rete metallica plastificata a maglie sorretta da paletti in ferro smaltati.

Dalla documentazione progettuale si evince che la struttura portante è in cemento armato prefabbricato caratterizzato da pilastratura di dimensioni 50x50 cm e travi capriate principali in c.a.p. con altezza variabile per garantire la pendenza della copertura. Essa è realizzata in tegoloni di c.a.p. con manto di copertura in lastre grecate in alluminio preverniciato fissate a listelli di abete coibentate internamente da poliuretano espanso.

Il tamponamento esterno è realizzato con pannelli prefabbricati dello spessore di cm. 28 coibentati con polistirolo con finitura esterna "fondo cassero" successivamente tinteggiata.

I serramenti sono di tipo a nastro in alluminio anodizzato e vetrocamera. Portone a due battenti a pannelli isolati polistirene ed alluminio e porte pedonali di accesso dello stesso materiale alluminio a vetro munite di inferiate.

I locali interni tra i capannoni sono suddivisi con pareti prefabbricate realizzate con due pannelli di cartongesso con interposto pannello isolante di lana di roccia sp. 5 cm attualmente non intonacate/tinteggiate e zoccolara in blocchi di cls a vista sino ad un'altezza di almeno mt. 2,00.

La pavimentazione interna è in battuto di cls "elicotterato", internamente non sono presenti partizioni.

**Si precisa che l'immobile risulta attualmente comunicante con la porzione di capannone distinta con il Mapp. 768 di altra proprietà (attuale conduttore), mediante apertura su muro interno confinante munita di porta. Essa come descritto nel contratto di locazione, al termine della locazione, dovrà essere chiusa e ripristinato lo stato originale a cura e spese del conduttore.**

Il fabbricato è utilizzato come magazzino e deposito di materiale di lattoneria per grondaie, risulta completamente privo di impiantistica, sono presenti unicamente alcuni punti luce collegati al fabbricato confinante.

**L'immobile nel complesso si presenta in mediocri condizioni manutentive con particolare evidenza alla porzione di facciata sud soggetta ad infiltrazioni di acqua piovana**, tutte le





caratteristiche dell'immobile sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con **L'ALLEGATO N° 4.1** e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con **L'ALLEGATO N° 9.1.**

- **Superfici interne calpestabili** come da rilievi del Settembre 2023 sono pari a:

Piano terra → Totale mq 1.600,00

- ✓ Magazzino = 937 mq
- ✓ Cortile e area di parcheggio = 326 mq
- ✓ Area verde = 177 mq
- ✓ Area di passaggio di proprietà esterna alla recinzione = 160 mq

- **Confini alle coerenze dell'immobile:**

La proprietà è contornata su due lati EST e OVEST da altre unità immobiliari artigianali Mapp. 768 e 770 sub. 1 e sui rimanenti due lati SUD e NORD da striscia asfaltata appartenenti alle unità immobiliari Mapp. 803, 805 e 772.

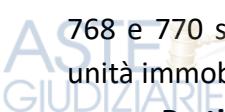
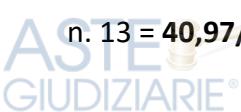
- **Pertinenze:**

L'unità immobiliare non ha a disposizione pertinenze.

- **Quote di proprietà millesimali su parti comuni condominiali:**

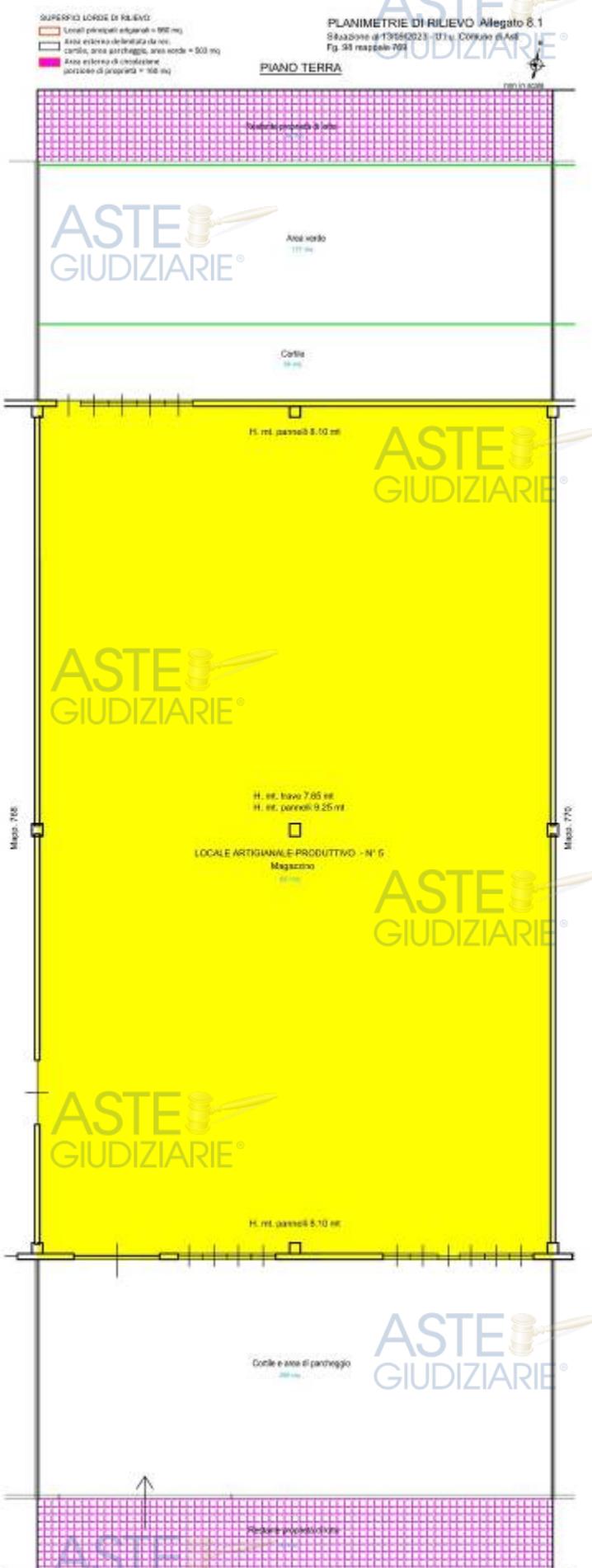
L'immobile pignorato è all'interno di complesso suddiviso in più unità immobiliari costituito in Condominio denominato "PRODUZIONE –ENERGIA –SOLE" già " "IL CAPITOLO – Subcomparto 2", come desunto Regolamento delle parti comuni" dell'intero complesso immobiliare allegato all'atto a rogito Notaio Camusso Marco di Asti del 30 giugno 2010, rep. 46.216/23.619, registrato ad Asti in data 19 luglio 2010 al n. 4480, trascritto ad Asti il 20 luglio 2010 dai numeri 7.030/4.752 ai numeri 7.032/4.754.

I **millesimi** risultanti dalla tabella allegata al regolamento sono riferiti alla porzione attribuita al n. 13 = **40,97/1000** in arrotondamento rispondente.





9



9



**LOTTO 2****Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M1 - Asti (AT)****FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO****Blocco B - Lotto n. 6 P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

- **Identificazione immobile:**

I dati catastali (ATTUALI) sono relativi alla VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/11/2023 Pratica n. AT0046665 in atti dal 20/11/2023 (n. 46665.1/2023); risultano essere i seguenti: (**ALLEGATO N° 10.2**)

**Catasto Fabbricati Comune di Asti**

**Foglio 98 Particella 770 sub. 1** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 1.654 mq)  
Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M1 **Piano T** Dati di classamento: Zona censuaria 2  
Rendita: Euro 4.030,40 **Categoria D/7 (Capannone industriale)**, Consistenza non indicata.  
(**ALLEGATO N° 2.11**)

Intestatari catastali attuali:

\*\*\*\*\* Sede in \*\*\*\*\* codice fiscale: \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà 1/1

Derivanti da (ATTO PUBBLICO) del 23/04/2007 42421 di repertorio e 20684 di raccolta Rogante:  
CAMUSSO MARCO Sede: ASTI registrato e trascritto presso la conservatoria di Asti in data 19/05/2007 ai numeri 6455/4073.

- **Caratteristiche esterne ed interne:**

Il fabbricato risulta essere una porzione di capannone ad uso artigianale produttivo, esso si sviluppa su un unico piano fuori terra con accesso carrozzi scorrevoli da strada denominata Frazione Quarto Inferiore, zona periferica della Città di Asti posta a est con tipiche caratteristiche della zona industriale a cui si arriva procedendo dalla strada principale Corso Alessandria.

Il fabbricato è in aderenza su due lati, ha due esposizioni libere verso nord e sud, affacciantesi alla strada. Esse presentano le finiture del prefabbricato con il quale è stato costruito; la pavimentazione esterna della porzione di manovra e parcheggio privato è in blocchetti di autobloccante, l'area verde è inerbita ma priva di piantumazione arborea. La recinzione verso via, in semplice struttura metallica e pannelli zincati tipo "orsogril", le recinzioni verso le attigue proprietà sono realizzate in muretto di calcestruzzo di altezza massima di cm 40 con soprastante rete metallica plastificata a maglie sorretta da paletti in ferro smaltati.

Dalla documentazione progettuale si evince che la struttura portante è in cemento armato prefabbricato caratterizzato da pilastratura di dimensioni 50x50 cm e travi capriate principali in c.a.p. con altezza variabile per garantire la pendenza della copertura. Essa è realizzata in tegoloni di c.a.p. con manto di copertura in lastre grecate in alluminio preverniciato fissate a listelli di abete coibentate internamente da poliuretano espanso.



Il tamponamento esterno è realizzato con pannelli prefabbricati dello spessore di cm. 28 coibentati con polistirolo con finitura esterna "fondo casserò" successivamente tinteggiata.

I serramenti sono di tipo a nastro in alluminio anodizzato e vetrocamera. Portone a due battenti a pannelli isolati polistirene ed alluminio e porte pedonali di accesso dello stesso materiale alluminio a vetro.

I locali interni tra i capannoni sono suddivisi con pareti prefabbricate realizzate con due pannelli di cartongesso con interposto pannello isolante di lana di roccia sp. 5 cm attualmente non intonacate/tinteggiate e zoccolara in blocchi di cls a vista sino ad un'altezza di almeno mt. 2,00.

La pavimentazione interna è in battuto di cls "elicotterato", internamente sono presenti partizioni.

**La proprietà nel 2014** (data desumibile dalla documentazione progettuale presentata in Comune) ha creato un vano ad uso ufficio con annessi servizi igienici e realizzazione di un locale spogliatoio e servizi igienici per il personale dipendente, tali locali ad oggi non sono utilizzati dal conduttore; essi sono stati edificati con partizioni in pannelli doppi di cartongesso spessore totale di 10 cm, soffitto eseguito ad un'altezza di mt. 2,90 nel locale ufficio e di mt. 2,70 nei wc, anch'esso in cartongesso e pavimentazione con apposizione di piastrelle in monocottura. Nei locali wc risulta presente la piastrillatura idonea e la relativa aerazione forzata come da normativa sanitaria oltre ai relativi sanitari. In sintesi tali locali risultano parzialmente idonei all'utilizzo, sono infatti presenti sia l'impianto elettrico sia l'idrosanitario, ma mancanti dell'imp. di riscaldamento e dell'intonacatura/tinteggiatura delle pareti.

Si precisa che l'immobile risulta attualmente comunicante con la porzione di capannone distinta con il Mapp. 771 di altra proprietà (attuale conduttore), mediante apertura su muro interno confinante sprovvista di porta. Essa come descritto nel contratto di locazione, al termine della locazione, dovrà essere chiusa e ripristinato lo stato originale a cura e spese del conduttore.

Il fabbricato è utilizzato come magazzino e deposito di materiale quali bancali e imballaggi, risultano presenti l'impianto elettrico con prese e punti luce a soffitto oltre ad impianto di video sorveglianza munito di telecamere interne realizzato dall'attuale conduttore, completamente privo di imp. di riscaldamento.

**L'immobile nel complesso si presenta in mediocri condizioni manutentive con particolare evidenza ad alcune porzioni di facciata soggette ad infiltrazioni di acqua piovana,** tutte le caratteristiche dell'immobile sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con **L'ALLEGATO N° 4.2** e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con **L'ALLEGATO N° 9.2.**

- Superfici interne calpestabili come da rilievi del Settembre 2023 sono pari a:

Piano terra → Totale mq 1.593,20

- ✓ Magazzino = 850 mq
- ✓ Ufficio = 58 mq
- ✓ Anti wc = 5,10 mq
- ✓ Wc = 1,80 mq





- ✓ Wc = 1,80 mq
- ✓ Anti wc/spogliatoio = 8,70 mq
- ✓ Wc = 2,10 mq
- ✓ Wc = 2,70 mq
- ✓ Cortile e area di parcheggio = 326 mq
- ✓ Area verde = 177 mq
- ✓ Area di passaggio di proprietà esterna alla recinzione = 160 mq



• **Confini alle coerenze dell'immobile:**

La proprietà è contornata su due lati EST e OVEST da altre unità immobiliari artigianali Mapp. 769 e 771 sub. 1 e sui rimanenti due lati SUD e NORD da striscia asfaltata appartenenti alle unità immobiliari Mapp. 767, 806 e 772,773.



• **Pertinenze:**

L'unità immobiliare non ha a disposizione pertinenze.



• **Quote di proprietà millesimali su parti comuni condominiali:**

L'immobile pignorato è all'interno di complesso suddiviso in più unità immobiliari costituito in Condominio denominato "PRODUZIONE –ENERGIA –SOLE" già " "IL CAPITOLO – Subcomparto 2", come desunto Regolamento delle parti comuni" dell'intero complesso immobiliare allegato all'atto a rogito Notaio Camusso Marco di Asti del 30 giugno 2010, rep. 46.216/23.619, registrato ad Asti in data 19 luglio 2010 al n. 4480, trascritto ad Asti il 20 luglio 2010 dai numeri 7.030/4.752 ai numeri 7.032/4.754.



I millesimi risultanti dalla tabella allegata al regolamento sono riferiti alla porzione attribuita al n. 14 = **40,97/1000** in arrotondamento rispondente.





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**LOTTO 3****Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M7 - Asti (AT)****FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO****Blocco C - Lotto n. 9B P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

- **Identificazione immobile:**

I dati catastali (ATTUALI) sono relativi alla ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 20/11/2023 Pratica n. AT0046662 in atti dal 20/11/2023 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 46662.1/2023); risultano essere i seguenti: (**ALLEGATO N° 10.3**)

**Catasto Fabbricati Comune di Asti**

**Foglio 98 Particella 803** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 410 mq) Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M7 **Piano T** Dati di classamento: Zona censuaria 2 Rendita: Euro 1.115,00 **Categoria D/7 (Capannone industriale)**, Consistenza non indicata. (**ALLEGATO N° 2.11**)

Intestatari catastali attuali:

**\*\*\*\*\* Sede in \*\*\*\*\* codice fiscale: \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà 1/1**

Derivanti da (ATTO PUBBLICO) del 23/04/2007 42421 di repertorio e 20684 di raccolta Rogante: CAMUSSO MARCO Sede: ASTI registrato e trascritto presso la conservatoria di Asti in data 19/05/2007 ai numeri 6455/4073.

- **Caratteristiche esterne ed interne:**

Il fabbricato risulta essere una porzione di capannone ad uso artigianale produttivo, esso si sviluppa su un unico piano fuori terra con accesso carrozzi scorrevoli da strada denominata Frazione Quarto Inferiore, zona periferica della Città di Asti posta a est con tipiche caratteristiche della zona industriale a cui si arriva procedendo dalla strada principale Corso Alessandria.

Il fabbricato è in aderenza su tre lati, ha un'unica esposizione libera verso nord, affacciantesi alla strada. Essa presenta le finiture del prefabbricato con il quale è stato costruito; la pavimentazione esterna della porzione di manovra e parcheggio privato è in blocchetti di autobloccante con pendenza errata verso il capannone che crea infiltrazioni al suo interno con relativo danno di idoneo utilizzo, l'area verde risulta assente. La recinzione verso via, in semplice struttura metallica e pannelli zincati tipo "orsogril", è presente un'unica recinzione verso l'attigua proprietà ad est realizzata in muretto di calcestruzzo di altezza massima di cm 40 con soprastante rete metallica plastificata a maglie sorretta da paletti in ferro smaltati, mentre l'attigua proprietà ad ovest è assente.

Dalla documentazione progettuale si evince che la struttura portante è in cemento armato prefabbricato caratterizzato da pilastratura di dimensioni 50x50 cm e travi capriate principali in c.a.p. con altezza variabile per garantire la pendenza della copertura. Essa è realizzata in



tegoloni di c.a.p. con manto di copertura in lastre grecate in alluminio preverniciato fissate a listelli di abete coibentate internamente da poliuretano espanso.

Il tamponamento esterno è realizzato con pannelli prefabbricati dello spessore di cm. 28 coibentati con polistirolo con finitura esterna "fondo cassero" successivamente tinteggiata.

I serramenti sono di tipo a nastro in alluminio anodizzato e vetrocamera. Portone a due battenti a pannelli isolati polistirene ed alluminio e porte pedonali di accesso dello stesso materiale alluminio a vetro munite di inferiate.

I locali interni tra i capannoni sono suddivisi con pareti prefabbricate realizzate con due pannelli di cartongesso con interposto pannello isolante di lana di roccia sp. 5 cm attualmente non intonacate/tinteggiate e zoccolara in blocchi di cls a vista sino ad un'altezza di almeno mt. 2,00.

La pavimentazione interna è in battuto di cls "elicotterato", internamente non sono presenti partizioni.

Il fabbricato è utilizzato come magazzino e deposito di materiale, risulta completamente privo di impiantistica.

**L'immobile nel complesso si presenta in mediocri condizioni manutentive con particolare evidenza alle infiltrazioni di acqua piovana derivanti dall'errata pendenza della pavimentazione esterna**, tutte le caratteristiche dell'immobile sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con **L'ALLEGATO N° 4.3** e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con **L'ALLEGATO N° 9.3**.

- **Superfici interne calpestabili** come da rilievi del Settembre 2023 sono pari a:

Piano terra → Totale mq 399,00

- ✓ Magazzino = 230 mq
- ✓ Cortile e area di parcheggio = 129 mq
- ✓ Area di passaggio di proprietà esterna alla recinzione = 40 mq

- **Confini alle coerenze dell'immobile:**

La proprietà è contornata su due lati EST, OVEST e SUD da altre unità immobiliari artigianali Mapp. 767, 804 e 805 sub. 1 e sul rimanente lato NORD da striscia asfaltata appartenenti all'unità immobiliare Mapp. 769.

- **Pertinenze:**

L'unità immobiliare non ha a disposizione pertinenze.

- **Quote di proprietà millesimali su parti comuni condominiali:**

L'immobile pignorato è all'interno di complesso suddiviso in più unità immobiliari costituito in Condominio denominato "PRODUZIONE –ENERGIA –SOLE" già "IL CAPITOLO – Subcomparto 2", come desunto Regolamento delle parti comuni" dell'intero complesso immobiliare allegato all'atto a rogito Notaio Camusso Marco di Asti del 30 giugno 2010, rep. 46.216/23.619, registrato ad Asti in data 19 luglio 2010 al n. 4480, trascritto ad Asti il 20 luglio 2010 dai numeri 7.030/4.752 ai numeri 7.032/4.754.

I millesimi risultanti dalla tabella allegata al regolamento sono quota della porzione attribuita al n. 17: quarta parte e quindi  $41,17/4 = 10,29/1000$  in arrotondamento rispondente.





## PLANIMETRIE DI RILIEVO Allegato 8.3

Situazione al 13/09/2023 - U.i.u. Comune di Asti

Fg. 98 mappale 803



**LOTTO 4****Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M8 - Asti (AT)****FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO****Blocco C - Lotto n. 9A P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

- Identificazione immobile:**

I dati catastali (ATTUALI) sono relativi alla VARIAZIONE del 19/01/2023 Pratica n. AT0002197  
FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 2197.1/2023); risultano essere i seguenti:

**Catasto Fabbricati Comune di Asti**

**Foglio 98 Particella 805 sub. 1** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 810 mq)  
 Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M8 **Piano T** Dati di classamento: Zona censuaria 2  
 Rendita: Euro 3.091,07 **Categoria D/7 (Capannone industriale)**, Consistenza non indicata.  
**(ALLEGATO N° 2.11)**

Intestatari catastali attuali:

**\*\*\*\*\* Sede in \*\*\*\*\* codice fiscale: \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà 1/1**

Derivanti da (ATTO PUBBLICO) del 23/04/2007 42421 di repertorio e 20684 di raccolta Rogante:  
 CAMUSSO MARCO Sede: ASTI registrato e trascritto presso la conservatoria di Asti in data  
 19/05/2007 ai numeri 6455/4073.

- Caratteristiche esterne ed interne:**

Il fabbricato risulta essere una porzione di capannone ad uso artigianale produttivo, esso si sviluppa su un unico piano fuori terra con accesso carrozzi scorrevoli da strada denominata Frazione Quarto Inferiore, zona periferica della Città di Asti posta a est con tipiche caratteristiche della zona industriale a cui si arriva procedendo dalla strada principale Corso Alessandria.

Il fabbricato è in aderenza su due lati, ha due esposizioni libere verso nord e sud, affacciatesi alla strada. Esse presentano le finiture del prefabbricato con il quale è stato costruito; la pavimentazione esterna della porzione di manovra e parcheggio privato è in blocchetti di autobloccante, l'area verde è inerbita ma priva di piantumazione arborea. La recinzione verso via, in semplice struttura metallica e pannelli zincati tipo "orsogril", le recinzioni verso le attigue proprietà sono realizzate in muretto di calcestruzzo di altezza massima di cm 40 con soprastante rete metallica plastificata a maglie sorretta da paletti in ferro smaltati, mentre l'attigua proprietà verso nord/est è assente.

Dalla documentazione progettuale si evince che la struttura portante è in cemento armato prefabbricato caratterizzato da pilastratura di dimensioni 50x50 cm e travi capriate principali in c.a.p. con altezza variabile per garantire la pendenza della copertura. Essa è realizzata in tegoloni di c.a.p. con manto di copertura in lastre grecate in alluminio preverniciato fissate a listelli di abete coibentate internamente da poliuretano espanso.



Il tamponamento esterno è realizzato con pannelli prefabbricati dello spessore di cm. 28 coibentati con polistirolo con finitura esterna "fondo casserò" successivamente tinteggiata.

I serramenti sono di tipo a nastro in alluminio anodizzato e vetrocamera. Portoni sezionali a pannelli isolati polistirene ed alluminio e porte pedonali di accesso dello stesso materiale alluminio a vetro parzialmente munite di inferiate.

I locali interni tra i capannoni sono suddivisi con pareti prefabbricate realizzate con due pannelli di cartongesso con interposto pannello isolante di lana di roccia sp. 5 cm attualmente intonacate/tinteggiate e zoccolara in blocchi di cls a vista sino ad un'altezza di almeno mt. 2,00.

La pavimentazione interna è in battuto di cls "elicottero", internamente sono presenti partizioni.

**Il conduttore, con il consenso della proprietà nel 2022,** (data desumibile dalla documentazione progettuale presentata in Comune) **ha creato un vano ad uso ufficio con annesso servizio igienico ad oggi direttamente comunicante con esso** (manca l'anti wc previsto da normativa); essi sono stati edificati con partizioni in pannelli di alluminio parzialmente vetrato, soffitto eseguito ad un'altezza di mt. 2,64 nel locale ufficio (inferiore a quella minima prevista da normativa di mt. 2,70) e di mt. 2,77 nei wc, in pannelli piani tinteggiati e pavimentazione con apposizione di piastrelle in monocottura. Nel locali wc risulta presente la piastrellatura idonea a parete e la relativa aero-illuminazione naturale oltre ai sanitari. **In sintesi tali locali risultano parzialmente idonei all'utilizzo, sono infatti presenti sia l'impianto elettrico che l'imp. idrosanitario** (quest'ultimo già presente come da dichiarazione di conformità impiantistica del 2022 agli atti del Comune), **ma mancanti dell'imp. di riscaldamento che viene comunque acquisito dal locale artigianale.** **Ad oggi i locali ufficio e wc rispettano solo in parte la normativa sanitaria.**

Si precisa che l'immobile risulta attualmente comunicante con la porzione di capannone distinta con il Mapp. 760 di altra proprietà (attuale conduttore), mediante aperture su muro interno confinante sprovviste di porta. Esse sono state realizzate come da progetto e con il consenso del proprietario.

Il fabbricato è utilizzato come officina meccanica, risultano presenti l'impianto elettrico e di illuminazione con punti luce a soffitto oltre ad impianto di riscaldamento per il locale di lavoro (imp. a gas metano e macchine di generazione di aria calda) oggetto di completo rifacimento nel 2022. (dichiarazioni di conformità e progetti impianti presenti agli atti del Comune).

**Dal contratto parrebbe evidente (punto 4) che l'immobile debba essere riconsegnato alla scadenza del contratto nello stato originale, ovvero precedente alle opere del 2022. I nuovi locali ufficio e wc sono oltretutto in contrasto con la normativa ASL. Per tale motivo il sottoscritto CTU non le considererà nella stima del valore dell'immobile. L'aggiudicatario dovrà trovare l'immobile privo delle nuove opere compresa la chiusura delle aperture di collegamento al Mapp. 760.**

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni manutentive, tutte le caratteristiche dell'immobile sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con **L'ALLEGATO N° 4.4** e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con **L'ALLEGATO N° 9.4.**





**Superfici interne calpestabili come da rilievi del Settembre 2023 sono pari a:**

**Piano terra → Totale mq 800,30**

- ✓ Officina meccanica = 443 mq
- ✓ Ufficio = 14,76 mq
- ✓ Wc = 5,54 mq
- ✓ Cortile e area di parcheggio = 257 mq
- ✓ Area verde = 40 mq
- ✓ Area di passaggio di proprietà esterna alla recinzione = 40 mq



• **Confini alle coerenze dell'immobile:**

La proprietà è contornata su due lati EST e OVEST da altre unità immobiliari artigianali Mapp. 760, 803 sub. 1 e 804 e sui rimanenti due lati a NORD da striscia asfaltata appartenenti alle unità immobiliari Mapp. 768 e 769 oltre a SUD da striscia di "sbarco" al lotto parzialmente destinata a verde e parzialmente asfaltata Mapp. 763 in corrispondenza del passo carraio.

• **Pertinenze:**

L'unità immobiliare non ha a disposizione pertinenze.

• **Quote di proprietà millesimali su parti comuni condominiali:**

L'immobile pignorato è all'interno di complesso suddiviso in più unità immobiliari costituito in Condominio denominato "PRODUZIONE –ENERGIA –SOLE" già " "IL CAPITOLO – Subcomparto 2", come desunto Regolamento delle parti comuni" dell'intero complesso immobiliare allegato all'atto a rogito Notaio Camusso Marco di Asti del 30 giugno 2010, rep. 46.216/23.619, registrato ad Asti in data 19 luglio 2010 al n. 4480, trascritto ad Asti il 20 luglio 2010 dai numeri 7.030/4.752 ai numeri 7.032/4.754.

I millesimi risultanti dalla tabella allegata al regolamento sono quota della porzione attribuita al n. 17: quarta parte e quindi  $(41,17/4) * 2 = 20,58/1000$  in arrotondamento rispondente.







**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.**

Il debitore risulta essere una società a responsabilità limitata con attuale Amministratore unico individuato nella figura del Sig. \*\*\*\*\* dal 07/11/2017.

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere alla Camera di Commercio di Alessandria-Asti in data 18/08/2023 Voltura Camerale della società \*\*\*\*\* partita iva e codice fiscale n. \*\*\*\*\* la quale risulta essere iscritta e attiva dal 26/06/2001 esercente attività di compravendita di beni immobili propri con sede in Corso Re Umberto I, 1 – 10121 Torino (TO).

Codice Ateco \*\*\*\*\* n. REA \*\*\*\*\*, capitale sociale € 12.000,00 con soci \*\*\*\*\* . (**ALLEGATO N° 2.6)**



**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.**

Dal raffronto tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento non si rilevano mancanze. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'esatta ed univoca identificazione degli immobili oggetto di stima. (vedere atto di pignoramento presente agli atti della procedura).



**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.**

### LOTTO 1

**Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M2 - Asti (AT)**

**FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**

**Blocco B - Lotto n. 5 P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

### **Catasto Fabbricati Comune di Asti**

L'immobile era sprovvisto di planimetria catastale in quanto risultava catastalmente ancora identificato Foglio 98 Particella 769 - Categoria F/3 (in corso di costruzione), ultima VERIFICA STATO ATTUALE U.I. del 30/09/2013 Pratica n. AT0070576 (n. 12023.1/2013); evidentemente all'epoca della conclusione di tutti i capannoni (anno 2010) e sino all'ultima verifica la porzione di fabbricato risultava come struttura nuda con serramenti parzialmente incompleti (mancanza portone a due battenti di ingresso) e privo di impiantistica. Durante il sopralluogo e i rilevamenti del caso eseguiti dal sottoscritto nel Settembre 2023 si è constatato che l'immobile





è dotato di tutti i serramenti, della struttura portante, delle tamponature e della copertura, seppur privo di impianti esso non possiede più le caratteristiche per rimanere in corso di costruzione, essendo oltretutto utilizzato e locato come magazzino.

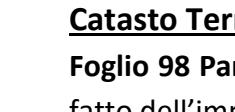
La conclusione dei lavori urbanistica è stata comunicata in data 28/07/2010 con dichiarazione di ultimazione alla data del 26/07/2010.

Pertanto, come perito CTU e come da chiarimenti intercorsi con tecnico dell'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio di Asti, si è proceduto con una variazione catastale per **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 20/11/2023 Pratica n. AT0046662 in atti dal 20/11/2023 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 46662.1/2023)** che ha portato al seguente classamento: (**ALLEGATO N° 10.1**)



### Catasto Fabbricati Comune di Asti

**Foglio 98 Particella 769** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 1.654 mq) Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M2 **Piano T** Dati di classamento: Zona censuaria 2 Rendita: Euro 3.468,80 **Categoria D/7 (Capannone industriale)**, Consistenza non indicata. (**ALLEGATO N° 2.11**)



### Catasto Terreni Comune di Asti

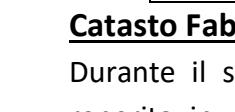
**Foglio 98 Particella 769. ENTE URBANO di 1.654 mq.** La sostanziale coincidenza con lo stato di fatto dell'immobile.

### LOTTO 2

**Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M1 - Asti (AT)**

**FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**

**Blocco B - Lotto n. 6 P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

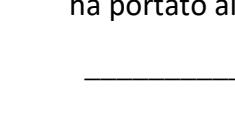
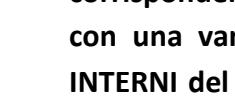


### Catasto Fabbricati Comune di Asti

Durante il sopralluogo e i rilevamenti del caso confrontando la planimetria dell'immobile reperita in catasto in data 05/09/2023 - n. T214663 e presentata il 25/06/2015 prot. n. AT0049841 con quelle di rilievo, lo scrivente C.T.U. ha verificato che l'immobile identificato al Foglio 98 Particella 770 sub. 1 (ex mapp. 770) - Categoria D/7 (Capannone industriale) risulta parzialmente difforme.

Nello specifico del diverso dimensionamento dei locali accessori ufficio, wc e spogliatoi sia nella distribuzione interna sia nel dimensionamento esterno essendo stati realizzati più ampi verso ovest e più stretti verso nord modificandone la superficie coperta di ingombro rispetto alla rimanente parte destinata a magazzino artigianale.

Queste difformità non incidono particolarmente sul classamento ma incidono sulla corrispondenza planimetrica allo stato dei luoghi, pertanto come perito CTU, si è proceduto con una variazione catastale per **VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/11/2023 Pratica n. AT0046665 in atti dal 20/11/2023 (n. 46665.1/2023)**; che ha portato al seguente classamento: (**ALLEGATO N° 10.2**)





### Catasto Fabbricati Comune di Asti

**Foglio 98 Particella 770 sub. 1** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 1.654 mq)

Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M1 **Piano T** Dati di classamento: Zona censuaria 2

Rendita: Euro 4.030,40 **Categoria D/7 (Capannone industriale)**, Consistenza non indicata.

**(ALLEGATO N° 2.11)**

### Catasto Terreni Comune di Asti

**Foglio 98 Particella 770. ENTE URBANO di 1.654 mq.** La sostanziale coincidenza con lo stato di fatto dell'immobile.

### LOTTO 3

**Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M7 - Asti (AT)**

**FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**

**Blocco C - Lotto n. 9B P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

### Catasto Fabbricati Comune di Asti

L'immobile è sprovvisto di planimetria catastale in quanto risulta catastalmente ancora identificato Foglio 98 Particella 803 - Categoria F/3 (in corso di costruzione), ultima VERIFICA STATO ATTUALE U.I. del 13/11/2013 Pratica n. AT0084657 (n. 14897.1/2013); evidentemente all'epoca della conclusione di tutti i capannoni (anno 2010) e sino all'ultima verifica la porzione di fabbricato risultava come struttura nuda con serramenti parzialmente incompleti (mancanza portone a due battenti di ingresso) e privo di impiantistica.

Durante il sopralluogo e i rilevamenti del caso eseguiti dal sottoscritto nel Settembre 2023 si è constatato che l'immobile è dotato di tutti i serramenti, della struttura portante, delle tamponature e della copertura, seppur privo di impianti esso non possiede più le caratteristiche per rimanere in corso di costruzione, essendo oltretutto utilizzato e locato come magazzino.

La conclusione dei lavori urbanistica è stata comunicata in data 20/08/2018 con dichiarazione di ultimazione alla data del 20/03/2015.

Pertanto, come perito CTU e come da chiarimenti intercorsi con tecnico dell'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio di Asti, si è proceduto con una variazione catastale per **ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** del **20/11/2023** Pratica n. AT0046662 in atti dal **20/11/2023 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 46662.1/2023)** che ha portato al seguente classamento: **(ALLEGATO N° 10.3)**

### Catasto Fabbricati Comune di Asti

**Foglio 98 Particella 803** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 410 mq) Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M7 **Piano T** Dati di classamento: Zona censuaria 2 Rendita: Euro 1.115,00 **Categoria D/7 (Capannone industriale)**, Consistenza non indicata. **(ALLEGATO N° 2.11)**

### Catasto Terreni Comune di Asti





**Foglio 98 Particella 803. ENTE URBANO di 410 mq.** La sostanziale coincidenza con lo stato di fatto dell'immobile.

#### LOTTO 4

#### **Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M8 - Asti (AT)**

**FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**

**Blocco B - Lotto n. 9A P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

#### **Catasto Fabbricati Comune di Asti**

Durante il sopralluogo e i rilevamenti del caso confrontando la planimetria dell'immobile reperita in catasto in data 05/09/2023 - n. T214665 e presentata il 19/01/2023 prot. n. AT0002197 con quelle di rilievo, lo scrivente C.T.U. ha verificato che l'immobile identificato al **Foglio 98 Particella 805 sub. 1** (ex mapp. 766 sub. 1 – 805 di cui alla VARIAZIONE del 19/01/2023 Pratica n. AT0002197 in atti dal 20/01/2023 FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE n.2197.1/2023) - **Categoria D/7 (Capannone industriale)** risulta parzialmente difforme.

Nello specifico si è rilevata la mancanza della tramezzatura che crea il locale anti wc di fatto mettendo in comunicazione diretta il wc con l'ufficio e la loro errata indicazione di altezza libera interna.

Queste difformità non incidono sul classamento e seppur modificandone la conformità planimetrica, esse non possono essere indicate nella planimetria catastale in quanto non urbanisticamente a norma, non rispettano oltretutto la normativa ASL. Pertanto come perito CTU, si ritiene non opportuno procedere con una variazione catastale.

Dal contratto parrebbe evidente (punto 4) che l'immobile debba essere riconsegnato alla scadenza del contratto nello stato originale, ovvero precedente alle opere del 2022. I nuovi locali ufficio e wc sono oltretutto in contrasto con la normativa ASL. Per tale motivo il sottoscritto CTU non le considererà nella stima del valore dell'immobile. L'aggiudicatario dovrà trovare l'immobile privo delle nuove opere compresa la chiusura delle aperture di collegamento al Mapp. 760.

#### **Catasto Terreni Comune di Asti**

**Foglio 98 Particella 805. ENTE URBANO di 810 mq.** La sostanziale coincidenza con lo stato di fatto dell'immobile.

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

La cartografia del vigente P.R.G. e le norme tecniche di attuazione sono state reperite mezzo sito internet del comune di Asti.

La cartografia del **vigente P.R.G. del Comune di Asti**, approvato con D.G.R. n° 30 – 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 7.06.2000 e successive varianti di cui ad oggi risulta essere Variante Parziale 38 adottata con D.C.C. n° 18 del 21/04/2022, definitivamente approvata con D.C.C. n° 54 del 01/12/2022, collocata tutti gli immobili in:



Aree produttive a prevalente destinazione industriale ed artigianale di riordino e completamento di nuovo impianto e relativa classificazione – DI6A, art. 24 delle NTA di Asti.

**Gli immobili non ricadono in zona a vincolo paesaggistico. (ALLEGATO N° 5)**

Dal punto di vista geomorfologico tutte le particelle ricadono in CLASSE\_2B - Aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena, caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,4 m - Art.11.

**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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47.**

Per quanto riguarda le verifiche dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative depositate presso il Comune di Asti il sottoscritto C.T.U. ha constatato che gli immobili siti in Frazione Quarto Inferiore n° 284/M - Asti ricadono interamente in area a prevalente destinazione industriale ed artigianale di riordino e completamento di nuovo impianto.

Gli immobili oggetto di valutazione risultano essere stati edificati originariamente in unico corpo a destinazione produttiva e successivamente lottizzato per facilitarne la alienazione e risultano facenti parte dei Blocchi B e C del complesso immobiliare sito in Frazione Quarto Inferiore, compreso nel "Sub-Comparto 2" del Progetto Integrato di Piano Particolareggiato e di Piano per gli Insediamenti Produttivi denominato "QUARTO", dall'esame dei documenti originali depositati presso il l'Archivio storico del Comune di Asti eseguito nel corso del 2023, sono state reperite le seguenti autorizzazioni:

- **in capo alla società \*\*\*\*\* :**

- **Permesso di costruire n. 451 del 29/11/2007** per la "Realizzazione di n. 30 capannoni ad uso produttivo e artigianale facenti parte del piano particolareggiato "Quarto" sub comparto 2 approvato con DCC n. 77/05 e relativa **Autorizzazione ambientale ex LR 20/89 n. 104 del 26/11/2007. (ALLEGATO N° DAL 6.1 AL 6.12)**
- **Denuncia di inizio attività n. 238 del 25/06/2010** in variante finale relativa ai blocchi A,B,C,E,F e relativa comunicazione di fine lavori datata 28/07/2010 con dichiarazione di ultimazione alla data del 26/07/2010, inerente tutti i blocchi ad eccezione del blocco D. Dalla tavola di conclusione dei lavori allegata si evince che è stata data fine lavori con capannoni in categoria catastale F/3 senza impianti e partizioni interne accessorie come uffici e servizi igienici. Probabilmente i fabbricati risultavano come struttura nuda con serramenti parzialmente incompleti (mancanza portone a due battenti di ingresso) e privo di impiantistica. (ALLEGATO N° DAL 6.13 AL 6.25)



- SCIA n. 506 del 17/12/2010 per la suddivisione di 2 capannoni lotti 9 e 10 in sette unità distinte e relativa comunicazione di fine lavori datata 20/08/2018 con dichiarazione di ultimazione alla data del 20/03/2015. (**ALLEGATO N° DAL 6.26 AL 6.30**)

- SCIA n. 459 del 03/11/2014 per la creazione di un vano ad uso ufficio, con annessi servizi igienici e realizzazione di spogliatoio e servizi igienici per dipendenti Lotto 6 (**ALLEGATO N° DAL 6.31 AL 6.34**) e variante CILA n. 281 del 19/06/2015 per spostamento porta interna ufficio. Non è stata rinvenuta la relativa comunicazione di fine lavori, anche se l'immobile è stato aggiornato catastalmente in data 25/06/2015 con possibile indicazione della conclusione dei lavori in tale data. (**ALLEGATO N° 6.35-6.36**)

- **in capo alle società conduttrici dei rispettivi capannoni pignorati:**

- CILA n. 180 del 09/02/2022 per l'adeguamento degli impianti termico ed elettrico, nella creazione di due aperture interne tra i due edifici e nella realizzazione di un locale uso ufficio, riferimento immobile Lotto 9A (**ALLEGATO N° 6.37**) e successiva S.C.A. 32 P.G. 47262 DEL 14/04/2023 per richiesta agibilità e relativa fine lavori dichiarata alla data del 05/04/2023. L'agibilità da chiarimenti intercorsi con il tecnico del Comune risulta evasa e legittimata. (**ALLEGATO N° 6.38**)

In sede di vendita sarà utile richiamare i contenuti e gli obblighi previsti dalle **Convenzioni stipulate con il Comune di Asti** Rogito Notaio Marco Camusso, seppur alla data odierna esse risultano tutte scadute (validità decennale):

- Atto del 14/06/2006 Repertorio n. 41530/19961 registrato il 25/09/2006 n. 1630;
- Atto del 25/05/2010 Repertorio n. 46080/23507 registrato il 22/06/2010 n. 3792;
- Atto del 15/09/2010 Repertorio n. 46409/23772 registrato il 14/10/2010 n. 6100;

e Rogito Notaio Girola Alberto:

- Atto del 22/02/2012 Repertorio n. 900/684 trascritto il 22/03/2012 ai nn. 2413/1831.

Lo scrivente C.T.U., avendo acquisito le opportune informazioni dal Tecnico professionista che ultimamente ha redatto pratiche per conto della proprietà e/o locatari, acquisito i titoli abilitativi e visionati i relativi elaborati progettuali e documentazione in essi allegate, rilevato topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi, ha accertato che gli immobili nella loro interezza risultano come segue:

**LOTTO 1**

**Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M2 - Asti (AT)**

**FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**

**Blocco B - Lotto n. 5 P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

**DIFFORMITA' EDILIZIE:**

Nello specifico si riscontrano difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata rappresentata nell'elaborato grafico Tav. 4B allegato alla Denuncia di inizio attività n. 238 del 25/06/2010,



trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive, sinteticamente di seguito elencate:

- **apertura su muro interno** confinante munita di porta comunicante con la porzione di capannone distinta con il Mapp. 768 di altra proprietà (attuale conduttore) realizzata in data non precisata ma comunque tra la fine del 2010 e la fine del 2021. Essa infatti è già citata nel contratto di locazione del 2021 e come al suo interno descritto al punto 10.4, al termine della locazione, dovrà essere chiusa ripristinato lo stato originale a cura e spese del conduttore. **Lo scrivente CTU ritiene che l'aggiudicatario estraneo agli accordi non dovrà adottare procedure di sanatoria edilizia.**

Si riporta qui di seguito stralcio del contratto di locazione in cui è specificato anche che gli eventuali miglioramenti resteranno a favore del proprietario attuale. (**ALLEGATO N° 7.1**)

10.4 Al termine, comunque intervenuto, della locazione, i miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Conduttore resteranno a favore del Locatore, senza che il Conduttore abbia diritto ad alcun compenso o indennità, anche se tali miglioramenti e addizioni siano stati autorizzati dal Locatore, e ciò in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c., salvo in ogni caso la facoltà del Locatore di pretendere la restituzione dell'Immobile e degli impianti nello stato pristino a spese del Conduttore. In nessun caso il Conduttore potrà compensare i deterioramenti che si sono verificati con il valore di eventuali miglioramenti. In sede di rilascio, sia spontaneo che coattivo-giudiziario, dell'immobile, eventuali beni mobili ancora presenti nei locali saranno da considerarsi acquisiti in piena proprietà dal Locatore con conseguente facoltà di libera disposizione degli stessi. **Le Parti danno atto che il Conduttore ha ricavato un'apertura, munita di porta, sul muro interno confinante con immobile di rispettiva proprietà. Al termine della locazione, Parte conduttrice, a propria cura e spesa, dovrà ripristinare lo stato originario dei luoghi chiudendo la suddetta apertura e riconsegnando l'immobile in stato di manutenzione idoneo e con impiantistica coerente rispetto alla destinazione d'uso dei locali.**

### **PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE SANATORIE:**

Premesso che:

- Esclusivamente dopo la redazione e la presentazione delle pratiche urbanistiche ed il relativo titolo a sanatoria (**attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**) si potrà avere certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso oltre che dei relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, spese tecniche ecc...
- Le procedure nonché le tipologie di pratiche da presentare e le normative potrebbero variare all'atto della presentazione delle pratiche nonché di conseguenza le relative sanzioni, oneri ecc...attualmente ipotizzate.

**Non avendo rilevato altre incongruenze e avendo citato l'accordo tra il proprietario e il conduttore riguardante la chiusura della porta di comunicazione, lo scrivente CTU ritiene che l'aggiudicatario estraneo agli accordi non dovrà adottare procedure di sanatoria edilizia.**



**In caso di futuro utilizzo con permanenza di persone in ambiente di lavoro l'aggiudicatario dovrà prevedere la redazione di progetto esecutivo per la realizzazione dei necessari locali accessori uffici e servizi igienici come da normativa ASL e relativa impiantistica, relazione risparmio energetico e pareri utili degli organi di competenza (asl, eventuale arpa ecc...).**  
 (attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.)

**L'agibilità tecnica e igienico-sanitaria dell'immobile ad uso magazzino artigianale produttivo a seguito della comunicazione di fine lavori datata 28/07/2010 con dichiarazione di ultimazione alla data del 26/07/2010 non è mai stata richiesta e quindi mai rilasciata in difformità da quanto previsto dal art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i., il quale prevede anche l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464. Ad oggi tale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.**

Si precisa che il sottoscritto C.T.U. non ha verificato ad oggi la presenza o meno di **Denuncia strutturale per le opere realizzate** successiva redazione del **Collaudo statico dell'intero fabbricato**, procedura il cui obbligo è rimasto circoscritto alle strutture in acciaio calcestruzzo armato fino al 1987 il quale veniva presentato presso la prefettura o presso il Genio Civile di competenza e successivamente esteso a tutte le opere strutturali, in quanto non richiesto dal quesito sottopostomi. **Ad oggi l'eventuale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.**

**Lo scrivente informa che per la presentazione delle pratiche l'aggiudicatario degli immobili dovrà incaricare tecnico di fiducia il cui costo può essere solo stimato sulla base delle esperienze lavorative che riguardano lo scrivente e che viene quantificato in circa € 3.000,00 per la sola predisposizione e presentazione pratica di agibilità allo stato di fatto attuale, oltre alla redazione delle dichiarazioni di conformità necessarie.**

**Totale complessivo stimato per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, vengono quantificati di massima ed arrotondati per eccesso in € 4.000,00 che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile. (LOTTO 1)**

**Sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fonte. Si ribadisce inoltre che solo a seguito dell'ottenimento del titolo e del momento di presentazione delle pratiche sarà possibile avere certezze degli esatti importi economici sanzionatori.**



La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrendone i presupposti avvalersi – a propria cura e spese – dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

## LOTTO 2

**Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M1 - Asti (AT)**

**FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**

**Blocco B - Lotto n. 6 P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

### **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

Nello specifico si riscontrano difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata rappresentata nell'elaborato grafico **Tav. 4B allegato alla Denuncia di inizio attività n. 238 del 25/06/2010**, trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive, sinteticamente di seguito elencate:

- **apertura su muro interno** confinante munita di porta comunicante con la porzione di capannone distinta con il Mapp. 771 di altra proprietà (attuale conduttore) realizzata in data non precisata ma comunque tra la fine del 2010 e l'inizio del 2019. Essa infatti è già citata nel **contratto di locazione del 2019 e come al suo interno descritto al punto 10**, al termine della locazione, dovrà essere chiusa ripristinando lo stato originale a cura e spese del conduttore. **Lo scrivente CTU ritiene che l'aggiudicatario estraneo agli accordi non dovrà adottare procedure di sanatoria edilizia.**

Si riporta qui di seguito stralcio del contratto di locazione in cui è specificato anche che gli eventuali miglioramenti resteranno a favore del proprietario attuale. (**ALLEGATO N° 7.2**)

**10) MIGLIORIE, INNOVAZIONI, ADDIZIONI**

La Società conduttrice si obbliga a non apportare alcuna addizione, innovazione o modifica ai locali e agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto da parte della Società locatrice. Le eventuali migliorie e addizioni eseguite dalla Società conduttrice resteranno a favore della Società locatrice al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. È fatta salva, in ogni caso, la facoltà della Società locatrice di valutare la restituzione

in ripristino dei locali a spese della Società conduttrice. Alla scadenza del presente contratto la Società conduttrice dovrà a sue cura e spese provvedere a far chiudere l'apertura di collegamento tra la porzione oggetto del presente contratto con quella di proprietà della società MIRAVALLE SPEDIZIONI S.R.L. individuata al Catasto Fabbricati di Asti al foglio 98 con il mappale 771.

**Rispetto alle successive pratiche SCIA n. 459 del 03/11/2014** per la creazione di un vano ad uso ufficio, con annessi servizi igienici e realizzazione di spogliatoio e servizi igienici per dipendenti e variante **CILA n. 281 del 19/06/2015** per spostamento porta interna ufficio, sinteticamente di seguito elencate:

- diverso dimensionamento dei locali accessori ufficio, wc e spogliatoi sia nella distribuzione interna sia nel dimensionamento esterno essendo stati realizzati più ampi verso ovest e più stretti verso nord modificandone la superficie coperta di ingombro rispetto alla rimanente parte destinata a magazzino artigianale;
- partizioni esterne realizzate in pannelli di cartongesso doppi dello spessore di cm 10 anzichè in laterizio con spessore cm 15;
- mancanza dell'imp. di riscaldamento nei locali ufficio e servizi spogliatoio come previsto nella relazione ex L/10/91 allegata all'istanza oltre che dell'intonacatura/tinteggiatura pareti.
- Superficie coperta dell'intera porzione accessoria dichiarata progettualmente in mq. 82,90 ed in loco rilevata in mq. 84,15. Essa risulta comunque inferiore alla superficie interna massima copribile del 20% dell'intero capannone.
- diversa altezza libera interna del locale ufficio dichiarata progettualmente in mt. 2,70 ed in loco rilevata in mt. 2,90;

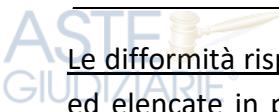
**PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE SANATORIE:**

Premesso che:

- Esclusivamente dopo la redazione e la presentazione delle pratiche urbanistiche ed il relativo titolo a sanatoria (**attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**) si potrà avere certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso oltre che dei relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, spese tecniche ecc...
- Le procedure nonché le tipologie di pratiche da presentare e le normative potrebbero variare all'atto della presentazione delle pratiche nonché di conseguenza le relative sanzioni, oneri ecc...attualmente ipotizzate.

Di seguito vengono ipotizzate, le procedure ed i costi di massima per sanare le difformità accertate:

**Opere realizzate che restano a favore del proprietario sanabili come di seguito descritto:**



Le difformità rispetto alla SCIA n. 459 del 03/11/2014 e alla CILA n. 281 del 19/06/2015 rilevate ed elencate in precedenza, a parere dello scrivente risultano tutte rientranti nelle tolleranze costruttive ad eccezione dell'ultimo punto riguardante l'altezza libera interna ed esterna.

**Nel dettaglio i primi tre punti NON costituirebbero irregolarità edilizie sanzionabili e non sarebbero configurabili come abusi edilizi come da art. 34 bis del d.p.r .380/2001 introdotto dalla L. 120/2020 di cui si cita la norma, assimilabile alle tolleranze di cui all'art. 6 bis della L.R. 19/1999 oltre alla Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519 (Regione Piemonte) ➔ Tolleranze esecutive di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 6 bis.**

**Nel quarto punto NON costituirebbe irregolarità edilizia sanzionabile e non sarebbe configurabile come abusi edilizi come da art. 34 bis del d.p.r .380/2001 introdotto dalla L. 120/2020 di cui si cita la norma, assimilabile alle tolleranze di cui all'art. 6 bis della L.R. 19/1999 oltre alla Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519 (Regione Piemonte) ➔ Tolleranze esecutive di cui ai comma 1 sempre dell'art. 6 bis,** che cita i parametri urbanistici edilizi che devono rientrare nel 2% del parametro nel caso in oggetto della superficie coperta realizzata.

- ✓ Superficie autorizzata mt. 82,90
- ✓ Superficie rilevata mt. 84,15
- ✓ **Tolleranza =  $(84,15 - 82,90) / 82,90 = 1,51\% < 2\%$  in tolleranza**

**Per il quinto e ultimo punto invece si ritiene non possa rientrare nelle tolleranze costruttive suddette in quanto il parametro urbanistico edilizio deve rientrare nel 2% del parametro nel caso in oggetto dell'altezza libera interna ed esterna complessiva del locale ufficio.**

- ✓ H. autorizzata mt. 2,70
- ✓ H. rilevata mt. 2,90
- ✓ **Tolleranza =  $(2,90 - 2,70) / 2,70 = 7,41\% > 2\%$  fuori tolleranza**

**Il fatto secondo le N.T.A. nazionali e del Comune di Asti si configura come un abuso edilizio per il quale è necessario richiedere sanatoria presentando all'Ufficio Edilizia ed Urbanistica pratica edilizia a sanatoria denominata "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata CILA" a sanatoria ai sensi dell'art. 6, comma 2 lettera a) e comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i., il costo può essere quantificato sommando la sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (art. 6, comma 7 del D.P.R. 380/01) ai diritti di presentazione pari a € 160,00 per un totale di € 1.160,00. Rappresentando la difformità di altezza e facendo rilevare le variazioni in tolleranza suddette.**



Una volta ottenuta la sanatoria l'aggiudicatario dovrà prevedere la redazione di progetto esecutivo per le opere necessarie al completamento dei locali accessori uffici e servizi igienici come da normativa ASL e relativa impiantistica, relazione risparmio energetico e pareri utili degli organi di competenza (asl, eventuale arpa ecc...). (attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.)





**L'agibilità tecnica e igienico-sanitaria** dell'immobile ad uso magazzino artigianale produttivo a seguito della comunicazione di fine lavori datata 28/07/2010 con dichiarazione di ultimazione alla data del 26/07/2010 **non è mai stata richiesta e quindi mai rilasciata in difformità da quanto previsto dal art. 24 del D.P.R. 380/2001** e s. m. ed i., il quale prevede anche l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniera da euro **77 a euro 464**. Ad oggi tale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.



Si precisa che il sottoscritto C.T.U. non ha verificato ad oggi la presenza o meno di **Denuncia strutturale per le opere realizzate** successiva redazione del **Collaudo statico dell'intero fabbricato**, procedura il cui obbligo è rimasto circoscritto alle strutture in acciaio calcestruzzo armato fino al 1987 il quale veniva presentato presso la prefettura o presso il Genio Civile di competenza e successivamente esteso a tutte le opere strutturali, in quanto non richiesto dal quesito sottopostomi. Ad oggi l'eventuale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.

Lo scrivente informa che per la presentazione delle pratiche l'aggiudicatario degli immobili dovrà incaricare tecnico di fiducia il cui costo può essere solo stimato sulla base delle esperienze lavorative che riguardano lo scrivente e che viene quantificato in circa € 5.000,00 per la predisposizione e presentazione di tutte le pratiche oltre alle opere edilizie e di impiantistica stimabili a corpo in € 12.500,00.

**Totale complessivo stimato per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, vengono quantificati di massima ed arrotondati per eccesso in € 19.500,00 che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile. (LOTTO 2)**

Sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fonte. Si ribadisce inoltre che solo a seguito dell'ottenimento del titolo e del momento di presentazione delle pratiche sarà possibile avere certezze degli esatti importi economici sanzionatori.



La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non





pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrendone i presupposti avvalersi – a propria cura e spese – dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

### **LOTTO 3**

**Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M7 - Asti (AT)**

**FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**

**Blocco C - Lotto n. 9B P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

#### **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

Nello specifico **NON** si riscontrano difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata rappresentata nell'elaborato grafico **Tav. 3bis allegato alla SCIA n. 506 del 17/12/2010**, trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive.

**L'agibilità tecnica e igienico-sanitaria** dell'immobile ad uso magazzino artigianale produttivo a seguito della comunicazione di fine lavori datata 20/08/2018 con dichiarazione di ultimazione alla data del 20/03/2015 **non è mai stata richiesta e quindi mai rilasciata in difformità da quanto previsto dal art. 24 del D.P.R. 380/2001** e s. m. ed i., il quale prevede anche l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro **77 a euro 464**. **Ad oggi tale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile.**

Si precisa che il sottoscritto C.T.U. non ha verificato ad oggi la presenza o meno di **Denuncia strutturale per le opere realizzate** successiva redazione del **Collaudo statico dell'intero fabbricato**, procedura il cui obbligo è rimasto circoscritto alle strutture in acciaio calcestruzzo armato fino al 1987 il quale veniva presentato presso la prefettura o presso il Genio Civile di competenza e successivamente esteso a tutte le opere strutturali, in quanto non richiesto dal quesito sottopostomi. **Ad oggi l'eventuale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile. Dalla documentazione progettuale allegata all'agibilità del Mapp. 805 è presente il certificato di collaudo statico data 07/10/2010 a firma dell'Ing. \*\*\*\***





**, riguardante il Blocco C, in cui si richiama la denuncia delle opere strutturali n. 52 del 23/04/2009.**

Lo scrivente informa che per la presentazione delle pratiche l'aggiudicatario degli immobili dovrà incaricare tecnico di fiducia il cui costo può essere solo stimato sulla base delle esperienze lavorative che riguardano lo scrivente e che viene quantificato in circa € 1.300,00 per la sola predisposizione e presentazione pratica di agibilità allo stato di fatto attuale, oltre alla redazione delle dichiarazioni di conformità necessarie.

**Totale complessivo stimato per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, vengono quantificati di massima ed arrotondati per eccesso in € 2.100,00 che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile. (LOTTO 3)**

Sarà comunque onore dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fonte. Si ribadisce inoltre che solo a seguito dell'ottenimento del titolo e del momento di presentazione delle pratiche sarà possibile avere certezze degli esatti importi economici sanzionatori.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrendone i presupposti avvalersi – a propria cura e spese – dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 comma 5 del D.P.R. 6





giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

### LOTTO 4

#### **Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M8 - Asti (AT)**

##### **FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**

##### **Blocco C - Lotto n. 9A P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

Per tale immobile si premette e si mette in evidenza che, come verificato dalla documentazione agli atti e da dichiarazioni del conduttore e della proprietà, tutte le nuove opere previste nella CILA del 2022 presentate a nome del conduttore sono state interamente realizzate a spese dello stesso e successivamente alla stipula del contratto di locazione del 2021.

Dalla documentazione progettuale sono state realizzate le seguenti opere:

- Locale ufficio con annesso servizio igienico (imp. idrosanitario già presente in loco come da dichiarazione di rispondenza del 07/04/23) con tamponatura e copertura in pannelli di alluminio;
- Completo adeguamento e rifacimento dell'impianto elettrico esistente (vedasi foto indicate al progetto datate 25/01/2022);
- Installazione di nuovo impianto di riscaldamento;
- n. 2 aperture su muro interno confinante comunicanti con la porzione di capannone distinta con il Mapp. 760 di altra proprietà (attuale conduttore).

Si riporta qui di seguito stralcio del contratto di locazione in cui è specificato: (**ALLEGATO N° 7.3)**

la società B & F S.R.L., come sopra identificata e rappresentata, concede in locazione alla conduttrice NUOVA MECCANICA S.R.L. a socio unico, come sopra identificata e rappresentata, unità immobiliari artigianali /industriali site in Asti, Frazione Quarto Inferiore e censite al Catasto del Comune di Asti come segue:  
 Foglio 98, Particella 766, Subalterno 1, categoria catastale F/3;  
 Foglio 98, Particella 803, categoria catastale F/3;  
 Foglio 98, Particella 805, categoria catastale F/3;  
tutte prive di impianto di riscaldamento, ai seguenti patti e condizioni:





4) La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, ed esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato salvo il deperimento d'uso. Sono ad esclusivo carico della conduttrice tutte le opere di allestimento interno nonché i contratti relativi dell'energia elettrica, telefono, assicurazione per responsabilità civile e quant'altro di sua competenza. Sono altresì a carico della conduttrice tutte le spese di manutenzione ordinaria.

**Dal contratto parrebbe evidente (punto 4) che l'immobile debba essere riconsegnato alla scadenza del contratto nello stato originale, ovvero precedente alle opere del 2022. I nuovi locali ufficio e wc sono oltretutto in contrasto con la normativa ASL. Per tale motivo il sottoscritto CTU non le considererà nella stima del valore dell'immobile. L'aggiudicatario dovrà trovare l'immobile privo delle nuove opere compresa la chiusura delle aperture di collegamento al Mapp. 760.**

Lo scrivente, per quanto riguarda la conformità delle opere al progetto, fa semplicemente notare che si riscontrano delle difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata rappresentata nell'elaborato grafico Tav. 5 allegato alla CILA n. 180 del 09/02/2022 costituenti la mancanza della parete divisoria tra il locale ufficio e il wc costituente l'anti wc e la diversa altezza libera interna del locale ufficio dichiarata progettualmente in mt. 2,70 ed in loco rilevata in mt. 2,64 (in difformità dalla normativa ASL dipartimento di prevenzione e requisiti nei fabbricati destinati ad attività lavorative che prevede altezza minima in mt. 2,70) nonché del locale wc dichiarata progettualmente in mt. 2,70 ed in loco rilevata in mt. 2,77.

**Nello specifico delle pratiche edilizie originarie di costruzione del capannone ovvero rispetto alla situazione rilevata rappresentata nell'elaborato grafico Tav. 4B allegato alla Denuncia di inizio attività n. 238 del 25/06/2010 e alla Tav. 3bis allegato alla SCIA n. 506 del 17/12/2010, trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive, NON si sono constatate difformità edilizie.**

**L'agibilità tecnica e igienico-sanitaria** dell'immobile ad uso magazzino artigianale produttivo è stata presentata con **S.C.A. 32 P.G. 47262 DEL 14/04/2023**. L'agibilità da chiarimenti intercorsi con il tecnico del Comune risulta evasa e legittimata.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U. non ha verificato ad oggi la presenza o meno di **Denuncia strutturale per le opere realizzate** successiva redazione del **Collaudo statico dell'intero fabbricato**. **Dalla documentazione progettuale allegata all'agibilità è presente il certificato di collaudo statico data 07/10/2010 a firma dell'Ing. \*\*\*\*\*, riguardante il Blocco C, in cui si richiama la denuncia delle opere strutturali n. 52 del 23/04/2009.**

**Si stima comunque un totale complessivo per eventuali sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, pratiche eventualmente non descritte, quantificate di massima ed arrotondati per eccesso in € 1.500,00 che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile. (LOTTO 4)**

Sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fonte. Si ribadisce inoltre che solo a seguito dell'ottenimento del titolo e del momento di presentazione delle pratiche sarà possibile avere certezze degli esatti importi economici sanzionatori.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrendone i presupposti avvalersi – a propria cura e spese – dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

**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.**

In considerazione dell'entità e della natura degli immobili pignorati lo scrivente C.T.U. ritiene di dover formare quattro lotti di vendita di cui:

**LOTTO 1****Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M2 - Asti (AT)****FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO****Blocco B - Lotto n. 5 P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2****Catasto Fabbricati Comune di Asti**

**Foglio 98 Particella 769** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 1.654 mq) Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M2 **Piano T** Dati di classamento: Zona censuaria 2 Rendita: Euro 3.468,80 **Categoria D/7 (Capannone industriale)**, Consistenza non indicata. (**ALLEGATO N° 2.11**)

Intestatari catastali attuali:

**\*\*\*\*\* Sede in \*\*\*\*\* codice fiscale: \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà 1/1****LOTTO 2****Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M1 - Asti (AT)****FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO****Blocco B - Lotto n. 6 P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2****Catasto Fabbricati Comune di Asti**

**Foglio 98 Particella 770 sub. 1** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 1.654 mq) Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M1 **Piano T** Dati di classamento: Zona censuaria 2 Rendita: Euro 4.030,40 **Categoria D/7 (Capannone industriale)**, Consistenza non indicata. (**ALLEGATO N° 2.11**)

Intestatari catastali attuali:

**\*\*\*\*\* Sede in \*\*\*\*\* codice fiscale: \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà 1/1****LOTTO 3****Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M7 - Asti (AT)****FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO****Blocco C - Lotto n. 9B P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2****Catasto Fabbricati Comune di Asti**

**Foglio 98 Particella 803** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 410 mq) Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M7 **Piano T** Dati di classamento: Zona censuaria 2 Rendita: Euro 1.115,00 **Categoria D/7 (Capannone industriale)**, Consistenza non indicata. (**ALLEGATO N° 2.11**)



Intestatari catastali attuali:

**\*\*\*\*\* Sede in \*\*\*\*\* codice fiscale: \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà 1/1**

**LOTTO 4**

**Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M8 - Asti (AT)**

**FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**

**Blocco C - Lotto n. 9A P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

**Catasto Fabbricati Comune di Asti**

**Foglio 98 Particella 805 sub. 1** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 810 mq)

Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M8 Piano T Dati di classamento: Zona censuaria 2

Rendita: Euro 3.091,07 **Categoria D/7 (Capannone industriale)**, Consistenza non indicata.

**(ALLEGATO N° 2.11)**

Intestatari catastali attuali:

**\*\*\*\*\* Sede in \*\*\*\*\* codice fiscale: \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà 1/1**

**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, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c. p. c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078.**

Gli immobili sono pignorati per intero in capo alla società \*\*\*\*\* unico debitore dell'interno compendio immobiliare, come da NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO (Verbale pignoramento immobili del 08/07/2022 rep. 2558) registro generale n. 7568 registro particolare n. 5871 presentazione n. 1 del 27 Luglio 2022.

I beni risultano già divisi in natura con mappali e subalterni destinati ad uso MAGAZZINO ARTIGIANALE PRODUTTIVO.

**In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in quattro lotti.**

**11) Accerti se l'immobile è libero oppure 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai**



sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in Legge 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.

### LOTTO 1

**Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M2 - Asti (AT)**

**FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**

**Blocco B - Lotto n. 5 P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

- Situazione attuale titolo legittimante il possesso: Lo scrivente CTU ha accertato che l'attuale proprietà deriva da **Atto notarile di compravendita Notaio CAMUSSO MARCO del 23/04/2007** repertorio n. 42421 e n. raccolta 20684, registrato e trascritto presso la conservatoria di Asti in data 19/05/2007 ai numeri 6455/4073 che ha portato alla seguente intestazione immobiliare: (**ALLEGATO N° 2.8**)

**\*\*\*\*\* Sede in \*\*\*\*\* codice fiscale: \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà 1/1**

**L'atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.**

- Situazione attuale occupazione immobile: Gli immobili **risultavano al momento del sopralluogo occupati dal conduttore.**  
Da richiesta inviata mezzo PEC di cui al prot. 48402 del 18/08/2023 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Asti alla data del 13/09/2023 risulta in corso il seguente **contratti di locazione ad uso magazzino registrato in data 30/10/2021 n. 8767 serie 3T, tra la società \*\*\*\*\* e la \*\*\*\*\* . Durata di anni 6+6 a partire dal 01/11/2021. Canone annuale di € 18.000,00 oltre IVA di legge. Scadenza senza disdetta prevista al 31/10/2033.** (**ALLEGATO N° 7.1**)

**Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva in corso.**

### LOTTO 2

**Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M1 - Asti (AT)**

**FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**

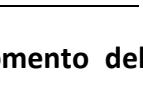
**Blocco B - Lotto n. 6 P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

- Situazione attuale titolo legittimante il possesso: Lo scrivente CTU ha accertato che l'attuale proprietà deriva da **Atto notarile di compravendita Notaio CAMUSSO MARCO del 23/04/2007** repertorio n. 42421 e n. raccolta 20684, registrato e trascritto presso la conservatoria di Asti in data 19/05/2007 ai numeri 6455/4073 che ha portato alla seguente intestazione immobiliare: (**ALLEGATO N° 2.8**)

**\*\*\*\*\* Sede in \*\*\*\*\* codice fiscale: \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà 1/1**

**L'atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.**





- Situazione attuale occupazione immobile: Gli immobili risultavano al momento del sopraluogo occupati dal conduttore.

Da richiesta inviata mezzo PEC di cui al prot. 48402 del 18/08/2023 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Asti alla data del 13/09/2023 risulta in corso il seguente contratti di locazione ad uso magazzino registrato in data 25/03/2019 n. 2495 serie 3T, tra la società \*\*\*\*\* e la \*\*\*\*\*. Durata di anni 6+6 a partire dal 01/04/2019. Canone annuale di € 24.000,00 oltre IVA di legge. Scadenza senza disdetta prevista al 31/03/2031. (**ALLEGATO N° 7.2**)

**Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva in corso.**

### LOTTO 3

#### Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M7 - Asti (AT)

##### **FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**

##### Blocco C - Lotto n. 9B P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2

### LOTTO 4

#### Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M8 - Asti (AT)

##### **FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**

##### Blocco C - Lotto n. 9A P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2

- Situazione attuale titolo legittimante il possesso: Lo scrivente CTU ha accertato che l'attuale proprietà deriva da **Atto notarile di compravendita Notaio CAMUSSO MARCO del 23/04/2007** repertorio n. 42421 e n. raccolta 20684, registrato e trascritto presso la conservatoria di Asti in data 19/05/2007 ai numeri 6455/4073 che ha portato alla seguente intestazione immobiliare: (**ALLEGATO N° 2.8**)  
\*\*\*\*\* Sede in \*\*\*\*\* codice fiscale: \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà 1/1

**L'atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.**

- Situazione attuale occupazione immobile: Gli immobili risultavano al momento del sopraluogo occupati dal conduttore.

Da richiesta inviata mezzo PEC di cui al prot. 48402 del 18/08/2023 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di Asti alla data del 13/09/2023 risulta in corso il seguente contratti di locazione ad uso artigianale produttivo e magazzino registrato in data 21/09/2021 n. 6880 serie 3T, tra la società \*\*\*\*\* e la \*\*\*\*\*. Durata di anni 6+6 a partire dal 01/10/2021. Canone annuale di € 10.200,00 oltre IVA di legge. Scadenza senza disdetta prevista al 30/09/2033. (**ALLEGATO N° 7.3**)

**Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva in corso.**



- Da verifiche presso le autorità di **Pubblica sicurezza – Questura di Asti** in data 18/08/2023 non risultano essere state registrate comunicazioni di cessione di fabbricato. (**ALLEGATO N° 8**)

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

Il caso di specie non ricorre in quanto l'immobile risulta occupato dalla società debitrice e relativi affittuari.

**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.**

- Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**Con riferimento ad “azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù attive e passive come sino ad oggi praticate” si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza e nella convenzione urbanistica.**

- Esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale:

L'immobile pignorato è all'interno di complesso suddiviso in più unità immobiliari costituito in Condominio denominato "PRODUZIONE –ENERGIA –SOLE" già "IL CAPITOLO – Subcomparto 2", come desunto Regolamento delle parti comuni" dell'intero complesso immobiliare allegato all'atto a rogito Notaio Camusso Marco di Asti del 30 giugno 2010, rep. 46.216/23.619, registrato ad Asti in data 19 luglio 2010 al n. 4480, trascritto ad Asti il 20 luglio 2010 dai numeri 7.030/4.752 ai numeri 7.032/4.754, del quale si richiamano in particolare i seguenti articoli:

Art. 2 - SERVIZI GENERALI E/O PARTICOLARI;

Art. 3 - SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, VINCOLI ED OBBLIGAZIONI;

Art. 5 - INNOVAZIONI E MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI;

Art. 6 - DIVIETI ESPliciti;

Art. 7 - NORME PER L'USO DELLE COSE E SERVIZI COMUNI;

Art. 8 - NORME PER L'INSTALLAZIONE DI TARGHE ED INSEGNE;

Art. 9 - DESTINAZIONE D'USO DEI CAPANNONI;

Art. 10 - OBBLIGHI DEI CONDOMINI;

Art. 19 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE.

Le quote millesimali sulle parti comuni sono risultanti dalla tabella allegata al regolamento (qui inserita) sono:

- Lotto 1. Porzione attribuita al n. 13 = **40,97/1000**.
- Lotto 2. Porzione attribuita al n. 14 = **40,97/1000**.



- **Lotto 3.** Quota della porzione attribuita al n. 17: quarta parte e quindi  $41,17/4 = 10,29/1000$  in arrotondamento rispondente.
- **Lotto 4.** Quota della porzione attribuita al n. 17: quarta parte raddoppiata e quindi  $(41,17/4)*2 = 20,58/1000$  in arrotondamento rispondente

**Per ciò che attiene alla posizione della società esecutata nei confronti del Condominio "PRODUZIONE –ENERGIA –SOLE", il CTU, ha richiesto via e-mail ordinaria il 30/10/2023 ed in ultimo via PEC del 30/11/2023 all'amministratore pro-tempore Geom. Cirone Federico la documentazione necessaria. La richiesta nonostante i solleciti è stata evasa solamente in data**

**18 Dicembre 2023.**

Il CTU poteva accettare, dalla documentazione fornитami dall'amministratore pro-tempore l'importo che il debitore deve corrispondere al Condominio, il tutto alla data dell'ultimo consuntivo 2022 (la gestione va dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno) approvato dall'assemblea in data 12 Aprile 2023.

In data 18 Dicembre 2023 il CTU riceveva la seguente documentazione:

- Bilancio Consuntivo 2021;
- Preventivo 2022;
- Bilancio Consuntivo 2022;
- Preventivo 2023;
- Verbale di assemblea del 12/04/2023 e nomina nuovo amministratore;
- CF Condominio PRODUZIONE –ENERGIA –SOLE

**Dall'ultimo conguaglio 2022 consegnatomi si evince che l'esecutato ha un debito a saldo totale di tutte le unità immobiliari oggetto di perizia risultante pari ad € 5.290,17 al 31/12/2022. Si precisa che sono inoltre presenti le quote a debito spettanti dei conduttori che ammontano in totale ad € 486,23.**

**E' attualmente in corso la gestione 2023 con importi elencati al successivo punto 14.**

Non sono previste al momento opere di manutenzione straordinaria deliberate ed il condominio ad oggi non ha intrapreso procedimenti giudiziali nei confronti del condomino moroso.







ALLEGATO N.

## TABELLA VALORI MILLESIMALI

0625

## VALORI MILLESIMALI DI PROPRIETA' GENERALE

CONDOMINIO "IL CAPITOLO - SUBCOMPARTO 2" sito in Asti, Fraz. Quarto Inferiore

N	Rif. plan.	Piano	Desc. unità imm.	Proprietari	TABELLA "A"	Millesimi proprietà generale
1	1	terra	capp.industriale/artigianale		124,61	
2	2	terra	capp.industriale/artigianale		32,27	
3	3	terra	capp.industriale/artigianale		31,84	
4	4	terra	capp.industriale/artigianale		11,20	
5	5	terra	capp.industriale/artigianale		10,45	
6	6	terra	capp.industriale/artigianale		10,45	
7	7	terra	capp.industriale/artigianale		10,45	
8	8	terra	capp.industriale/artigianale		83,66	
9	9	terra	capp.industriale/artigianale		40,97	
10	10	terra	capp.industriale/artigianale		62,90	
11	11	terra	capp.industriale/artigianale		43,19	
12	12	terra	capp.industriale/artigianale		40,97	
13	13	terra	capp.industriale/artigianale		40,97	
14	14	terra	capp.industriale/artigianale		63,40	
15	15	terra	capp.industriale/artigianale		43,62	
16	16	terra	capp.industriale/artigianale		41,17	
17	17	terra	capp.industriale/artigianale		41,17	
18	18	terra	capp.industriale/artigianale		31,82	
19	19	terra	capp.industriale/artigianale		32,36	
20	20	terra	capp.industriale/artigianale		22,68	
21	21	terra	capp.industriale/artigianale		20,44	
22	22	terra	capp.industriale/artigianale		20,44	
23	23	terra	capp.industriale/artigianale		20,44	
24	24	terra	capp.industriale/artigianale		22,93	
25	25	terra	capp.industriale/artigianale		11,55	
26	26	terra	capp.industriale/artigianale		10,47	
27	27	terra	capp.industriale/artigianale		10,47	
28	28	terra	capp.industriale/artigianale		10,47	
29	29	terra	capp.industriale/artigianale		10,47	
30	30	terra	capp.industriale/artigianale		10,47	
31	31	terra	capp.industriale/artigianale		11,28	
32	32	terra	capp.industriale/artigianale		<b>TOTALI:</b>	<b>1.000,00</b>

Condominio "IL CAPITOLO - SUBCOMPARTO 2" sito in Asti, Fraz. Quarto Inferiore



- Esistenza di diritti demaniali o usi civici:

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli demaniali o usi civici.

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

**Per ciò che attiene alla posizione della società esecutata nei confronti del Condominio "PRODUZIONE -ENERGIA -SOLE", il CTU, ha richiesto via e-mail ordinaria il 30/10/2023 ed in ultimo via PEC del 30/11/2023 all'amministratore pro-tempore Geom. Cirone Federico la documentazione necessaria. La richiesta nonostante i solleciti è stata evasa solamente in data**

**18 Dicembre 2023.**

**Lotto 1. Porzione attribuita al n. 13 = 40,97/1000.**

- Importo annuo delle spese fisse di gestione:

La gestione ordinaria condominiale va dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno, dal preventivo 2023 a disposizione dello scrivente C.T.U. si evince che l'importo preventivato è di € 230,82 spettanti al proprietario a cui va aggiunto il debito della gestione 2022 pari a € 1.776,60. A carico del conduttore la cifra di € 248,52 a preventivo 2023 a cui sommare il debito della gestione precedente 2022 pari a € 217,12.

La somma degli importi precedenti è suddivisa in due rate annuali, con ultima rata prevista in data 31/07/2023.

- Importo spese straordinarie già deliberate:

Non sono state deliberate.

- Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

**Importo totale non pagato ad oggi 18 Dicembre 2023 a carico dell'unità immobiliare LOTTO 1 ammonta ad € 2.473,06.**

**Lotto 2. Porzione attribuita al n. 14 = 40,97/1000.**

- Importo annuo delle spese fisse di gestione:

La gestione ordinaria condominiale va dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno, dal preventivo 2023 a disposizione dello scrivente C.T.U. si evince che l'importo preventivato è di € 230,82 spettanti al proprietario a cui va aggiunto il debito della gestione 2022 pari a € 1.720,01. A carico del conduttore la cifra di € 248,52 a preventivo 2023 a cui sommare il debito della gestione precedente 2022 pari a € 217,12.

La somma degli importi precedenti è suddivisa in due rate annuali, con ultima rata prevista in data 31/07/2023.

- Importo spese straordinarie già deliberate:

Non sono state deliberate.



- Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

**Importo totale non pagato ad oggi 18 Dicembre 2023 a carico dell'unità immobiliare LOTTO 2 ammonta ad € 2.416,47.**

**Lotto 3. Quota della porzione attribuita al n. 17: quarta parte e quindi  $41,17/4 = 10,29/1000$  in arrotondamento rispondente.**

- Importo annuo delle spese fisse di gestione:

La gestione ordinaria condominiale va dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno, dal preventivo 2023 a disposizione dello scrivente C.T.U. si evince che l'importo preventivato è di € 58,00 spettanti al proprietario a cui va aggiunto il debito della gestione 2022 pari a € 526,98. A carico del conduttore la cifra di € 62,45 a preventivo 2023 a cui sommare il debito della gestione precedente 2022 pari a € 17,33.

La somma degli importi precedenti è suddivisa in due rate annuali, con ultima rata prevista in data 31/07/2023.

- Importo spese straordinarie già deliberate:

Non sono state deliberate.

- Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

**Importo totale non pagato ad oggi 18 Dicembre 2023 a carico dell'unità immobiliare LOTTO 3 ammonta ad € 664,76.**

**Lotto 4. Quota della porzione attribuita al n. 17: quarta parte raddoppiata e quindi  $(41,17/4)*2 = 20,58/1000$  in arrotondamento rispondente.**

- Importo annuo delle spese fisse di gestione:

La gestione ordinaria condominiale va dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno, dal preventivo 2023 a disposizione dello scrivente C.T.U. si evince che l'importo preventivato è di € 116,00 spettanti al proprietario a cui va aggiunto il debito della gestione 2022 pari a € 1.382,58. A carico del conduttore la cifra di € 124,90 a preventivo 2023 a cui sommare il debito della gestione precedente 2022 pari a € 34,66.

La somma degli importi precedenti è suddivisa in due rate annuali, con ultima rata prevista in data 31/07/2023.

- Importo spese straordinarie già deliberate:

Non sono state deliberate.

- Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

**Importo totale non pagato ad oggi 18 Dicembre 2023 a carico dell'unità immobiliare LOTTO 4 ammonta ad € 1.542,14.**

- Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:



Il C.T.U., da chiarimenti avuti con l'amministratore pro-tempore, prende atto che ad oggi non risultata presentato all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare alcun decreto ingiuntivo nei confronti del debitore.

L'art. 63, comma 4°, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie indica che "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."

Se è pur vero quanto sopra scritto è altresì vero che per la determinazione dei medesimi, è necessario fare riferimento al momento dell'aggiudicazione e non a quello della redazione della perizia di stima stante il fatto che i due momenti non coincidono e, anzi possono decorrere anni tra l'uno e l'altro. Ne consegue che alla data del 18/12/2023 lo scrivente C.T.U. non può determinare con veridicità l'ammontare delle spese opponibili al nuovo acquirente.

**Le spese condominiali precedenti al periodo sopracitato sono perse anche se successive al pignoramento, a meno che il Condominio non si munisca di titolo esecutivo ed intervenga nella procedura (art. 565 c.p.c.). Esse non sono da considerarsi spese in prededuzione ma trattasi di credito chirografario.**

**Nel caso oggetto di esecuzione, non è presente alcun titolo esecutivo a favore del Condominio " PRODUZIONE –ENERGIA –SOLE".**

**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 giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute;**

Il valore stimato degli immobili pignorati è determinato attraverso il dettagliato rapporto di valutazione e principi contemplati **nell'ALLEGATO N°13**, parte integrale di questa perizia. Tale valutazione include considerazioni sulla condizione, manutenzione, possesso, e sanatorie per la regolarizzazione urbanistica, con riduzioni e correzioni appropriate al prezzo stimato. Ciò determina il valore di base d'asta per la vendita forzata, considerando anche la riduzione del



valore di mercato per l'assenza di garanzie e lo stato di occupazione.

Si riporta di seguito la sintesi della stima:

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE (sintesi dell'ALLEGATO 13)

#### LOTTO 1

**Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M2 - Asti (AT)**

**FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**

**Blocco B - Lotto n. 5 P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

Per ciò che attiene al calcolo della superficie commerciale la si determina mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), la superficie viene ricavata nello specifico degli immobili oggetto di stima dai rilievi svolti dallo scrivente con l'ausilio di distanziometro laser, rotella metrica e metro rigido risultano essere i seguenti:

Piano Terra:

- Magazzino:  
Superficie individuata in 960,00 mq x 1,00 = **960,00 mq;**
  
- Area esterna delimitata da rec. cortile, area parcheggio, area verde:  
Superficie individuata in 66 + 260 + 177 mq x 0,10 = **50,30 mq;**
  
- Area esterna di circolazione porzione di proprietà - strada interpodereale di uso comune:  
Superficie individuata in 80 + 80 mq x 0,02 = **3,20 mq;**

La Superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta essere di 1.013,50 mq, arrotondati al metro quadrato per eccesso in 1.014,00 mq (ALLEGATO N° 9.1)

### Determinazione del valore di mercato stimato

La stima del valore, una volta identificato il reddito normale e il saggio, si traduce con le appropriate formule di matematica finanziaria:

$$V = 13.500 \text{ €} / 0,0348 = \mathbf{387.931,03 \text{ €}}$$

Al suddetto importo vengono detratti secondo l'art. 568 c.p.c.:

- Decurtazione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: La vendita è fatta a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo: non sono inoltre applicabili le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della

cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, né la vendita potrà essere per alcun motivo revocata. Il sottoscritto C.T.U. prevede, una riduzione forfettaria del 10% del prezzo base rispetto al valore di mercato attuata in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c., per quant'altro non esplicitamente precisato e/o elencato nella presente perizia di stima di cui lo scrivente non ha potuto avere certezza: -10% →

€ 387.931,03 x 0,90 ..... € 349.137,93

- **Decurtazione per svalutazione degli immobili locati:** Gli immobili locati scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità immediata. **Nel caso in oggetto è presente n° 1 contratto di locazione con scadenza al 2033, risulta opponibile alla procedura esecutiva (vedasi risposta al quesito n. 11)** riduzione forfettaria del 30% con contratto iniziato da meno di 5 anni: -30% → € 349.137,93 x 0,70 ..... € 244.396,55

- **Decurtazione per costi rimessione in pristino, per stima di massima oneri di regolarizzazione urbanistica sanzioni, bolli e diritti da versare agli organi competenti, spese per tutte le prese professionali di preparazione e presentazione pratiche:**

Stima di massima dei costi: ..... - € 4.000,00

- **Informativa spese condominiali insolute:** Il CTU, ha richiesto via e-mail ordinaria il 30/10/2023 ed in ultimo via PEC del 30/11/2023 all'amministratore pro-tempore Geom. Cirone Federico la documentazione necessaria. La richiesta è stata evasa in data 18/12/2023. Importo oneri condominiali al 18/12/2023: € 2.473,06 (da non detrarre)

Il C.T.U. stima pertanto il più probabile valore di mercato del lotto in € 240.396,55 (al netto dell'IVA) arrotondato per eccesso a:

### VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1

**Asti – Frazione Quarto Inferiore n. 284/M2 - Fg. 98 mappale 769**

**Valore proprietà totale al netto dell'IVA**

**€ 240.500,00 (diconsi duecentoquarantamila/500 euro)**

**LOTTO 2****Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M1 - Asti (AT)****FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO****Blocco B - Lotto n. 6 P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

Per ciò che attiene al calcolo della superficie commerciale la si determina mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), la superficie viene ricavata nello specifico degli immobili oggetto di stima dai rilievi svolti dallo scrivente con l'ausilio di distanziometro laser, rotella metrica e metro rigido risultano essere i seguenti:

**Piano Terra:**

- Magazzino:

Superficie individuata in 960,00 mq x 1,00 = **960,00 mq;**

- Area esterna delimitata da rec. cortile, area parcheggio, area verde:

Superficie individuata in 66 + 260 + 177 mq x 0,10 = **50,30 mq;**

- Area esterna di circolazione porzione di proprietà - strada interpoderale di uso comune:

Superficie individuata in 80 + 80 mq x 0,02 = **3,20 mq;**

La Superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta essere di 1.013,50 mq, arrotondati al metro quadrato per eccesso in 1.014,00 mq (ALLEGATO N° 9.2)

**Determinazione del valore di mercato stimato**

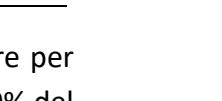
La stima del valore, una volta identificato il reddito normale e il saggio, si traduce con le appropriate formule di matematica finanziaria:

$$V = 18.000 \text{ €} / 0,0348 = \mathbf{517.241,38 \text{ €}}$$

Al suddetto importo vengono detratti secondo l'art. 568 c.p.c.:

- Decurtazione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: La vendita è fatta a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo: non sono inoltre applicabili le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo,





essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, né la vendita potrà essere per alcun motivo revocata. Il sottoscritto C.T.U. prevede, una riduzione forfettaria del 10% del prezzo base rispetto al valore di mercato attuata in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c., per quant'altro non esplicitamente precisato e/o elencato nella presente perizia di stima di cui lo scrivente non ha potuto avere certezza: -10% → € 387.931,03 x 0,90 ..... **€ 465.517,24**

- **Decurtazione per svalutazione degli immobili locati:** Gli immobili locati scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità immediata. **Nel caso in oggetto è presente n° 1 contratto di locazione con scadenza al 2031, risulta opponibile alla procedura esecutiva (vedasi risposta al quesito n. 11)** riduzione forfettaria del 30% con contratto iniziato da meno di 5 anni: -30% → € 465.517,24 x 0,70 ..... **€ 325.862,07**
- **Decurtazione per costi rimessione in pristino, per stima di massima oneri di regolarizzazione urbanistica sanzioni, belli e diritti da versare agli organi competenti, spese per tutte le prese professionali di preparazione e presentazione pratiche:**  
Stima di massima dei costi: ..... **- € 19.500,00**
- **Informativa spese condominiali insolute:** Il CTU, ha richiesto via e-mail ordinaria il 30/10/2023 ed in ultimo via PEC del 30/11/2023 all'amministratore pro-tempore Geom. Cirone Federico la documentazione necessaria. La richiesta è stata evasa in data 18/12/2023. Importo oneri condominiali al 18/12/2023: **€ 2.416,47 (da non detrarre)**

Il C.T.U. stima pertanto il più probabile valore di mercato del lotto in € 306.362,07 (al netto dell'IVA) arrotondato per eccesso a:

### **VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 2**

**Asti – Frazione Quarto Inferiore n. 284/M1 - Fg. 98 mappale 770 sub. 1**

**Valore proprietà totale al netto dell'IVA  
€ 306.500,00 (diconsi trecentoseimila/500 euro)**



**LOTTO 3****Immobile sito in Via Frazione Quarto Inferiore n. 284/M7****FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO****Blocco C- Lotto n. 9B P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

Per ciò che attiene al calcolo della superficie commerciale la si determina mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), la superficie viene ricavata nello specifico degli immobili oggetto di stima dai rilievi svolti dallo scrivente con l'ausilio di distanziometro laser, rotella metrica e metro rigido risultano essere i seguenti:

**Piano Terra:**

- Magazzino:

Superficie individuata in 240,00 mq x 1,00 =

**240,00 mq;**

- Area esterna delimitata da rec. cortile, area parcheggio:

Superficie individuata in 129 mq x 0,10 =

**12,90 mq;**

- Area esterna di circolazione porzione di proprietà - strada interpoderale di uso comune:

Superficie individuata in 40 mq x 0,02 =

**0,80 mq;**

La Superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta essere di 253,70 mq, arrotondati al metro quadrato per eccesso in 254,00 mq (ALLEGATO N° 9.3)

**Determinazione del valore di mercato stimato**

La stima del valore, una volta identificato il reddito normale e il saggio, si traduce con le appropriate formule di matematica finanziaria:

$$V = 2.677,50 \text{ €} / 0,0348 = 76.939,66 \text{ €}$$

Al suddetto importo vengono detratti secondo l'art. 568 c.p.c.:

- Decurtazione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: La vendita è fatta a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo: non sono inoltre applicabili le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in



**perizia**, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, né la vendita potrà essere per alcun motivo revocata. Il sottoscritto C.T.U. prevede, una riduzione forfettaria del 10% del prezzo base rispetto al valore di mercato attuata in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c., per quant'altro non esplicitamente precisato e/o elencato nella presente perizia di stima di cui lo scrivente non ha potuto avere certezza: -10% →

€ 76.939,66 x 0,90 ..... **€ 69.245,69**

- **Decurtazione per svalutazione degli immobili locati:** Gli immobili locati scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità immediata. **Nel caso in oggetto è presente n° 1 contratto di locazione con scadenza al 2033, risulta opponibile alla procedura esecutiva (vedasi risposta al quesito n. 11)** riduzione forfettaria del 30% con contratto iniziato da meno di 5 anni: -30% →

€ 69.245,69 x 0,70 ..... **€ 48.471,98**

- **Decurtazione per costi rimessione in pristino, per stima di massima oneri di regolarizzazione urbanistica sanzioni, bolli e diritti da versare agli organi competenti, spese per tutte le prese professionali di preparazione e presentazione pratiche:**

Stima di massima dei costi: ..... **- € 2.100,00**

- **Informativa spese condominiali insolute:** Il CTU, ha richiesto via e-mail ordinaria il 30/10/2023 ed in ultimo via PEC del 30/11/2023 all'amministratore pro-tempore Geom. Cirone Federico la documentazione necessaria. La richiesta è stata evasa in data 18/12/2023. Importo oneri condominiali al 18/12/2023: **€ 664,76 (da non detrarre)**

Il C.T.U. stima pertanto il più probabile valore di mercato del lotto in € 46.371,98 (al netto dell'IVA) arrotondato per eccesso a:

### VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 3

**Asti – Frazione Quarto Inferiore n. 284/M7 - Fg. 98 mappale 803**

**Valore proprietà totale al netto dell'IVA  
€ 46.400,00 (diconsi quarantaseimila/400 euro)**

**LOTTO 4****Immobile sito in Via Frazione Quarto Inferiore n. 284/M8****FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE-PRODUTTIVO****Blocco C- Lotto n. 9A P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

Per ciò che attiene al calcolo della superficie commerciale la si determina mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), la superficie viene ricavata nello specifico degli immobili oggetto di stima dai rilievi svolti dallo scrivente con l'ausilio di distanziometro laser, rotella metrica e metro rigido risultano essere i seguenti:

**Piano Terra:**

- Officina meccanica:

Superficie individuata in 480,00 mq x 1,00 = **480,00 mq;**

- Area esterna delimitata da rec. cortile, area parcheggio, area verde:

Superficie individuata in 129 + 128 mq x 0,10 = **25,70 mq;**

- Area esterna di circolazione porzione di proprietà - strada interpoderale di uso comune:

Superficie individuata in 40 mq x 0,02 = **0,80 mq;**

La Superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta essere di 506,50 mq, arrotondati al metro quadrato per eccesso in **507,00 mq (ALLEGATO N° 9.4)**

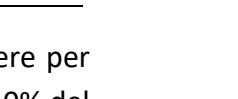
**Determinazione del valore di mercato stimato**

La stima del valore, una volta identificato il reddito normale e il saggio, si traduce con le appropriate formule di matematica finanziaria:

$$V = 4.972,50 \text{ €} / 0,0348 = \mathbf{142.887,93 \text{ €}}$$

**Al suddetto importo vengono detratti secondo l'art. 568 c.p.c.:**

- **Decurtazione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: La vendita è fatta a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo:** non sono inoltre applicabili le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. **L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo,**



essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, né la vendita potrà essere per alcun motivo revocata. Il sottoscritto C.T.U. prevede, una riduzione forfettaria del 10% del prezzo base rispetto al valore di mercato attuata in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c., per quant'altro non esplicitamente precisato e/o elencato nella presente perizia di stima di cui lo scrivente non ha potuto avere certezza: -10% → € 142.887,93 x 0,90 ..... **€ 128.599,14**

- **Decurtazione per svalutazione degli immobili locati:** Gli immobili locati scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità immediata. **Nel caso in oggetto è presente n° 1 contratto di locazione con scadenza al 2033, risulta opponibile alla procedura esecutiva (vedasi risposta al quesito n. 11)** riduzione forfettaria del 30% con contratto iniziato da meno di 5 anni: -30% → € 128.599,14 x 0,70 ..... **€ 90.019,40**
- **Decurtazione per costi rimessione in pristino, per stima di massima oneri di regolarizzazione urbanistica sanzioni, bollì e diritti da versare agli organi competenti, spese per tutte le prese professionali di preparazione e presentazione pratiche:**  
Stima di massima dei costi: ..... **- € 1.500,00**
- **Informativa spese condominiali insolute:** Il CTU, ha richiesto via e-mail ordinaria il 30/10/2023 ed in ultimo via PEC del 30/11/2023 all'amministratore pro-tempore Geom. Cirone Federico la documentazione necessaria. La richiesta è stata evasa in data 18/12/2023. Importo oneri condominiali al 18/12/2023: **€ 1.542,14 (da non detrarre)**

Il C.T.U. stima pertanto il più probabile valore di mercato del lotto in € 88.519,40 (al netto dell'IVA) arrotondato per difetto a:

### **VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 4**

**Asti – Frazione Quarto Inferiore n. 284/M8 - Fg. 98 mappale 805 sub. 1**

**Valore proprietà totale al netto dell'IVA**

**€ 88.500,00 (diconsi ottantottomila/500 euro)**

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





Per il compendio immobiliare, la cessione si presuppone soggetta ad IVA. Si demandano, in ogni caso, al Delegato alla vendita ogni opportuno approfondimento, anche in merito ad eventuali agevolazioni fiscali a favore dell'aggiudicatario, prima del trasferimento della proprietà.

**17) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno a 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 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale del 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31-07/08/2009) allegato A n. 5.2 :**

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2001 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 a caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente)
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art.17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431)

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

Si riporta per estratto l'art.2 del DM 22/11/2012 (modifica delle Linee Guida Nazionali) che chiarisce che : "Ai sensi del decreto legislativo 192/2005, la certificazione energetica si applica agli edifici delle categorie definite in base alla destinazione d'uso dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, indipendentemente dalla presenza di impianti tecnologici esplicitamente o evidentemente destinati a uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono esclusi dalla applicazione delle presenti Linee guida, a meno delle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili, purché





scorporabili agli effetti dell'isolamento termico: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici a questi equiparabili in cui non e' necessario garantire un confort abitativo.

Sono altresì esclusi dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica:

- a) i ruderì, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà;
- b) immobili venduti nello stato di " scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori".

### LOTTO 1

**Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M2 - Asti (AT)**

**FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**

**Blocco B- Lotto n. 5 P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**

### Catasto Fabbricati Comune di Asti

**Foglio 98 Particella 769** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 1.654 mq) Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M2 **Piano T** Dati di classamento: Zona censuaria 2 Rendita: Euro 3.468,80 **Categoria D/7 (Capannone industriale)**, Consistenza non indicata. (**ALLEGATO N° 2.11**)

L'immobile mappale 769 categoria D/7 oggetto dell'esecuzione immobiliare non appartiene ad una delle categorie sopra elencate e quindi non è escluso dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Accertato che l'immobile non dispone di APE lo scrivente precisa che il certificato è stato predisposto dal sottoscritto CTU in quanto iscritto all'elenco dei Certificatori della Regione Piemonte al n. 202339. (**ALLEGATO N° 11.1-11.2**)

### LOTTO 2

**Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M1 - Asti (AT)**

**FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**



**Blocco B- Lotto n. 6 P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2****Catasto Fabbricati Comune di Asti****Foglio 98 Particella 770 sub. 1** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 1.654 mq)Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M1 **Piano T** Dati di classamento: Zona censuaria 2Rendita: Euro 4.030,40 **Categoria D/7 (Capannone industriale)**, Consistenza non indicata.**(ALLEGATO N° 2.11)**

L'immobile futuro mappale 803 sub. 1 categoria D/7 oggetto dell'esecuzione immobiliare non appartiene ad una delle categorie sopra elencate e quindi non è escluso dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Accertato che l'immobile non dispone di APE lo scrivente precisa che il certificato sarà predisposto dal sottoscritto CTU in quanto iscritto all'elenco dei Certificatori della Regione Piemonte al n. 202339 prima dell'invio della relazione definitiva in cancelleria. Accertato che l'immobile non dispone di APE lo scrivente precisa che il certificato è stato predisposto dal sottoscritto CTU in quanto iscritto all'elenco dei Certificatori della Regione Piemonte al n. 202339. **(ALLEGATO N° 11.3-11.4)**

**LOTTO 3****Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M7 - Asti (AT)****FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO****Blocco C- Lotto n. 9B P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2****Catasto Fabbricati Comune di Asti****Foglio 98 Particella 803** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 410 mq) Indirizzo:Frazione Quarto Inferiore n. 284/M7 **Piano T** Dati di classamento: Zona censuaria 2 Rendita:Euro 1.115,00 **Categoria D/7 (Capannone industriale)**, Consistenza non indicata. **(ALLEGATO N° 2.11)**

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare non appartiene ad una delle categorie sopra elencate e quindi non è escluso dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Accertato che l'immobile non dispone di APE lo scrivente precisa che il certificato è stato predisposto dal sottoscritto CTU in quanto iscritto all'elenco dei Certificatori della Regione Piemonte al n. 202339. **(ALLEGATO N° 11.5-11.6)**

**LOTTO 4****Immobile sito in Frazione Quarto Inferiore n. 284/M8 - Asti (AT)****FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PRODUTTIVO****Blocco C- Lotto n. 9A P.i.p. "Quarto" - Sub. Comparto 2**



## Catasto Fabbricati Comune di Asti

**Foglio 98 Particella 805 sub. 1** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 810 mq)

Indirizzo: Frazione Quarto Inferiore n. 284/M8 **Piano T** Dati di classamento: Zona censuaria 2

Rendita: Euro 3.091,07 **Categoria D/7 (Capannone industriale)**, Consistenza non indicata.

**(ALLEGATO N° 2.11)**

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare non appartiene ad una delle categorie sopra elencate e quindi non è escluso dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Si è accertato che l'immobile dispone già di APE n. 2023 215844 0002 redatto dal Geom. Arnaldo Alessandro e valido sino al 24/05/2033. **(ALLEGATO N° 11.7)**



Il Giudice disponeva 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;*

E' stata redatta apposita relazione nella quale si è risposto 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;*

E' stata inoltrata al creditore procedente ed al debitore con posta elettronica certificata nei termini previsti dalla procedura.

c) *depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;*

Si allegano le ricevute di avvenuta accettazione e consegna del messaggio di posta elettronica certificata al creditore e al debitore. **(ALLEGATO N° 12)**

d) *nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a 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;*

Non è pervenuta alcuna nota di osservazione alla bozza dell'elaborato peritale né da parte del debitore né da parte del creditore.

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*



**rivelare 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 dalla G.U. n. 47 del 25/02/08;**

In data 01/12/2023 è stato depositato l'elaborato peritale completo degli allegati e del elaborato redatto secondo i dettami della legge sulla privacy, il tutto via telematica come previsto dalle nuove disposizioni di legge.

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);**

E' stata allegata alla presente la documentazione fotografica dell'immobile. (**ALLEGATO N° 4.1-4.2-4.3-4.4**)

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 legittimamente la detenzione del bene e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di supporto alla vendita;**

E' stata allegata tutta la documentazione richiesta.

h) **segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;**

L'accesso avveniva in data 13 Settembre 2023 senza ostacolo da parte del debitore.

i) **provveda a redigere, su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento.**

E' stata redatta una relazione indicante la dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al punto 3) dei quesiti.

Quanto sopra ad assoluzione dell'incarico conferitomi.

Asti, 15/06/2024

Il C.T.U.

Geom. Marco Tommei



## **Elenco degli allegati:**

- **ALLEGATO N° 1** Invio pec per accesso ai luoghi;
  - **ALLEGATO N° 2.1** Risultanze delle ispezioni effettuate all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare;
  - **ALLEGATO N° 2.2** Planimetrie Catastali di visura richieste in data 05/09/2023;
  - **ALLEGATO N° 2.3** Estratto di mappa catastale del 05/09/2023;
  - **ALLEGATO N° 2.4** Visura per soggetto del 22/03/2023;
  - **ALLEGATO N° 2.5** Visure storiche del 18/08/2023 e del 24/10/2023;
  - **ALLEGATO N° 2.6** Visura camerale richiesta il 18/08/2023 società \*\*\*\*\*
  - **ALLEGATO N° 2.7** Visure, note di trascrizione e titoli delle unità immobiliari comparabili;
  - **ALLEGATO N° 2.8** Atto di acquisto ultraventennale Notaio Marco Camusso del 23/04/2007;
  - **ALLEGATO N° 2.9** Atti di Convezione Urbanistica Notaio Marco Camusso del 2006 e 2010;
  - **ALLEGATO N° 2.10** Atto di Convezione Urbanistica Notaio Alberto Girola del 2012;
  - **ALLEGATO N° 2.11** Visura per soggetto del 21/11/2023 e planimetrie catastali attuali a seguito delle variazioni;
  - **ALLEGATO N° 3** Verbale delle operazioni del C.T.U;
  - **ALLEGATO N° 4.1** Documentazione fotografica con planimetria viste fotografiche immobile Foglio 98 Particella 769;
  - **ALLEGATO N° 4.2** Documentazione fotografica con planimetria viste fotografiche immobile Foglio 98 Particella 770 sub. 1;
  - **ALLEGATO N° 4.3** Documentazione fotografica con planimetria viste fotografiche immobile Foglio 98 Particella 803;
  - **ALLEGATO N° 4.4** Documentazione fotografica con planimetria viste fotografiche immobile Foglio 98 Particella 805 sub. 1;
  - **ALLEGATO N° 5** Cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Asti e Norme di Attuazione di tutti gli immobili oggetto di stima;
  - **ALLEGATI N° DAL 6.1 AL 6.12** Ricerche urbanistiche e permessi edilizi Permesso di costruire n. 451 del 29/11/2007 di tutti gli immobili oggetto di stima;
  - **ALLEGATI N° DAL 6.13 AL 6.25** Ricerche urbanistiche e permessi edilizi Denuncia di inizio attività n. 238 del 25/06/2010 di tutti gli immobili oggetto di stima;
  - **ALLEGATI N° DAL 6.26 AL 6.30** Ricerche urbanistiche e permessi edilizi SCIA n. 506 del 17/12/2010 immobili Foglio 98 Particella 803 e Particella 805 sub. 1;
  - **ALLEGATI N° DAL 6.31 AL 6.34** Ricerche urbanistiche e permessi edilizi SCIA n. 459 del 03/11/2014 immobile Foglio 98 Particella 770 sub. 1;
  - **ALLEGATI N° DAL 6.35 AL 6.36** Ricerche urbanistiche e permessi edilizi CILA n. 281 del 19/06/2015 immobile Foglio 98 Particella 770 sub. 1;
  - **ALLEGATO N° 6.37** Ricerche urbanistiche e permessi edilizi CILA n. 180 del 09/02/2022 immobile 98 Particella 805 sub. 1;

- **ALLEGATO N° 6.38** Ricerche urbanistiche e permessi edilizi S.C.A. 32 P.G. 47262 DEL 14/04/2023 immobile 98 Particella 805 sub. 1;
- **ALLEGATO N° 7.1** Richiesta all'Agenzia delle Entrate ufficio registro di Asti. Risultanze contratti di locazione ad uso magazzino registrato in data 30/10/2021 n. 8767 serie 3T, tra la società \*\*\*\*\* e la \*\*\*\*\* .;
- **ALLEGATO N° 7.2** Richiesta all'Agenzia delle Entrate ufficio registro di Asti. Risultanze contratti di locazione ad uso magazzino registrato in data 25/03/2019 n. 2495 serie 3T, tra la società \*\*\*\*\* e la \*\*\*\*\* .;
- **ALLEGATO N° 7.3** Richiesta all'Agenzia delle Entrate ufficio registro di Asti. Risultanze contratti di locazione ad uso artigianale produttivo e magazzino registrato in data 21/09/2021 n. 6880 serie 3T, tra la società \*\*\*\*\* e la \*\*\*\*\* .;
- **ALLEGATO N° 8** Richiesta alla Polizia di Stato di Asti e risposta;
- **ALLEGATO N° 9.1** Pianimetria dell'immobile indicante la sup. commerciale LOTTO 1 immobile Foglio 98 Particella 769;
- **ALLEGATO N° 9.2** Pianimetria dell'immobile indicante la sup. commerciale LOTTO 2 immobile Foglio 98 Particella 770 sub. 1;
- **ALLEGATO N° 9.3** Pianimetria dell'immobile indicante la sup. commerciale LOTTO 3 immobile Foglio 98 Particella 803;
- **ALLEGATO N° 9.4** Pianimetria dell'immobile indicante la sup. commerciale LOTTO 4 immobile Foglio 98 Particella 805 sub. 1;
- **ALLEGATO N° 10.1** Pratica di variazione e aggiornamento catastale Docfa immobile Foglio 98 Particella 769;
- **ALLEGATO N° 10.2** Pratica di variazione e aggiornamento catastale Docfa immobile Foglio 98 Particella 770 sub. 1;
- **ALLEGATO N° 10.3** Pratica di variazione e aggiornamento catastale Docfa immobile Foglio 98 Particella 803;
- **ALLEGATO N° 11.1-11.2** Attestato di Prestazione Energetica (APE) e ricevuta trasmissione Foglio 98 Particella 769;
- **ALLEGATO N° 11.3-11.4** Attestato di Prestazione Energetica (APE) e ricevuta trasmissione Foglio 98 Particella 770 sub. 1;
- **ALLEGATO N° 11.5-11.6** Attestato di Prestazione Energetica (APE) e ricevuta trasmissione Foglio 98 Particella 803;
- **ALLEGATO N° 11.7** Attestato di Prestazione Energetica (APE) e ricevuta trasmissione Foglio 98 Particella 805 sub. 1;
- **ALLEGATO N° 12** Ricevute di avvenuta consegna bozza di perizia;
- **ALLEGATO N° 13** Rapporto di valutazione e principi generali considerati nella stima DETTAGLIO RISPOSTA AL QUESITO N. 15.

