



**TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 245/2019 R.G.E



promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXX [Avv. XXXXXXXX]	creditore procedente
XXXXXXXXXXXXXXXX [Avv. XXXXXXXX]	
XXXXXXXXXXXXXXXX [Avv. XXXXXXXX]	creditore intervenuto



contro

XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX	debitore esecutato
--------------------------------------	---------------------------

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Giuseppe AMOROSO

C.T.U: Arch. Alessandra BODDA



arch. Alessandra Bodda

piazza Vittorio Veneto n.7

14100 Asti

Tel. 01122 1841

arch.alessandrabodda@gmail.com



RELAZIONE TECNICA DI STIMA



INDICE



PERIZIA DI STIMA (pag.1-65)

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

ALLEGATI (pag.1-143)



pag .1/65



1. PREMESSA

Convocata dal Presidente Giudice dell'Esecuzione per il conferimento di incarico riguardante la relazione tecnica di stima, la sottoscritta arch. Alessandra Bodda, nata ad Asti il 16/03/1977, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n. 395, con studio in Asti, piazza Vittorio Veneto n. 7, il giorno 21/09/2020 compariva per il giuramento di rito. Informata della natura delle indagini, la sottoscritta accettava l'incarico e gli venivano posti i quesiti esplicitati al *Punto 3*).



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 23/09/2020 veniva dato inizio alle operazioni peritali, con l'invio di PEC agli avvocati incaricati.

In data 26/09/2020 veniva inviata al Comune di Villafranca d'Asti la domanda di accesso agli atti per la consultazione dei precedenti edilizi.

In data 28/09/2020 veniva inviata all'Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica esistenza contratti di affitto.

In data 23/09/2020 veniva inviata comunicazione con raccomandata AR ai debitori esecutati della data del sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, invitando a consentire l'accesso agli immobili e ad essere presente al sopralluogo.

In data 22 e 29/09/2020 la sottoscritta si recava presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Asti Servizi Catastali, per il reperimento delle necessarie visure, mappe e planimetrie.

In data 05/10/2020 ci si recava presso il Comune di Villafranca d'Asti per la richiesta dei precedenti edilizi sull'immobile e della normativa locale, al fine di verificare mediante l'esame della documentazione (Piano Regolatore Generale Comunale, Norme Tecniche di Attuazione e relativa cartografia) la conformità alle autorizzazioni.

In data 07/10/2020 e 12/10/2020 venivano eseguiti i sopralluoghi presso il compendio pignorato.

In data 15/10/2020 venivano richiesti atti di compravendita presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Asti.

In data 16/10/2020 venivano richiesti i dati relativi alle spese condominiali all'Amministratore geom. Xxxxxxx Xxxxxxx.

In data 11/11/2020 venivano discusse con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico le specifiche per la sanatoria delle unità immobiliari.

In data 12/11/2020 venivano reperiti gli attestati di prestazione energetica delle unità immobiliari



commerciali.

In data 13/11/2020 la sottoscritta eseguiva presso l'*Agenzia del Territorio di Asti Conservatoria dei Registri Immobiliari* le ispezioni ipotecarie di aggiornamento.

In data 16/11/2020 venivano segnalate le anomalie al Notaio ed al creditore procedente in merito alla dichiarazione notarile del 03/02/2020 ed ai subalterni oggetto di EI.

In data 25/11/2020 veniva presentata istanza al G.E per la segnalazione anomalie riscontrate su nota trascrizione e dichiarazione notarile.

In data 30/11/2020 venivano eseguiti gli aggiornamenti delle visure catastali prima della consegna dell'elaborato peritale.

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

3. RISPOSTE AI QUESITI

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

RISPOSTA AL QUESITO 1)

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

La sottoscritta ha provveduto ad avvisare con lettera raccomandata A/R i debitori esecutati dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima.

I sopralluoghi per il rilievo delle unità immobiliari ed il reperimento dei dati venivano eseguiti in data 07/10/2020 e 12/10/2020 alla presenza del Sig. Xxxxx Xxxxx.

RISPOSTA AL QUESITO 2)

"Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure

catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

Si relaziona che la Procedura esecutiva è a carico di Xxxx Xxxxxx nato a Asti il xxxxxxxx cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Xxxx Xxxxxxxx nato a Monale (AT) il xxxxxxxx cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Oggetto: pignoramento del 14/12/2019 notificato dall'UNEP del Tribunale di Asti e trascritto in data 13/01/2020 ai nn. 179/134, a favore Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxxcon sede in Asti, cod.fisc. xxxxxxxx , sui seguenti immobili:

- Terreno in Villafranca D'Asti (AT), Regione Case Bruciate, in catasto foglio 15 particella 488.
- Immobile in Villafranca D'Asti (AT) di tipo C/1, Regione Case Bruciate piano T, in catasto foglio 15 particella 488 subalterno 10 di consistenza 152 mq.
- Immobile in Villafranca D'Asti (AT) di tipo C/1, Regione Case Bruciate piano T, in catasto foglio 15 particella 488 subalterno 9 di consistenza 112 mq.
- Immobile in Villafranca D'Asti (AT) di tipo C/2, Regione Case Bruciate piano T, in catasto foglio 15 particella 488 subalterno 8 di consistenza 229 mq.
- Immobile in Villafranca D'Asti (AT) di tipo C/6, Regione Case Bruciate, in catasto foglio 15 particella 488 subalterno 17 di consistenza 13 mq.
- Immobile in Villafranca D'Asti (AT) di tipo C/6, Regione Case Bruciate, in catasto foglio 15 particella 488 subalterno 18 di consistenza 13 mq.

Si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

PREMESSO: L'immobile in Villafranca D'Asti (AT) fg. 15 part. 488/8 è stato soppresso in data 02/12/2015 ed ha originato le particelle 488/21 - 488/22; la part. 488/22 è stata alienata, giusta atto di vendita in Notar Amici Ceva di Nucetto Piergiorgio del 16/02/2016 rep. n. 59054/13371 trascritto il

11/03/2016 ai nn. 2090/1636, a favore del Sig. XXXXXXXXXXXX nato a Asti il XXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Xxxxx xxxxxx nata a Asti il XXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; a sua volta la part. 488/21 è stata soppressa in data 16/05/2019 ed ha originato le partite 488/23 - 488/24;

Ai Sig.ri Xxxx Xxxxxx e Xxxxx XXXXXXXXXXXX gli immobili oggetto della procedura esecutiva (già terreno) sono così pervenuti:

- Per 1/2 della proprietà al Sig. Xxxxx XXXXXXXXXXXX giusta atto di vendita in Notar Conte Mario del 05/02/1963 rep. 6382 trascritto il 18/02/1963 ai nn. 1240/1055.
- Per 1/2 della proprietà al Sig. Xxxx Xxxxxx giusta atto di vendita in Notar Novarese Paolo del 18/11/1972 trascritto il 04/12/1972 ai nn. 8812/7092 da potere di Xxxxx XXXXXXXXXXXX nato a Monale (AT) il XXXXXXXXXXXX .

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

ISCRIZIONE N. 6176/752 del 04/08/2014 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num.rep. 132922/17586 in Notar Bertone Stefano del 01/08/2014.

A favore: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX con sede in ASTI codice fiscale XXXXXXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto ASTI - XXXXXXXXXXX XXXXXXXX).

Contro: Xxxx Xxxxxx nato a Asti il XXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe Xxxxx XXXXXXXXXXXX nato a Monale (AT) il XXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitori non datori di ipoteca: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX con sede in ASTI codice fiscale XXXXXXXXXXXX - Mutuo di euro XXXXXXXXXXXX, durata 20 anni, ipoteca di euro XXXXXXXXXXXX — gravante per 1/2 ciascuno della proprietà fra gli altri sugli immobili in oggetto.

ANNOTAZIONE N. 1979/170 del 09/03/2016 a iscrizione nascente da restrizione di beni con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in Notar Amici Ceva di Nucetto Piergiorgio del 12/02/2016 rep. n. 59039/13360, gravante sull'immobile fg. 15 part. 488 sub. 22.

ISCRIZIONE N. 6177/753 del 04/08/2014 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num.rep. 132923/17587 in Notar Bertone Stefano del 01/08/2014.

A favore: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX con sede in ASTI codice fiscale XXXXXXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto ASTI - XXXXXXXXXXX XXXXXXXX).

Contro: Xxxx Xxxxxx nato a Asti il XXXXXXXXXXXX cod. fisc., XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe Xxxxx XXXXXXXXXXXX nato a Monale (AT) il XXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Mutuo di euro XXXXXXXXXXXX,

durata 20 anni, ipoteca di euro xxxxxxxx — gravante per 1/2 ciascuno della proprietà fra gli altri sugli immobili in oggetto.

ANNOTAZIONE N. 1980/171 del 09/03/2016 a iscrizione nascente da restrizione di beni con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in Notar Amici Ceva di Nucetto Piergiorgio del 12/02/2016 rep. n. 59039/13360, gravante sull'immobile fg. 15 part. 488 sub. 22.

ISCRIZIONE N. 6514/938 del 26/07/2016 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 1028 del Tribunale di Asti del 06/07/2016.

A favore: XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXSC con sede in ALBA (CN) codice fiscale xxxxxxxxx (Domicilio ipotecario
eletto XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX) Contro: Xxx Xxxxx nato a Asti il xxxxxxxxx cod. fisc.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

-Sorte capitale di euro xxxxxxx, ipoteca di euro xxxxxx — gravante per 1/2 della proprietà fra gli altri sugli immobili in oggetto.

TRASCRIZIONE N. 8352/6441 del 17/09/2018 nascente da sentenza dichiarativa di fallimento n. 239/2018 del 06/07/2018 Tribunale di Asti. A favore: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Contro: Xxx Xxxxx nato a Asti il xxxxxxxxx cod. fisc.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Gravante per 1/2 della proprietà fra gli altri sugli immobili in oggetto.

TRASCRIZIONE N. 179/134 del 13/01/2020 nascente da pignoramento n. 4490 del 14/12/2019 — UNEP del Tribunale di Asti A favore: XXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx xxx con sede in Asti, cod.fisc. xxxxxxxxx
Contro: Xxx Xxxxx nato a Asti il xxxxxxxxx cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe Xxxxx Xxxxxxxx
nato a Monale (AT) il xxxxxxxxx cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Gravante per 1/2 ciascuno della
proprietà sugli immobili in oggetto.

Dalla data della Dichiarazione Notarile del 03/02/2020 non si rilevano altre formalità pregiudizievoli, xxxxxx l'ispezione ipotecaria eseguita dalla CTU in data 13/11/2020.

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti:

- Catasto terreni Comune di Villafranca D'Asti (AT) Fg. 15 part. 488, qualità ente urbano, superficie 30 are 60 ca, area di enti urbani e promiscui dal 07/06/2007.

Per questo bene si rimanda a paragrafo "Anomalie nota trascrizione" a pagina 9.



- Catasto fabbricati Comune di Villafranca D'Asti (AT) Fg. 15 part. 488 sub. 10, categoria C/1, classe 3, consistenza 152 mq, superficie catastale 151 mq, rendita euro 1.664,23, Regione Case Bruciate piano T, in ditta Xxxx Xxxxxx nato a Asti il xxxxxxxxx cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(proprietà per 500/1000) e Xxxxx Xxxxxxxx nato a Monale (AT) il xxxxxxxxx cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 500/1000),
Nota: Detta unità immobiliare deriva dal Fg. 15 part. 488 sub. 1 giusta VARIAZIONE del 27/11/1990 in atti dal 20/06/1998 FRAZION. (n. 25.1/1990).
- Catasto fabbricati Comune di Villafranca D'Asti (AT) Fg. 15 part. 488 sub. 9, categoria C/1, classe 3, consistenza 112 mq, superficie catastale 126 mq, rendita euro 1.226,28, Regione Case Bruciate piano T, in ditta Xxxx Xxxxxx nato a Asti il xxxxxxxxx cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(proprietà per 500/1000) e Xxxxx Xxxxxxxx nato a Monale (AT) il xxxxxxxxx cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 500/1000).
Nota: Detta unità immobiliare deriva dal Fg. 15 part. 488 sub. 1 giusta VARIAZIONE del 27/11/1990 in atti dal 20/06/1998 FRAZION. (n. 25.1/1990).
- Catasto fabbricati Comune di Villafranca D'Asti (AT) Fg. 15 part. 488 sub. 17, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 16 mq, rendita euro 19,47, in ditta Xxxx Xxxxxx nato a Asti il xxxxxxxxx cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(proprietà per 1/2) e Xxxxx Xxxxxxxx nato a Monale (AT) il xxxxxxxxx cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2).
Nota: Detta unità immobiliare deriva dal Fg. 15 part. 488 sub. 5-6-7-9 giusta VARIAZIONE del 19/11/1992 in atti dal 23/11/1992 (FG.15 N.483 SOPPRESSO E FUSO COL N.488 PER COLLEGAMENTO CON IL C. T.) (n. 33.1/1992).
- Catasto fabbricati Comune di Villafranca D'Asti (AT) Fg. 15 part. 488 sub. 18, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 16 mq, rendita euro 19,47, in ditta Xxxx Xxxxxx nato a Asti il xxxxxxxxx cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(proprietà per 1/2) e Xxxxx Xxxxxxxx nato a Monale (AT) il xxxxxxxxx cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2).
Nota: Detta unità immobiliare deriva dal Fg. 15 part. 488 sub. 5-6-7-9 giusta VARIAZIONE del 19/11/1992 in atti dal 23/11/1992 (FG.15 N.483 SOPPRESSO E FUSO COL N.488 PER COLLEGAMENTO CON IL C. T.) (n. 33.1/1992).



- Catasto fabbricati Comune di Villafranca D'Asti (AT) Fg. 15 part. 488 sub. 23, categoria C/2, classe U, consistenza 64 mq, superficie catastale 70 mq, rendita euro 105,77, in ditta Xxxx Xxxxxx nato a Asti il xxxxxxxx cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(proprietà per 1/2) e Xxxxx Xxxxxxxx nato a Monale (AT) il xxxxxxxx cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 112).

Nota: Detta unità immobiliare deriva dal Fg. 15 part. 488 sub. 21 giusta DIVISIONE del 14/05/2019 protocollo n. AT0019205 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE (n. 3269.1/2019). A sua volta, il Fg. 15 part. 488 sub. 21 deriva dal Fg. 15 part. 488 sub. 8 giusta DIVISIONE del 02/12/2015 protocollo n. AT0088324 in atti dal 02/12/2015 DIVISIONE (n. 28768.1/2015).

- Catasto fabbricati Comune di Villafranca D'Asti (AT) Fg. 15 part. 488 sub. 24, categoria C/2, classe U, consistenza 74 mq, superficie catastale 82 mq, rendita euro 122,30, in ditta Xxxx Xxxxxx nato a Asti il xxxxxxxx cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(proprietà per 1/2) e Xxxxx Xxxxxxxx nato a Monale (AT) il xxxxxxxx cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2).

Nota: Detta unità immobiliare deriva dal Fg. 15 part. 488 sub. 21 giusta DIVISIONE del 14/05/2019 protocollo n. AT0019205 in atti dal 16/05/2019 DIVISIONE (n. 3269.1/2019). A sua volta, il Fg. 15 part. 488 sub. 21 deriva dal Fg. 15 part. 488 sub. 8 giusta DIVISIONE del 02/12/2015 protocollo n. AT0088324 in atti dal 02/12/2015 DIVISIONE (n. 28768.1/2015).



NOTA: Anomalia su Nota di trascrizione e Dichiarazione notarile

Dall'analisi dei dati sopra riportati **sono state rilevate le seguenti anomalie**, segnalate all'Ill.mo G.E con istanza del 25/11/2020 ed emerse esaminando congiuntamente la Dichiarazione Notarile del 03/02/2020 del Notaio Xxxxxx xxxxxxxx allegata alla procedura, la nota di trascrizione n.179/134 del 13/01/2020, l'atto di pignoramento rep. 4490 del 14/12/2019 e l'ispezione ipotecaria di aggiornamento del 13/11/2020:

- Nella **nota di trascrizione n.179/134** del 13/01/2020, oltre alle unità immobiliari sub.9-10-17-18 e 23-24 (ex sub.8) , è riportato all'Immobile n.1 il terreno identificato al "NCT Fg.15 part. 488" che in effetti non è un lotto libero di proprietà dei debitori eseguiti ma l'ente urbano sul quale è stato costruito il condominio nel quale sono site le unità immobiliari.

Stante quanto precede, dovrà essere cancellata la suddetta formalità sul terreno "parte comune condominiale", in quanto di proprietà anche di altri condomini del condominio estranei alla procedura.

- Si segnala inoltre che **il sub.8 part.488 fg.15 indicato nel pignoramento e nella nota di trascrizione non esiste più a partire dal 02/12/2015** (divisione AT0088324 n.28768.1/2015) in quanto in tal data è stato frazionato ed ha dato origine ai subalterni 21-22, dei quali il sub.22 è stato venduto.

Il sub. 21 è stato a sua volta frazionato in data 14/05/2019 (divisione AT0019205 n.3269.1/2019) e diviso nei due nuovi subalterni 23-24, oggetto ad oggi di E.I.

- **La dichiarazione notarile del 03/02/2020 Notaio Andrea Xxxxxx xxxxxxxx non riporta fra i beni menzionati il subalterno n.24**, in quanto a pagina 4 del documento viene riferito che *"L'immobile in Villafranca D'Asti (AT) fg. 15 part. 488/8 è stato soppresso in data 02/12/2015 ed ha originato le particelle 488/21 - 488/22; a sua volta la part. 488/21 è stata soppressa in data 16/05/2019 ed ha originato le partile 488/22 - 488/23; la part. 488/22 è stata alienata"*

Da banca dati catastale risulta che il sub. 21 è stato frazionato in data 14/05/2019 (divisione AT0019205 n.3269.1/2019) e diviso nei due nuovi subalterni 23-24, oggetto ad oggi di E.I. La scrivente ha provveduto a segnalare tale situazione anche allo studio notarile con Pec.



Aggiornamento Trascrizioni ed iscrizioni

Dalla ricerca effettuata dalla ctu presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate in data 13/11/2020 non risultano nuove formalità a carico dei debitori eseguiti successive alla Dichiarazione Notarile redatta dal Notaio Andrea Xxxxxx xxxxxxxx del 03/02/2020.

Atti di provenienza riportati integralmente all'Allegato "B"

Di seguito vengono elencati gli estremi degli atti di provenienza reperiti per il terreno sul quale venne costruito il condominio nel quale si collocano le unità immobiliari.

Dall'epoca della loro costruzione le unità immobiliari sono sempre state di proprietà dei debitori e non si registrano passaggi di proprietà.

Per il terreno sul quale venne edificato il condominio Fg.15 Part.488 NCEU Comune di Villafranca d'Asti

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 18-11-1972
Rep. 15597 Raccolta 9372
Rogante Notaio Dott. Paolo Novarese
Registrato a Villanova d'Asti il 01-12-1972 al n. 1655 , trascr. in Asti il 04/12/1972 ai n.ri 8812-7092
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 05-02-1963
Rep. 6382 Raccolta 1226
Rogante Notaio Dott. Conte Mario
trascr. in Asti il 18/02/1963 ai n.ri 1240-1055

Informazioni su certificato destinazione urbanistica, mappe censuarie

Non è stato richiesto agli Uffici Comunali il *Certificato di Destinazione Urbanistica*, in quanto l'esecuzione immobiliare ha per oggetto unità immobiliari commerciali, box auto e magazzini.

È stato eseguito un controllo degli estratti di mappa e delle visure catastali dei beni, per verificare le consistenze, i passaggi di proprietà e la rispondenza allo stato di fatto della situazione catastale, come specificato in risposta al Quesito 6).

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

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



Documenti acquisiti o prodotti dalla C.T.U

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

Allegato 1	Localizzazione dei beni
Allegato 2	Documentazione fotografica delle unità immobiliari
Allegato 3	Estratti di P.R.G.C Comune di Villafranca d'Asti
Allegato 4	Estratto di mappa Fg.5 part.488 – Comune di Villafranca d'Asti
Allegato 5	Planimetrie catastali <ul style="list-style-type: none"> • Planimetria NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.9, • Planimetria NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.10, • Planimetria NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.17, • Planimetria NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.18, • Planimetria NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.23, • Planimetria NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.24,
Allegato 6	Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 13/11/2020
Allegato 7	Attestato di prestazione energetica <ul style="list-style-type: none"> • Unità immobiliare identificata al NCEU Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.9, • Unità immobiliare identificata al NCEU Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.10,
Allegato 8	Certificati di residenza, stato civile, atto matrimonio.
Allegato 9	Verbali di sopralluogo del 07/10/2020 e 12/10/2020
Allegato “A”	Elaborati grafici <ul style="list-style-type: none"> • TAV_01 Planimetria di inquadramento–Scala 1:2000, • TAV_02 Fg.15 part.488 sub.9 Pianta piano terra– Scala 1:100, • TAV_03 Fg.15 part.488 sub.10 Pianta piano terra– Scala 1:100, • TAV_04 Fg.15 part.488 sub.17-18 Pianta piano terra– Scala 1:100, • TAV_05 Fg.15 part.488 sub.23 Pianta piano terra– Scala 1:100, • TAV_06 Fg.15 part.488 sub.24 Pianta piano terra– Scala 1:100, • TAV_07 Fg.15 part.488 Calcolo superfici commerciali – Scala 1:200.
Allegato “B”	Atti di provenienza ed atti pubblici: <ul style="list-style-type: none"> • Atto Notaio Paolo Novarese del 18-11-1972 Rep. 15597 registrato a Villanova d'Asti il 01-12-1972 al n. 1655 , trascr. in Asti il 04/12/1972 ai n.ri 8812-7092, • Atto Notaio Conte Mario del 05-02-1963 Rep. 6382 trascr. in Asti il 18/02/1963 ai n.ri 1240-1055
Allegato “C”	Visure: <ul style="list-style-type: none"> • NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.9, • NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.10, • NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.17, • NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.18, • NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.23, • NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.24,



Allegato "D"	<p>PRECEDENTI EDILIZI ed AGIBILITA'</p> <p>PRATICHE EDILIZIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Licenza edilizia n.321/1970 del 01/09/1970; • Licenza edilizia n.341/1971 del 25/01/1971; • Autorizzazione edilizia n.1776/1991 del 18/01/1991; • DIA per modifiche interne n. 1112 prot. 7172 del 27/11/2012; • Permesso di costruire in sanatoria n.3461/2015 del 04/04/2015; • SCIA suap prot. 71 del 20/03/2017; • SCIA suap sanitaria prot. 765 del 22/09/2020. • Autorizzazione n.169 alla somministrazione alimenti e bevande del 22/03/2012; • Cessione di azienda Rep. 54916 Rac. 32897 del 10/01/2017 Reg. 16/01/17 n. 274. • Verbale condominio 2012 per parcheggi; • SCIA suap subingresso in pubblico esercizio prot.3719/2017; <p>AGIBILITA' E COLLAUDO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certificato di agibilità del 25/11/1975 • Collaudo statico depositato il 21/05/1975.
Allegato "E"	<p>CONTRATTO DI LOCAZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contratto di locazione n.3588 stipulato il 01/04/2017 e registrato il 29/04/2017- Durata contratto dal 01/04/2017 al 31/03/2023

RISPOSTA AL QUESITO 3)

"Identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)";

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti in data 13/01/2020 ai num. Reg. part. 134 Reg. gen.179 sono stati individuati i seguenti beni, siti in Villafranca d'Asti, Loc. Case Bruciate:

- NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.9,
- NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.10,
- NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.17,
- NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.18,

- NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.8,
- NCT Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488,



Tali beni per le specificità indicate nel paragrafo “Anomalia su Nota di trascrizione e Dichiarazione notarile” a pag. 9, a cui si fa rimando, corrispondono all'attualità ai seguenti beni:

- 1) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.9 cat. C/1,
- 2) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.10 cat. C/1,
- 3) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.17 cat. C/6,
- 4) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.18 cat. C/6,
- 5) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.23 cat. C/2,
- 6) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.24 cat. C/2,

NOTA:

I sub.23-24 ai punti 5) 6) non erano indicati nel pignoramento n. 4490 del 14/12/2019 ma derivano dalla variazione del sub.8 che era erroneamente indicato in atto di pignoramento ma che già al tempo era stato soppresso catastalmente e variato.

Il sub.8 è stato variato in data 02/12/2015 ed ha generato prima i sub. 21-22, il sub.22 è stato venduto in data 16/02/2016 ed il sub. 21 ha generato gli attuali sub.23-24 con divisione del 14/05/2019.

Il Fg.15 part.488 (ente urbano) non compare nell'elenco ad oggi per le specificità indicate a pag. 9 (Paragrafo “Anomalia su Nota di trascrizione e Dichiarazione notarile”), l'area non è infatti un bene di proprietà dei debitori esecutati ma l'ente urbano sul quale è stato edificato il condominio.

DESCRIZIONE

Trattasi di sei unità immobiliari, due unità commerciali, due box e due magazzini, site nel medesimo condominio denominato “Case Bruciate” localizzato nella vista aerea nella Foto 2).

Il fabbricato di civile abitazione, la cui costruzione terminò nel 1975, è composto da un edificio a quattro piani fuori terra che ha accesso principale dal lato cortile rivolto verso strada SR10, che collega il comune di Villafranca ad Asti ed un piano seminterrato a cui si accede invece dal retro del fabbricato, dove si collocano i magazzini e le cantine con locale tecnico.

A questo edificio si aggiunge un basso fabbricato in corpo staccato, in posizione sud-ovest sul retro del condominio, dove si collocano i box auto.



La struttura è costituita da struttura portante in cemento armato con muratura di tamponamento non isolata, con solai in laterocemento.

La struttura del tetto è anch'essa in laterocemento con copertura in tegole.

Il riscaldamento del condominio è centralizzato per le unità abitative residenziali ai piani superiori mentre le unità commerciali hanno riscaldamento individuale.

Le condizioni di manutenzione generale del condominio, di 45 anni di vetustà, sono scarse come visibile dalla Foto 6) Doc. fotografica nella quale si vede un particolare della facciata e della soletta dei balconi.

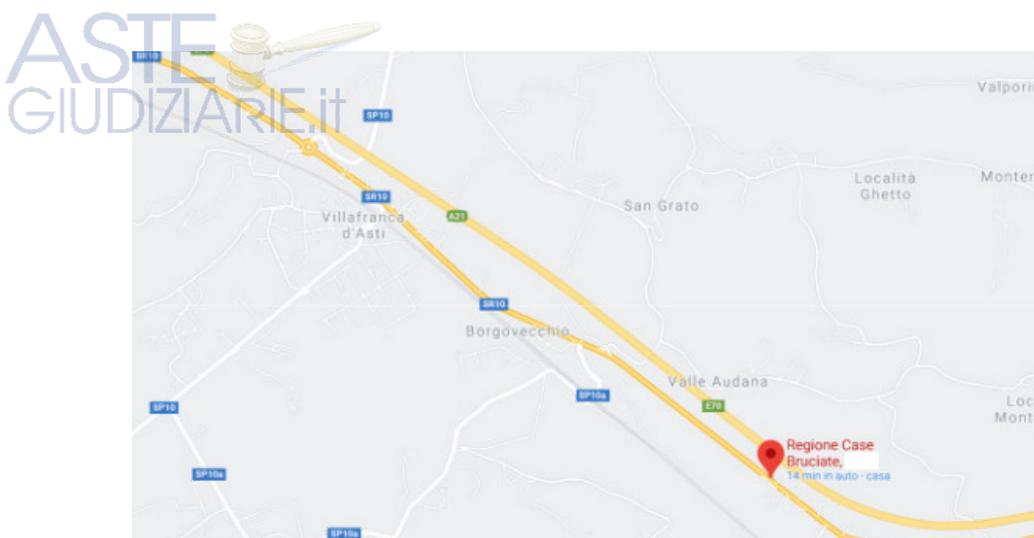


Foto 1: Mappa con individuazione del fabbricato in Loc. Case Bruciate

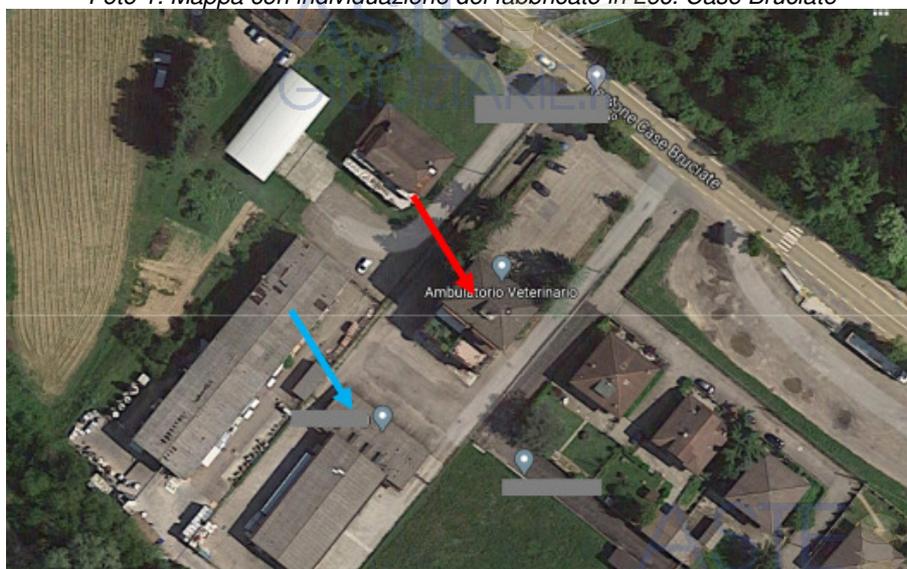


Foto 2: Vista aerea con individuazione del fabbricato in Regione Case Bruciate, in rosso viene indicato il condominio ed in blu il blocco box auto





Foto 3: Individuazione del fabbricato sull'estratto di mappa catastale, in rosso viene indicato il condominio ed in blu il blocco box auto

La descrizione che segue viene distinta in paragrafi, che trattano prima i sub. 9-10, locali commerciali, poi i sub. 23-24 (magazzini) e poi i sub. 17-18 (box auto).

Foglio 15 Particella 488 Sub.9 (C/1)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Villafranca d'Asti, in Loc. Case Bruciate n.37B e risulta censita all'Agenzia del Territorio N.C.E.U Comune di Villafranca d'Asti, come segue:

Intestatari:	Xxxxx XXXXXXXXXXXX nato a Monale il xxxxxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) Xxxx XXXXXX nato a Asti il xxxxxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Villafranca d'Asti Fg.15 Part. 488 Sub.9	/	C/1	3	112 mq	€ 1.226,28	126 mq	Regione Case Bruciate 37B Piano T

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord-est confina con part.488 del Fg.15(ente urbano);
- A sud-ovest confina con part.488 del Fg.15(ente urbano);
- Ad sud-est confina con part.488 del Fg.15(ente urbano);

- Ad nord-ovest confina con il sub.10 part.488 del Fg.15 (oggetto di questa E.I) e BCNC bene comune non censibile vano scale;

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di unità abitativa commerciale, attualmente destinata a bar/pizzeria, che si sviluppa al piano terra del condominio denominato "*Case Bruciate*" sul lato nord-est ed è così composta:

- Locale commerciale,
- Ripostiglio;
- Antibagno;
- Bagno clienti
- Cucina;
- Dispensa (Destinazione variata in "Cucina/pizze", sola variazione sanitaria Suap 3719 del 22/09/20),
- Spogliatoio;
- Wc;
- Sala ludica (Destinazione variata in "Dispensa", sola variazione sanitaria Suap 3719 del 22/09/20),

Il locale commerciale è ampio 89 metri quadrati e si sviluppa longitudinalmente dall'ingresso al retro del fabbricato.

L'accesso al locale avviene direttamente dall'esterno dal lato del cortile verso strada statale SR10, dalla vetrina di destra con porta a battente manuale, esiste poi un ulteriore accesso dalla vetrina adiacente con rampa disabili.

Il locale è illuminato da due ampie vetrine sul fronte principale (dove si colloca anche la porta di ingresso) e da una ampia finestra sul retro.

L'altezza del locale è di 2,95 metri, trattasi di altezza ribassata rispetto a quella effettiva del locale che è più alto.

Sono inoltre presenti ulteriori ribassamenti nella zona del bancone bar, che seguono l'andamento del sottostante bancone.

Sul lato sud-est c'è un antibagno con bagno clienti, dotato di attrezzature per disabili.

Le dimensioni dell'antibagno e del bagno sono pari a circa 2,5 metri quadrati ciascuno. Entrambi i locali hanno aerazione artificiale.

Il locale cucina, a cui si accede dal locale commerciale con una porta vicina al bancone è ampio circa 12 metri quadrati ed ha un'altezza di 2,95 metri. Il locale è aerato con un'ampia finestra su fronte sud-est.

Dalla cucina si accede direttamente alla dispensa, ampia 12 metri quadrati, che ha anche un accesso diretto verso il locale commerciale. Il locale dispensa è illuminato da una finestra sul fronte sud-est. Dietro la dispensa vi è un locale destinato a sala ludica, anch'esso dotato di finestra sul fronte sud-est e di una ulteriore finestra sul retro.

Si segnala che i due suddetti locali hanno cambiato destinazione con sola pratica variazione Suap sanitaria e non edilizia prot.765 del 22/09/2020, rispettivamente in "cucina-preparazione pizze" e "dispensa".

Le pavimentazioni dei locali sono in parte realizzate in ceramica come nei bagni e nella cucina ed in parte con rivestimento in pvc incollato.

I soffitti sono realizzati con moduli a quadrati, che ribassano i locali dall'altezza originaria, e nei quali è collocata l'illuminazione a soffitto.

I serramenti di vecchia data sono in legno con vetro semplice e le porte interne in legno tamburato.

Si riassumono a seguire le caratteristiche dei locali ed i riferimenti alla documentazione fotografica riportata all'Allegato 2).

Locale commerciale	Sup. 89,64	Foto 10-11-12-13
Antibagno	Sup. 2,65	Foto 24
Bagno clienti	Sup. 2,69	Foto 23
Ripostiglio	Sup. 1,58	Foto 25
Cucina	Sup. 11,65	Foto 18-19
Dispensa (cucina pizze var. suap 3719 del 22/09/20)	Sup. 12,25	Foto 20
Spogliatoio	Sup. 2,57	Foto 21
Wc	Sup. 2,59	Foto 22
Sala ludica (dispensa var. suap 3719 del 22/09/20)	Sup. 9,72	Foto 16

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia murale a condensazione a metano installata nell'anno 2017 e collocata nel wc.

I terminali di distribuzione sono radiatori distribuiti nei vari locali, prevalentemente nei sottofinestra. La regolazione dell'impianto di riscaldamento avviene con cronotermostato ambiente.

L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla medesima caldaia di riscaldamento.

L'unità commerciale è dotata di allaccio alla fognatura comunale ed è allacciata alla rete gas metano per la cucina e per l'impianto di riscaldamento. E' dotata di impianto TV ed è allacciabile alla rete telefonica.

Per quanto concerne l'impianto elettrico, si segnala che lo stato di conservazione è buono, sono presenti dei punti luce a soffitto (installati prevalentemente nei quadrotti modulari dei controsoffitti) o a parete in tutti i locali e pulsanti di accensione con placche di ordinaria fattura.

L'impianto elettrico non presenta alla vista elementi malfunzionanti da sottolineare ma si rileva la presenza di alcune canaline che corrono a vista, si rimanda a verifica di un elettricista per un eventuale revisione/controllo di norma.

Non è presente impianto di aria condizionata.

Per quanto riguarda l'impianto idrosanitario, il bagno clienti presenta sanitari in buon stato di conservazione (Foto 23) 24) ed è costituito da wc disabili con cassetta esterna e maniglione e dotazione di legge ed antibagno con lavabo.

Il wc dipendenti è costituito da antibagno/spogliatoio con lavabo e servizi igienico con wc e doccia, aerato con finestrino.

STATO DELLE FINITURE

Le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate con tinta di vario colore e rivestite con piastrelle nei locali bagno e cucina.

Lo stato di conservazione delle murature e degli intonaci è ordinario.

I soffitti sono piani e controsoffittati con blocchi quadrati modulari, che riducono l'altezza originaria dei locali.

I serramenti sono di vecchia installazione, in legno con vetro semplice, nei locali cucina sono dotati di zanzariera. Per la loro data di installazione necessitano di manutenzione.

Le pavimentazioni dei locali sono in stato di conservazione ordinario.

Il bagno clienti ha pavimentazione in piastrelle ed è piastrellato a parete con rivestimenti ceramici, come anche il suo antibagno, lo spogliatoio ed il relativo servizio. Anche la cucina ha pavimento e piastrellature in ceramica mentre il locale commerciale all'ingresso ha pavimentazione in pvc incollato.

Nel locale commerciale non si rilevano dal sopralluogo effettuato fenomeni di umidità da evidenziare, al piano sottostante è stata rilevata una tubazione con perdita (Foto 38) che presumibilmente può essere forse ricondotta al wc dello spogliatoio e che deve essere verificata da ditta impiantistica.

Lo stato di conservazione complessivo dell'unità commerciale, in questi nove anni di utilizzo dall'ultima ristrutturazione del 2011, è ordinario.

AREA PARCHEGGI

Il locale commerciale ad oggi usufruisce di un'area a parcheggio nel cortile lato strada SR10 Villafranca/Asti che è stata definita nell'ambito della DIA per modifiche interne n. 1112 prot. 7172 del 27/11/2012 e per la quale viene riportata la delibera di assemblea di condominio all'Allegato D.

Si segnala che l'area non è catastalmente individuata ma che i posti auto xxxxxx delibera condominiale dovevano essere tracciati unicamente a terra con una campitura.

Si rileva inoltre una discordanza tra il numero di posti indicati nella DIA n.1112/2012 per l'unità commerciale sub.9 (attualmente destinata a bar) e la delibera condominiale (verbale di assemblea del 28/02/2012) che assegnava "i primi otto parcheggi lato Asti verso il condominio ai negozi" e che il piazzale ad oggi non presenta posti contrassegnati.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

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

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI SUB. 9		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Locale commerciale	89,64
Piano terra	Antibagno	2,65
Piano terra	Bagno clienti	2,69
Piano terra	Ripostiglio	1,58
Piano terra	Cucina	11,65
Piano terra	Dispensa	12,25
Piano terra	Spogliatoio	2,57
Piano terra	Wc	2,59
Piano terra	Sala ludica	9,72

Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locale commerciale principale	89,64
Σ	Loc. comm di "servizio"	45,70

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

- del locale commerciale è pari a 89,64 mq,
- dei locali commerciali "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 45,70 mq,

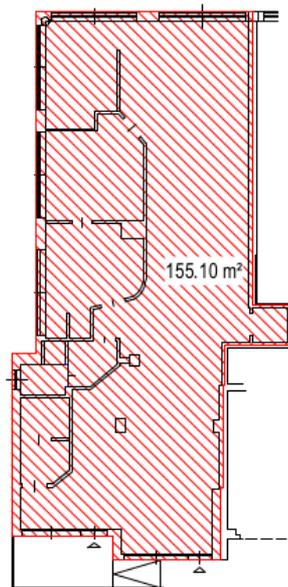
DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'unità commerciale è pari a 155 metri quadrati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





LEGENDA

 SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

Foto 4 : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_07)

MILLESIMI CONDOMINIALI

Per i millesimi condominiali si rimanda alla tabella fornita dall'Amministratore di condominio geom. Xxxxxxx Xxxxxxx, riportata in risposta al Quesito 14), da cui risultano per l'unità immobiliare 188/1000.



Foglio 15 Particella 488 Sub.10 (C/1)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Villafranca d'Asti, in Loc. Case Bruciate n.37A e risulta censita all'Agenzia del Territorio N.C.E.U Comune di Villafranca d'Asti, come segue:

Intestatari:	Xxxxx Xxxxxxxxx nato a Monale il xxxxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) Xxxx Xxxxx nato a Asti il xxxxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Villafranca d'Asti Fg.15 Part. 488 Sub.10	/	C/1	3	152 mq	€ 1.664,23	151 mq	Regione Case Bruciate 37A Piano T

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:



- A nord-est confina con part.488 del Fg.15 (ente urbano);
- A sud-ovest confina con part.488 del Fg.15 (ente urbano);
- Ad sud-est confina con il sub.9 part.488 del Fg.15 (oggetto di questa E.I) e B.C.N.C bene comune non censibile vano scale;
- Ad nord-ovest confina part.488 del Fg.15 (ente urbano);

Descrizione dell'unità immobiliare:

Trattasi di locale commerciale situato sul lato nord-ovest al piano terra del condominio "Case Bruciate", a cui si accede direttamente dall'esterno, dal lato del cortile verso strada statale SR10, dalla vetrina di sinistra con porta battente manuale.

Il locale, che in precedenza era un vano indiviso, con annesso servizio igienico, è stato tramezzato con diverse tramezzature in cartongesso, che rivestono anche parzialmente i muri laterali con contromuri ed intercapedini.

Per questo motivo la scrivente ha potuto rilevare lo spazio libero e non assume responsabilità di quanto non rilevabile perché celato dietro le intercapedini non accessibili.

I locali ad oggi creati con le tramezzature in legno/cartongesso sono il locale 1 all'ingresso, locale 2, locale 3, locale 4, locale 5.

Come indicato in risposta al Quesito 8) queste tramezzature e le divisioni che definiscono questi spazi dovranno essere rimosse per ripristinare lo stato autorizzato.

Il soffitto è piano ed alto 2,80 metri, anche se questa altezza è inferiore rispetto all'altezza totale del locale perché i vani sono controsoffittati con listelli plastici.

Il locale commerciale è ad oggi in stato di disuso e soprattutto i locali retrostanti verso cortile sono in stato di totale abbandono, come visibile dalla documentazione fotografica.

Si riassumono a seguire le caratteristiche dei locali ed i riferimenti alla documentazione fotografica riportata all'Allegato 2).

Locale 1	Sup. 39,44	Foto 40-41
Locale 2	Sup. 9,18	Foto 42
Locale 3	Sup. 16,54	Foto 46
Locale 4	Sup. 54,16	Foto 43-44-45
Locale 5	Sup. 9,08	Foto 48-49
Bagno	Sup. 1,75	Foto 47

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'impianto di riscaldamento è realizzato con fancoil ad aria, posizionati a parete di cui non è stata

fornita documentazione per verifica di funzionamento e norma. Esistono nel locale alcuni radiatori in disuso.

Pertanto ad oggi l'impianto risulta da verificare. Non sono state fornite informazioni in merito alla produzione attuale dell'acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare è dotata di allaccio alla fognatura comunale ed è allacciabile alla rete gas metano per l'impianto di riscaldamento.

L'unità commerciale è allacciabile all' impianto TV condominiale ed alla rete telefonica.

Per quanto concerne l'impianto elettrico, si segnala che dato lo stato di disuso è da revisionare e/o rivedere in tutti i locali.

Per quanto riguarda l'impianto idrosanitario, il bagno presenta sanitari in pessimo stato di conservazione con cassetta esterna del wc rotta ed elementi staccati.

STATO DELLE FINITURE

Le murature interne si presentano in prevalenza rivestite con cartongessi e/o legni, in parte danneggiati, che celano la struttura retrostante, pertanto non è possibile verificare lo stato delle stesse, e degli intonaci e se ci sono fessurazioni e/o fenomeni di umidità sottostanti.

Si ricorda che le tramezzature dovranno essere rimosse secondo quanto indicato al Quesito 8) per ripristinare lo stato autorizzato.

I soffitti sono piani e sono controsoffittati con controsoffitti ribassati rispetto all'altezza originaria dei locali, realizzati con listelli plastici, in parte staccati e pericolanti.

Le pavimentazioni dei locali sono realizzate con piastrelle ceramiche nel piccolo bagno e con pvc incollato, in parte danneggiato e scollato, quindi pericoloso per il calpestio.

Nella Foto 51) si vede un particolare della pavimentazione particolarmente danneggiata.

Il servizio igienico presenta sanitari in pessimo stato con cassetta del wc rotta.

I serramenti in legno con vetro semplice sono di vecchia installazione e risalgono alla costruzione del condominio e necessitano opere di manutenzione.

Nella parte retrostante (loc.5-loc.4) si evidenziano fenomeni di umidità/perdite evidenti nelle Foto 48) 49) 45) che devono essere verificati e riparati.

Le finiture e gli impianti di questa unità immobiliare sono quindi nel complesso in pessimo stato in quanto i locali non sono utilizzati da tempo e necessitano di operazioni di manutenzione e di ripristino degli impianti per l'utilizzazione dei locali.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

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



DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI SUB. 10		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Loc. comm. 1***	39,44
Piano terra	Loc. comm. 2***	9,18
Piano terra	Loc. comm. 3***	16,54
Piano terra	Loc. comm. 4***	54,16
Piano terra	Loc. comm. 5***	9,08
Piano terra	Bagno	1,75



Riassunto superfici calpestabili		
Σ	Locali comm.	128,40
Σ	Locali comm. di "servizio" (disimpegni,bagni,etc)	1,75

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

- dei locali commerciali è pari a 128,40 mq,
- dei locali commerciali di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 1,75 mq,

NOTA: *** Si precisa che la ripartizione di cui sopra è riferita allo stato di fatto rilevato, ma che le divisioni interne come specificato al Quesito 8) dovranno essere rimosse con il ripristino di un unico locale come da ultimo progetto autorizzato.



PARCHEGGI

Nella delibera di condominio riportata all'Allegato D) vengono citati i posti auto da tracciarsi a terra per le attività commerciali.

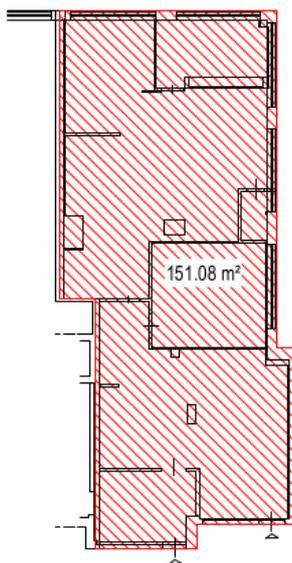
Come già indicato per il sub.9 a pag.18 si rileva una discordanza tra il numero di posti indicati nella DIA n.1112/2012 per l'unità commerciale sub.9 (attualmente destinata a bar) e la delibera condominiale (verbale di assemblea del 28/02/2012) e che ad oggi il piazzale non riporta posti contrassegnati.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'unità commerciale è pari a 151 metri quadrati.







LEGENDA

 SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

Foto 5 : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_07)

MILLESIMI CONDOMINIALI

Per i millesimi condominiali si rimanda alla tabella fornita dall'Amministratore di condominio geom. Xxxxxxx Xxxxxxx, riportata in risposta al Quesito 14), da cui risultano per l'unità immobiliare 188/1000.



Foglio 15 Particella 488 Sub.17 (C/6)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Villafranca d'Asti, in Regione Case Bruciate e risulta censita all'Agenzia del Territorio N.C.E.U Comune di Villafranca d'Asti, come segue:

Intestatari:	Xxxxx Xxxxxxxxx nato a Monale il xxxxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) Xxx Xxxxx nato a Asti il xxxxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Villafranca d'Asti Fg.15 Part. 488 Sub.17	/	C/6	1	13 mq	€ 19,47	16 mq	Regione Case Bruciate Piano T



In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord-est confina con part.488 del Fg.15 (ente urbano);
- A sud-ovest confina con part.554 del Fg.15 (altra proprietà);
- Ad sud-est confina con sub. della part.488 del Fg.15 (di altra proprietà);
- Ad nord-ovest confina con sub.18 part.488 del Fg.15 (oggetto di questa E.I.);

Trattasi di box auto situato al piano terra in un basso fabbricato situato nel cortile sul retro del condominio "Case Bruciate", composto complessivamente da nove box auto affiancati, il box auto in oggetto è il terzultimo sulla destra Foto 7) 8) All_2 Documentazione fotografica.

Si accede al box auto con portone basculante non motorizzato.

L'area di manovra davanti al box è ampia ed agevole.

Le dimensioni interne dell'autorimessa sono pari a 14 metri quadrati.

Il passaggio netto d'ingresso con portone aperto è 2,25 metri.

L'altezza dell'autorimessa è 2,45 metri, il soffitto è piano.

Si rimanda alla Documentazione Fotografica Allegato 2) ed in particolare alle Foto 26-27.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Non sono presenti impianti tecnologici.

STATO DELLE FINITURE

Le finiture sono in stato di manutenzione ordinaria, sebbene non recenti, perché il blocco box auto è stato edificato in data anteriore al 1977 (come da dichiarazione del richiedente allegata al permesso di costruire in sanatoria) e pertanto usurate dal tempo trascorso.

Lo stato di conservazione delle murature intonacate e tinteggiate è discreto. Anche i soffitti sono in condizioni ordinarie.

Il pavimento del box è in battuto di cemento.

Il portone basculante è datato ma ad oggi funzionante.

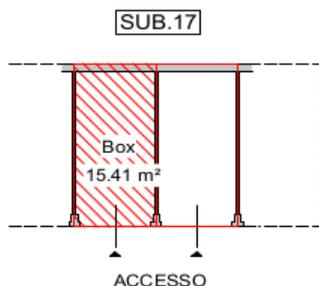
DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

La superficie calpestabile dell'autorimessa è pari a 14 metri quadrati.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'autorimessa è pari a 15 metri quadrati.





LEGENDA

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA



Foto 6 : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_07)

MILLESIMI CONDOMINIALI

Per i millesimi condominiali si rimanda alla tabella fornita dall'Amministratore di condominio geom. Xxxxxxx Xxxxxxx, riportata in risposta al Quesito 14), da cui risultano per l'unità immobiliare 3/1000.

Foglio 15 Particella 488 Sub.18 (C/6)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Villafranca d'Asti, in Regione Case Bruciate e risulta censita all'Agenzia del Territorio N.C.E.U Comune di Villafranca d'Asti, come segue:

Intestatari:	Xxxxx Xxxxxxxx nato a Monale il xxxxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) Xxxx Xxxxx nato a Asti il xxxxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Villafranca d'Asti Fg.15 Part. 488 Sub.18	/	C/6	1	13 mq	€ 19,47	16 mq	Regione Case Bruciate Piano T

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord-est confina con part.488 del Fg.15 (ente urbano);
- A sud-ovest confina con part.488 del Fg.15 (ente urbano);
- Ad sud-est confina con sub.17 part.488 del Fg.15 (oggetto di questa E.I);
- Ad nord-ovest confina con sub. part.488 del Fg.15 (altra proprietà);



Trattasi di box auto situato al piano terra in un basso fabbricato situato nel cortile sul retro del condominio "Case Bruciate", composto complessivamente da nove box auto affiancati, il box auto in oggetto è il penultimo sulla destra Foto 7) 8) All_2 Documentazione fotografica.

Si accede al box auto con portone basculante non motorizzato.

L'area di manovra davanti al box è ampia ed agevole.

Le dimensioni interne dell'autorimessa sono pari a 14 metri quadrati.

Il passaggio netto d'ingresso con portone aperto è 2,25 metri.

L'altezza dell'autorimessa è 2,45 metri, il soffitto è piano.

Si rimanda alla Documentazione Fotografica Allegato 2) ed in particolare alle Foto 28-29.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Non sono presenti impianti tecnologici.

STATO DELLE FINITURE

Le finiture sono in stato di manutenzione ordinaria, sebbene non recenti, perché il blocco box auto è stato edificato in data anteriore al 1977 (come da dichiarazione del richiedente allegata al permesso di costruire in sanatoria) e pertanto usurate dal tempo trascorso.

Lo stato di conservazione delle murature intonacate e tinteggiate è discreto. Anche i soffitti sono in condizioni ordinarie.

Il pavimento del box è in battuto di cemento.

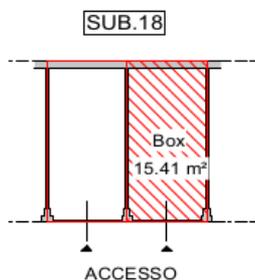
Il portone basculante è datato ma ad oggi funzionante.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

La superficie calpestabile dell'autorimessa è pari a 14 metri quadrati.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'autorimessa è pari a 15 metri quadrati.



LEGENDA

 SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

Foto 7 : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_07)

MILLESIMI CONDOMINIALI

Per i millesimi condominiali si rimanda alla tabella fornita dall'Amministratore di condominio geom. Xxxxxxx Xxxxxxx, riportata in risposta al Quesito 14), da cui risultano per l'unità immobiliare 3/1000.

Foglio 15 Particella 488 Sub.23 (C/2)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Villafranca d'Asti, in Regione Case Bruciate n.37 e risulta censita all'Agenzia del Territorio N.C.E.U Comune di Villafranca d'Asti, come segue:

Intestatari:	Xxxxxx Xxxxxxxxxx nato a Monale il xxxxxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) Xxxx Xxxxxx nato a Asti il xxxxxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Villafranca d'Asti Fg.15 Part. 488 Sub.23	/	C/2	U	64 mq	€ 105,77	70 mq	Regione Case Bruciate 37 Piano S1

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord-est confina con sub.24 part.488 del Fg.15 (oggetto di questa E.I.);
- A sud-ovest confina con part.488 del Fg.15 (ente urbano);
- Ad sud-est confina con part.488 del Fg.15 (ente urbano);
- Ad nord-ovest confina con sub. part.488 del Fg.15 (altra proprietà);

Trattasi di magazzino situato al piano seminterrato del condominio "Case Bruciate", sul lato sud-est. Si accede al magazzino con portone a battente situato sul fronte posteriore del condominio verso cortile posteriore.

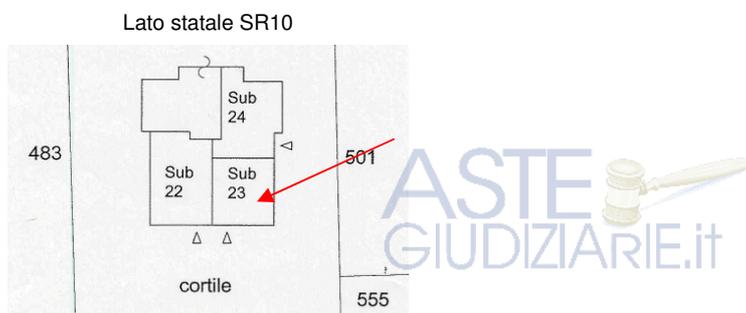


Foto 8 : Collocazione sub.23

L'area di accesso davanti al magazzino costituita dal cortile posteriore è abbastanza ampia.

Le dimensioni interne del magazzino sono pari a 66 metri quadrati.

Il passaggio netto d'ingresso con portone aperto è 3,60 metri.

L'altezza del magazzino è 3,55 metri con soffitto piano.

Sono presenti tre finestrate con vetri ad oggi tinteggiati (Foto 30) 31) 32).

IMPIANTI TECNOLOGICI

Non sono presenti impianti tecnologici fatta eccezione per l'impianto elettrico che consentiva l'illuminazione del locale, che come riferito dall'arch. Xxxxx durante il sopralluogo, ad oggi è scollegato. Si rilevano alcuni corpi illuminanti a soffitto staccati e pericolanti (Foto 32).

Sono presenti inoltre fili e tubi elettrici da verificare da parte di elettricista, probabilmente risalenti a quando prima del frazionamento il magazzino era un locale unico.

STATO DELLE FINITURE

Le finiture del magazzino, la cui costruzione risale all'epoca di realizzazione del condominio terminato nel 1975, sono datate.

Il portone di ingresso, che risale presumibilmente alla costruzione del fabbricato, è ammalorato (Foto 33) come anche le finestrate, i cui vetri sono stati in parte tinteggiati (Foto 30-32).

La muratura interna laterale, posizionata nel momento del frazionamento del locale, è realizzata con blocchetti non intonacati e non tinteggiati (Foto 32).

Lo stato di conservazione delle murature e dei soffitti è ordinario per i 45 anni di esercizio.

Il pavimento è in battuto di cemento.

Si rilevano diverse tubazioni che corrono a soffitto (Foto 31).

Per la visione dei locali, si rimanda alla documentazione fotografica completa riportata all'Allegato 2 ed in particolare alle Foto 30-31-32-33.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

La superficie calpestabile del magazzino è pari a 66 metri quadrati.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale del magazzino è pari a 70 metri quadrati.





Foto 9 : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_07)

MILLESIMI CONDOMINIALI

Per i millesimi condominiali si rimanda alla tabella fornita dall'Amministratore di condominio geom. XXXXXXX XXXXXXX, riportata in risposta al Quesito 14), da cui risultano per l'unità immobiliare 20/1000.

Foglio 15 Particella 488 Sub.24 (C/2)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Villafranca d'Asti, in Regione Case Bruciate n.37 e risulta censita all'Agenzia del Territorio N.C.E.U Comune di Villafranca d'Asti, come segue:

Intestatari:	XXXXX XXXXXXXXXX nato a Monale il XXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2) XXXX XXXXXX nato a Asti il XXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/2)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Villafranca d'Asti Fg.15 Part. 488 Sub.24	/	C/2	U	74 mq	€ 122,30	82 mq	Regione Case Bruciate 37 Piano S1

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord-est confina con part.488 del Fg.15 (controterra);
- A sud-ovest confina con sub.23 part.488 del Fg.15 (oggetto di questa E.I.);
- Ad sud-est confina con part.488 del Fg.15 (ente urbano);
- Ad nord-ovest confina con sub. part.488 del Fg.15 (altra proprietà);

Trattasi di magazzino situato al piano seminterrato del condominio "Case Bruciate" sul lato nord-est.

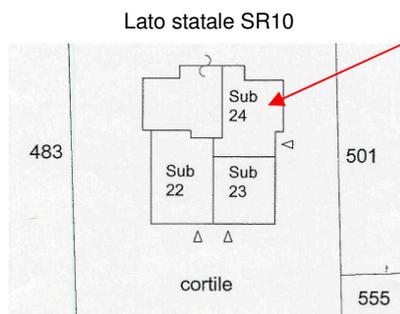


Foto 10 : Collocazione sub.24

Si accede al magazzino con portone a battente sul fronte laterale del condominio, sul lato della rampa che scende verso il cortile posteriore.

L'area di accesso davanti al magazzino è meno ampia di quella del precedente sub.23 in quanto avviene sul lato della rampa di discesa al cortile.

Le dimensioni interne del magazzino sono pari a 76 metri quadrati.

Il passaggio netto d'ingresso con portone aperto è 2,90 metri.

L'altezza dell'autorimessa è 3,55 metri con soffitto piano.

Il magazzino non è dotato di finestrate.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Non sono presenti impianti tecnologici fatta eccezione per l'impianto elettrico che consentiva l'illuminazione del locale, che come riferito dall'arch. Xxxxx durante il sopralluogo, ad oggi è scollegato.

Sono presenti inoltre fili e tubi/quadri elettrici da verificare da parte di elettricista, probabilmente risalenti a quando prima del frazionamento il magazzino era un locale unico.

STATO DELLE FINITURE

Le finiture del magazzino, la cui costruzione risale all'epoca di realizzazione del condominio terminato nel 1975, sono datate.

Il portone di ingresso, risale presumibilmente alla costruzione del fabbricato Foto 34) come anche le finestrate, i cui vetri sono stati in parte tinteggiati.

La muratura interna laterale, posizionata nel momento del frazionamento del locale, è realizzata con blocchetti non intonacati e non tinteggiati Foto 39).

Lo stato di conservazione delle murature e dei soffitti è ordinario per i 45 anni di esercizio.

Il pavimento è in battuto di cemento.

Si rilevano diverse tubazioni che corrono a soffitto ed in particolare una tubazione evidenziata nella Foto 38) che presenta alcune perdite e che deve essere verificata da ditta impianti idraulici, per l'eliminazione del fenomeno.

Per la visione dei locali, si rimanda alla documentazione fotografica completa riportata all'Allegato 2 ed in particolare alle Foto 34-35-36-37-38-39.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

La superficie calpestabile del magazzino è pari a 76 metri quadrati.



DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale del magazzino è pari a 84 metri quadrati.



LEGENDA



Foto 11: Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_07)

MILLESIMI CONDOMINIALI

Per i millesimi condominiali si rimanda alla tabella fornita dall'Amministratore di condominio geom. Xxxxxxx Xxxxxxx, riportata in risposta al Quesito 14), da cui risultano per l'unità immobiliare 25/1000.

RISPOSTA AL QUESITO 4)

"Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato";



Come si apprende dai certificati di residenza e di stato civile rilasciati dal Comune di Asti in data 09/10/2020, i due debitori eseguiti Sig. Xxxxx Xxxxxxxx e Sig. Xxxx Xxxxxx sono ad oggi di stato libero.



In data 06/10/2020 venivano rilasciati dal Comune di Asti gli estratti dei precedenti Atti di Matrimonio, che vengono riportati insieme ai certificati all'Allegato 8).



RISPOSTA AL QUESITO 5)

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”;

La scrivente C.T.U precisa che i dati indicati nel pignoramento sotto indicati:

- NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.9,
- NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.10,
- NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.17,
- NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.18,
- NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.8,
- NCT Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488,

hanno consentito l'identificazione degli immobili attualmente così identificati:

- 1) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.9 cat. C/1,
- 2) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.10 cat. C/1,
- 3) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.17 cat. C/6,
- 4) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.18 cat. C/6,
- 5) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.23 cat. C/2,
- 6) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.24 cat. C/2,

e che esiste conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento per quanto concerne gli identificativi catastali di Foglio, particella, subalterni e categoria unicamente per i beni di cui ai punti 1) 2) 3) 4).

I sub.23-24 di cui ai punti 5) 6) non erano indicati nel pignoramento Rep.4490 del 14/12/2019 ma derivano dalla variazione del sub.8 che era erroneamente indicato in atto di pignoramento ma che già al tempo era stato soppresso catastalmente e variato.

Il sub.8 è stato variato in data 02/12/2015 ed ha generato prima i sub. 21-22, il sub.22 è stato venduto



in data 16/02/2016 ed il sub. 21 ha generato gli attuali sub.23-24 con divisione del 14/05/2019.

Il Fg.15 part.488 (ente urbano) non compare ad oggi nell'elenco per le specificità indicate a pag. 8 (Paragrafo "Anomalia su Nota di trascrizione"), l'area non è infatti un bene di proprietà dei debitori esecutati ma l'ente urbano sul quale è stato edificato il condominio.

Si precisa inoltre che per i sub.9 e 10 è stata presentata in data 20/11/2020 una variazione toponomastica per l'aggiornamento dei numeri civici che in banca dati non erano corretti.

Tale pratica per la chiusura degli uffici per la situazione sanitaria è stata presentata con Pec del 20/11/2020 e registrata in banca dati il 23/11/2020 prot.AT0033918 (n.10550.1/2020).

I numeri civici sono stati aggiornati all'attualità secondo la numerazione attuale, che riporta il civico 37A per il sub.10 ed il civico 37B per il sub.9.

RISPOSTA AL QUESITO 6)

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

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e le planimetrie catastali in banca dati è emerso quanto segue:

- Per il subalterno 9 part. 488 Fg.15.

Dal confronto fra la planimetria catastale agli atti n.AT0042088 del 19/03/2012 ed il rilievo dei locali sono emerse alcune diversità rispetto allo stato di fatto che dovranno essere corrette con la presentazione di una variazione catastale Docfa di aggiornamento.

Dal momento che l'unità immobiliare dovrà essere oggetto di presentazione di SCIA in sanatoria per le motivazioni specificate in risposta al Quesito 8), tale variazione catastale dovrà essere presentata dopo la suddetta sanatoria di cui trattasi a pag. 36 Quesito 8), con l'aggiornamento anche delle attuali destinazioni riferite alle pratiche Suap.

Tale variazione potrà comportare un aggiornamento della consistenza e della relativa rendita in base all'aggiornamento della sala ludica e della dispensa ed all'eliminazione del locale sgombero che risulta nella planimetria catastale del 2012 e che ad oggi non è più esistente.

In data 20/11/2020 dalla scrivente è stata presentata con Pec la variazione toponomastica prot.AT0033918 (n.10550.1/2020) per l'aggiornamento del numero civico dell'unità immobiliare, che ad oggi è il 37B.

- Per il subalterno 10 part. 488 Fg.15

L'unità immobiliare dovrà essere oggetto, come specificato in risposta al Quesito 8) di una SCIA in sanatoria per la regolarizzazione delle opere in difformità (differenze planimetriche

interne, finestra su prospetto ovest, etc.) oltre che ad opere di demolizione delle tramezzature realizzate e non autorizzate, nonché al ripristino del locale antibagno indicato nell'ultima Autorizzazione n.1776/1991.

Solo al termine di queste operazioni, delle demolizioni e dei ripristini dovrà essere presentata una variazione catastale di aggiornamento planimetrico allo stato di fatto.

Tale variazione potrà comportare un aggiornamento della consistenza e della relativa rendita in base al ripristino e rilievo dei locali autorizzati.

In data 20/11/2020 dalla scrivente è stata presentata con Pec la variazione toponomastica prot.AT0033918 (n.10550.1/2020) per l'aggiornamento del numero civico dell'unità immobiliare, che ad oggi è il 37A.

- Per il subalterno 17 part. 488 Fg.15

La planimetria catastale in atti del 15/10/1976 è sostanzialmente corrispondente a quanto rilevato in sito. Non è necessario procedere a nessuna variazione catastale.

- Per il subalterno 18 part. 488 Fg.15

La planimetria catastale in atti del 15/10/1976 è sostanzialmente corrispondente a quanto rilevato in sito. Non è necessario procedere a nessuna variazione catastale.

- Per il subalterno 23 part. 488 Fg.15.

La planimetria catastale n.AT0019205 del 16/05/2009 è sostanzialmente corrispondente a quanto rilevato in sito con una differenza non rilevante ai fini della consistenza di 5 cm in meno nell'altezza del locale. Non è necessario procedere ad alcuna variazione catastale, perché non rileva sulla consistenza.

- Per il subalterno 24 part. 488 Fg.15

La planimetria catastale n.AT0019205 del 16/05/2009 è sostanzialmente corrispondente a quanto rilevato in sito con una differenza non rilevante ai fini della consistenza di 5 cm in meno nell'altezza del locale. Non è necessario procedere ad alcuna variazione catastale, perché non rileva sulla consistenza.

Le planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari vengono riportate all'Allegato 5).

RISPOSTA AL QUESITO 7)

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

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

Foglio 15 particella 488 NCEU Comune di Villafranca d'Asti

- Destinazioni Urbanistiche
 - RT - Area residenziale di ristrutturazione-conservazione "RT" - Art.22
 - IP_R - Area per attività produttive di tipo "IP 6c" riclassificate dal D.R.G.R. n.7-24582 del 18/05/98 - Art.24
- Vincoli
 - VINCOLO GALASSO - Vincolo Galasso
- Classi
 - IIIa - Classe IIIa - Art.48
 - IIIb4 - Classe IIIb4 - Art.48
 - IIp - Classe IIp - Art.48
 - Eb - Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata (Eb) - Art.48
 - Ee - Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata (Ee) - Art.48
- Zonizzazione Acustica 3° - Classe acustica - Aree di tipo misto



Estratto PRGC Comune Villafranca

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

RISPOSTA AL QUESITO 8)

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

Dalla ricerca di archivio effettuata presso il Comune di Villafranca d'Asti, è emerso che il Condominio "Case Bruciate" nel quale si collocano le unità immobiliari oggetto di procedura è stato oggetto per la sua costruzione delle seguenti pratiche:

- Licenza edilizia n.321/1970 del 01/09/1970;
- Licenza edilizia n.341/1971 del 25/01/1971;



Al termine della costruzione del condominio, che fu realizzato nel periodo compreso tra l'inizio dei lavori del 10/01/1972 e la fine lavori del 30/10/1975, venne presentata richiesta di agibilità, rilasciata con il relativo certificato dal Comune di Villafranca d'Asti in data 25/11/1975.



Le due licenze edilizie sopracitate (n.321/1970 e n.341/1971) riguardano tutte le unità immobiliari del condominio, a seguire si riportano invece le pratiche edilizie successive riguardanti le singole unità oggetto di procedura.

- Attività commerciali sub.9 e 10 Fg.15 Part.488

Nel 1991 venne presentata una successiva pratica edilizia "Autorizzazione edilizia n.1776/1991 del 18/01/1991" nella quale venivano create al piano terra due unità commerciali, al posto del negozio/salone indiviso, che al tempo occupava tutto il piano terra.

Nelle due unità commerciali così create, venivano realizzati per ciascuna unità i servizi igienici con i relativi antibagni ed un locale ufficio nel locale commerciale di sinistra a nord-est (ad oggi sub.9).



Con questa pratica veniva così definita la divisione degli attuali sub.9 e sub.10 del Fg.15 part.488, che sono ad oggi oggetto di procedura.

Nell'anno 2011 veniva presentata una DIA *Denuncia di inizio attività n.1112 del 27/11/2011 prot.7172* per opere di manutenzione straordinaria sull'unità commerciale a nord-est, ad oggi identificata al sub. 9.

Tale DIA venne presentata per la realizzazione di modifiche interne al locale commerciale per la creazione di locale bar.

Sempre per il medesimo sub.9 nel 2017 venne presentata la *SCIA Suap prot.71 del 20/03/2017* per demolizione di una tramezza, rifacimento pavimentazione e nuovo impianto di riscaldamento.



Con questa pratica veniva eliminato il "deposito per materiali non alimentari", creato nella precedente pratica del 2011 e modificata la sala ludica.

Nel 2020 veniva presentata la SCIA Suap sanitaria prot. 765 del 22/09/2020.

Tale SCIA è solo ai fini sanitari per variazione della tipologia di attività da 3° a 4° (inizio attività



di pizzeria) ed integra l'autorizzazione n.169 alla somministrazione alimenti e bevande del 22/03/2012.

Nella suddetta pratica Suap, non edilizia, la destinazione della sala ludica viene variata in dispensa, mentre la destinazione della dispensa viene variata in cucina/preparazione pizze.

Per il medesimo locale commerciale, oltre a tutte le pratiche edilizie sopra indicate, viene riportato all'Allegato D) anche il verbale di condominio del 2012 per la definizione dell'area parcheggi nel cortile privato (per la quale si segnala una discordanza nei numeri di posti auto di cui si tratta nel paragrafo "Parcheggi" al Quesito 3) e l'autorizzazione alla realizzazione della canna fumaria della cucina.

All'Allegato D) viene riportata anche la Cessione di azienda Rep. 54916 Rac. 32897 del 10/01/2017 Reg. 16/01/17 n. 274 e la SCIA Suap subingresso in pubblico esercizio prot.3719/2017.

- Box auto sub.17-18 Fg.15 Part.488

Il 04/04/2015 venne rilasciato per i box auto costruiti nel basso fabbricato nel cortile posteriore del condominio il Permesso di costruire in sanatoria n.3461/2015 del 04/04/2015, a seguito di domanda edilizia di condono presentata in data 19/09/1986 dal Sig. Xxxxx Xxxxxxxx in qualità di proprietario, in quanto i box vennero costruiti in data successiva al condominio (ante 1977 come da dichiarazione resa dal richiedente nel permesso di costruire in sanatoria), senza licenza. La destinazione d'uso dei box indicata nel permesso di costruire in sanatoria era "*pertinenziale dell'abitazione*".

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

In data 18/11/1975 venne presentata la domanda per il rilascio dell'autorizzazione all'agibilità del condominio, terminato il 30/10/1975.

Il Comune di Villafranca d'Asti, autorizzava l'agibilità dei locali dell'edificio (al piano sotterraneo, rialzato, 1°,2°,3°) con decorrenza dal 25/11/1975, come indicato nel Certificato di Agibilità riportato all'Allegato D).

Non risultano altri certificati successivi a tale data e non risulta certificato di agibilità per il blocco box auto nel cortile posteriore, oggetto di successiva domanda di sanatoria.



ANALISI DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI

- **Subalterni 17-18 Fg.15 Part.488 (box auto)**

I box auto sono stati oggetto di Permesso di Costruire in sanatoria n.3461/2015 rilasciato il 04/04/2015.

Il rilievo dei locali ha evidenziato che esistono alcune differenze tra il permesso e lo stato di fatto in quanto l'altezza interna rilevata è minore (2,45 metri) di quanto indicato nel PdC n.3461/2015 (3 metri) e si rilevano differenze minime nelle dimensioni interne. Si evidenzia inoltre che negli elaborati forniti dagli uffici comunali vi è un'incongruenza, in quanto la sezione riporta un profilo superiore piano (Foto 12), come anche il relativo prospetto, mentre la documentazione fotografica dello stato di fatto allegata presenta una copertura inclinata.

Stante quanto precede, il tecnico comunale arch. Xxxxx riferisce che i subalterni dovranno essere oggetto comunque a rigore di una SCIA in sanatoria, che prevede il pagamento al comune di Villafranca di 200 euro di diritti di segreteria e 1.032 euro di sanzione amministrativa. Si rileva inoltre che sarà necessaria, dopo la presentazione della SCIA in sanatoria, la presentazione della S.C.A per agibilità con relative dichiarazioni e certificazioni annesse (idoneità statica).

Si rimanda al paragrafo a pag.48 "Nota per tutte le unità immobiliari-conformità paesaggistica".

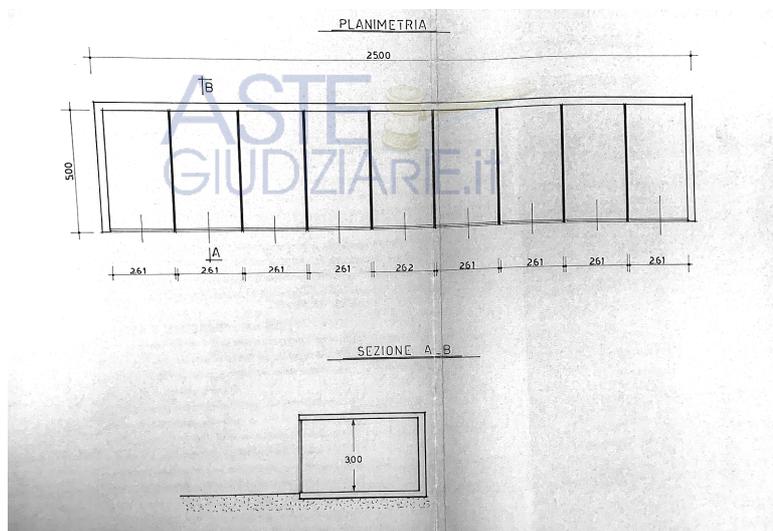


Foto 12: Estratto di Permesso di Costruire in sanatoria n.3461/2015

- **Subalterno 23 Fg.15 Part.488 (magazzino)**

Per il subalterno 23 non è stata rinvenuta la pratica edilizia che autorizza la divisione di questo magazzino dal locale magazzino indiviso più ampio un tempo esistente ed autorizzato da Licenza n.341/1971.

Come verificato con il tecnico comunale, esiste solo la pratica catastale di divisione ma non la pratica edilizia corrispondente.

L'altezza interna presenta una differenza in diminuzione rispetto al dichiarato. L'altezza interna rilevata di 3,55 metri è inferiore ai 4 metri indicati nella sezione della Licenza n. 341/1971 e successiva Autorizzazione n.1776/1991.

Si rileva che sul fronte retro del fabbricato le bucatore sono state invertite rispetto al progetto autorizzato, con l'inversione del portone di ingresso con la finestra adiacente, come evidenziato dalle frecce nella Foto 14) che segue. Si rilevano differenze planimetriche interne di lieve entità ed alcune differenze relative alla grandezza delle bucatore come evidenziato dalla Foto 14) e 14A), dove si confronta la foto della facciata con il prospetto autorizzato.

Stante quanto precede, le suddette difformità sono regolarizzabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria che prevede il pagamento al Comune di 200 euro di diritti di segreteria e 1.032 euro di sanzione amministrativa per la tipologia delle difformità riscontrate, come da colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca.

Si rimanda al paragrafo a pag.48 "Nota per tutte le unità immobiliari-conformità paesaggistica".

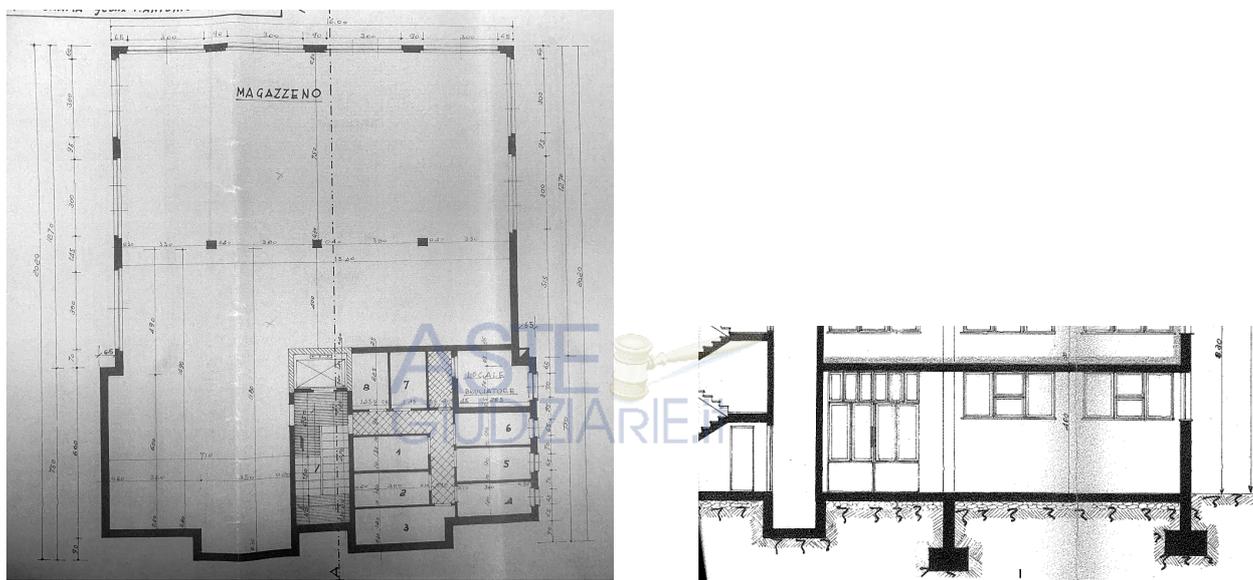


Foto 13 : Estratto di Licenza Edilizia n.341/1971- Planimetria piano seminterrato e sezione



Foto 14 : Confronto tra stato di fatto ed Estratto di Licenza Edilizia n.341/1971

- **Subalterno 24 Fg.15 Part.488 (magazzino)**

Per il subalterno 24, come per il sub.23 di cui si è già trattato, non è stata rinvenuta la pratica edilizia che autorizza la divisione di questo magazzino dal locale magazzino indiviso più ampio al tempo esistente. Come verificato con il tecnico comunale, esiste solo la pratica catastale ma non la pratica edilizia corrispondente.

L'altezza interna presenta una differenza in diminuzione rispetto al dichiarato. L'altezza interna rilevata di 3,55 metri è inferiore ai 4 metri indicati nella sezione della Licenza n.341/1971 e successiva Autorizzazione n.1776/1991. Si rilevano inoltre differenze planimetriche interne di lieve entità ed alcune lievi differenze relative alla grandezza delle bucatore.

Stante quanto precede le suddette difformità sono regolarizzabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria che prevede il pagamento di 200 euro di diritti di segreteria e 1.032 euro di sanzione amministrativa per la tipologia delle difformità riscontrate, come da colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca.

Si rimanda al paragrafo a pag.48 "Nota per tutte le unità immobiliari-conformità paesaggistica".



Foto 15 : Confronto tra stato di fatto ed Estratto di Licenza Edilizia n.341/1971

- **Subalterno 9 Fg.15 Part.488 (locale commerciale)**

Per il locale commerciale, attualmente destinato a bar, sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Lievi differenze planimetriche nello spostamento delle tramezzature;
2. Il ripostiglio, che nella DIA del n.112/2011 prot.7172 compare come facente parte di questa unità commerciale, in realtà nel precedente progetto autorizzato (Autorizzazione n.1776/1991) faceva parte dell'unità commerciale adiacente, come si rileva nella relativa planimetria Foto 18).

Tale opera è pertanto, dai documenti reperiti ad oggi, priva di autorizzazione, in quanto

nella DIA n.1112/2011, il ripostiglio non viene trattato come ambito di lavori ma viene già riportato nella tavola di rilievo stato di fatto.

3. Sul prospetto su retro le bucatore sono in realtà graficamente più ampie di quanto autorizzato nell'Autorizzazione n.1776/1971.

È evidente inoltre che le bucatore nel progetto autorizzato sono più vicine alla soletta del balcone sovrastante di quanto accade in realtà, come visibile dalla documentazione fotografica e nella Foto 17) che segue.

Si precisa altresì che non è stato possibile provvedere alla verifica puntuale delle dimensioni delle bucatore, in quanto in progetto non sono quotate le dimensioni.

4. Sono state rilevate alcune difformità planimetriche interne in cucina, nella quale c'è un muro a lato del frigorifero non indicato in pianta (Foto 16), nel tracciamento del muro della cucina che in realtà non è curvo come indicato in planimetria, nelle dimensioni del pilastro esistente in cucina e del pilastro del bancone bar.

5. E' stata rilevata una differenza nel locale sala ludica, che è stato oggetto di pratica Suap n.71/2017 del 20/03/2017 per la demolizione di una tramezza ma che non risulta corrispondente a quanto autorizzato con pratica edilizia precedente e che nella successiva pratica Suap sanitaria n.765 del 22/09/2020 prende il nome di "dispensa".

6. Si rilevano due differenze sulla muratura esterna consistenti nel diverso spessore di due tratti di muro, sul fronte nord-est e sud-est, tale differenza non si configura come difformità ma come mero errore materiale in quanto nessuna modifica è stata effettuata in questa localizzazione sulle facciate esterne, come visibile dalla tessitura muraria esterna e dalla documentazione fotografica.

7. Presenza di finestrino del wc sul lato est indicato nell'Autorizzazione n.1776/1991 ma non autorizzato dalla precedente Licenza Edilizia n.341/1971 perché in prospetto ed in pianta non compare (Foto 18).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



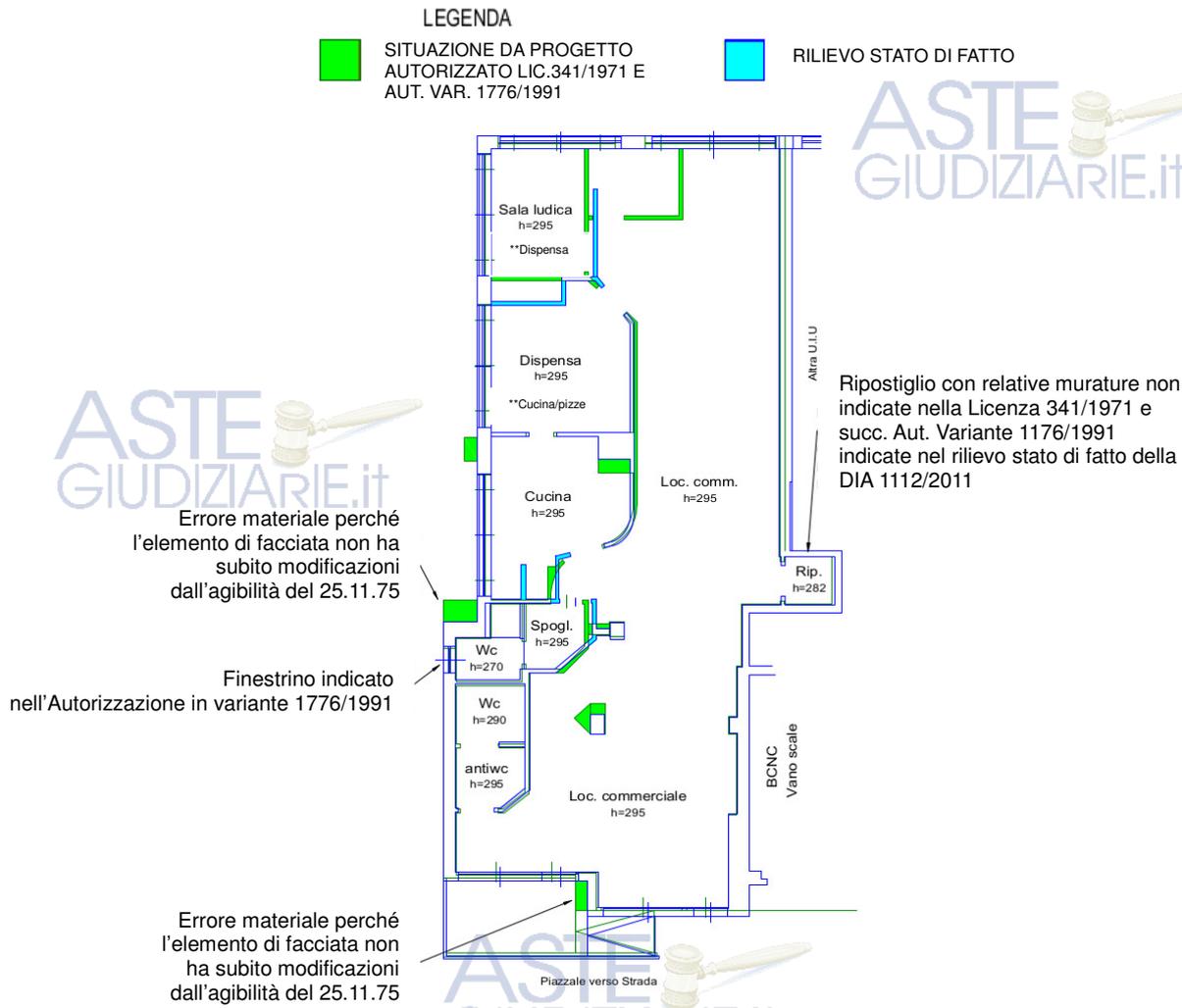


Foto 16: Confronto fra planimetrie rilievo/autorizzato

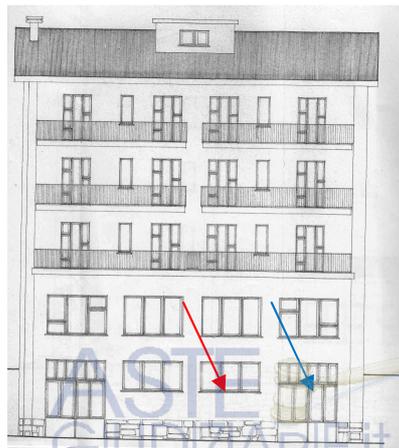


Foto 17 : Confronto tra stato di fatto ed Estratto di Licenza Edilizia n.341/1971 (inversione di portone e finestra)



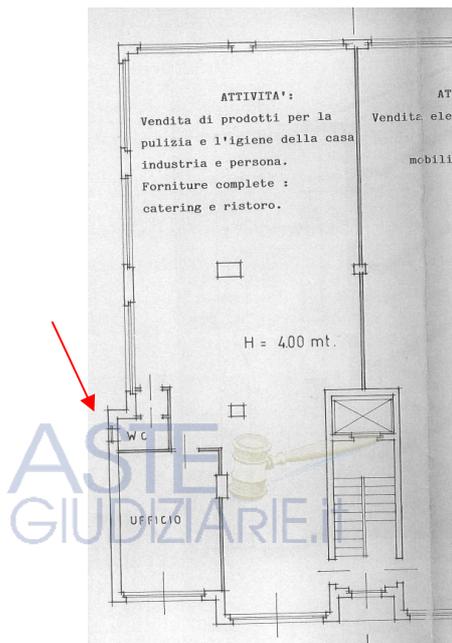


Foto 18 : Estratto planimetria Autorizzazione n.1776/1991

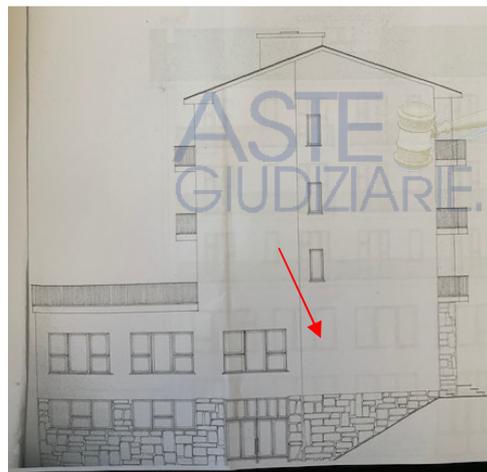


Foto 19: Estratto prospetto laterale Licenza Edilizia n.341/1971

Stante quanto precede, tutte le sopradescritte difformità sono regolarizzabili, come verificato con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca, con la presentazione di una SCIA in sanatoria, che prevede il pagamento al Comune di 200 euro di diritti di segreteria e 1.032 euro di sanzione amministrativa per la tipologia delle difformità riscontrate,.

Successivamente alla presentazione della SCIA in sanatoria, sarà necessario procedere alla presentazione di una nuova richiesta di agibilità in quanto, come chiarito dal Tecnico Comunale, sono state evidentemente variati i requisiti tecnici dalla Licenza edilizia n.341/1971, sulla quale si era basata l'agibilità del 25/11/1975.

La normativa vigente indica che è necessaria la presentazione di una nuova agibilità nel caso di interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Da ciò deriva che per qualunque intervento, che incida sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, indipendentemente dal titolo edilizio depositato per effettuare tali lavori, si è tenuti a depositare una segnalazione certificata di agibilità.

Nella richiesta di agibilità dovranno essere contestualmente presentate per il locale tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti (elettrico, idrico-sanitario, gas, etc) e l'attestato di prestazione energetica.

Per quanto concerne il collaudo statico, si relaziona che è stato depositato in data 21/05/1973 prot. 5459, ma che nell'ambito nella presentazione della suddetta SCA potrà essere richiesta

dagli uffici comunali una dichiarazione di conformità statica in caso di accertate differenze sulla struttura.

Si rimanda al paragrafo a pag.48 "Nota per tutte le unità immobiliari-conformità paesaggistica".

• **Subalterno 10 Fg.15 Part.488** (locale commerciale)

Per il locale commerciale identificato con il sub. 10 si deve in premessa rilevare che il rilievo eseguito è stato reso difficoltoso dalla presenza di molti cartongessi e rivestimenti in legno che vengono riportati nella tavola di rilievo All_A Tav.03.

La scrivente ha rilevato gli spazi al lordo di questi elementi ma non si esclude che dietro i cartongessi ci siano intercapedini ad oggi non visibili senza lo smontaggio degli elementi.

Si rileva che tutti gli elementi in cartongesso, evidenziati in giallo nella Tav.03 All_A, saranno da rimuovere per riportare il locale allo stato di fatto autorizzato e che sono state individuate le seguenti difformità:

1. Lievi differenze planimetriche nel tracciamento delle murature;
2. Differenza di tracciamento della muratura in corrispondenza del ripostiglio dell'unità adiacente sub.9, per le motivazioni di cui si è già trattato nel relativo paragrafo (vedere Foto 22),
3. Sul prospetto nord ovest compaiono ad oggi tre finestre mentre sul progetto autorizzato del condominio Licenza Edilizia n.341/1971 le finestre indicate erano solo due (Foto 21),
La realizzazione della terza finestra risale presumibilmente alla costruzione del fabbricato, in quanto per tipologia costruttiva e tessitura muraria appare poco probabile che la bucatra sia stata aperta successivamente. Si rilevano inoltre alcune differenze relative alla grandezza delle bucatre come evidente dalla Foto 21).
4. Nell'Autorizzazione edilizia n.1776/1991 compare un antibagno, che in realtà ad oggi non è presente, e che dovrà essere ripristinato per normativa Asl (Foto 22);
5. Lievi spostamenti dei pilastri interni rispetto all'Autorizzazione edilizia n.1776/1991 (Foto 20),
6. Si rileva che sul muro sud-est di confine con l'unità commerciale adiacente, c'è una risega in legno che è stata indicata in planimetria che dovrà essere rimossa (Foto 20),

Il rilievo effettivo dietro a tale elemento potrà essere effettuato solo dopo la rimozione degli elementi che ad oggi celano quanto vi è dietro, allo stesso modo la scrivente ha indicato la rimozione dei cartongessi e dei rivestimenti non autorizzati ma non assume responsabilità se dalle rimozioni dovessero emergere lievi differenze planimetriche, ad oggi occultate dietro a questi rivestimenti.



LEGENDA

- SITUAZIONE DA PROGETTO AUTORIZZATO LIC.341/1971 E AUT. VAR. 1776/1991
- RILIEVO STATO DI FATTO
- DEMOLIZIONI DA ESEGUIRSI
- FINESTRA NON INDICATA NELLA LIC.341/1971 E AUT. VAR. 1776/1991 MA PRESUMIBILMENTE ESISTENTE ALL'EPOCA COSTRUZIONE CONDOMINIO

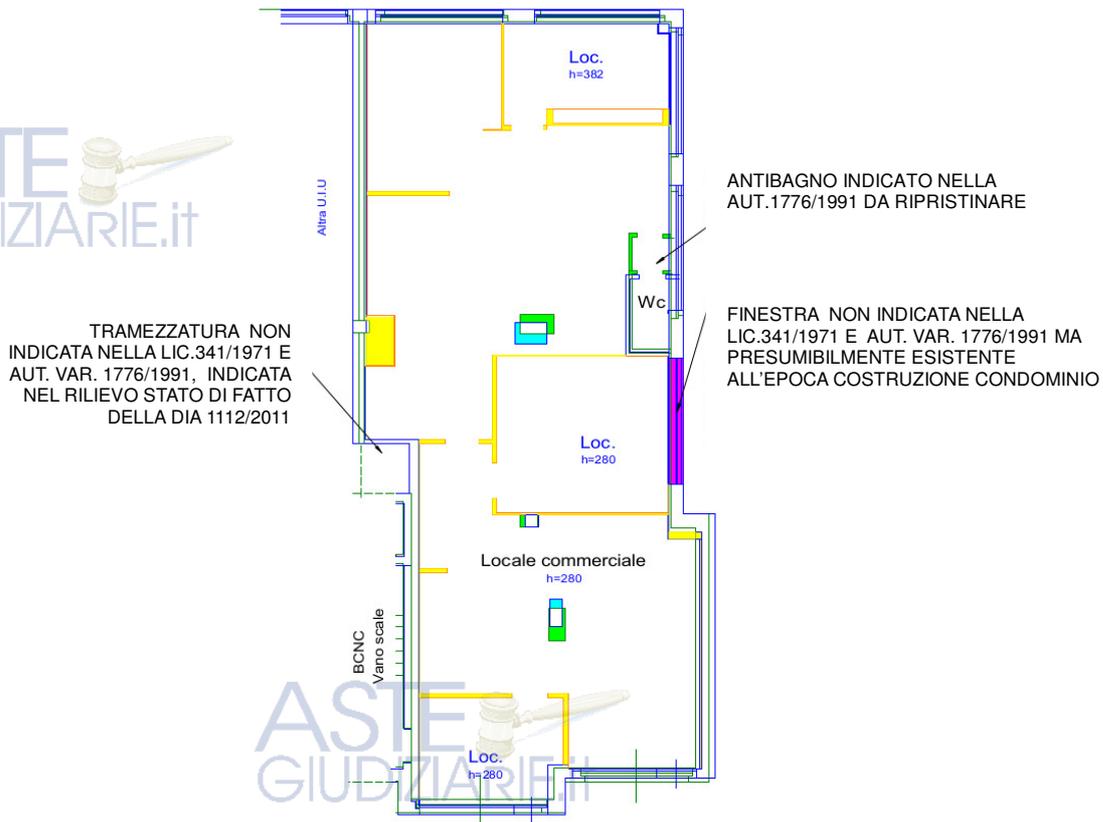


Foto 20: Confronto fra planimetrie rilievo/autorizzato



Foto 21 : Confronto tra stato di fatto ed Estratto di Licenza Edilizia n.341/1971 con finestra mancante



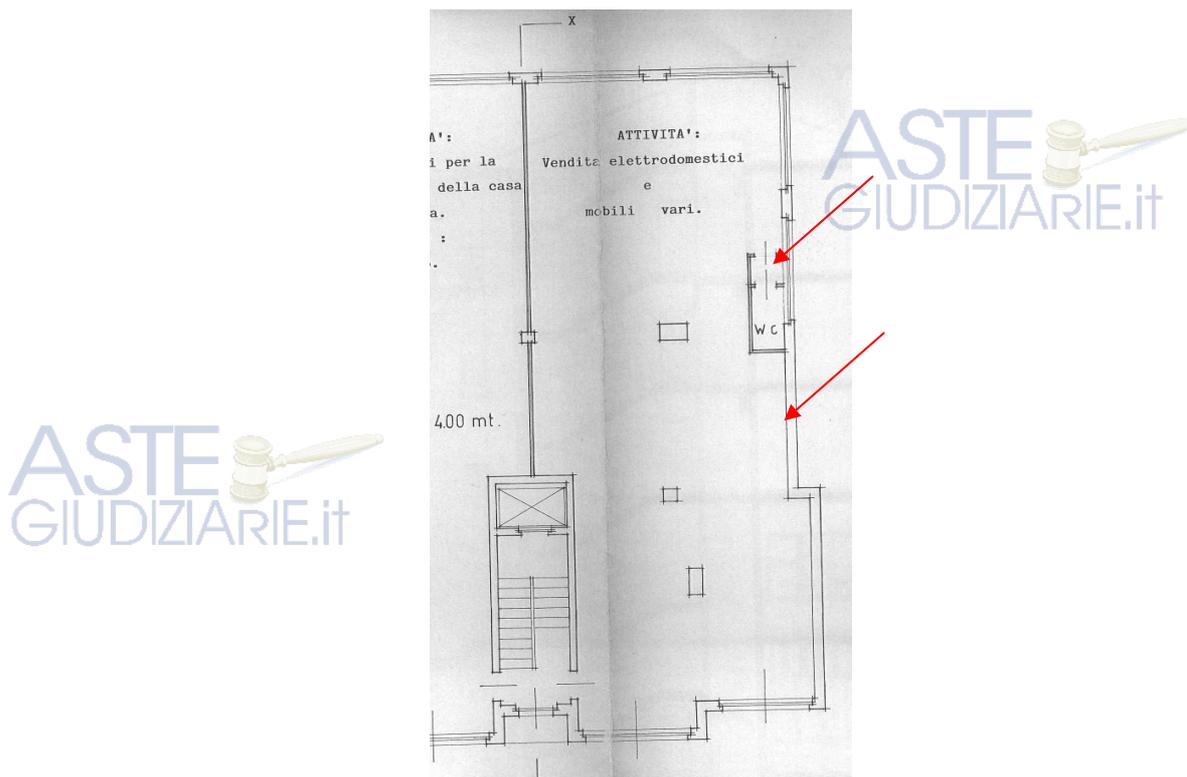


Foto 22 : Estratto di Licenza Edilizia n.341/1971 con individuazione dell'antibagno e finestra mancante

Stante quanto precede, tutte le sopradescritte difformità sono regolarizzabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria che prevede il pagamento al comune di 200 euro di diritti di segreteria e 1.032 euro di sanzione amministrativa per la tipologia delle difformità riscontrate, come verificato con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca.

Il vano antibagno dovrà essere ricostruito come da Autorizzazione n. 1776/1991 (planimetria Foto 22) e nel rispetto della normativa Asl e successivamente alla presentazione della SCIA in sanatoria, sarà necessario procedere alla presentazione di una nuova richiesta di agibilità in quanto, come chiarito dal Tecnico Comunale, sono stati evidentemente variati i requisiti tecnici dalla Licenza Edilizia n. 341/1971 sulla quale si era basata l'agibilità del 25/11/1975.

Nella richiesta di agibilità dovranno essere contestualmente presentate per il locale tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti (elettrico, idrico-sanitario, gas, etc) e l'attestato di prestazione energetica.

Per quanto concerne il collaudo statico, si relaziona che è stato depositato in data 21/05/1973 prot.5459, ma che nell'ambito della presentazione della suddetta SCA potrà essere richiesta dagli uffici comunali una dichiarazione di conformità statica in caso di accertate differenze sulla struttura, in particolare in riferimento allo spostamento dei pilastri.

Si rimanda al paragrafo a pag.48 "Nota per tutte le unità immobiliari-conformità paesaggistica".

NOTA per tutte le unità immobiliari

In riferimento alle difformità relative alle bucatore ed al blocco box auto, di cui si è trattato in dettaglio per ogni singola unità immobiliare, verificata dalla ctu la presenza ad oggi sull'area in esame (Fg.15 part.488) del Vincolo Galasso L. 431/1985 sul piano paesaggistico regionale come da stralcio aggiornato al 30/11/2020, la scrivente ravvisa -oltre a quanto comunicato dal Tecnico Comunale- la necessità della richiesta di un accertamento della conformità paesaggistica per ogni unità immobiliare interessata da modifiche esterne, con presentazione della relativa istanza e pagamento della relativa sanzione amministrativa, il cui importo ad oggi non è conosciuto perché determinato dagli uffici con computo metrico alla presentazione dell'istanza. Tale istanza non è stata richiesta dal tecnico comunale, ma viene evidenziata per completezza dalla scrivente per il rilevamento del sopracitato vincolo sul piano paesaggistico regionale, non evidenziato dall'ufficio tecnico.

Non si ravvisano peraltro ad oggi specifici ostacoli all'ottenimento delle citate autorizzazioni, considerato anche che per i box auto trattasi di permesso di costruire in sanatoria già rilasciato dal Comune di Villafranca nel 2015, con documentazione fotografica presentata al tempo ed errori grafici di rappresentazione nell'altezza e nella copertura, che già all'epoca contrastavano con la documentazione fotografica fornita agli uffici.

Sono state rilevate alcune difformità relative anche alle parti comuni del fabbricato che sono escluse dalla presente trattazione in quanto ogni unità oggetto di procedura, come relazionato in dettaglio al Quesito 3), ha il proprio accesso separato ed indipendente, che avviene direttamente dall'esterno.

Si cita ciò per completezza della trattazione sull'edificio condominiale nel suo complesso.

RISPOSTA AL QUESITO 9)

“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”;

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono sei unità immobiliari così distinte:

- 1) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.9 cat.C/1 Regione Case Bruciate 37B;
- 2) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.10 cat.C/1 Regione Case Bruciate 37A;
- 3) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.17 cat.C/6 Regione Case Bruciate;
- 4) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.18 cat.C/6 Regione Case Bruciate;
- 5) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.23 cat.C/2 Regione Case Bruciate 37;
- 6) NCEU Comune Villafranca d'Asti Fg.15 part.488 sub.24 cat.C/2 Regione Case Bruciate 37;

xxxxxx.

Il canone di locazione indicato nel suddetto contratto è pari a 3.150 euro per il primo anno e 6.600 euro per gli anni successivi, con un importo mensile di euro 300 per il primo anno e 550 euro per gli anni successivi.

Il contratto di locazione viene integralmente riportato all'Allegato E).

- Sub. 10 part. 488 fg. 15 (loc. comm): l'unità immobiliare commerciale non è oggetto di contratto di affitto, come da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 28/09/2020 ed ad oggi non è abitata ed in disuso come evidenzia la documentazione fotografica Allegato 2);
- Sub. 17 part. 488 fg. 15 (box auto): l'unità immobiliare (box auto) non è oggetto di contratto di affitto, come da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 28/09/2020;
- Sub. 18 part. 488 fg. 15 (box auto): l'unità immobiliare (box auto) non è oggetto di contratto di affitto, come da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 28/09/2020;
- Sub. 23 part. 488 fg. 15 (magazzino): l'unità immobiliare non è oggetto di contratto di affitto, come da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 28/09/2020;
- Sub. 24 part. 488 fg. 15 (magazzino): l'unità immobiliare non è oggetto di contratto di affitto, come da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 28/09/2020;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO 12)

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

Come riportato al precedente Quesito 4), il Sig.ri Xxxxx xxxxxx e Xxxxx Xxxxxxxx sono ad oggi di stato libero.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare non sono unità abitative residenziali ma trattasi di unità commerciali, box e magazzini.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO 13)

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

diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”;

Si riportano a seguire le prescrizioni di piano ed i vincoli esistenti per le unità immobiliari che si collocano nel medesimo condominio “Case Bruciate”, già riportate al Quesito 7):

- Destinazioni Urbanistiche
 - RT - Area residenziale di ristrutturazione-conservazione "RT" - Art.22
 - IP_R - Area per attività produttive di tipo "IP 6c" riclassificate dal D.R.G.R. n.7-24582 del 18/05/98 - Art.24
- Vincoli
 - VINCOLO GALASSO - Vincolo Galasso
- Classi
 - IIIa - Classe IIIa - Art.48
 - IIIb4 - Classe IIIb4 - Art.48
 - IIp - Classe IIp - Art.48
 - Eb - Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata (Eb) - Art.48
 - Ee - Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata (Ee) - Art.48
- Zonizzazione Acustica 3° - Classe acustica - Aree di tipo misto

Non esistono vincoli condominiali segnalati dall'Amministratore geom. Xxxxx xxxxxxxxxxxxxx, come da tabella riportata al Quesito 14).

Per quanto concerne gli altri vincoli menzionati (artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità), non vi sono altri vincoli da segnalare o diritti demaniali sugli immobili oggetto di indagine.

RISPOSTA AL QUESITO 14)

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

I beni oggetto di procedura esecutiva sono unità immobiliari site nel condominio, denominato “Case Bruciate”.

In data 16/10/2020 sono stati richiesti all'Amministratore geom. Xxxxxxxx xxxxxx i dati relativi ai

millesimi condominiali di ciascuna unità ed alle spese, che si riportano nella tabella a seguire, datata al 30/11/2020.

Non ci sono spese straordinarie deliberate da eseguire.

Si segnala che il debito delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, comunicate dall'Amministratore, ammontano alla data del 28/11/2020 ad euro 1.082,16 per il sub.9, ad euro 1.871,25 per il sub.10, ad euro 17,27 per il sub.17, ad euro 29,87 per il sub.18, ad euro 125,11 per il sub.23, ad euro 156,36 per il sub.24.

Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati successivi all'Atto di pignoramento trascritto in data 13/01/2020 Reg. Part. 134 Reg. Gen. 179.

	Sub. 9 Fg. 15 part. 488	Sub. 10 Fg. 15 part. 488	Sub. 17 Fg. 15 part. 488	Sub. 18 Fg. 15 part. 488	Sub. 23 Fg. 15 part. 488	Sub. 24 Fg. 15 part. 488
n. millesimi	188/1000	188/1000	3/1000	3/1000	20/1000	25/1000
n. millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, loc.sgombero,portineria, riscaldamento)	/	/	/	/	/	/
Importo spese fisse di gestione o manutenzione (euro)	452,81	452,91	7,23	7,23	89,38	111,71
Importo spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto (euro)	/	/	/	/	/	/
Importo spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori ad oggi (euro)	Fino al 30/06/20 896,08 Fino al 28/11/20 186,08 Tot. 1082,16	Fino al 30/06/20 1685,17 Fino al 28/11/20 186,08 Tot. 1871,25	Fino al 30/06/20 14,30 Fino al 28/11/20 2,97 Tot. 17,27	Fino al 30/06/20 26,90 Fino al 28/11/20 2,97 Tot. 29,87	Fino al 30/06/20 88,38 Fino al 28/11/20 36,73 Tot. 125,11	Fino al 30/06/20 110,46 Fino al 28/11/20 45,90 Tot. 156,36
Esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale	/	/	/	/	/	/

* in consuntivo con sub 9

** in consuntivo con sub 10

Tabella spese condominiali fornita dall'Amministratore condominiale Condominio Case Bruciate geom.xxxxxxxx

RISPOSTA AL QUESITO 15)

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

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

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

Per determinare il valore del compendio è stata eseguita una valutazione distinta per i beni riportando a seguire in paragrafi distinti:

- le unità commerciali (C/1), sub.9- sub.10,
- i box auto (C/6), sub.17- sub.18,
- i magazzini (C/2), sub.23- sub.24,

Le superfici commerciali che compaiono nelle valutazioni a seguire sono state determinate per ogni singola unità in risposta al Quesito 3).

Determinazione del valore delle unità immobiliari commerciali in Regione Case Bruciate
Fg. 15 part. 488 sub. 9-10 (C/1)

Il valore delle unità commerciali è stato calcolato con il metodo sintetico comparativo svolgendo approfondite indagini sul mercato immobiliare locale presso agenzie e consultando i valori riportati dall' "Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M." ed i valori raccolti dal Borsino

immobiliare per immobili con la medesima destinazione e siti nell'area limitrofa.

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

- per negozi in condizioni normali, un valore minimo di 415 euro/mq ed un valore massimo di 520 euro/mq.

Il Borsino immobiliare riporta:

- per negozi in buono stato, un valore minimo di 337,84 euro/mq ed un valore massimo di 431,79 euro/mq, con un valore medio di 384,82 euro/mq.



Foto 23: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I



Foto 24: Estratto planimetria con evidenziazione zone O.M.I

TABELLA VALORI OMI

OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O.M.I (anno 2020- semestre 1)

Provincia: ASTI **Comune:** VILLAGRANCA D'ASTI **Fascia/zona:** Extraurbana/zona rurale **Codice di zona:** R1 **Microzona catastale n.0**
Tipologia prevalente: / **Destinazione:** /

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	415	520	L	2,1	2,7	L

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





Foto 25: Estratto planimetria Borsino Immobiliare

TABELLA VALORI BORSINO

BORSINO IMMOBILIARE

Zona: Extraurbana/zona rurale

Negozi

Valore minimo Euro 337,84	Valore medio Euro 384,82	Valore massimo Euro 431,79
------------------------------	-----------------------------	-------------------------------

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare

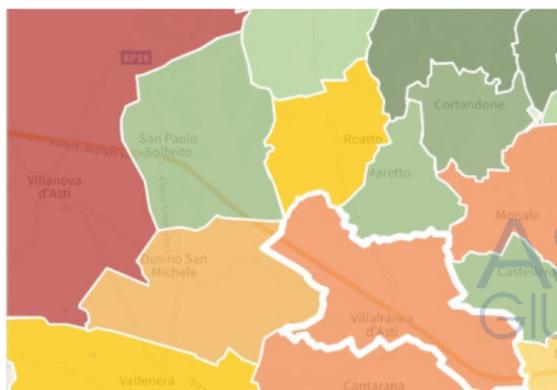


FOTO: Mappa variazioni valori al mq per la prov. Asti



FOTO: Andamento valori prezzo medio/mq immobili Villafranca d'Asti

Considerata la situazione di mercato attuale, fortemente influenzata dalla situazione sanitaria, è stata poi effettuata una approfondita ricerca presso agenzie immobiliari locali per verificare i valori di transazione più aggiornati rispetto alle banche date e per conoscere il reale andamento delle vendite locali.

Da questa analisi è emerso un calo del valore degli immobili in periodo di pandemia soprattutto in fascia ordinaria e bassa, in quanto solo gli immobili in fascia di pregio/lusso sono riusciti a mantenere con maggior forza il loro valore commerciale.

Cio' è stato fatto al fine di reperire gli immobili comparabili da considerare nella valutazione del bene. E' stata inoltre effettuata un'analisi degli immobili ad oggi posti in vendita con caratteristiche simili,

anche se la destinazione commerciale è più frequente nel centro urbano del Comune di Villafranca in cui si rilevano però valori evidentemente più alti di quest'area, che è zona extraurbana/periferica.

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

Sono poi state considerate tutte le caratteristiche specifiche delle due unità commerciali, ponderate ciascuna nella determinazione del valore di stima.

Per il subalterno 9 part. 488 Fg.15

Le caratteristiche specifiche considerate sono:

- Vetustà del fabbricato, pari a 45 anni con ristrutturazione interna del solo locale del 2011;
- Stato di conservazione del locale commerciale che si presenta in buone condizioni per quanto riguarda le finiture interne (pavimenti, servizi) risalenti alla ristrutturazione di 9 anni fa;
- Contratto di locazione in essere (riportato all'Allegato E) dal 01/04/2017 al 31/03/2023 con possibilità di rinnovo per 6 anni;
- Collocazione dell'unità commerciale non nel centro abitato ma sulla strada SR10 tra Villafranca ed Asti, con buona visibilità ed accesso;
- Condizioni di mercato attuale, con valori influenzati dalla situazione economica e sanitaria.

Le ponderazioni di tutti i valori e delle caratteristiche sopra riportate hanno determinato un valore di 500 euro/mq al quale è stato applicato un coefficiente di decremento di 0,10 per la presenza di contratto di locazione in essere, riportato all'Allegato E).

Al valore di stima dell'intero compendio sono poi state dedotte le spese per la sanatoria, dettagliate al Quesito 8) e riportate nello schema finale dei valori di stima.

Tali spese sono presunte in base all'applicazione dei diritti di segreteria e della sanzione ad oggi praticati dal Comune di Villafranca, secondo quanto comunicato dal Tecnico comunale, salvo variazioni o modifiche future degli importi e con parcelle medie ipotizzate in quanto a discrezione del professionista scelto.

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare SUB.9			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità abitativa (fg.15 part.488 sub.9 C/1 loc.commerciale)	155	500	euro 77.500

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

A dedurre spese complessive presunte per pratiche edilizie		
Parcella professionista per scia sanatoria ed agibilità	euro	1.000
Diritti di segreteria per scia in sanatoria	euro	200
Pagamento sanzione amministrativa	euro	1.032
Diritti di segreteria per agibilità SCA	euro	80
Parcella professionista per variazione catastale	euro	400
Tributi catastali per variazione docfa	euro	50
TOTALE spese presunte	euro	2.762

	Valore complessivo (euro)	
Unità abitativa (fg.15 part.488 sub.9 C/1 loc.commerciale)	euro	77.500
a dedurre coefficiente correttivo per contratto di locazione 0,10	euro	7.750
a dedurre spese	euro	2.762
TOT.	euro	66.988
TOTALE IMPORTO STIMA PER SUB. 9 (arrotondato)	euro	67.000

Per il subalterno 10 part. 488 Fg.15

Le caratteristiche specifiche considerate per questa unità immobiliare sono:

- Vetustà dell'immobile pari a 45 anni, data di costruzione del condominio;
- Stato scadente di conservazione del locale commerciale che ad oggi è in stato di disuso ed abbandono, con cartongessi da rimuovere, controsoffitti da riparare, pavimenti incollati staccati e danneggiati da rimuovere/riparare;
- Impianto termico da ripristinare, come anche acqua calda sanitaria;
- Servizio igienico con apparecchi sanitari che necessitano opere di manutenzione e di ricostruzione dell'antibagno come da progetto;
- Serramenti esterni di vecchia installazione che necessitano manutenzione.
- Fenomeni di umidità/infiltrazioni nei locali sul retro.

Le ponderazioni di tutti i valori e delle caratteristiche sopra riportate hanno determinato un valore di 385 euro/mq , che è inferiore all'unità commerciale adiacente per lo stato di manutenzione delle finiture (pavimenti, serramenti, impianti) e dei locali.

E' stata poi indicata la spesa presunta di 5.000 euro per il ripristino dell'antibagno e la demolizione delle tramezzature per il ripristino dello stato autorizzato. Al valore di stima dell'intero compendio sono poi state dedotte le spese per la sanatoria, dettagliate al Quesito 8) e riportate nello schema finale dei valori di stima.Tali spese sono presunte in base all'applicazione dei diritti di segreteria e della sanzione ad oggi praticati dal Comune di Villafranca, secondo quanto comunicato dal Tecnico

comunale, salvo variazioni o modifiche future degli importi e con parcelle medie ipotizzate in quanto a discrezione del professionista scelto. Tra le spese si rileva che, se interverranno modifiche sull'impianto termico, dovrà essere redatto l'attestato di prestazione energetica al termine dei lavori.

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare SUB.10			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità abitativa (fg.15 part.488 sub.10 C/1 loc.commerciale)	151	385	euro 58.135

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

A dedurre spese complessive presunte per pratiche edilizie e demolizioni/ripristini		
Parcelle professionista per sanatoria ed agibilità	euro	1.000
Diritti di segreteria per scia in sanatoria	euro	200
Pagamento sanzione amministrativa	euro	1.032
Diritti di segreteria per agibilità SCA	euro	80
Demolizioni delle tramezzature e ripristino dell'antibagno importo presunto	euro	5.000
Parcelle professionista per variazione catastale	euro	400
Tributi catastali per variazione docfa	euro	50
TOTALE spese presunte		euro 7.762

	Valore complessivo (euro)	
Unità abitativa (fg.15 part.488 sub.10 C/1 loc.commerciale)	euro	58.135
a dedurre spese	euro	7.762
TOT.	euro	50.373
TOTALE IMPORTO STIMA PER SUB. 10 (arrotondato)	euro	50.500

Determinazione del valore delle unità immobiliari (box auto) in Regione Case Bruciate
Fg. 15 part. 488 sub. 17-18 (C/1)

Anche per determinare il valore dei box auto è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, dopo aver effettuato una ricerca di mercato presso agenzie immobiliari ed aver visionato i dati relativi riportati dall' "Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I." e dal Borsino immobiliare.

Il Borsino immobiliare riporta un valore minimo di 218,27 euro/mq ed un valore massimo di 322,66 euro/mq ed un valore medio di 270,46 euro/mq.

Si rileva che l'O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio non fornisce valori per box auto nell' "area extraurbana/zona rurale" in cui si collocano i box oggetto di procedura ma solo per "zona centrale/centro abitato", valori che sono evidentemente più alti del caso in esame, rispetto alla zona in esame perché periferica.

Stante quanto precede, per i box auto si è assunto il valore medio di 270 euro/mq che è stato calcolato ponderando tutte le specifiche caratteristiche sotto elencate:

- Vetustà pari a circa 45 anni del blocco box auto;
- Dimensioni ordinarie dei box;
- Portoni basculanti non motorizzati di datata installazione;
- Stato discreto delle finiture;
- Collocazione dei box non all'interno del centro abitato di Villafranca ed ad uso presunto del solo condominio prospiciente.

Sono poi state quantificate le spese per pratiche edilizie di regolarizzazione, dettagliate al Quesito 8) e riportate nello schema finale dei valori di stima.

Tali spese sono presunte in base all'applicazione dei diritti di segreteria e della sanzione ad oggi praticati dal Comune di Villafranca, secondo quanto comunicato dal Tecnico comunale, salvo variazioni o modifiche future degli importi e con parcelle medie ipotizzate in quanto a discrezione del professionista scelto.

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dei sub.17+18			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità immobiliare (fg.15 part.488 sub.17 C6 box auto)	15	300	euro 4.500

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità immobiliare (fg.15 part.488 sub.18 C6 box auto)	15	300	euro 4.500
TOTALE sub.17+18			euro 9.000

A dedurre spese complessive presunte per pratiche edilizie		
Parcelle professionista per sanatoria ed agibilità	euro	1.000
Diritti di segreteria per scia in sanatoria	euro	200
Pagamento sanzione amministrativa	euro	1.032
Diritti di segreteria per agibilità SCA	euro	80
TOTALE spese presunte		euro 2.312

	Valore complessivo (euro)	
Unità immobiliari (fg.15 part.488 sub.17+18 C6 box auto)	euro	9.000
a dedurre spese	euro	2.312
TOT.	euro	6.688
TOTALE IMPORTO STIMA PER SUB. 17+18 (arrotondato)		euro 7.000

Determinazione del valore delle unità immobiliari (magazzini) in Regione Case Bruciate
 Fg. 15 part. 488 sub. 23-24 (C/1)

Come per i precedenti beni, anche per determinare il valore dei magazzini è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, dopo aver effettuato una raccolta dati presso agenzie immobiliari ed aver visionato i dati riportati dall' "Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio O.M.I." e dal Borsino immobiliare.

Il Borsino immobiliare riporta un valore minimo di 132,86 euro/mq, un valore massimo di 265,72 euro/mq , un valore medio di 199,29 euro/mq.

Si rileva che l'O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio non riporta i valori dei magazzini in "zona extraurbana/rurale" ma unicamente i magazzini nel "centro abitato", che costituiscono valori più alti rispetto alla zona in esame, perché periferica.

TABELLA VALORI BORSINO

BORSINO IMMOBILIARE		
Zona: Extraurbana/zona rurale		
Magazzini		
Valore minimo Euro 132,86	Valore medio Euro 199,29	Valore massimo Euro 265,72

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare

E' stata poi eseguita una ricerca di mercato presso agenzie immobiliari per verificare i valori di transazione aggiornati e per conoscere la richiesta per questa tipologia edilizia.

Stante quanto precede, per i magazzini si è assunto il valore medio di 260 per il sub.23 e di 250 euro/mq per il sub.24, calcolato ponderando le specifiche caratteristiche sotto elencate, che sono comuni ad entrambe le unità, che si differenziano per la metratura:

- Vetustà dei magazzini pari a 45 anni, data di costruzione del condominio;
- Dimensioni ampie dei locali;
- Portone a battente non motorizzato;
- Scarso stato delle finiture e dei materiali (pareti da intonacare, serramenti datati);
- Posizione su direttrice traffico SR10 tra Villafranca ed Asti;
- Presenza di tubi ed impianti che corrono a soffitto;

Sono poi state quantificate le spese per pratiche edilizie di regolarizzazione, dettagliate al Quesito 8) e riportate nello schema finale dei valori di stima.

Tali spese sono presunte in base all'applicazione dei diritti di segreteria e della sanzione ad oggi praticati dal Comune di Villafranca, secondo quanto comunicato dal Tecnico comunale, salvo variazioni o modifiche future degli importi e con parcelle medie ipotizzate in quanto a discrezione del professionista scelto.

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare SUB.23			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità immobiliare (fg.15 part.488 sub.23 C/2 magazzino)	70	260	euro 18.200

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

A dedurre spese complessive presunte per pratiche edilizie		
Parcella professionista per scia sanatoria	euro	1.000
Diritti di segreteria per scia in sanatoria	euro	200
Pagamento sanzione amministrativa	euro	1.032
TOTALE spese presunte		euro 2.232

	Valore complessivo (euro)	
Unità immobiliare (fg.15 part.488 sub.23 C/2 magazzino)	euro	18.200
a dedurre spese	euro	2.232
TOT.	euro	15.968
TOTALE IMPORTO STIMA PER SUB.23 (arrotondato)		euro 16.000

Per il sub.24 Fg.15 Part.488 il valore al metro quadrato è inferiore di 10 euro/mq rispetto al sub.23 in considerazione dell'accesso meno agevole rispetto al sub.23 perché sul lato della rampa, della presenza di pilastri interni, assenza di finestrate e della tubazione con perdita Foto 38).

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare SUB.24			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità immobiliare (fg.15 part.488 sub.24 C/2 magazzino)	84	250	euro 21.000

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

A dedurre spese complessive presunte per pratiche edilizie		
Parcella professionista per scia sanatoria	euro	1.000
Diritti di segreteria per scia in sanatoria	euro	200
Pagamento sanzione amministrativa	euro	1.032
TOTALE spese presunte		euro 2.232

	Valore complessivo (euro)	
Unità immobiliare (fg.15 part.488 sub.24 C/2 magazzino)	euro	21.000
a dedurre spese	euro	2.232
TOT.	euro	18.768
TOTALE IMPORTO STIMA PER SUB.24 (arrotondato)		euro 19.000

Schema riassuntivo dei valori di stima per il compendio pignorato

Stante quanto precede, la scrivente stabilisce i più probabili valori di mercato degli immobili riferiti all'attualità come segue:

Numero del lotto	Beni in oggetto	Valore a base d'asta arrotondato (euro)
LOTTO 1	Sub.9 (locale commerciale)	euro 77.500
	a dedurre spese	euro 2.762
	a dedurre coeff.correttivo per contr. locazione 0,10	euro 7.750
	Totale (arrotondato)	euro 67.000
LOTTO 2	Sub.10 (locale commerciale)	euro 58.135
	a dedurre spese	euro 7.762
	Totale (arrotondato)	euro 50.500
LOTTO 3	Sub.17+18 (box auto)	euro 9.000
	a dedurre spese	euro 2.312
	Totale (arrotondato)	euro 7.000
LOTTO 4	Sub.23 (magazzino)	euro 18.200
	a dedurre spese	euro 2.232
	Totale (arrotondato)	euro 16.000
LOTTO 5	Sub.24 (magazzino)	euro 21.000
	a dedurre spese	euro 2.232
	Totale (arrotondato)	euro 19.000

Riassunto valori stima		
Numero del lotto	Beni in oggetto	Valore a base d'asta arrotondato (euro)
LOTTO 1	Sub.9 (locale commerciale)	euro 67.000
LOTTO 2	Sub.10 (locale commerciale)	euro 50.500
LOTTO 3	Sub.17+18 (box auto)	euro 7.000
LOTTO 4	Sub.23 (magazzino)	euro 16.000
LOTTO 5	Sub.24 (magazzino)	euro 19.000
Totale complessivo		euro 159.500

Si precisa che gli importi delle spese condominiali ad oggi insolute per ogni singola unità immobiliare, che gravano sull'aggiudicatario a norma dell'art.63 disp. atti c.c in solidarietà passiva (specificate in dettaglio a pagina 51 in risposta al Quesito 14), non sono state dedotti dal valore di stima in quanto, essendo incerto il di del trasferimento di proprietà, tali spese non sono ad oggi quantificabili a quella precisa data.

Non vengono inoltre conteggiate le eventuali spese per l'accertamento di conf. paesaggistica perché ad oggi non richiesto dal tecnico comunale, secondo quanto riportato a pag. 48 nel paragrafo "Nota"

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1 (arrotondato): **euro 67.000**

La sottoscritta ha quantificato in **€ 67.000 (diconsi sessantasettemila euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto 1.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2 (arrotondato): **euro 50.500**

La sottoscritta ha quantificato in **€ 50.500 (diconsi cinquantamilacinquecento euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto 2.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 3 (arrotondato): **euro 7.000**

La sottoscritta ha quantificato in **€ 7.000 (diconsi settemila euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto 3.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 4 (arrotondato): **euro 16.000**

La sottoscritta ha quantificato in **€ 16.000 (diconsi sedicimila euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto 4.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 5 (arrotondato): **euro 19.000**

La sottoscritta ha quantificato in **€ 19.000 (diconsi diciannovemila euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto 5.

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

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

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

BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE

- Amicabile, S., *Corso di economia ed estimo*, Milano, Hoepli,2002;

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



RISPOSTA AL QUESITO 16)

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

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

Il trasferimento avviene da persone fisiche, pertanto non soggetto a I.V.A.



RISPOSTA AL QUESITO 17)

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

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata al NCEU Comune di Villafranca d'Asti al Fg.15 part. 488 sub. 9-10 in Regione Case Bruciate, Villafranca d'Asti, trattasi di unità immobiliari commerciali, come descritto in risposta al *Quesito 3*).

In seguito a ricerca eseguita presso l'archivio informatico del Sipee Regione Piemonte in data 12/11/2020 è emerso che esistono i seguenti Attestati di prestazione energetica:



- Fg.15 part.488 sub.9 Attestato n.20171054550005 del 29/04/2017 valido fino al



29/04/2027;

- Fg.15 part.488 sub.10 Attestato n.20142078340015 del 14/04/2014 valido fino al 14/04/2024;



Gli altri beni oggetto di esecuzione immobiliare identificati al NCEU Comune di Villafranca d'Asti al Fg.15 part. 488 sub. 17-18-23-24 sono rispettivamente box auto e magazzini, pertanto tipologie edilizie esonerate dagli obblighi inerenti l'Attestato di Prestazione Energetica.



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

Asti, 01/12/2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



arch. Alessandra BODDA

ALLEGATI:

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



pag .65/65

arch. Alessandra Bodda

piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cel. xxxxxxxxxx - tel. 0141-231841 - fax xxxxxxxxxx - email: alessandrabodda@gmail.com

