

TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 17/2020

VERBALE DI PERIZIA

Il sottoscritto Zappa ing. Felice, libero professionista con Studio Tecnico in Villafranca d'Asti, Via Don Givogre n° 15, appartenente allo Studio Tecnico B.Z. di ing. Boero Elio e ing. Zappa Felice, a seguito dell'affidamento dell'incarico con Provvedimento del Giudice dell'esecuzione immobiliare in data 08/09/2020 e della conseguente accettazione espressa nel Verbale di udienza del 22/09/2020

➤ Presa visione degli atti depositati sul portale del Tribunale e qui brevemente riassunti:

- Atto di precetto promosso da Cassa di Risparmio di Asti in data 22/11/2019
- Istanza di vendita di beni immobili pignorati promossa da Cassa di Risparmio di Asti contro ██████████ in data 07/02/2020;
- Istanza di nomina avv. Giuseppe Bordino quale professionista delegato in data 12/02/2020
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge 302/1988 alla data del 20/02/2020
- Avviso ai creditori promosso da Cassa di Risparmio di Asti in data 06/03/2020
- Atto di intervento in procedura esecutiva promosso da Cassa di Risparmio di Asti in data 06/03/2020
- Atto di pignoramento in data 22/01/2020
- Comparsa di intervento ex art.111 POP NPLs Srl
- Note di trascrizione rilasciate dall'Agenzia del Territorio e nota di iscrizione a ruolo

➤ Esaminati attentamente i termini dell'incarico affidatogli dal Giudice;

➤ Eseguiti gli opportuni accertamenti:

- presso il Comune di Asti, finalizzato al recupero degli atti autorizzativi e della documentazione di P.R.G.C. vigente relativa alla zona di appartenenza degli immobili;
- presso l'U.T.E. (Agenzia del Territorio) di Asti finalizzato all'identificazione della proprietà;
- presso la proprietà stessa con rilievi e documentazione fotografica;

espone la seguente relazione peritale secondo la scala delle richieste formulate nell'incarico.

Punto 1: AVVISI

Agli esecutati signori [REDACTED] sono state inviate le seguenti comunicazioni:

- 1) in data 30/10/2020 per sopralluogo tecnico alla data del 06/11/2020
- 2) in data 10/11/2020 per sopralluogo tecnico alla data del 27/11/2020
- 3) in data 21/09/2021 per sopralluogo tecnico alla data del 01/10/2021

In data 01/10/2021, giorno del sopralluogo tecnico, sono state esperite le fasi procedurali di lettura del quesito peritale agli esecutati, dopodiché è stato convenuto di proseguire le operazioni peritali in data 08/10/2021. Dette operazioni sono state effettivamente e regolarmente eseguite in data 08/10/2021 come da verbale redatto in pari data.

Punto 2: VERIFICHE

- L'accertamento attraverso gli estratti catastali di cui alla dichiarazione protocollo n. AT0040573 del 01/10/2019 compilata dall'ing. Casetta Marco trova piena corrispondenza nei rilievi effettuati dal sottoscritto perito incaricato in data 08/10/2021.

A giudizio dello scrivente il Certificato Notarile risulta mancante della citazione relativa al sub 14 tra i beni oggetto della procedura esecutiva. Parimenti, nell'atto di pignoramento manca la citazione del sub. 14.

Segnala tuttavia che i corpi di fabbrica di cui ai sub. 11 e sub 14 posti in adiacenza del sub 13 risultano eseguiti abusivamente senza nessun titolo abilitativo.

- Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli desunte dai documenti agli atti:

Iscrizioni

- Ipoteca di € 340.000,00 derivante da mutuo fondiario a rogito Notaio Camusso Marco rep. 47115/24323 del 24/03/2011 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA codice fiscale 00060550050 e contro [REDACTED] gravante sugli immobili foglio 4, particella 97, sub 8 (oggi sub 12), sub 9 (oggi sub 13), sub 10 (oggi sub 11)
- Ipoteca di € 320.000,00 derivante da mutuo fondiario a rogito Notaio Girola Alberto rep. 2587/1983 del 20/03/2013 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA codice fiscale 00060550050 e contro [REDACTED]

██████████ gravante sugli immobili foglio 4, particella 97, sub 8 (oggi sub 12), sub 9 (oggi sub 13), sub 10 (oggi sub 11)

- Ipoteca giudiziale di € 103.000,00 a favore di BIELLA LEASING SPA codice fiscale 00528570021 e contro ██████████, dipendente da decreto ingiuntivo Tribunale di Biella del 19/02/2014 repertorio n.412, gravante tra l'altro sugli immobili foglio 4, particella 97, sub 8 (oggi sub 12), sub 9 (oggi sub 13), sub 10 (oggi sub 11) per la quota di ½
- Ipoteca giudiziale di € 100.000,00 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA codice fiscale 00060550050 e contro ██████████, dipendente da atto giudiziario Tribunale di Asti del 15/09/2016 repertorio n.3529/2016, gravante sugli immobili foglio 4, particella 97, sub 8 (oggi sub 12), sub 9 (oggi sub 13), sub 10 (oggi sub 11)

Trascrizioni

- Nota di trascrizione n. 9621/7272 del 02/11/2017 derivante da sentenza dichiarativa di fallimento rep. 37 del 05/07/2017 a favore di ██████████ ██████████ gravante tra l'altro sugli immobili foglio 4, particella 97, sub 8 (oggi sub 12), sub 9 (oggi sub 13), sub 10 (oggi sub 11) per il diritto di proprietà di ½
- Nota di trascrizione n. 712/561 del 28/01/2020 derivante da Verbale di pignoramento rep 146/2020 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA codice fiscale 00060550050 e contro ██████████ sui seguenti immobili foglio 4, particella 97, sub 8 (oggi sub 12), sub 9 (oggi sub 13), sub 10 (oggi sub 11)



Punto 3: IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

I beni oggetto del pignoramento ubicati in territorio comunale di Asti, Frazione Serravalle n.17, risultano censiti al catasto fabbricati di Asti, Sezione SE, al foglio di mappa n.4 particella 97, e così identificabili:

- Sub 12: corpo di fabbrica di civile abitazione composto da
 - Piano interrato
 - Piano terreno (rialzato)
 - Piano primoconfinante a nord con la strada comunale, ad est con corpo di fabbrica denominato sub 7 (magazzino), a sud con area cortilizia comune sub 15 e con il sub 14 da demolire, a ovest con corpo di fabbrica denominato sub 13;

- Sub 13: corpo di fabbrica di civile abitazione composto da
 - Piano terra destinato a magazzino
 - Piano primo destinato a civile abitazioneconfinante a nord con la strada comunale, ad est con l'adiacente sub 12 e con il sub 14 da demolire, a sud con la corte comune sub 15, a ovest con l'adiacente sub 11 da demolire e corte comune sub 15

- Sub 11: tettoia aperta ad ossatura metallica realizzata abusivamente da demolire posta in adiacenza al sub 13 confinante:
a nord, ovest e sud con la corte comune sub 15, a est con il sub 13

- Sub 14: porticato con superiore terrazzo ad ossatura muraria realizzato abusivamente da demolire, confinante:
a nord con il sub 12, a est e sud con la corte comune sub 15, a ovest con il sub 13 adiacente



Nello specifico:

1) Per quanto attiene il sub.12 si rappresenta quanto segue:

Trattasi di corpo di fabbrica a manica semplice ad ossatura muraria disposto su tre livelli dei quali:

- il primo livello, quasi completamente interrato, ha accesso dal corpo scala ingresso ② ed è suddiviso in due ambienti delle dimensioni planimetriche pari a:
 - m 5,07x5,80 = mq 29,62 con altezza sotto travi di m 2,20 e solaio ad archi in mattoni sostenuti da putrelle metalliche,
 - m 12,00x5,89 = mq 70,05 dotato di solaio a volte in muratura aventi altezza massima in chiave di volta m 3,00

Il piano pavimento risulta in battuto di cemento grezzo. I serramenti sono a vetri stampati su ossatura metallica. La volta di copertura ad arco ribassato è dotato di n.10 unghie atte a lasciare lo spazio utile alle finestrate. Le murature perimetrali e le volte comunque paiono in buone condizioni di conservazione.

- Il secondo livello, rialzato rispetto al piano cortile di circa 1,00 m, a solaio piano con interpiano di m 2,90 e 2,85 m è composto dai seguenti vani:
 - ufficio delle dimensioni di m 4,20x4,13 per una superficie di mq 17,35 separati da un disimpegno di mq 7,77, da un locale wc ricavato all'esterno della sagoma limite ma all'interno del vano ex portico
 - Ingresso ① scala di accesso al primo piano delle dimensioni di m 2,10x6,10
 - locale cucina delle dimensioni di m 6,10x5,05 per una superficie di mq 30,80
 - locale soggiorno delle dimensioni di m 6,10x5,05 per una superficie di mq 30,80
 - ingresso ② scala di accesso al piano primo ed al piano interrato delle dimensioni di m 1,30x6,10
 - salotto delle dimensioni di m 5,10x3,91 per una superficie di mq 20,15, bagno delle dimensioni di mq 7,23 e disimpegno con accesso alla scala di discesa al piano interrato
- Il terzo livello, posto al piano primo con altezza di interpiano differenziata da m 2,95 a m 2,75, è composta dai seguenti vani:

A destra del corpo scala ingresso ①:

 - disimpegno delle dimensioni di m 4,33x2,60 per una superficie di mq 13,45 di accesso ad un bagno delle dimensioni di m 2,80x2,65 per una superficie di mq 7,42 ed a camera delle dimensioni di m 3,70x3,90 per una superficie di mq 15,38
 - camera delle dimensioni di m 3,40x4,33 per una superficie di mq 14,72

A sinistra del corpo scala ingresso ①

- corridoio sul lato nord dello sviluppo lineare di m 10,90 per una superficie di mq 14,57
- camera matrimoniale delle dimensioni di m 4,75x5,20 pari a mq 24,70
- camera matrimoniale delle dimensioni di m 4,88x5,25 pari a mq 25,62
- corpo scala ingresso ② della larghezza di m 1,30 con apertura sul corpo di fabbrica sub 13

Nel complesso il corpo di fabbrica, che può essere fatto risalire come epoca di costruzione ai primi del '900 o forse prima ancora, contiene elementi di valore architettonico/costruttivo tipici ascrivibili alla piccola borghesia contadina quali:

- muri in mattoni pieni di notevole spessore, generalmente superiori a 50 cm
- voltoni nel piano cantina in mattoni a vista
- orizzontamenti a volte sostenuti da putrelle metalliche (all'attualità in parte sostituiti da orizzontamenti in soluzione mista c.a. e laterocemento)
- cornicione aggettante in mattoni a vista sagomati nella facciata principale verso la corte
- passafuori in legno sulla facciata posteriore lato nord verso strada comunale
- balconi in lastre di pietra di luserna con ringhiere metalliche tipiche (oggi ricostruite)
- scalette di accesso al piano terra con gradini in pietra di luserna
- serramenti tradizionali con persiane in legno tipiche alla piemontese oggi in stato di conservazione molto scadente
- davanzali delle finestre e porte finestre in lastre di pietra di luserna spessore 3-4 cm
- controdavanzali interni in marmo
- superfici di facciata intonacate a cemento/calce con soprastante tinteggiatura
- grondaie e pluviali di discesa in lamiera colorata
- pavimentazione cortilizia in battuto di cemento

Internamente, a seguito dei rimaneggiamenti e sistemazioni effettuate negli ultimi decenni, si evidenziano:

- pavimenti in piastrelle di ceramica di fattura commerciale
- rivestimenti anch'essi in piastrelle di ceramica di fattura commerciale
- pedate delle scale in lastre di pietra di luserna dello spessore di 3,00 cm
- serramenti in legno già dotati di vetri camera con specchiatura doppia

- porte interne in legno impiallacciate con specchiature a vetri e/o interamente cieche
- impianto di riscaldamento con elementi radianti a radiatori in ghisa sottofinestra e/o sotto soglie di protezione laddove posizionati sul filo esterno murario
- caldaia murale a condensazione in apposito locale C.T. ricavato all'interno del portico laterale

2) Per quanto attiene il sub.13 si rappresenta quanto segue:

Dalla documentazione fotografica allegata all'istanza di condono relativo al capannone e struttura metallica richiesta dal precedente proprietario [REDACTED] del 30/04/1986, si rileva l'esistenza di un corpo di fabbrica già a destinazione agricola costituito da piano terreno (presuntivamente ex stalla) e da piano primo (presuntivamente ex fienile), oggi censito a catasto al foglio di mappa n.4 del Comune di Asti, particella n.97 sub 13.

Detto corpo di fabbrica, ristrutturato al fine di ottenere una nuova unità abitativa a favore del socio recentemente deceduto, è così rappresentabile:

- Il piano terreno, già presumibilmente stalla, è configurato strutturalmente in 5 vani; quattro di questi vani sono definiti da murature di testata piene e da archi confluenti in 3 maschi murari con volta a doppia curvatura in mattoni a vista di buona fattura.

Il quarto vano d'angolo, adiacente al corpo di fabbrica sub 12, ha un solaio piano in latero cemento di cui non si conoscono le caratteristiche strutturali né riferimenti di denuncia del c.a.

Nel primo vano, a sud del corpo di fabbrica, è stato ricavato un corpo scala di accesso all'unità abitativa del piano superiore della superficie di mq 18,70 e un corpo ripostiglio sottoscala. I vani sono attualmente utilizzati come sgombero e/o locali di deposito della superficie di mq $60,70+23,29+37,38 = \text{mq } 121,37$

Il pavimento è in piastrelle di ceramica di tipo commerciale.

I serramenti sono a portoni metallici con specchiature vetrate stampate.

Sul fronte sud la facciata è caratterizzata dalla presenza di due aperture finestrate con serramenti in legno e specchiature vetrate a vetro camera e persiane in alluminio tinta legno di buona fattura al piano terreno, oltre a un serramento porta finestra delle stesse caratteristiche degli altri due, aggettante su un balcone con pianale in pietra di luserna su modiglioni e ringhiera di formato artigianale in ferro a bacchettine sagomate.

- Il piano primo, già destinato a fienile, è stato trasformato con opere e destinazioni abusive, in unità abitativa composta di 5 vani oltre a servizi, e precisamente:
 - cucina delle dimensioni di m 5,46x5,02-4,80, per una superficie di mq 27,28

- soggiorno delle dimensioni di m 6,60-6.25x6,50 per una superficie di mq 42,39
- camera matrimoniale delle dimensioni di m 4,55x4,25 per una superficie di mq 19,33
- camera matrimoniale delle dimensioni di m 4,35x4,55 per una superficie di mq 19,79
- camera matrimoniale delle dimensioni di m 3,70x5,35 per una superficie di mq 19,72
- due disimpegni della superficie di mq 13,90+5,20 = mq 19,10
- ripostiglio della superficie di mq 5,18
- n.2 bagni della superficie di mq 9,46+7,75 = mq 17,21

Il pavimento ed i rivestimenti sono in ceramica di buona qualità e fattura.

I serramenti sono in legno dotati di specchiature vetrate a vetrocamera di grande spessore e persiane in alluminio tinta legno.

L'impianto elettrico è a norma e dotato di attacco aspirapolvere

L'impianto idraulico è unificato con quello del corpo di fabbrica sub 12 con un unico contatore

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaietta a condensazione posizionata in nicchia esterna con accesso dal terrazzo, distribuzione a pavimento con tubi in rame e radiatori in acciaio.

La scala di accesso all'unità abitativa è pavimentata con lastre di marmo colorate di ottima fattura

3) Per quanto attiene il sub.11 (tettoia aperta di mq 226,20) si rappresenta quanto segue:

Trattasi di una struttura metallica a copertura di una parte cortilizia in adiacenza al lato ovest del corpo di fabbrica sub 13, aperta sul lato nord e sud e tamponata con muratura in blocchetti di calcestruzzo sul lato ovest verso il confine di proprietà.

L'ossatura è costituita da:

- n.5 coppie di pilastri metallici HE 140/160 dell'altezza variabile con l'andamento del piano di calpestio, da m 3,95 a m 4,95
- n.5 capriate metalliche reticolari
- arcarecci ad Ω metallici al passo p = circa 80 cm sui quali è posata la copertura a pannelli sandwich in lamiera zincata colorata
- pavimento in battuto di cemento

Detto corpo di fabbrica, del quale non esiste documentazione autorizzativa rilasciata dal Comune di Asti, risulta realizzata abusivamente e quindi da demolire.



4) Per quanto attiene il sub.14 (terrazza su porticato) si rappresenta quanto segue:

Trattasi di corpo di fabbrica ad ossatura verticale composta da n.5 pilastri in c.a.o. delle dimensioni di cm 40x40 posti ad una distanza di m 2,60 dal corpo di fabbrica sub 13, collegati in testa da una soletta latero cementizia di cui non sono note le caratteristiche strutturali, della superficie di mq 51,70 onde formare un terrazzo delle dimensioni planimetriche di m 2,66x15,60 accessibile dai locali dell'unità abitativa sub 13.

Perifericamente il terrazzo è dotato di sporto inclinato coperto con coppi vecchi.

Detto corpo di fabbrica, del quale non esiste documentazione autorizzativa rilasciata dal Comune di Asti, risulta realizzato abusivamente e quindi da demolire.

Punto 4: REGIME PATRIMONIALE

Dalla visura storica per immobile condotta presso l'Agenzia del Territorio di Asti, risulta che i beni oggetto di pignoramento sono in proprietà dei signori coniugi:

[REDACTED]

Si riportano le visure storiche per immobile a scopo documentale

E' stato acquisito ed allegato l'estratto dell'atto di matrimonio

Punto 5: ACCERTAMENTI

L'atto di pignoramento indica quali beni oggetto di pignoramento i seguenti corpi di fabbrica:

- corpo di fabbrica censito a catasto fabbricati del Comune di Asti, sez. SE foglio di mappa n.4, mappale n.97, sub. 8 oggi sub. 12, categoria A/2 di proprietà dei coniugi

½ al [REDACTED]

½ alla [REDACTED]



- corpo di fabbrica censito a catasto fabbricati del Comune di Asti, sez. SE foglio di mappa n.4, mappale n.97, sub. 9 oggi sub. 13, categoria A/2 di proprietà dei coniugi

½ al [REDACTED]

½ alla [REDACTED]



- corpo di fabbrica censito a catasto fabbricati del Comune di Asti, sez. SE foglio di mappa n.4, mappale n.97, sub. 10 oggi sub. 11, categoria C/7 di proprietà dei coniugi

½ al [REDACTED]

½ alla [REDACTED]



La proprietà [REDACTED] ricomprende anche il corpo di fabbrica censito a catasto del Comune di Asti, sez. SE foglio di mappa n.4, mappale n.97, sub. 14

Dai rilievi svolti tuttavia si evidenzia che la proprietà dei coniugi di cui al sub 13 è strettamente intercommessa al sub 14 (terrazzo su sottostante porticato)

Infatti il porticato sub 14 deve essere attraversato nella sua larghezza per accedere al piano terreno del sub 13, mentre la centrale termica dell'unità abitativa al piano primo del sub 13 è posta in nicchia della muratura con accesso dal terrazzo (sub 14).

Pare quindi opportuno che il sub 14, ancorché corpo di fabbrica abusivo da demolire, sia da annoverare tra i corpi di fabbrica oggetto di pignoramento.

Al di là della precisazione sopra esposta comunque si segnala che, pur non corrispondendo i dati indicati nel pignoramento ai dati attuali, questi rappresentano comunque la storia del compendio pignorato.

Punto 6: VARIAZIONI E/O ACCERTAMENTI CATASTALI

Non occorrono variazioni catastali in quanto già redatte dal collega ing. Casetta Marco nell'ambito della CTU eseguita nel 2019



Punto 7: UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Asti identifica l'area ed i fabbricati oggetto di pignoramento, all'interno delle "Aree Residenziali di Conservazione" di cui all'art.17 che così definisce:

Aree Residenziali di Conservazione le parti di territorio interessate da nuclei ed insediamenti di antica formazione dotati di rilievo storico, architettonico, testimoniale o di particolare pregio ambientale. In tali aree il Piano Regolatore Generale tende a determinare il recupero e la riqualificazione dei singoli edifici e del tessuto edilizio e urbanistico, la razionalizzazione degli stessi, il potenziamento dei servizi.

In particolare, l'area ed i corpi di fabbrica in esso presenti sono identificati come **"lotti edificati di tipo D in Aree di Conservazione"**

Per questi quindi in particolare valgono le norme contenute nei commi 12-13 dell'art. 17 qui ritrascritti:

12. *Nelle aree residenziali di conservazione contraddistinte dalla sigla A2.n all'interno dei nuclei frazionali, sono ammessi ampliamenti della volumetria legittimamente esistente alla data del 3.04.2007 di approvazione del Documento Programmatico relativo alla "Variante strutturale per le previsioni di insediamento nei nuclei frazionali"; tali ampliamenti, finalizzati al risparmio energetico, al miglioramento della qualità architettonica e delle condizioni igienico edilizie degli edifici, sono consentiti per le destinazioni d'uso ammesse nell'area, in deroga alla volumetria consentita e al rapporto di copertura previsti e nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile in materia di distanze da confini e fabbricati, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi della zona. Dalla suddetta possibilità di ampliamento sono comunque esclusi i lotti edificati classificati di tipo A e di tipo B. L'ampliamento potrà essere assentito con permesso di costruire se l'intervento proposto non altera il numero delle unità immobiliari o con piano di recupero se lo stesso produce incremento delle unità immobiliari.*
13. *Gli ampliamenti sulla base dei disposti di cui al precedente comma 12, non potranno in ogni caso determinare una densità fondiaria superiore al valore di 5 mc/mq disposto dal comma 2 dell'articolo 23 della LR 56/77 e s.m.i. e dovranno riprodurre i caratteri tipologici, posizionali, dimensionali, di morfologia del tetto e dei fronti degli edifici originari o circostanti individuati e documentati nei caratteri tipici e di interesse storico documentario con specifico rilievo di dettaglio al momento del progetto di intervento.*



Punto 8: CONFORMITA' AGLI ATTI AMMINISTRATIVI

CORPO DI FABBRICA SUB 12

Trattasi di ex casa colonica già utilizzata ai fini abitativi, risalente presuntivamente alla fine del 1800/inizi del 1900.

A seguito dell'acquisto del bene da parte dei [REDACTED], con atto di compravendita in data 15/12/1988 voltura n.636 1/1989 in atti dal 06/04/1990, si rileva la presenza dei seguenti atti autorizzativi:

- Autorizzazione Edilizia n.219 del 06/06/1995 per “Rifacimento della soletta locale di sgombero e rifacimento tetto dell'intero fabbricato di proprietà”
- DIA AC 1441 del 12/08/1998 per “Risanamento conservativo” comprendente:
 - il rifacimento della copertura
 - il rifacimento degli intonaci esterni
 - pitturazione delle facciate
 - zoccolatura in pietra
- Parere sospensivo su richiesta di Concessione Edilizia AC 2171 in data 18/12/1998 per “Ristrutturazione edilizia con recupero ex rustico”
- Parere negativo su richiesta di Permesso di Costruire n.339 del 09/03/2005 per “Trasformazione di esistente locale di sgombero aperto al piano primo in locale di civile abitazione”

All'interno del corpo di fabbrica sono state peraltro eseguite alcune opere di adeguamento e ridefinizione degli spazi in funzione delle esigenze famigliari, senza alcun titolo abilitativo.

È stato inoltre effettuato il cambio di destinazione d'uso con opere da locale di sgombero a locali abitativi (camera e bagno) sulla soletta latero cementizia eseguita nell'ambito dell'atto autorizzativo n. 219 del 06/06/1995.

Sotto il profilo urbanistico l'area in cui ricade il corpo di fabbrica è individuata in zona A2.1 “Area residenziale di conservazione in nucleo frazionale del Comune di Asti (centro storico)”.

In tale area il Piano Regolatore tende a determinare il recupero e la riqualificazione dei singoli edifici e del tessuto edilizio ed urbanistico, la razionalizzazione degli stessi, il potenziamento dei servizi.

Sono in particolare consentiti i seguenti tipi di intervento

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria

- Restauro conservativo senza preventivo inquadramento in Piano di Recupero se l'intervento è rivolto a singola unità immobiliare

A fronte delle indicazioni rilevabili dalle N.T.A. del vigente P.R.G.C., il sottoscritto ritiene che gli interventi abusivamente realizzati sul corpo di fabbrica sub 12 possano essere fatti oggetto di sanatoria edilizia.

CORPO DI FABBRICA SUB 13

Trattasi di rustico di casa colonica già utilizzata come stalla al piano terreno e fienile al piano primo, risalente come epoca di costruzione a quello della casa colonica di cui al sub.12.

Gli atti autorizzativi positivi e/o negativi legati al corpo di fabbrica sono gli stessi di quelli connessi al corpo di fabbrica sub 12, e precisamente:

- Autorizzazione Edilizia n.219 del 06/06/1995 per "Rifacimento della soletta locale di sgombero e rifacimento tetto dell'intero fabbricato di proprietà"
- DIA AC 1441 del 12/08/1998 per "Risanamento conservativo" comprendente:
 - il rifacimento della copertura
 - il rifacimento degli intonaci esterni
 - pitturazione delle facciate
 - zoccolatura in pietra
- Parere sospensivo su richiesta di Concessione Edilizia AC 2171 in data 18/12/1998 per "ristrutturazione edilizia con recupero ex rustico"
- Parere negativo su richiesta di Permesso di Costruire n.339 del 09/03/2005 per "Trasformazione di esistente locale di sgombero aperto al piano primo in locale di civile abitazione"
- DIA AC609 in data 09/04/1999 per "Rifacimento del manto di copertura con posa di pannello isolante e formazione di nuovo solaio di sottotetto"

All'interno del corpo di fabbrica sono state peraltro eseguite incisive opere di trasformazione in assenza dei titoli abilitativi, e precisamente:

- al piano terreno cambio di destinazione d'uso con opere da locale ex stalla a magazzino/locale di deposito, e corpo scala di accesso al piano primo;
- al piano primo realizzazione di una nuova unità abitativa collegata al piano terreno da corpo scala sulla testata sud del corpo di fabbrica e al corpo di fabbrica sub 12 con apertura sul lato est. Per generare questa nuova unità abitativa è stata realizzata la tamponatura delle specchiature vuote lato est dell'ex fienile oltre ad una nicchia atta ad ospitare la C.T. avente accesso diretto dal terrazzo (sub 14).



Non è stato possibile accertare la data di esecuzione del rifacimento della tamponatura lato ovest del fabbricato, ma si può presumere essere antecedente l'acquisto da parte dei [REDACTED]

Da ciò ne consegue che a livello urbanistico il corpo di fabbrica, sia al piano terreno che al piano primo, può essere considerato come un volume esistente.

Valendo per detto corpo di fabbrica le stesse norme urbanistiche del corpo di fabbrica di cui al sub 12, il sottoscritto perito estimatore ritiene ragionevolmente possibile che l'abuso edilizio commesso possa essere sanato inquadrando l'intervento in un Piano di Recupero a sanatoria.

A fronte delle ricerche svolte presso l'archivio urbanistico del Comune di Asti, non risultano l'esistenza di Certificati di Agibilità relativi ai corpi di fabbrica di cui al sub 12 e/o sub 13

CORPO DI FABBRICA SUB 11

Trattasi di tettoia ad ossatura metallica a copertura di una parte cortilizia adiacente al fabbricato di cui al sub 13, aperta sui lati nord e sud, tamponata con muratura in blocchetti di calcestruzzo sul lato ovest, le cui caratteristiche tecniche sono già state definite al punto 3 della relazione.

Per questo corpo di fabbrica non sono stati reperiti documenti autorizzativi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Asti.

Si deduce quindi che il corpo di fabbrica è stato edificato abusivamente e per questo è **necessaria la demolizione.**

CORPO DI FABBRICA SUB 14

Trattasi di corpo di fabbrica ad ossatura verticale a pilastri in c.a.o. collegati in testa da soletta incastrata nella muratura est del corpo di fabbrica di cui al sub 13, le cui caratteristiche tecniche sono già state definite al punto 3 della relazione.

Per questo corpo di fabbrica non sono stati reperiti documenti autorizzativi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Asti.

Si deduce quindi che il corpo di fabbrica è stato edificato abusivamente e per questo è **necessaria la demolizione.**



Punti 9-10: VENDITA

Tenuto conto:

- della destinazione d'uso prevista dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale assegnata all'area su cui insistono i due corpi di fabbrica oggetto di pignoramento "Area di Conservazione (Centro Storico)"
- dell'ubicazione sul lotto di proprietà dei due corpi di fabbrica sub 12 e sub 13 e delle reciproche interferenze fisiche,
- della necessità dell'impostazione, ai fini della sanatoria edilizia, di una procedura tecnica urbanistica unitaria che comprenda entrambe le unità abitative,
- degli accertamenti e delle valutazioni di opportunità svolte,

il sottoscritto perito estimatore, accertato che gli immobili sono pignorati per intero (1/2 a carico [REDACTED] e ½ a carico [REDACTED] coniugi in regime di separazione dei beni), ha maturato il convincimento che la vendita degli stessi debba essere effettuata in unico lotto.

Punti 11-12-13-14: VINCOLI

Dai riscontri oggettivi effettuati in data 08/10/2021 alla presenza del [REDACTED] proprietario di ½ dei beni oggetto di pignoramento, è emerso quanto segue:

11) Immobile occupato

- il corpo di fabbrica di cui al sub 12 è occupato dal suo nucleo familiare, composto da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- il corpo di fabbrica di cui al sub 13 già occupato dal [REDACTED] e rispettiva famiglia, ad oggi è occupato dalla famiglia:

[REDACTED]
[REDACTED]

12) Non rileva



13) gli accertamenti svolti a livello di P.R.G.C. evidenziano quanto segue:

- classificazione acustica 2
- classificazione del PAI 2c
- classificazione dell'area Area Residenziale di Conservazione



Non risultano presenti vincoli storici, paesaggistici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

14) Non rileva



Punto 15: DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia esecutiva da adottare è opportuno richiamare quanto segue.

In generale la formulazione di un giudizio di valore secondo la dottrina deve svolgersi in 3 momenti distinti:

- individuazione del tipo economico del valore da stimare,
- scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire il tipo economico voluto,
- individuazione di dati elementari reali e dati ipotetici.

Il giudizio emergerà ovviamente dall'esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati, utilizzando i dati reali e quelli ipotetici, e ciò consentirà la determinazione del tipo economico ricercato.

Nella fattispecie, il tipo economico per il bene in esame è il valore di mercato.

La metodologia adottata potrà quindi avvalersi del procedimento sintetico e/o di quello analitico.

Il procedimento sintetico ovviamente è basato sulla comparazione, mentre quello analitico si fonda sulla ricostruzione del processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.

Come è noto il procedimento sintetico richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione; la stima sarà tanto più attendibile quanto più si tratterà una scala omogenea e fatta di gradini. Detti valori devono essere verificati nei tempi prossimi alla stima e più numerosi possibile.



Il procedimento analitico invece viene di norma utilizzato quando la specificità dell'immobile da valutare esclude la presenza sul mercato di un sufficiente numero di immobili simili e di valori noti.

Nel caso in esame trattasi di attribuire il più probabile valore di mercato ad immobili la cui destinazione è riconducibile alla tipologia residenziale; per essi il mercato locale esprime valori sufficienti per l'applicazione del procedimento sintetico.

Ciò premesso il valore di mercato dei beni sarà determinato applicando il metodo "sintetico-comparativo", ovvero applicando alle consistenze delle varie porzioni dell'immobile con diverse caratteristiche i valori pertinenti.

Questi ultimi vengono dedotti a seguito di accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo conto delle analogie e delle differenze esistenti tra i beni confrontati.

Per quanto concerne la determinazione delle consistenze si è proceduto secondo la consolidata prassi estimativa:

- per la porzione abitativa o ad essa assimilabile si è applicata la superficie vendibile, al lordo quindi delle tramezzature interne e dei muri perimetrali esclusivi;
- i balconi e terrazzi sono ragguagliati al 50% della superficie abitativa;
- le cantine e locali di sgombero sono ragguagliati al 30% della superficie abitativa;
- gli altri eventuali locali a stretto servizio vengono ragguagliati a quote percentuale di superficie abitativa in rapporto al loro attuale stato di conservazione.

Corpo di fabbrica sub 12

Calcolo superfici

1) Locali abitativi e/o assimilabili

P.T.:	vedi schema	mq	193,30
P.1°:	vedi schema	<u>mq</u>	<u>172,55</u>
<i>Totale locali abitativi</i>		mq	365,85

2) Locali accessori

P.T.:	CT	vedi schema	mq	3,12
P.T.:	Portico:	vedi schema	mq	22,28
P.1°:	Balconi	vedi schema	mq	6,10

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Calcolo superfici ragguagliate

- **Locali abitativi:** si tiene conto del parametro di riferimento 1

$$\text{mq } 365,85 \times 1 =$$

mq 365,85

- **C.T. - Portico:** si adotta un coefficiente parametro pari a 0,30

$$\text{mq } (3,12+22,28) \times 0,30 =$$

mq 7,62

- **Terrazzi - Balconi:** si adotta un coefficiente parametro pari a 0,50

$$\text{mq } 6,10 \times 0,50 =$$

mq 3,05

Totale lordo superfici ragguagliate

mq 376,52

Corpo di fabbrica sub 13

Calcolo superfici

1) Locali abitativi e/o assimilabili

P.T.: vedi schema

mq 23,35

P.1°: vedi schema

mq 222,70

Totale locali abitativi

mq 246,05

2) Locali accessori

P.T.: Cantina-sgombero vedi schema

mq 154,50

P.1°: Balconi vedi schema

mq 4,50

Calcolo superfici ragguagliate

- **Locali abitativi:** si tiene conto del parametro di riferimento 1

$$\text{mq } 246,05 \times 1 =$$

mq 246,05

- **Cantina-sgombero:** si adotta un coefficiente parametro pari a 0,30

$$\text{mq } 154,50 \times 0,30 =$$

mq 46,35

- **Terrazzi - Balconi:** si adotta un coefficiente parametro pari a 0,50

$$\text{mq } 4,50 \times 0,50 =$$

mq 2,25

Totale lordo superfici ragguagliate

mq 294,65

Valutazione

- Dalla consultazione dei valori di mercato immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio, si rileva quanto segue:

Per abitazioni civili in normale stato di conservazione, il valore medio di mercato si aggira attorno a 600,00 €/mq di superficie lorda

- Dalla consultazione del borsino immobiliare si rileva quanto segue:

Per abitazioni civili in normale stato di conservazione, il valore medio di mercato per abitazioni in stabili di fascia media si aggira attorno a 540,00 €/mq di superficie lorda

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è quindi stimabile in €/mq $(600,00+540,00)/2 =$ €/mq 570,00

È tuttavia opportuno precisare quanto segue:

il corpo di fabbrica di cui al sub 13 si differenzia decisamente in meglio rispetto al corpo di fabbrica di cui al sub 12, in quanto di relativamente recente realizzazione, per grado di finitura, per qualità dei materiali utilizzati, per l'organizzazione distributiva decisamente moderna, per l'esposizione delle facciate est-ovest che ne migliorano l'efficienza e l'utilizzo.

Da ciò quindi ne consegue la possibilità di riassegnazione del valore rispetto ai valori medi di mercato nel modo seguente:

- **Corpo di fabbrica sub 12** applicando una decurtazione del 10% al valore medio di mercato
- **Corpo di fabbrica sub 13** applicando un incremento del 20% al valore medio di mercato

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si desume il seguente valore di mercato complessivo:

- | | |
|---|--------------|
| • sub 12: mq 376,52 x €/mq 570,00x0,90 = | € 193.154,00 |
| • sub 13: mq 294,65 x €/mq 570,00x1,20 = | € 201.540,00 |

Totale € 394.694,00

ARROTONDATO A

€ 394.500,00



Agli importi sopra determinati occorrerà apportare le seguenti decurtazioni:

si confermano le valutazioni svolte dal C.T.U. nella perizia del fallimento n. 37/2017

- oneri professionali di predisposizione della documentazione tecnico urbanistica "Piano di Recupero in Sanatoria", stimabile in € 15.000,00
 - oneri comunali per la Sanatoria stimabili in € 27.000,00
 - oneri di demolizione dei corpi di fabbrica sub 11 e sub 14 stimabili in € 25.000,00
- per una detrazione complessiva di € 67.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Complessivamente, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento può essere così sintetizzabile:

➤ Valore di mercato dei corpi di fabbrica sub 12-13	€ 394.500,00
➤ Deduzioni per costi e oneri di sanatoria e costi di demolizione	€ 67.000,00
TOTALE	€ 327.500,00

Diconsi euro trecentoventisettemilacinquecento/00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Punto 16: REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Gli immobili sono di proprietà di persone fisiche e nello specifico coniugi in regime di separazione dei beni

- ██████████ per ½
- ██████████ per ½



La vendita sarà quindi soggetta ad imposta di registro



Punto 17: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dagli accertamenti svolti si attesta che gli immobili non appartengono ad alcuna delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo, lettere a), b), c) del D. Lgs 192/2005 come modificato dall'art. 1 del d. Lgs 26/11/2006 n. 311 lettere d), e), f) e come integrato dal decreto 26/06/2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/2009) allegato A numero 2 e quindi non appartengono ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della L.R. del Piemonte n. 13 del 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione Giunta Regionale 4 agosto 2009 n. 4311965.

Per gli immobili il sottoscritto perito estimatore, non abilitato all'attestazione di certificazione energetica, ha provveduto ad incaricare un professionista iscritto nell'elenco della Regione Piemonte nella persona dell'ing. Boero Elio, libero professionista con Studio Tecnico in Villafranca d'Asti, Via Don Givogre n.15

Villafranca d'Asti, li 12/08/2022

