

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 163/2024

promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

G.E. dott.ssa Paola Amisano

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 13

Copia Privacy dell'elaborato di stima

C.T.U. Arch. Agnese Lorenzo

Con Studio in Alba, Via Augusto Dacomo n.4



Il sottoscritto Lorenzo Agnese (C.F. GNSLNZ74T05B791P), architetto, nato a Carmagnola (TO) il 05.12.1974, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Cuneo al n. 1169, con studio professionale in Alba (CN), via Augusto Dacomo n. 4, nominato quale esperto nell'esecuzione immobiliare in oggetto dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Asti, dott.ssa Paola Amisano, ha accettato l'incarico in data 21/07/2025, a seguito di regolare notifica pervenutagli in data 14/07/2025.

Acquisiti dal fascicolo telematico gli atti relativi al pignoramento in oggetto, sono state avviate le operazioni peritali e, preso contatto con il custode (██████████), è stata fissata, per la data del 12/09/2025 alle ore 9,30, il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, con avviso al debitore eseguito a mezzo di posta elettronica certificata in data 20/08/2025 (Vedi Allegato 1).

In tale data si è tenuto il sopralluogo in Asti (AT), Via del lavoro n.150, durante il quale è stato verificato lo stato di fatto dei beni oggetto di perizia, ne è stato eseguito il loro rilievo ed è stata assunta l'opportuna relativa documentazione fotografica.

Al sopralluogo era presente, unitamente al custode e al sottoscritto, la società esecutata, in persona del proprio legale rappresentante.

Pertanto, sulla base degli accertamenti svolti, dello stato di fatto dei luoghi visionati, dei rilievi effettuati e della loro restituzione grafica, del rilievo fotografico, dell'esame dei documenti acquisiti e visionati, nonché dalle indicazioni del mercato immobiliare, si relaziona quanto segue.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Identificazione dei Beni Pignorati con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali

Il bene oggetto di pignoramento, costituito da fabbricato industriale con relativa area di sedime e di pertinenza, risulta così catastalmente identificato:

In ditta

██████████ con sede in Asti, codice fiscale ██████████, Diritto di proprietà per 1000/1000 dell'unità immobiliare così censita:

al Catasto Fabbricati

Comune di Asti (AT), Sezione AT, Foglio 104, n. 210, Via Del Lavoro n. 148-150, P. T-1, Z.C. 2, Cat. D/7, R.C. Euro 3.976,72

al Catasto Terreni

Comune di Asti (AT), Sezione Censuaria A - Asti, Foglio 104 n.210, Erte Urbano di are 16.05.

Confini:

a Nord con Via del Lavoro e con immobile a catasto al Foglio 104, Part. 815, a Sud con immobile a catasto al Fg.104, Part. 680, a Est con immobili a catasto al Fg.104 Part. 623 e 815, ad Ovest con immobile a catasto al Foglio 104, Part. 625.

Variazioni catastali intervenute

L'unità immobiliare di cui al mappale 210, sezione AT, Foglio 104, del Catasto Fabbricati è stata censita a Catasto a seguito di denuncia di costituzione del 12.11.1993, prot.n. 258.1/1993.

L'area censita con il mappale 210 del Catasto Terreni, Ente Urbano di are 16.05, deriva, a seguito di denuncia di variazione del 16.07.1993, prot. n. 3769.1/1993, per fusione nell'originario mappale 210, di are 2.50, delle aree allora censite con i mappali 624 (di are 0.55), 628 (di are 2.30), 631 (di are 4.00), 635 (di are 3.50), 732 (di are 2.00), 765 (di are 1.20).

(Vedi allegato 2 – Estratto di mappa catastale, Scheda catastale)

(Vedi allegato 3 – Visura attuale e storica)

1.2 Proprietà o altro Diritto Reale indicati in pignoramento

L'atto di pignoramento colpisce la proprietà superficaria degli immobili staggiti, tale essendo l'effettivo diritto in capo alla società debitrice, conformemente a quanto risulta dai Registri Ipotecari.

1.3 Presenza di eventuale regime di comproprietà

Non sussiste regime di comproprietà in relazione agli immobili staggiti.

1.4 Corrispondenza tra le certificazioni catastali e i dati indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione

NON sussiste corrispondenza tra l'intestazione catastale e i dati indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione, come puntualmente rilevato nel Certificato Notarile agli atti, depositato dal creditore procedente.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento non risulta conforme alle risultanze dei registri ipotecari, in quanto il diritto spettante alla società [REDACTED] è la proprietà superficaria per la durata di anni 99 (novantanove) rinnovabili, tale essendo il diritto da essa acquistato in forza del titolo di costituzione del diritto di superficie (di cui si dirà al punto 4.a), insistente sull'area sulla quale è stato edificato il fabbricato pignorato, permanente il diritto di proprietà per l'area nella titolarità del Comune di Asti, con sede in Asti, codice fiscale 00072360050.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) Descrizione complessiva dei beni pignorati

Si tratta di un capannone sito in Asti, Via del lavoro n.148-150, realizzato in area produttiva a prevalente destinazione industriale ed artigianale e realizzato su due piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, di cui è stato effettuato e restituito il rilievo (Vedi allegato 4), è composta al piano terra da: un locale esposizione esterno (realizzato in un androne posto nell'angolo nord-ovest del capannone), un ufficio, un antibagno, due bagni, un archivio ed un grande magazzino; al piano primo da: un ufficio e un locale archivio.

L'edificio risulta libero su tre lati ed in aderenza sul quarto lato ad altro immobile produttivo.

Dalla strada esterna (Via del Lavoro), attraversando un cancello scorrevole in ferro, si accede al cortile interno del capannone, realizzato in parte in autobloccanti ed in parte inghiaiato, e alle aree verdi.

Il capannone è stato realizzato con una struttura prefabbricata e con facciate esterne in blocchi in calcestruzzo vibro compresso con finitura faccia a vista e trama in riquadri in rilievo. La facciata sul lato retro è invece realizzata in blocchetti in cemento effetto liscio. I serramenti, sulle facciate realizzate in blocchetti a rilievo (facciata nord e facciata ovest), sono realizzati in alluminio con chambrana esterna, di colore bianco e ad anta unica. Sulla facciata a sud i serramenti sono invece realizzati con telai in ferro e tamponamenti in policarbonato. L'ingresso alla zona uffici, presente sul lato a Nord, è stato realizzato con un serramento in alluminio bianco, anch'esso con chambrana, a due battenti, ed è riparato da una pensilina in alluminio e vetro.

Lo stato di conservazione della facciata esterna è da considerarsi discreto, anche in riferimento alla tipologia dell'edificio e alla sua vetustà. Non si riscontrano particolari degradi o danni quali crepe o muffe, ma si rileva la presenza di un'ampia macchia scura sulla facciata fronte strada, esposta a Nord.

L'immobile nel dettaglio risulta così composto:

Piano Terra

- Locale esposizione, con accesso diretto dall'esterno tramite il porticato nell'angolo nord-ovest. E' presente anche una porta di collegamento con il magazzino ed una porta di collegamento con l'ufficio interno. Il pavimento è in cubetti di porfido e le pareti intonacate e tinteggiate. Il soffitto è piano, intonacato e tinteggiato, con altezza di cm 409.
- Ufficio, con accesso diretto dall'esterno. E' presente anche una porta di collegamento con l'archivio ed una porta di collegamento con l'antibagno, oltre al collegamento prima citato con il locale esposizione. I pavimenti sono in piastrelle e le pareti intonacate e tinteggiate. Il soffitto risulta coperto da un controsoffitto piano, in parte liscio ed in parte a doghe metalliche, con altezza che varia dai cm 293 del controsoffitto dogato ai 278/303

del controsoffitto liscio. All'interno di questo locale, subito in prossimità della porta di ingresso, troviamo la scala che porta al piano primo.

- Antibagno, con accesso dall'ufficio tramite una porta in legno. E' presente anche una porta di collegamento con il bagno. I pavimenti sono in piastrelle e le pareti risultano intonacate e rivestite in ceramica fino ad un'altezza di cm. 290. Il soffitto è piano, intonacato e tinteggiato, con altezza di cm 304. Il locale è dotato di un lavandino.
- Bagno, con accesso dall'antibagno tramite una porta in legno. Il pavimento è in piastrelle e le pareti risultano intonacate e rivestite in ceramica fino ad un'altezza di cm. 290. Il soffitto è piano, intonacato e tinteggiato, con altezza di cm 304. Il bagno è dotato di un wc. All'interno del locale è ubicata la caldaia per il riscaldamento ed un boiler per l'acqua calda sanitaria.
- Archivio, con accesso dall'ufficio tramite una porta in legno. E' presente anche una porta di collegamento con il magazzino. Il pavimento è in cemento liscio e resinato e le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Il soffitto è piano, realizzato con pannellatura liscia, con altezza cm 265.
- Magazzino, con accesso dall'archivio, oltre che dall'esterno tramite i portoni metallici esistenti. Il piano di pavimento del locale risulta più basso di 25 cm rispetto a quello del blocco uffici e si presenta in cemento liscio. A terra si riscontra la presenza di alcune griglie di scolo dell'acqua. Le pareti risultano in blocchetti prefabbricati; il soffitto è realizzato con tegoli piani ed ha un'altezza variabile da cm 666 a cm 596, con ribassamenti dovuti alla presenza di travi ad altezza di cm 565, 533 e 524. All'interno del locale, sul muro al di sopra del blocco archivio, sono state installate le unità esterne dei climatizzatori. Si riscontrano, a livello del soffitto e delle travi, alcune macchie dovute ad infiltrazioni d'acqua che al momento sembrano essersi risolte.
- Bagno, con accesso dal magazzino tramite una porta in legno. Il pavimento è in piastrelle, sopraelevato rispetto a quello del magazzino di 22 cm, e le pareti risultano in parte intonacate ed in parte rivestite in ceramica fino ad un'altezza di cm. 290. Il soffitto è piano, intonacato e tinteggiato, con altezza di cm 307. Il bagno è dotato di un lavandino e di una turca.

Piano Primo

- Ufficio, con accesso dalla scala interna che arriva dal piano terra. E' presente anche una porta di collegamento con il locale archivio. Il pavimento è in legno industriale e le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Il soffitto si presenta anch'esso in legno, a due falde, con travatura e perlinatura. L'altezza di colmo risulta essere di cm 410 mentre quella di imposta di cm 370. Sono inoltre presenti due travature laterali di altezza cm 335 sulle

quali si appoggiano le travi della copertura. All'interno del locale è ubicata una caldaia per il riscaldamento.

- Locale archivio, con accesso dall'ufficio tramite una rampa di scale. Il pavimento, sopraelevato rispetto a quello dell'ufficio di 90 cm, è in legno industriale e le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione di una parete realizzata con i blocchi in calcestruzzo vibro compresso con finitura faccia a vista e trama in riquadri in rilievo utilizzati per le facciate esterne. Il soffitto si presenta in legno a due falde, con travatura e perlatura, e risulta essere la continuazione di quello dell'ufficio.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta, nel complesso, discreto: la parte dell'immobile destinata agli uffici risulta realizzata con materiale di pregio, anche in considerazione alla natura industriale dell'opera. Gli impianti (elettrico, idraulico e termico) risultano in buono stato ed adeguati all'utilizzo previsto. Il magazzino si presenta con finiture più grezze, ma comunque funzionale all'uso. E' presente l'impianto elettrico, con tubature a vista, mentre non è presente l'impianto di riscaldamento.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta essere di mq 782 mentre le superfici di calpestio dei vari locali sono le seguenti: Piano Terra - locale esposizione mq 33,64; ufficio mq 91,56; antibagno mq 3,05; bagno mq 2,62; archivio mq 12,01; magazzino mq 420,90; bagno mq 4,48. Piano Primo – ufficio mq 98,60; locale archivio mq 37,62.

(Vedi allegato 5 – Definizioni delle superfici)

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato risulta essere stato edificato con una struttura in cemento armato prefabbricato, per quanto riguarda il blocco magazzino, ed in cemento armato tradizionale per quanto riguarda il blocco uffici. E' caratterizzato da un solaio orizzontale piano, laterocementizio e la copertura del capannone risulta inclinata a due falde, per quanto riguarda il blocco uffici, e piana per quanto riguarda il magazzino. Non si evidenziano particolari aspetti critici relativi alla struttura o ad eventuali cedimenti in fondazione, vista la completa assenza di crepe su tutte le pareti esterne ed interne.

Per quanto concerne eventuali "barriere architettoniche", si precisa che l'unità immobiliare, per quanto riguarda il blocco magazzino, risulta essere accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria, disabili o anziani, in quanto l'accesso è diretto dall'esterno ed è al piano. Per quanto riguarda invece il blocco uffici, si segnala un accesso dall'esterno con un dislivello di 4 cm (spessore di soglia), che risulta superiore al massimo consentito dalla normativa nazionale e regionale in materia, che prevede che la soglia minima per le barriere architettoniche, per essere considerata superabile, debba essere di 2,5 cm di dislivello. In questo caso sarà necessario realizzare una rampa con pendenza dell'8%. Per quanto riguarda il piano primo, si segnala che non sono presenti ascensori, montacarichi o montascale che renderebbero accessibile detto piano.

I bagni esistenti non sono adatti all'utilizzo da parte di persone con disabilità motoria, se non a fronte di interventi di rivisitazione del locale.

b) Posizione dei beni pignorati

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel comune di Asti, comune italiano di 73623 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia piemontese.

Posizionato nella parte a Est della città, l'immobile dista poco più di tre chilometri e mezzo dalla piazza del municipio (Piazza San Secondo n.1). Si tratta di zona industriale, caratterizzata da capannoni produttivi, artigianali e da strutture commerciali. Sono presenti alcune abitazioni, legate al vecchio abitato esistente prima della pianificazione industriale dell'area, oppure realizzate come abitazioni per i proprietari delle strutture industriali o per eventuali custodi.

(Vedi allegato 6 – Inquadramento generale e localizzazione dell'immobile)

L'area in oggetto costituisce l'addensamento produttivo/artigianale più importante e vasto della città di Asti. E' dotata di tutti servizi: gli esercizi commerciali di grandi dimensioni sono ubicati proprio in questa zona, mentre quelli al dettaglio distano poche centinaia di metri. L'area risulta in prossimità dello svincolo autostradale Asti Est ed è pertanto facilmente collegabile con le principali arterie di traffico. Il trasporto pubblico su area urbana ed extra urbana è presente e capillare.

c) C.D.U. e A.P.E.

Il bene oggetto di perizia non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per quanto riguarda invece l'Attestato di Prestazione Energetica, si segnala che l'immobile ne è sprovvisto.

d) Certificato di idoneità statica

Il fabbricato è dotato di certificato di collaudo statico delle strutture, redatto in data 15/10/1998 con ricevuta n.91/365 del 16/10/1998 della Regione Piemonte comprovante l'avvenuto deposito del certificato stesso. Tale certificato, espressamente indicato all'interno della Autorizzazione di Abitabilità, non è però presente negli archivi comunali.

e) Documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione tecnica ed amministrativa in materia di installazione di impianti. Il fabbricato però, come specificato nella Autorizzazione di Abitabilità, risulta dotato delle dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, di riscaldamento, anti-intrusione, che però non sono presenti negli archivi comunali.

f) Documentazione fotografica interna ed esterna

La stima è corredata di opportuna documentazione fotografica relativa all'immobile, esterno ed interno. Nello specifico sono state effettuate n. 42 fotografie, di cui 11 esterne e 31 interne.

(Vedi allegato 7 – Documentazione fotografica)

3. STATO OCCUPATIVO

Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato dalla società esecutata.

4. PROVENIENZA

a) Atto di provenienza

L'area sulla quale è stato costruito il fabbricato oggetto di pignoramento è pervenuta, quanto al diritto di proprietà superficaria per anni 99 (novantanove) pignorato, alla società [REDACTED] con sede in Asti, C.F. [REDACTED], per acquisto dal Comune di Asti, con sede in Asti, C. F. 00072360050 con Convenzione di costituzione del diritto di superficie, intervenuto con scrittura privata autenticata in data 13 giugno 1989, n. 32682 di repertorio notaio Giovanni Girino di Asti, trascritta ad Asti il 12 luglio 1989, ai nn. 5261/3635.

(Vedi allegato 8 – Atto di provenienza e Nota di trascrizione)

Successivamente:

- giusta scrittura privata autenticata in data 25 ottobre 2000, n. 76322 di repertorio notaio Giovanni Girino, registrata ad Asti il 14 novembre 2000, al n. 1361 e iscritta presso il Registro delle Imprese di Asti in data 28 novembre 2000, prot. 7979, la società [REDACTED] ha modificato la propria ragione sociale in [REDACTED]
- giusta scrittura privata autenticata in data 22 dicembre 2000, n. 77044 di repertorio notaio Giovanni Girino, registrata ad Asti il giorno 11 gennaio 2001, al n.114, iscritta presso il Registro delle Imprese di Asti in data 7 febbraio 2001, prot. n. 897150058, trascritta ad Asti il 22 gennaio 2001, ai nn. 687/552, la società ha assunto l'attuale ragione sociale di [REDACTED].

(Vedi allegato 9 – Certificato dell'annotazione repertoriale)

b) Trascrizione di accettazione del titolo ereditario

Non ricorre il caso di acquisto *mortis causa*.

c) Passaggi di proprietà anteriori al ventennio dalla trascrizione del pignoramento

Il pignoramento è stato trascritto in data 14.10.2024; pertanto l'atto di acquisto sopracitato risulta essere anteriore al ventennio decorrente, a ritroso, dalla data di trascrizione del pignoramento.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) Formalità trascritte nei Registri Immobiliari, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

I beni oggetto di pignoramento non hanno formalità trascritte nei Registri Immobiliari che resteranno a carico dell'acquirente, non sono gravati da vincoli storici, artistici, alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità, non sono soggetti a diritti demaniali e non sono gravati da servitù pubblica. In particolare:

- **domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche**
Assenti
- **regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ex art.540 secondo comma c.c.**

Assenti

- **atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione**

Non risulta l'esistenza di atti di asservimento urbanistico, né di cessione di cubatura né convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

Si specifica che l'immobile è stato costruito con il Piano per gli Inseguimenti Produttivi (P.I.P.) della zona D.I.3, e che, nello specifico, il lotto oggetto dell'immobile pignorato era il n.18.

Il lotto è stato assegnato alla ditta costruttrice [REDACTED] in regime di diritto di superficie per il periodo di **anni 99 (novantanove), eventualmente rinnovabile per pari periodo.**

Nella concessione edilizia e nelle successive varianti in corso d'opera, non è stata utilizzata l'intera capacità edificatoria, che pertanto risulta ancora disponibile.

Si segnala inoltre che, secondo la convenzione stipulata, al Comune di Asti spetta, su ogni vendita o concessione dei diritti di godimento, il diritto di prelazione per sé o per soggetti da designare, con preferenza ai titolari dei lotti confinanti.

Per quanto riguarda eventuali limiti di edificabilità, si specifica che l'immobile oggetto di perizia risulta assoggettato agli strumenti urbanistici della Variante Parziale 39, e che fa parte del Centro Abitato e ricade nelle "Aree produttive a prevalente destinazione industriale ed artigianale di riordino e completamento e relativa classificazione DI3/B", normate dall'articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dal punto di vista geologico è assoggettato alla Classe 3B1.2, aree urbanizzate o di espansione in condizioni di elevata pericolosità idrogeologica e di rischio legato

all'esonazione dei corsi d'acqua, che richiedono interventi di riassetto finalizzati alla minimizzazione del rischio, e normato dall'articolo 11 delle N.T.A.

Sussistono inoltre i vincoli legati all'area coinvolgibile da fenomeni con pericolosità elevata (EbA) e a quelli legati alla fascia C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali e dell'Autorità di Bacino, normati dall'art. 10 delle N.T.A.

(Vedi allegato 9 – Stralcio di P.R.G.C. e estratto di N.T.A.)

• **altri pesi o limitazioni d'uso**

Non si riscontrano altri pesi o limitazioni d'uso

• **pendenza attuale delle cause relative a domande trascritte se risultanti dai RR. II.**

Non risulta esservi nessuna pendenza attuale

5.2) Formalità, vincoli e oneri precedenti e successivi al pignoramento

• **iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti**

Analizzata la documentazione in atti, reperite le note di riferimento, viene di seguito predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di pignoramento.

ISCRIZIONI:

- Iscrizione n. 2842/312 del 28 marzo 2013

Ipoteca volontaria iscritta per la complessiva somma di Euro 360.000,00 (trecentosessantamila), di cui Euro 180.000,00 (centottantamila) per capitale, a favore di

██████████ con sede in Asti, codice fiscale ██████████,

a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte dalla società ██████████

██████████, con il contratto di mutuo fondiario per atto in data 26 marzo 2013, n.144049 di repertorio notaio P. Bagnasco di Asti, gravante i beni immobili descritti nella presente relazione per il diritto di proprietà superficaria;

- Iscrizione n. 6687/686 del 19 luglio 2023

Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna emessa in data 29 maggio 2023, n.2227/2023 del Tribunale di Torino, per la complessiva somma di Euro 300.000,00 (trecentomila) di cui Euro 255.225,00 (duecentocinquantacinquemiladuecentoventicinque) per capitale, a favore della società

██████████, con sede in Resana (TV), codice fiscale ██████████, con domicilio

ipotecario in Asti, Corso Dante n.51, presso ██████████, gravante i beni immobili descritti nella presente relazione per il diritto piena proprietà;

- Iscrizione n. 8025/991 del 17 settembre 2024

Ipoteca giudiziale derivante dalla medesima Sentenza di Condanna emessa in data 29 maggio 2023, n.2227/2023 dal Tribunale di Torino, e iscritta a margine e in ripetizione e rettifica della precedente (n.686 del 19.07.2023), per la complessiva somma di Euro 300.000,00 (trecentomila) di cui Euro 255.225,00 (duecentocinquantacinquemiladuecentoventicinque) per capitale, a favore della società [REDACTED], con sede in Resana (TV), codice fiscale [REDACTED], con domicilio ipotecario in Asti, Corso Dante n.51, presso [REDACTED], gravante i beni immobili descritti nella presente relazione per il corretto diritto di proprietà superficaria.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Trascrizione n. 5261/3635 del 12 luglio 1989

Convenzione per costituzione del diritto di superficie, di cui alla scrittura privata autenticata in data 13 giugno 1989, n.32682 di repertorio notaio Giovanni Girino di Asti, avente oggetto la cessione alla società [REDACTED] del diritto di superficie per anni 99 (novantanove) sull'area oggetto di pignoramento, con riferimento ai vincoli e alle limitazioni, alla disponibilità del bene in essa disciplinati, come meglio risultante dalla Convenzione;

- Trascrizione n. 8805/6805 del 14 ottobre 2024

Pignoramento immobiliare di cui al Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Asti in data 20 settembre 2024, a favore della società [REDACTED], con sede in Resana (TV), codice fiscale [REDACTED], contro la società [REDACTED], con sede in Asti, codice fiscale [REDACTED], gravante i beni immobili descritti nella presente relazione di perizia per il diritto di proprietà superficaria.

(Vedi Allegato 10 – ispezioni ipotecarie)¹

5.3) Immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art.1 comma 376 ss. L.178/2020

Non ricorre il caso.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile pignorato non è ricompreso in condominio.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

¹ Si precisa che sono state indicate, in elenco, esclusivamente le iscrizioni e trascrizioni efficaci, in piena conformità con le risultanze del Certificato Notarile In atti.

a) Regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei beni

Il fabbricato in oggetto, censito al catasto del comune di Asti al foglio 104, mappale 210, risulta essere autorizzato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia convenzionata n.217 del 25/10/1989 relativa alla costruzione di capannone artigianale con uffici annessi.
- Concessione edilizia di variante in corso d'opera n.195 del 07/08/1998

(Vedi Allegato 11 – Pratiche edilizie e Abitabilità)

Per quel che conceme la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, rapportando lo stato autorizzato con quello esistente, si riscontrano le seguenti difformità:

- All'esterno, tra la cabina enel ed il capannone oggetto di intervento, nella pratica edilizia era indicata una pergola in legno, che però non è presente in quanto mai realizzata.
- Al piano terra, tra il blocco uffici ed il magazzino, è stato realizzato un locale ad uso archivio, che però non era indicato nella pratica edilizia.
- Al piano primo, nella pratica edilizia, sono indicati un antibagno, un bagno ed un ripostiglio, che però non sono mai stati realizzati.

Da un confronto tra le schede planimetriche catastali e la situazione di rilievo si evincono le seguenti difformità:

- Al piano terra, tra il blocco uffici ed il magazzino, è presente un locale ad uso archivio, che però non è indicato nella planimetria catastale.
- Al piano primo, nella scheda catastale, sono indicati un antibagno, un bagno ed un ripostiglio, che però non sono presenti.

Vista la sussistenza delle difformità sopra segnalate, non è possibile attestare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene pignorato.

b) Dichiarazione di agibilità dello stabile

Il fabbricato risulta abitabile/agibile come da Autorizzazione n.4048/1998 del 24/11/1998, con richiesta di abitabilità al protocollo n.37840 del 27/10/1998

c) Vincoli tesi ad espropriazione

Non ricorre il caso.

d) Potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura

Non pertinente.

Con riferimento alle difformità riscontrate, si dà atto della possibilità, nonché della necessità, di procedere a Sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, che dovrà essere presentata entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001. I costi di tale pratica, relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato e alle oblazioni da corrispondere al Comune di Asti, oltre all'aggiornamento della scheda catastale, possono essere ragionevolmente quantificati in euro 4.000,00.

8. CONSISTENZA

Di seguito si riporta il calcolo della Superficie Commerciale dell'immobile, nello stato di fatto in cui si trova, così come risulta dallo schema riportato nell'allegato 5, sulla base dei seguenti coefficienti:

- Capannone artigianale: superficie principale = superficie lorda nella misura di 1/1
- Cortile esterno: superficie accessoria = superficie nella misura del 10% fino a 25 mq e del 2% oltre i 25 mq

Foglio 104, particella 210

Consistenza del bene						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Capannone artigianale	568.26 mq	602.00 mq	100%	602.00 mq	4.5 mt	Terra
Capannone artigianale	136.22 mq	157.00 mq	100%	157.00 mq	3.5 mt	Primo
Cortile esterno	1021 mq	1021 mq	10% + 2%	23.00 mq		Terra
Totale Superficie convenzionale				782.00 mq		

9. STIMA**a) Criteri di stima, fonti di informazione e parametri utilizzati**

Il metodo di stima adottato per la ricerca e la determinazione del più probabile valore medio di mercato del bene pignorato è stato quello della stima sintetica, metodo di valutazione immobiliare che determina il valore di mercato attraverso il confronto diretto con immobili simili venduti o in vendita nella stessa zona o in zone comparabili.

Il valore globale del bene è assoggettato a caratteristiche estrinseche (fattori esterni tra cui il comune di appartenenza, la zona, l'accessibilità, il contesto in cui si trova, le strutture ed i servizi, etc.) che forniscono il prezzo unitario base, mediato con le caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso (requisiti propri del bene quali tipologia, potenzialità urbanistiche ed edilizie, epoca di edificazione/ristrutturazione, stato conservativo/manutentivo, esposizione ed affacci, grandezza e distribuzione, dotazioni, appetibilità, etc.).

Tenuto conto di quanto sopra, il valore viene stabilito considerando il più probabile prezzo di mercato adottando il metodo della comparazione, confrontando i prezzi delle proprietà compravendute dotate di caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, analizzando la situazione morfologica, lo stato di fatto e le considerazioni espresse nei paragrafi precedenti, secondo quanto il sottoscritto ha potuto accertare visivamente.

Inoltre si è fatto ricorso all'utilizzo delle pubblicazioni O.M.I. relative all'anno 2025 (primo semestre).

Pur basando la valutazione su dati metrici, questi devono però intendersi come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi la stima come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attuale si trova.

La valutazione inoltre terrà anche conto del fatto che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari.

A seguito di tutte le sopracitate considerazioni, il più probabile valore di mercato a metro quadro dell'immobile oggetto di stima risulta essere definibile in: € 600,00/mq

b) Determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato

Il valore dell'immobile risulta così definito

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Capannone artigianale	782.00 mq	600,00 €/mq	469.200,00 €	100%	469.200,00 €

Il fabbricato oggetto di stima risulta in capo all'esecutato in regime di proprietà superficiale, con separazione tra la proprietà del suolo e quella della costruzione. La durata residua del titolo è pari a 63 anni, con previsione di rinnovo per ulteriori 99 anni, come da atti in essere.

Dal punto di vista estimativo, la proprietà superficiale attribuisce al titolare la piena disponibilità economica e funzionale del fabbricato; tuttavia, la mancata titolarità del suolo comporta una minore appetibilità di mercato rispetto alla piena proprietà fondiaria, in particolare sotto il profilo della liquidabilità e della finanziabilità del bene.

Considerata la destinazione artigianale del fabbricato, la lunga durata residua del diritto e la sua rinnovabilità, l'incidenza economica della proprietà superficiale è ritenuta contenuta. Si applica pertanto un coefficiente di deprezzamento prudenziale pari al 15% rispetto al valore stimato in piena proprietà (si evidenzia che, per immobili produttivi, il fattore determinante del valore resta la funzionalità del bene e la sua idoneità all'uso economico, mentre il regime superficiale assume carattere secondario in presenza di durate di lungo periodo).

Pertanto il valore del bene, in considerazione del deprezzamento relativo alla proprietà superficiale, diventa: $469.200,00 € - 15\% = 398.820,00 €$

Tale valore complessivo di 398.820,00 € è stato poi assoggettato ai seguenti adeguamenti e correzioni:

- Riduzione per assenza garanzia di vizi e oneri occulti = 5%
- Costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale = 4.000,00 €

Per cui risulta:

Valore complessivo = 398.820,00 € - (5%) - 4.000,00 € = 374.879,00 €

Arrotondabile a **374.870,00 € (trecentosettantaquattromilaottocentosettanta,00 euro)**.

N.B. Si rileva che nell'atto di costituzione del diritto di superficie in favore della debitrice esecutata (Convenzione 13 giugno 1989, n. 32682 rep. Not. Girino) è previsto, all'art. 8, che *"nel caso in cui il superficiario intendesse successivamente trasferire la proprietà delle sole costruzioni, il prezzo massimo di cessione sarà determinato dalla somma di valori di: a) area, secondo le leggi di esproprio vigenti alla data di cessione; b) costo documentato delle costruzioni e urbanizzazioni, aggiornato sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT costo vita tra la data dell'agibilità e quella della cessione"*.

La determinazione di tale "prezzo massimo" si fonda - secondo tale articolo - su dati parzialmente ignoti all'esperto. Se, infatti, è accessibile il dato relativo al valore dell'area secondo le leggi di esproprio ora vigenti, non lo è il "costo documentato delle costruzioni e urbanizzazioni", trattandosi di documentazione privata e non reperibile presso i pubblici uffici.

c) Stato detentivo del bene pignorato

Il bene pignorato risulta libero in quanto in pieno possesso dell'esecutato.

d) Quote del bene pignorato

La quota del bene pignorato è di 1/1.

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile pignorato non è locato.

(Vedi Allegato 12 – Verifica contratti di affitto)

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

a) Quote del bene pignorato

Non ricorre il caso in quanto gli immobili sono pignorati per l'intero.

b) Ipotesi di divisione in natura e con conguaglio dell'immobile pignorato

Non ricorre il caso (vedi sopra)

c) Possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile

Non ricorre il caso (vedi sopra)

Quanto sopra esposto è in assolvimento dell'incarico affidato.

Si allega altresì copia privacy dell'elaborato di stima (Allegato 13)



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Avviso di convocazione debitore e verbali di sopraluogo operazioni peritali
- ALLEGATO 2: Estratto di mappa - Scheda catastale
- ALLEGATO 3: Visura catastale attuale e Visura storica dell'immobile
- ALLEGATO 4: Rilievo del bene oggetto di pignoramento
- ALLEGATO 5: Definizioni delle superfici
- ALLEGATO 6: Inquadramento generale e localizzazione dell'immobile
- ALLEGATO 7: Documentazione fotografica dello stato attuale
- ALLEGATO 8: Atto di provenienza e Nota di trascrizione
- ALLEGATO 9: Stralcio di PRG del comune di Asti e N.T.A.
- ALLEGATO 10: Ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 11: Pratiche edilizie
- ALLEGATO 12: Verifica contratti di affitto
- ALLEGATO 13: Copia privacy dell'elaborato di stima

