

Arch. Leila SAVIO

Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel. 011/Fax. 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architetfitorinopec.it

TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE ESTIMATIVA DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.^{mo} sig. Giudice Dott.ssa Paola AMISANO

Procedimento n° 03/2024 RGE

YYYYY (creditore procedente)

ZZZZZ (creditore intervenuto)

XXXXX (debitore)

PREMESSA

La sottoscritta arch. Leila SAVIO, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino al n° 7206 e parimenti iscritto presso il Tribunale di Torino all'Albo dei Consulenti Tecnici al n° 128, con provvedimento del 20/01/2025 riceveva incarico quale Esperto dalla S.V. Ill.^{ma} per le operazioni di descrizione e stima dei beni oggetto di pignoramento, prestando giuramento di rito in modalità telematica in data 22/01/2025.

Previo acquisizione della visura camerale della società esecutata (cfr. all. 01.1) e del certificato di residenza del socio accomandatario (cfr. all. 01.2), si inviavano comunicazioni a mezzo raccomandate A/R (cfr. all. 01.3) per informare che il sopralluogo si sarebbe tenuto in data 21/05/2025, alla presenza congiunta del custode nominato, come effettivamente avvenuto.

Con il deposito della presente Relazione, la scrivente assolve il mandato conferito.



RISPOSTE AI QUESITI**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

1.1) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguardi la proprietà o un altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/ gli esecutato/i e;
- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di un mezzo di un immobile in comunione legale dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

1.2) verificare la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.

Il cespite oggetto del presente procedimento è costituito da una porzione di struttura in calcestruzzo armato di fabbricato a futura destinazione residenziale e commerciale, sito nel Comune di Asti in corrispondenza del civico n° 7 del corso Ivrea, realizzata a seguito della demolizione dei n° 3 immobili oggetto dell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione agli atti del presente procedimento, con la precisazione che la loro demolizione non risulta denunciata presso il NCEU e Catasto Terreni; ne consegue che, al fine di regolarizzare la situazione catastale, occorrerà presentare le opportune variazioni presso il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati, consistenti nella presentazione di nuovo tipo mappale (a mezzo di pratica PREGEO) nonché variazione a mezzo di pratica DOCFA, per la sostituzione delle categorie catastali attualmente indicate nelle visure catastali con categorie che tengano conto del reale

stato di fatto (verosimilmente la categoria F/3 (unità in corso di costruzione o F/4 (unità in corso di definizione)).

Il pignoramento agli atti del presente procedimento riguarda la piena proprietà degli immobili.

Di seguito si riporta la cronistoria delle identificazioni catastali degli immobili oggetto di pignoramento, secondo quanto riportato nelle visure storiche catastali e sulla base della documentazione reperita dalla scrivente a seguito di presentazione di istanza di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate -Territorio di Asti.

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI (NCEU)

Immobile 1 secondo quanto riportato nella visura storica catastale (cfr. all. 02.1): originariamente accatastato alla Partita 2966 (cfr. all. 02.7) a seguito di dichiarazione di unità immobiliare urbana con scheda prot. n° 2306 del 30/07/1963 in cui presenta gli identificativi catastali Foglio 52, Particella 644; a seguito di *Demolizione del 24/12/1985 in atti dal 23/07/1988 (n. 916/1985) e Variazione del 24/12/1985 in atti dal 10/11/1997 ATRIBUZIONE CLASSAMENTO (n. 916.2/1985) (cfr. all. 02.9 e 02.10)*, assume gli identificativi Foglio 52, Particella 644, Subalterno 3; seguono la *Variazione del 04/12/1999 n. E01287.1/1999 (cfr. all. 02.12) che genera la planimetria agli atti del NCEU e la Variazione per MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 05/12/2006 Pratica AT0111853 (n. 23638.2/2006)¹*, a seguito della quale l'unità immobiliare assume i seguenti identificativi:

Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 52, Particella 2050, Subalterno 3, corso Ivrea n° 7, Piano 1, Categoria C/1; Classe 3, Consistenza 110 m², Rendita € 988,50

¹ Come la precedente VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2003 Pratica n. 26902 (n. 11101.1/2003) che si omette di indicare nella presente relazione in quanto non utile, trattasi di variazione d'ufficio per la quale non è presente documentazione cartacea rilasciabile dall'ufficio competente

Immobile 2: la prima pratica indicata nella visura storica catastale (cfr. all. 02.2) è la *Variazione del 26/03/1996 in atti dal 11/05/1998 FUSIONE, FRAZIONAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 241.1/1996)* (cfr. all. 02.11), a seguito della quale l'unità immobiliare assume gli identificativi Foglio 52, Particella 644, Subalterno 4 di cui alla planimetria agli atti del NCEU; successivamente, a seguito di *Variazione per MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 05/12/2006 Pratica AT0111853 (n. 23639.3/2006)*² e *Variazione del 12/07/2016 Pratica n. AT0055569 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 23720.1/2016)*³, l'unità immobiliare assume i seguenti identificativi:

Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 52, Particella 2050, Subalterno 4, corso Ivrea n° 7, Piano T, Categoria C/3; Classe 3, Consistenza 239 m², Superficie Catastale Totale 247 m², Rendita € 1.135,58

Immobile 3: la prima pratica indicata nella visura storica catastale (cfr. all. 02.3) è la *Variazione del 26/03/1996 in atti dal 11/05/1998 FUSIONE, FRAZIONAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 241.1/1996)* (cfr. all. 02.11), a seguito della quale l'unità immobiliare assume gli identificativi Foglio 52, Particella 644, Subalterno 5; seguono la *Variazione del 04/12/1999 n. E01287.1/1999* (cfr. all. 02.12) che genera la planimetria agli atti del NCEU e la *Variazione per MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 05/12/2006 Pratica AT0111853 (n. 23640.4/2006)*⁴, a seguito della quale l'unità immobiliare assume i seguenti identificativi:

² Come per l'immobile 1 che precede, trattasi di variazione d'ufficio per la quale non è presente documentazione cartacea rilasciabile dall'ufficio competente

³ Variazione d'ufficio relativa alla rettifica della superficie catastale inserita nell'ambito della Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, anch'essa effettuata dall'Ufficio competente

⁴ Come la precedente VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2003 Pratica n. 26903 (n. 11102.1/2003) che si omette di indicare nella presente relazione in quanto non utile, trattasi di variazione d'ufficio per la quale non è presente documentazione cartacea rilasciabile dall'ufficio competente

Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 52, Particella 2050, Subalterno 5, corso Ivrea n° 7, Piano T, Categoria C/1; Classe 3, Consistenza 242 m², Superficie Catastale Totale 260 m², Rendita € 2.174,70

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI

All'impianto meccanografico del 20/06/1977, il terreno sul quale insistevano gli immobili oggetto di pignoramento risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Asti al Foglio 52 Particella 593, qualità/classe INCOLT/STER di are 7 e 80 centiare; a seguito di *VARIAZIONE GEOMETRICA del 09/11/1998 ATTO IN DEROGA (n. 3415.1/1998)*, detto terreno variava la qualità/classe in *ENTE URBANO* di superficie 10 are e 80 centiare per soppressione della particella 594; infine, a seguito di *VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/12/2006 Pratica AT0111852 (n. 2408.1/2006)*, il terreno risulta oggi così censito al Catasto Terreni (cfr. all. 02.4):

Comune di Asti Foglio 52, Particella 2050, Ente Urbano, 1080 m²

Coerenze (cfr. all. 02.5) secondo quanto indicato nell'estratto di mappa: via dei Fiammiferai, mappali 2135, 1585 e 2027.



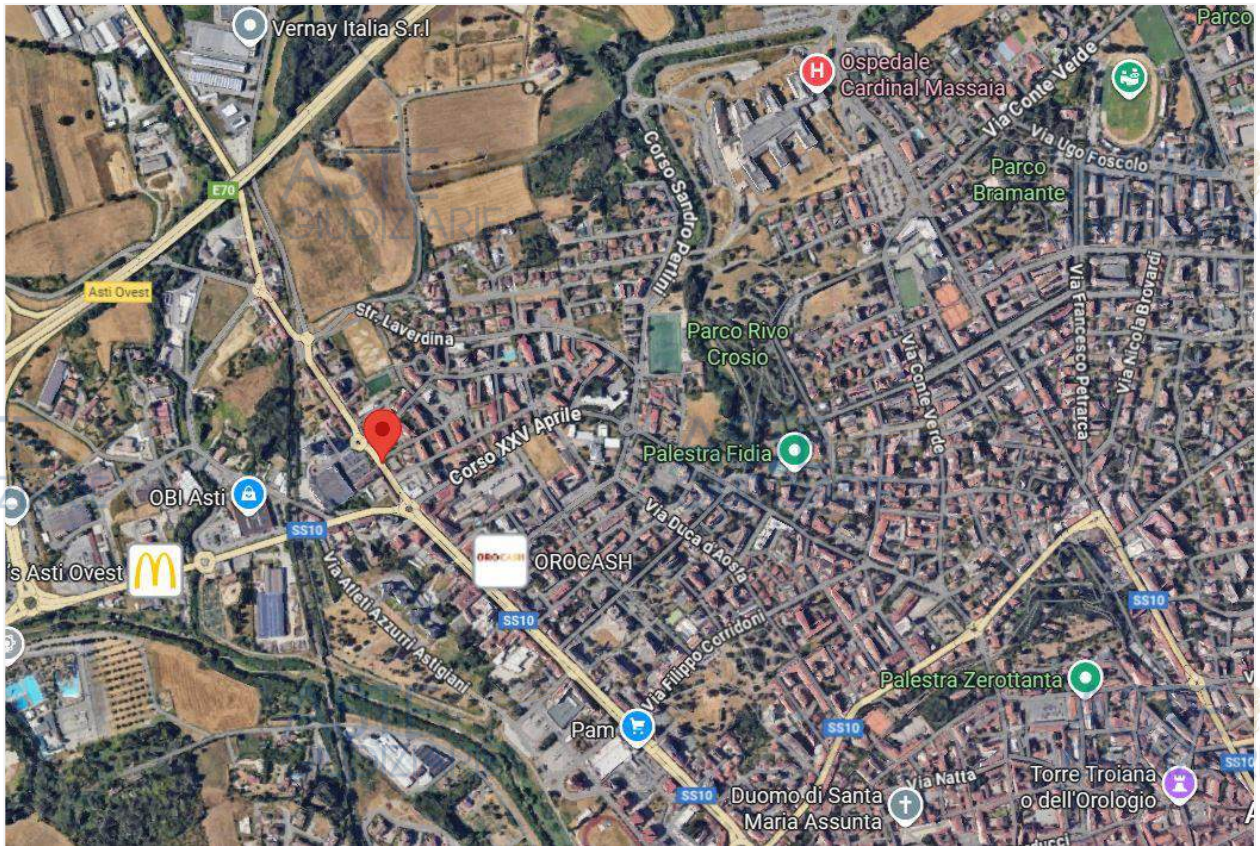
2) DESCRIZIONE DEI BENI

- a) fornire una breve descrizione complessiva e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;
- b) descrivere brevemente la posizione del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;
- c) acquisire CDU, copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;
- d) acquisire copia del certificato di idoneità statica ove presente;
- e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici ove presente;
- f) corredare la stima di un adeguato numero di fotografie dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

Il terreno su cui insite il cespite oggetto del presente procedimento è situato nell'area ovest del territorio comunale di Asti, in corrispondenza del civico n° 7 del corso Ivrea, continuazione del corso Torino che conduce direttamente al centro città, pertanto la zona è semicentrale, comoda ai servizi (negozi, supermercati, Ospedale) e dotata di sufficienti parcheggi presenti nelle aree circostanti.

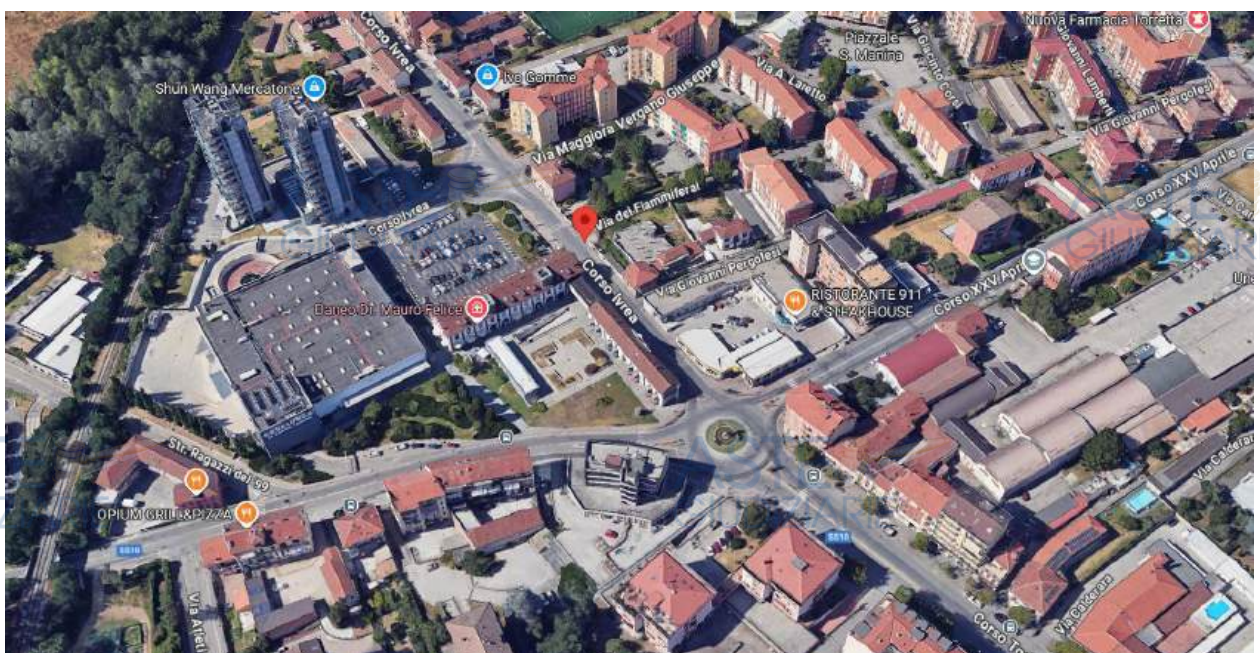
Di seguito si riporta idonea documentazione cartografica dell'area di interesse:





In alto: estratto di immagine satellitare da Google Earth la freccia di colore rosso indica in modo qualitativo l'area in cui è ubicato il fabbricato oggetto di pignoramento

In basso: estratto 3D da Google Earth la freccia di colore rosso indica la posizione del fabbricato oggetto di pignoramento rispetto all'area immediatamente circostante



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it

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

Alla data del sopralluogo effettuato il 21/05/2025, il fabbricato derivante dalla demolizione degli immobili oggetto di pignoramento, risulta costituito unicamente dalla struttura in calcestruzzo armato realizzata fino ai pilastri del secondo piano fuori terra e, più precisamente, risultano realizzati:

- al piano interrato: fondazioni costituite da pali trivellati, piastra di fondazione e relative nervature, pilastri, setti vano ascensore, rampa scala e solaio di copertura in laterocemento;
- al piano terreno: pilastri, setti vano ascensore, rampa scala e solaio di copertura in laterocemento;
- al piano primo: pilastri, vano ascensore e solette in laterocemento del terrazzo e dei balconi.

Il terreno sul quale insiste la costruzione ha una superficie complessiva di 1.080 m² secondo quanto indicato in visura, presenta natura pianeggiante e forma regolare ed è così delimitato: a nord verso la via dei Fiammiferai da rete metallica e teli oscuranti, ad est da muro di confine con la proprietà adiacente, a sud posto in aderenza ai fabbricati affacciati sulla via Giovanni Pergolesi, ad ovest dalla muratura di facciata degli originari immobili oggetto di pignoramento prospicienti il corso Ivrea, quest'ultima, secondo quanto riferito dal socio accomandatario della società eseguita, è stata mantenuta con il solo scopo di delimitare il cantiere per il tempo necessario all'esecuzione delle opere. L'area residua rispetto alla porzione di fabbricato costruito è costituita in parte da manto erboso ed in parte da folta vegetazione che impedisce il comodo accesso all'area, in particolare in corrispondenza della rete di ingresso posta all'angolo tra il corso Ivrea e la via dei Fiammiferai.

Secondo quanto riferito durante il sopralluogo, il cantiere risulta fermo da molti anni e, tenuto conto che la porzione di struttura realizzata non è stata opportunamente



protetta dagli eventi atmosferici, la stessa può definirsi in cattivo stato di manutenzione.

Di seguito si riporta idonea documentazione fotografica, che viene allegata alla presente relazione (cfr. all. 09):

Vista della recinzione di ingresso posta all'angolo tra il corso Ivrea e la via dei Fiammiferai



Vista della recinzione posta lungo la via dei Fiammiferai



In alto: vista della facciata degli immobili demoliti verso il corso Ivrea

In basso: vista della porzione di struttura realizzata



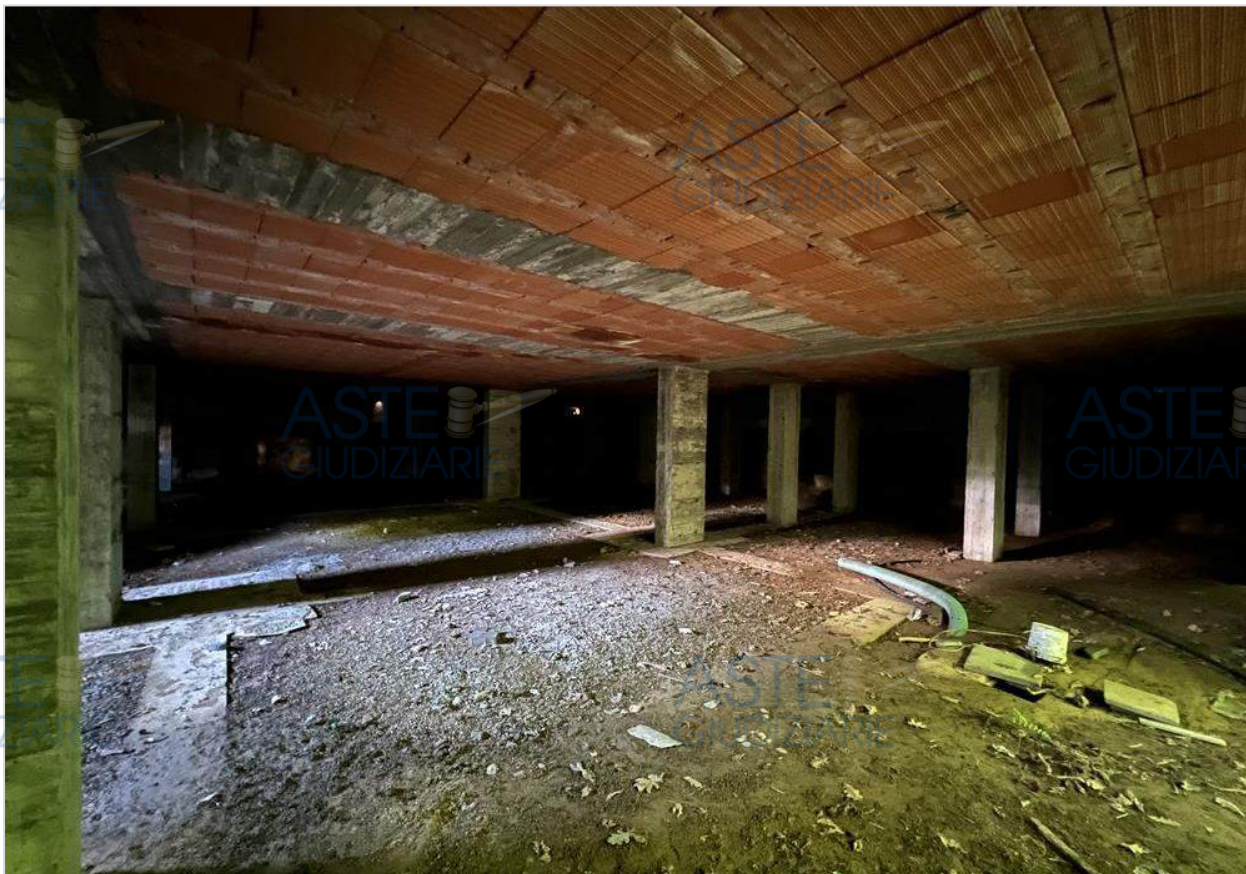
Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it

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



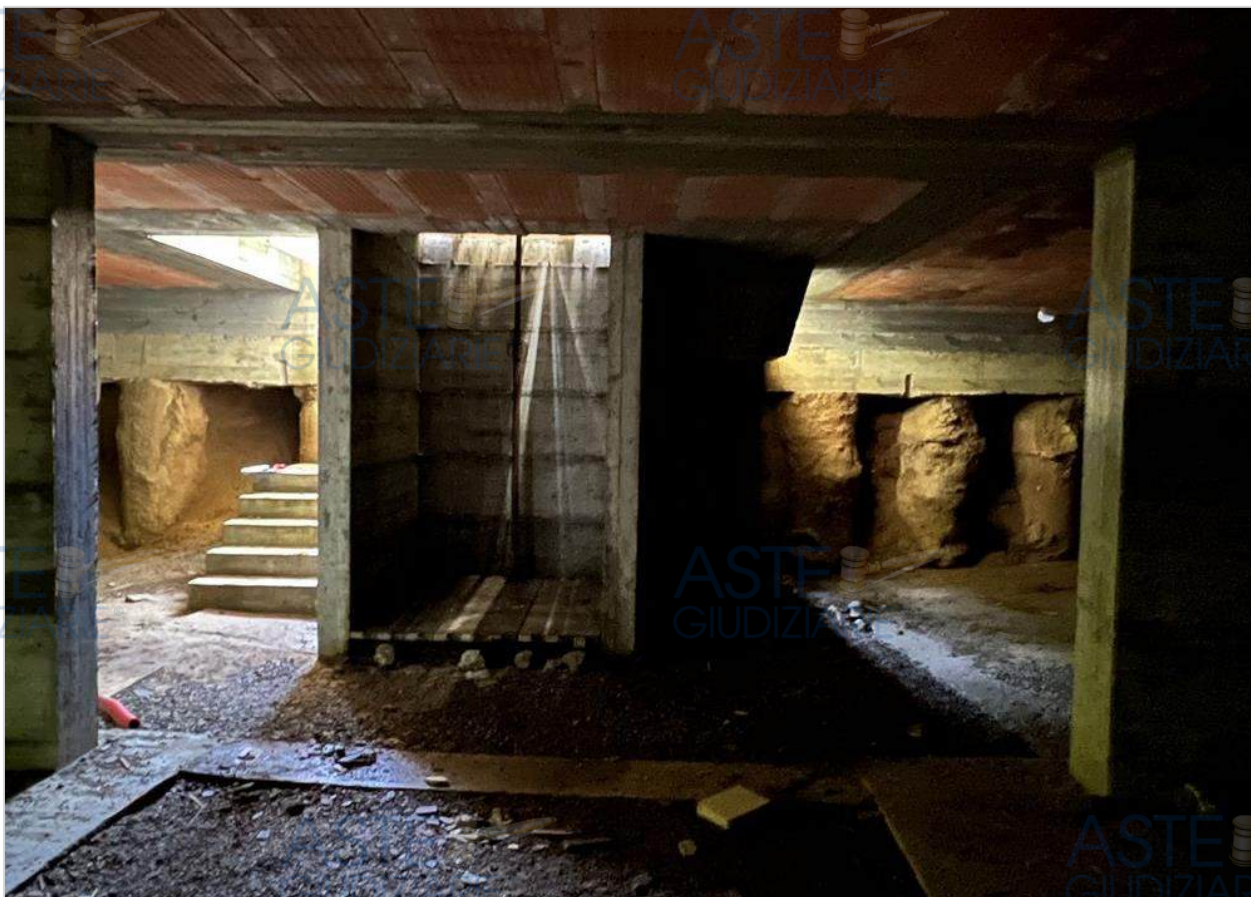
Viste del piano interrato



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it

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



Altre viste del piano interrato in corrispondenza del vano ascensore e rampa scale



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it

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



Viste del piano terra



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it

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



Altre viste del piano terra



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it

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



Viste del piano primo



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it

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





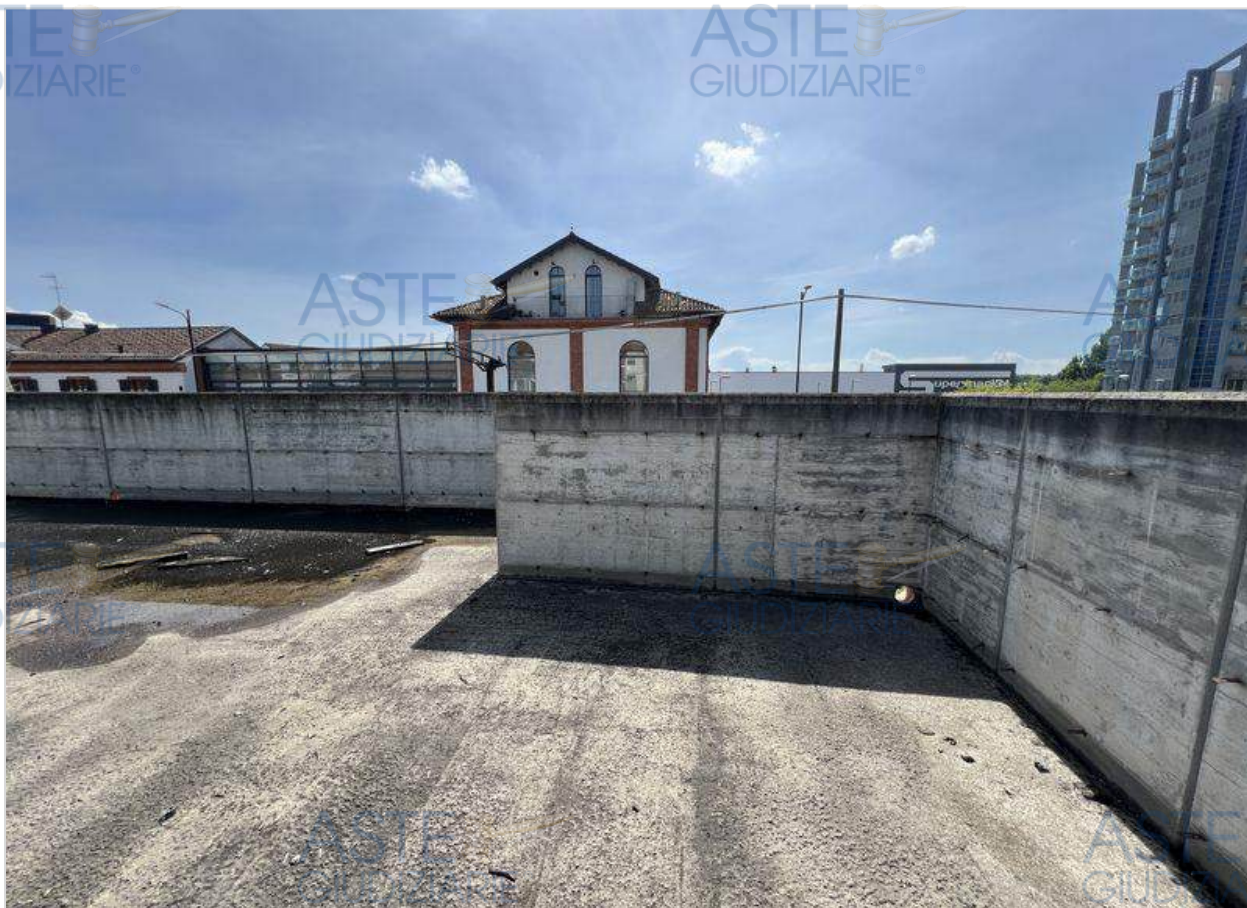
Altre viste del piano primo



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it

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



Viste del parapetto in cls con affaccio verso il corso Ivrea



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it

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

Certificato Destinazione Urbanistica (CDU): al fine di documentare le caratteristiche dell'area di interesse, la scrivente ha richiesto il CDU presso l'Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Asti, di seguito si riporta breve sintesi del contenuto rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 06):

"Sezione: A Foglio n. 52 Particella 2050 di superficie pari a Ettari: 0 are: 10 centiare:

80

- *Aree residenziali di nuovo impianto e relativa classificazione - C2.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.21 del vigente PRGC*

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- *CLASSE_2C - Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC*

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- *Aree residenziali di trasformazione - T1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.19 del vigente PRGC*
- *perimetro del SUE denominato P.D.R. EPOREDIA approvato con D.C.C. 626 del 13/12/2011 percentuale pari a 100 %".*

Attestato Prestazione Energetica (APE): trattandosi di porzione di struttura in cls non è presente l'APE.

Certificato idoneità statica: a seguito di accesso atti effettuato presso l'Archivio Edilizio del Comune di Asti, l'esperto ha reperito la seguente documentazione:

- **dichiarazione di fattibilità strutturale** contenuta all'interno del fascicolo della pratica CA n. 43/2013 (cfr. all. 07.7); nel documento si legge: *"Sulla base della documentazione disponibile e delle informazioni assunte il progetto architettonico,*

allegato alla richiesta del titolo abilitativo depositato in Comune, è fattibile dal punto di vista strutturale e sotto il profilo del rispetto delle norme tecniche in materia antisismica emanate ai sensi dell'articolo 83, comma 1, del D.P.R. 380/2001, senza richiedere ulteriori modifiche o aggiustamenti che compromettano la conformità architettonica delle opere”;

- **Certificati di collaudo statico e di conformità** del 03/04/2017 e recante timbro con data 06/04/2017 prot. n. 33001 e 33003: dalla lettura risulta che i documenti si riferiscono alla scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano primo;
- **dichiarazione di fattibilità strutturale** contenuta all’interno del fascicolo della pratica CA n. 11/2016 (cfr. all. 07.9);

Trattandosi di struttura non ultimata, non sono presenti altri certificati.

Certificati impianti: trattandosi di porzione di struttura di fabbricato non ultimato, non sono presenti impianti.



3) STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Alla data del sopralluogo effettuato il 21/05/2025, il cespite oggetto di pignoramento risulta libero ed il cantiere è fermo da molti anni, circostanza confermata durante il sopralluogo dal socio accomandatario della società esecutata.

Dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non emergono contratti di affitto/comodato relativi ai beni oggetto del presente procedimento (cfr. all. 05).

4) PROVENIENZA

- a) indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);
- b) in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;
- b) indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio.

Alla data della trascrizione del pignoramento gli immobili (demoliti) risultano di proprietà della società esecutata nella misura del 100%; di seguito si riporta la cronistoria delle trascrizioni presenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

ATTO TRA VIVI – Compravendita

a favore: AAAAA

contro: BBBB, CCCCC, DDDDD

TRASCRIZIONE del 17/06/1983 Registro Particolare 3538 Registro Generale 4440

Notaio Anna Maria Prima in Asti del 14/06/1983 Rep. 3215/691 (cfr. all. 03.2)

NOTA: L'esperto ha reperito copia dell'atto presso l'Archivio Notarile di Asti, di seguito si riporta breve stralcio dei contenuti, rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 04.1): *"I signori BBBB, CCCC e DDDDD, con ogni più ampia garanzia di legge in fatto ed in diritto, ciascuno per i propri diritti ed insieme per l'intero, quali unici eredi del sig. EEEEE [...], vendono ed alienano alla società AAAAA come sopra rappresentata, che accetta ed acquista i seguenti immobili:*

In Asti – C.so Ivrea n. 7 P. 2966 fabbricato con annesso terreno censito al N.C.E.U. al fo. 52 n. 644 di categ. C/3 ad uso laboratorio artigianale di mq 214 e al C.T. al fo. 52 mapp. 593-594 sub. 1 e 2 di are 7,80 (sette e ottanta) [...].

ATTO TRA VIVI – Mutamento di denominazione o ragione sociale

a favore: FFFFF

contro: AAAAA

TRASCRIZIONE del 07/08/2009 Registro Particolare 5650 Registro Generale 7978

Notaio Marco CAMUSSO in Asti del 05/08/2009 Rep. 45157/22796 (cfr. all. 03.3)

ATTO TRA VIVI – Trasformazione di società

a favore: GGGGG

contro: FFFFF

TRASCRIZIONE del 15/02/2010 Registro Particolare 886 Registro Generale 1485

Notaio Marco CAMUSSO in Asti del 04/02/2010 Rep. 45730/23242 (cfr. all. 03.4)

ATTO TRA VIVI – Permuta

a favore: HHHHH

contro: GGGGG

TRASCRIZIONE del 01/08/2012 Registro Particolare 4838 Registro Generale 6449

Notaio Stefano BERTONE in Asti del 03/07/2012 Rep. 131441/16595(cfr. all. 03.5)

NOTA: L'esperto ha reperito copia dell'atto presso l'Archivio Notarile di Asti, di seguito si riporta breve stralcio dei contenuti di maggiore interesse, rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 04.2):

"ARTICOLO 1 *La società GGGGG cede a titolo di permuta alla società HHHHH che, in persona di cui sopra, a tale titolo accetta ed acquista, il seguente immobile e precisamente: in Comune di Asti*

- fabbricato sito in Corso Ivrea numero 7, elevato a due piani fuori terra, entrostante ad area della superficie catastale di metri quadrati 1.080 (milleottanta), a destinazione commerciale - artigianale, da terra a tetto comprendente laboratorio e due locali ad uso negozio al piano terreno e locale negozio al piano primo.

Confini: mappali 2027, 1585, 2135 e Via dei Fiammiferai, salvo altri o variati.

Detto immobile è così censito a catasto

Catasto Terreni Asti - Sezione Asti

Partita 1 foglio 52 Numero 2050 Ente urbano Sup. are 10.80;

Catasto fabbricati Asti - Sezione AT

*Foglio 52 Numero 2050 Subalterno 3 Corso Ivrea n. 7 Piano 1 ZC 1 Categoria C1 Classe 3
Consistenza mq. 110 Rendita euro 988,50;*

*Foglio 52 Numero 2050 Subalterno 4 Corso Ivrea n. 7 Piano T ZC 1 Categoria C3 Classe 3
Consistenza mq. 239 Rendita euro 1.135,58;*

*Foglio 52 Numero 2050 Subalterno 5 Corso Ivrea n. 7 Piano T ZC 1 Categoria C 1 Classe 3
Consistenza mq. 242 Rendita euro 2.174,70.*

ARTICOLO 1 BIS

In corrispettivo di quanto sopra la società HHHHH cede fin d'ora a titolo di permuta alla società GGGGG che a tale titolo accetta, la seguente unità immobiliare sita in Comune di Asti che costituirà parte del fabbricato elevato a due piani fuori terra, come da verbale di deliberazione della giunta comunale numero 626 del 13 dicembre 2011 (approvazione piano di recupero denominato Eporedia per ricostruzione di fabbricato residenziale e commerciale), che la società HHHHH intende realizzare mediante recupero del fabbricato esistente. E più precisamente forma oggetto della presente permuta quanto segue:

- al piano terreno (primo fuori terra) un negozio con garage meglio descritto nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera A) omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, avente le caratteristiche costruttive elencate sinteticamente nel documento che si allega sotto la lettera B) omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti. A tale unità sarà attribuita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c.

ARTICOLI 2-3-4 [omissis]**ARTICOLO 5**

Poiché a tutt'oggi le unità immobiliari di cui all'articolo 1 bis devono essere ancora realizzate, l'efficacia traslativa della permuta stessa - limitatamente all'anzidetta unità - resterà differita fino al momento in cui l'unità immobiliare verrà realizzata e consegnata alla società GGGGG e si verificherà a tale momento, senza bisogno di ulteriore manifestazione negoziale delle parti. La società HHHHH si impegna a consegnare alla società GGGGG l'unità immobiliare entro il termine del 31 gennaio 2014. Per l'eventuale ritardo è prevista una penale di euro 100 (cento) per ogni giorno di effettiva tardività.

Al momento della consegna, l'unità immobiliare di cui sopra dovrà risultare conforme alle prescrizioni contrattuali qui pattuite, ultimata in ogni sua parte nonché nella parti comuni, finita con i requisiti necessari per la sua immediata fruibilità/abitabilità, libera da persone e cose, nonché da pesi ed iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da liti in corso, da arretrati d'imposta e da vincoli di qualsiasi genere, immediatamente e totalmente utilizzabile e predisposta per tutte le utenze, "chiavi in mano".

Al momento della consegna verrà redatto dalle parti un verbale ricognitivo con autentica di firma e con successiva registrazione e annotamento a margine della trascrizione del presente atto. Detto verbale accerterà la validità e l'efficacia della consegna a tutti gli effetti.

La società HHHHH garantisce fin d'ora che le unità immobiliari promesse in permuta verranno consegnate in stato di "semifinito" non dotate di impianti completi ma di "punti di consegna".

La società HHHHH garantisce inoltre che verranno dalla stessa soddisfatti tutti gli oneri, contributi, tasse, imposte, spese e costi comunque connessi gravanti l'opera da realizzare e che pertanto non esisteranno arretrati od obbligazioni di sorta nei confronti di terzi, ivi compresa la Pubblica Amministrazione, relativi al rilascio del Permesso di Costruire; tenendo comunque sollevata la società GGGGG da eventuali obblighi di "fare/dare". La società GGGGG nel corso dei lavori, avrà la possibilità di verificare a mezzo di tecnico di sua fiducia, la conformità delle unità immobiliari alle prescrizioni contrattuali e di richiedere alla società HHHHH l'eliminazione di eventuali difformità.

Comunque almeno trenta giorni prima della scadenza del termine di consegna di cui sopra, la società GGGGG verificherà in contraddittorio con la società HHHHH la conformità delle unità immobiliari alle prescrizioni contrattuali tutte pattuite, segnalando alla società HHHHH le eventuali difformità riscontrate che dovranno essere sanate entro trenta giorni successivi e comunque prima della consegna.

Le spese del successivo atto di consegna e precisazione catastale, a costruzione avvenuta, delle unità immobiliari oggetto di permuta, saranno invece a carico della società GGGGG essendo, come sopra meglio precisato, la permuta di cosa presente con cosa futura, comunque condizionata alla costruzione ed accettazione, nei limiti come sopra stabiliti, delle unità immobiliari in oggetto".



ATTO TRA VIVI – Permuta

a favore: Società GGGGG

contro: HHHHH

TRASCRIZIONE del 01/08/2012 Registro Particolare 4839 Registro Generale 6450

Notaio Stefano BERTONE in Asti del 03/07/2012 Rep. 131441/16595 (cfr. all. 03.6)

NOTA: Si richiama quanto riportato nella nota di cui alla trascrizione che precede

Infine, si segnala che con atto del Notaio Giorgio GILI in Asti del 02/12/2013 Rep. 42461/19619 (non trascritto), la società HHHHH ha mutato la propria denominazione in XXXXX.

L'esperto ha reperito copia dell'atto presso lo studio notarile, che viene allegato alla presente relazione ed alla lettura del quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento (cfr. all. 04.3).



5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali (es. fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi; verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.2) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio; verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

5.3) verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

Sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con aggiornamento al 17/09/2025, gli immobili oggetto di pignoramento risultano gravati dalle formalità di seguito riportate:

ATTO TRA VIVI – Convenzione Edilizia

a favore: COMUNE DI ASTI

contro: HHHHHH (per la quota di 1/1)

TRASCRIZIONE del 10/01/2013 Registro Particolare 238 Registro Generale 279

Notaio Stefano BERTONE in Asti del 20/12/2012 Rep. 131838/16854 (cfr. all. 03.7)

NOTA: la trascrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dagli immobili (demoliti) oggetto di pignoramento, identificati al NCEU al Foglio 52, Particella 2050 subalterni 3 - 4 - 5 ed al terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 52 Particella 2050 Ente Urbano.

Nella Sezione D si legge: *"UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA IL PIANO DI RECUPERO HA PER OGGETTO LA UTILIZZAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ASTI DESCRITTO ALLE TAVV. 1-2-3, CENSITO AL CATASTO TERRENI DI ASTI - SEZIONE A - ASTI - PARTITA 1 FOGLIO N. 52 NUMERO 2050 ENTE URBANO DI ARE 10.80 E AL CATASTO FABBRICATI ASTI - SEZIONE AT FOGLIO 52 NUMERO 2050 SUBALTERNO 3 CORSO IVREA N. 7 PIANO 1 ZC 1 CATEGORIA C1 CLASSE 3 CONSISTENZA MQ. 110 RENDITA EURO 988,50; FOGLIO 52 NUMERO 2050 SUBALTERNO 4 CORSO IVREA N. 7 PIANO T ZC 1 CATEGORIA C3 CLASSE 3 CONSISTENZA MQ. 239 RENDITA EURO 1.135,58; FOGLIO 52 NUMERO 2050 SUBALTERNO 5 CORSO IVREA N. 7 PIANO T ZC 1 CATEGORIA C1 CLASSE 3 CONSISTENZA MQ. 242 RENDITA EURO 2.174,70; DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "I DIOSCURI DI TAVELLA GIOVANNI CARLO E C. S.A.S." SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DAL P.R.G.C. VIGENTE E RICORDATE IN PREMESSA. IL PIANO DI RECUPERO PREVEDE L'UTILIZZAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE ANZIDETTO SECONDO LE SEGUENTI DESTINAZIONI, COME INDIVIDUATO NELLA TAV. 5-6-7: A) AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA, DI CUI RISERVATE AD USO COLLETTIVI E/O CONDOMINIALI MQ 1.024,70. LE DESTINAZIONI D'USO ANZIDETTE NON POSSONO ESSERE MODIFICATE PER TUTTA LA DURATA DELLA PRESENTE CONVENZIONE, E COMUNQUE, ANCHE OLTRE TALE*

TERMINE, SOLO DIETRO ESPRESSO CONSENSO DEL COMUNE E OVE LE MODIFICAZIONI STESSE CONSENTANO LA MIGLIORE ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI. EVENTUALI MODIFICAZIONI DI DESTINAZIONE NON CONSENTITE PORTERANNO AD UNA PENALE CONVENZIONALE A CARICO DEL RECUPERANTE O DEGLI AVENTI DIRITTO PARI AL DOPPIO DEL VALORE DELLE AREE DI CUI E' STATO MODIFICATO L'USO, SECONDO LA STIMA DEGLI UFFICI COMUNALI. IL RECUPERANTE SI IMPEGNA, ANCHE PER GLI AVENTI DIRITTO, ALLA MANUTENZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA AFFINCHÉ TALI AREE SIANO EFFETTIVAMENTE UTILIZZABILI PER GLI USI PREVISTI. NELLE AREE DI CUI ALLA LETTERA A) E' PREVISTA: A1) LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO, PER COMPLESSIVI MC 2.922,72 E SPECIFICATAMENTE: EDIFICIO PER COMPLESSIVI MC. 2.922,72 DI CUI MC. 886,04 DESTINATI A COMMERCIALE E MC 2.036,68 DESTINATI A RESIDENZIALE. LA DISPOSIZIONE PLANIMETRICA DELL'EDIFICIO, I PROFILI REGOLATORI E LE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE SONO INDICATE ALLE TAVV. 5-6-7. IL PROGETTO DELL'EDIFICIO CONTENUTO NELLE TAVV. 5-6-7, POICHÉ NORMATO DA UN PIANO ATTUATIVO CHE CONTIENE PRECISE DISPOSIZIONI PLANOVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE, FORMALI E COSTRUTTIVE, LA CUI SUSSISTENZA E' STATA DICHIARATA DAL CONSIGLIO COMUNALE IN SEDE DI APPROVAZIONE DEL PRESENTE, PUO' ESSERE PRESENTATO, ALTERNATIVAMENTE ALLA RICHIESTA DI P.D.C., CON SEMPLICE D.I.A. AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 6/C DELLA LEGGE 443/2001.



IPOTECA VOLONTARIA derivante da **concessione a garanzia di mutuo**a favore: IIIII (per la quota di $\frac{1}{1}$)contro: HHHHH (per la quota di $\frac{1}{1}$)

ISCRIZIONE del 24/09/2013 Registro Particolare 953 Registro Generale 7709

Notaio Giorgio GILI in Asti del 19/09/2013 Repertorio 42147/19407 (cfr. all. 03.8)

Importo ipoteca: € 2.400.000,00

Importo capitale: € 1.200.000,00

Durata ipoteca: 20 anni

NOTA: l'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dagli immobili (demoliti) oggetto di pignoramento, identificati al NCEU al Foglio 52, Particella 2050 subalterni 3 - 4 - 5 ed al terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 52 Particella 2050 Ente Urbano.

Si segnala che nell'elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive sono presenti:

ANNOTAZIONE derivante da **riduzione di somma**

DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 07/10/2016 Registro Particolare 739 Registro Generale 8533 Pubblico Ufficiale Notaio Serena Conti in Asti del 28/09/2016 Repertorio 349/313 (cfr. all. 03.9)

Riduzione di somma dovuta da € 1.200.000,00 a € 335.000,00

Riduzione somma dell'ipoteca da € 2.400.000,00 a € 770.000,00

ANNOTAZIONE derivante da **rinegoziazione di mutuo fondiario**

DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 07/10/2016 Registro Particolare 740 Registro Generale 8534 Pubblico Ufficiale Notaio Serena Conti in Asti del 28/09/2016 Repertorio 349/313 (cfr. all. 03.10)

Riduzione di somma dovuta da € 1.200.000,00 a € 335.000,00

Riduzione somma dell'ipoteca da € 2.400.000,00 a € 770.000,00

IPOTECA LEGALE derivante da **ingiunzione provvisoriamente esecutiva da ordinanza**

a favore: LLLLLL (per la quota di $\frac{1}{1}$)

contro: XXXXXX (per la quota di $\frac{1}{1}$)

ISCRIZIONE del 10/08/2015 Registro Particolare 942 Registro Generale 6192

Tribunale di Asti del 16/01/2015 Repertorio 77/2015 (cfr. all. 03.11)

Importo capitale: € 42.800,89

Importo totale: € 43.423,56

NOTA: l'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dagli immobili (demoliti) oggetto di pignoramento, identificati al NCEU al Foglio 52, Particella 2050 subalterni 3 - 4 - 5, mentre risulta mancante il riferimento relativo all'identificazione presso il Catasto Terreni.

Nella Sezione D si legge: *"Decreto Ingiuntivo n. 77/2015 - R.G. 5288/2014 dichiarato provvisoriamente esecutivo per euro 42.800,89 oltre interessi legali con ordinanza emessa dal Tribunale di Asti in data 01.07.2015 nella causa R.G. 1098/2015 pendente a seguito di opposizione a decreto ingiuntivo promossa da XXXXXX e dal MMMMM"*

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da **verbale di pignoramento immobili**

a favore: YYYYYY (per la quota di $\frac{1}{1}$)

contro: XXXXXX (per la quota di $\frac{1}{1}$)

TRASCRIZIONE del 30/01/2024 Registro Particolare 639 Registro Generale 858

Ufficiale giudiziario di Asti del 20/12/2023 Rep. 4914/2023 (cfr. all. 03.12)

NOTA: la trascrizione si riferisce al pignoramento oggetto del presente Procedimento

La porzione di struttura del fabbricato ad oggi esistente, è stata realizzata a seguito della demolizione degli immobili oggetto di pignoramento sulla base della Convenzione Edilizia stipulata nell'ambito del Piano di Recupero denominato "EPOREDIA" (ai sensi dell'art. 45 L.R. 56/77); dalla lettura della nota di trascrizione costituente l'allegato 03.7 alla presente relazione e della documentazione reperita presso l'Archivio Edilizio di Asti (cfr. all.ti da 07.1 a 07.4), non risulta che l'intervento sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

USI CIVICI: l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio del Commissariato per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta e dalla documentazione esaminata non emergono diritti di usi civici relativamente al terreno su cui insite il cespite oggetto di pignoramento.

6) CONDOMINIO

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
 - sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
 - sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.),
 - sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
 - su eventuali problematiche strutturali,
- acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

Non è presente un regolamento di condominio.

7) VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

- in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino;

- in caso di presenza di istanze di condono indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A seguito di presentazione di istanza di accesso atti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Asti, è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- 1) Pratica n. 550/2010 P.D.R. denominato "EPOREDIA" (cfr. allegati da 07.1 07.4);
- 2) Pratica n. 247/2013 DIA per ricostruzione di edificio residenziale e commerciale in attuazione del P.D.R. denominato "EPOREDIA" del 25/02/2013, recante timbro con data 26/02/2013 prot. gen. N. 18318 (cfr. allegati 07.5 e 07.6);
- 3) Pratica CA n. 43/2013 (cfr. allegati 07.7 e 07.8);
- 4) Pratica CA n. 11/2016 (cfr. all. 07.9).

Per quanto riguarda il Certificato di Destinazione Urbanistica si rimanda a quanto riportato nella pag. 19 della presente relazione.

Con riferimento alla regolarità edilizia-urbanistica: trattasi di porzione di struttura in cls per la quale, ad opere ultimate, occorrerà il certificato di collaudo, pertanto allo stato non è possibile riferire in merito alla conformità di opere non eseguite.

Su richiesta dell'esperto, il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Asti ha riferito che il P.D.R. "EPOREDIA" risulta in corso di validità, con scadenza in data 20/12/2028 e la convenzione in questione potrà essere prorogata secondo la normativa di riferimento vigente.

Per quanto riguarda l'istanza presentata in attuazione al piano (DIA AC 247/2013) è necessario in prima battuta verificare che quanto realizzato ad oggi risulti conforme al progetto della DIA, in caso positivo presentare fine lavori parziale comprensiva di elaborati grafici, relazione tecnica e documentazione fotografica attestante le opere realizzate e quelle da realizzare. La pratica di completamento è subordinata al rilascio di nuova istanza (Scia Alternativa al PdC / PdC) con ricalcolo del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 15 c. 3 del DPR 380/2001 e corredata di tutta la documentazione necessaria e, poiché la precedente istanza presentava i relativi versamenti, si dovrà procedere a nuovi conteggi di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione aggiornati ad oggi e dai quali si potranno decurtare le somme precedentemente corrisposte.

Con riferimento alla conformità catastale, come indicato alla pag. 3 della presente relazione, le visure e planimetrie catastali presenti presso gli uffici catastali si riferiscono ancora agli immobili oggetto di pignoramento demoliti.

Ne consegue che, al fine di regolarizzare la situazione catastale, occorrerà presentare le opportune variazioni presso il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati, consistenti nella presentazione di nuovo tipo mappale (a mezzo di pratica PREGEO) nonché



variazione a mezzo di pratica DOCFA, per la sostituzione delle categorie catastali attualmente indicate nelle visure catastali con categorie che tengano conto del reale stato di fatto (verosimilmente la categoria F/3 (unità in corso di costruzione o F/4 (unità in corso di definizione)), con costi indicativamente stimati non inferiori a € 2.000 comprensivi di costo del professionista, IVA, cassa e diritti di segreteria (con esclusione di eventuale rilievo topografico).

Con riferimento ai vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, si rimanda a quanto indicato alle pagine 28 e 29 della presente relazione relativamente alla trascrizione della Convenzione Edilizia (cfr. all. 03.7), mentre per quanto riguarda l'esistenza di altri vincoli, si rimanda alla lettura integrale del CDU allegato alla presente relazione (cfr. all. 06) e a quanto riportato alla pag. 19 della presente relazione.

8) CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

Tenuto conto che il cespite oggetto del presente procedimento è costituito unicamente da una porzione di struttura in cls realizzata a seguito della demolizione degli immobili oggetto di pignoramento, non è possibile determinarne la superficie commerciale né risulta utile ai fini della stima del bene.



9) STIMA

- a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;
- b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
 - decurtazioni relative a:
 - spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
 - bonifiche da eventuali rifiuti,
 - stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
 - eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
 - vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,
- c) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato
- d) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

Secondo quanto indicato dall'Ufficio Tecnico Comunale, le aree edificabili ricomprese nella zona residenziale di nuovo impianto C2.1 del PRG di Asti hanno un valore di 35,19 €/mq.

Secondo la scheda tecnica riportata nella pratica DIA AC247/2013, il lotto ha una superficie pari a 1.025 mq circa.

Ne consegue che il valore dell'area edificabile per la zona di interesse è pari a € 36.000,00 in cifra tonda.

Dal computo metrico estimativo redatto dalla scrivente relativamente alle opere effettivamente realizzate (al netto dei costi sostenuti per la loro realizzazione nonché oneri di urbanizzazione e costi di costruzione già corrisposti al Comune di Asti), si ottiene un totale di € 249.500,00 circa in cifra tonda, tuttavia, tenuto conto del cattivo

stato di conservazione della struttura e della probabilità che emerga la necessità di demolire parti non recuperabili, si ritiene corretto applicare un fattore riduttivo pari al 35%, da cui si ottiene un valore relativo alla porzione costruita di € 162.175,00 in cifra tonda.

Ne consegue un più probabile valore di mercato, comprensivo dell'area edificabile, di:

$$162.175,00 + 36.000,00 = 198.175,00 \text{ €}$$

Infine, per il caso di specie si considera un'ulteriore riduzione del 10% del valore di mercato precedentemente ottenuto per assenza di garanzia per vizi, spese per la regolarizzazione catastale del bene e spese di cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) a carico dell'aggiudicatario.

Ne consegue un più probabile valore di mercato in cifra tonda pari a:

$$198.175,00 - 19.875,00 = 178.000,00 \text{ € (euro centosettantottomila/00).}$$



10) CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione.

Come indicato al punto 3) che precede, dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non emergono contratti di affitto/comodato relativi agli immobili (demoliti) oggetto del presente procedimento.

11) GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

- a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;
- b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;
- c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;
 - che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti - [...].

Alla data della presente relazione, il cespite oggetto del presente procedimento è costituito da una porzione di fabbricato la cui struttura è stata edificata a seguito di demolizione degli immobili oggetto di pignoramento, ne consegue che il cespite non risulta comodamente divisibile.



Avendo così estinto il mandato ricevuto, il sottoscritto Esperto stimatore rassegna la presente Relazione e rimane a disposizione per ogni incombenza.

Con ossequio.

Torino, 25 settembre 2025

L'Esperto stimatore

arch. Leila SAVIO



ALLEGATI:

- n° 01) Visura camerale, certificato di residenza e raccomandate inviate;
- n° 02) Documentazione acquisita presso il N.C.E.U.;
- n° 03) Documentazione acquisita presso la Conservatoria RR.II. di Asti;
- n° 04) Atti notarili;
- n° 05) Comunicazione Agenzia delle Entrate;
- n° 06) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- n° 07) Documentazione acquisita presso l'Archivio Edilizio di Asti;
- n° 08) Computo Metrico Estimativo;
- n° 09) Documentazione fotografica.

