

G.E.: Dott. AMISANO PAOLA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 51/2024 Reg. Gen.

promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

P R E M E S S O

- che all' udienza del 12/03/2025 il sottoscritto Geom. Ferrero Agostino, con studio in Cherasco Via Langhe n°22, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio alla ESECUZIONE IMMOBILIARE indicata in epigrafe;
- che dopo il giuramento di rito veniva posto al CTU il seguente mandato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

I) prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire prontamente, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo del debitore risultante in atti, con invito a consentire la visita dell'immobile; provveda ad avvertire il GE in caso di impossibilita' di accesso;

ASTE
GIUDIZIARIE®

II) esamini l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari; verifichi continuità

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

trascrizioni, acquisisca atto di provenienza ultraventennale (ove non risultane dalla documentazione in atti); predisponga elenco iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (es., ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ecc.); acquisista ove non depositate le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene; dica se debba sopperire a dimissioni fiscalmente rilevanti e i relativi costi;

III) provveda, nel suo elaborato a:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) 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;

1.5) 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;

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.

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), ipotesi

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.

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

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 (ex. 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;

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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.

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.

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella

commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

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.

10. CONGRUITÀ 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;

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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 -

ALLEGHI alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite

2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice

3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile

4) documentazione edilizia reperita

5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere

6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali

degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo

successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati

anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti
proprietari degli immobili

7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini
demandate.

PROVVEDA a:

- depositare la relazione telematicamente almeno 30 giorni prima

dell'udienza, depositando il proprio elaborato quale "file principale" e

allegandovi se possibile tutti gli allegati; in caso di più lotti depositare per
ciascuno l'elaborato quale "file principale", allegandovi i documenti relativi
al lotto d'interesse;

- depositare istanza di liquidazione come atto principale di un diverso
deposito;

- e nello stesso termine ad inviarne copia ai creditori precedenti o
intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta
elettronica certificata o, se non disponibile, a mezzo posta ordinaria,
allegando all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai
suddetti invii ovvero dichiarando in perizia di aver ottemperato.

ACCESSO A IMMOBILE

Il CTU ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 07/04/2025 alle
ore 9,15 presso i luoghi oggetto di perizia; l'esecutata xxxxxxxxxx

è stata avvisata telefonicamente dal
per IVG con il quale è stata concordata tale data per il
primo sopralluogo.

In tale data è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di

esecuzione ove era presente un parente dell'esecutata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in

liquidazione, che dopo aver aperto i locali si è assentata per impegni già

presi in precedenza, pertanto erano presenti il sottoscritto con

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per IVG. Non sono state inviate lettere

raccomandate.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili da eseguire, come da visura catastale del 13/03/2025,

risultano così censiti al N.C.E.U. del Comune di ASTI (AT):

Sez.Urb. AT Foglio 53 Particella 835 Zona cens.1 Categoria A/10

Classe 3 vani 16 Rendita €. 3264,01 piano 1.

Indirizzo: Corso Don Giovanni Minzoni n.182

Intestati a:

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

C.F.: [REDACTED] per il diritto di Proprietà per 1/1;

Trattasi di una unica unità immobiliare con destinazione d'uso direzionale

nella quale vi era insediata una attività scolastica privata (ex asilo) con

destinazione d'uso catastale in categoria A/10 (ufficio) pertanto a insistente

in un ex complesso industriale situato nel centro urbano di Asti e piu'

precisamente in Via Don Minzoni n.182. Il mappale su cui insiste il

fabbricato è il 835 ed in senso orario confina con via Giovanni Gerbi,

mappale 743, mappale 92, via Arrigo Boito e mappale 99.

Si specifica che a seguito di visura storica dell'immobile effettuata in data 13/02/2024, l'immobile risulta censito come oggi a far data dal 17/06/2002 pertanto non ha subito variazioni catastali recenti ed era stato censito così dal precedente proprietario prima dell'atto di vendita del 02/09/2002.

Si specifica che il pignoramento riguarda la piena proprietà di dell'immobile oggetto di esecuzione.

Si specifica che i [REDACTED] della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sono la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta essere [REDACTED] con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx senza annotazioni, la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che risulta essere di stato civile [REDACTED] e la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta essere [REDACTED] con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di [REDACTED].

Sono stati reperiti i vari certificati relativi alle signore sopra elencate.

I dati catastali relativi al pignoramento risultano corrispondere alle

certificazioni catastali e alla nota di trascrizione.

2) DESCRIZIONE DEI BENI

a) Descrizione complessiva

Trattasi di unità immobiliare sita in una zona semi-centrale del Comune di Asti nella parte Ovest del territorio comunale in Corso Don Giovanni Minzoni 182.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un ex fabbricato industriale che risulta essere stato dismesso da parecchi anni nel quale sono state ricavate diverse unità immobiliari a se stanti che sono state successivamente vendute con nuove destinazioni d'uso.

Si accede al complesso immobiliare da via Arrigo Boito tramite strada asfaltata entrando da quello che era il vecchio ingresso carraio del complesso industriale, successivamente proseguendo nel cortile interno verso sinistra si arriva all'immobile oggetto di stima, che risulta essere collocato in una porzione di fabbricato che affaccia esclusivamente sul cortile interno e che ha accesso esclusivamente da esso con ingresso e scala comune per arrivare all'immobile collocato al piano primo.

La struttura del fabbricato in tale porzione risulta essere in cemento armato a vista, con solette in laterizio e tetto in legno con sovrastante lamiera.

Il piano terra non oggetto di stima risulta privo delle murature esterne, mentre il locale al piano primo oggetto di perizia risulta essere tamponato parte in muratura con mattoni a vista e parte con vetrate continue da pilastro a pilastro in ferro.

Si accede ai locali al piano primo tramite una scala comune con piccolo ingresso che parte dal piano terra verso il cortile interno al complesso salendo per arrivare a un grosso pianerottolo comune che da accesso alle varie unità immobiliari.

Si accede alla unità immobiliare in oggetto dal pianerottolo tramite due porte Rei di ampia grandezza. Internamente gli ambienti risultano divisi in parte con murature ed in parte con pareti realizzate in alluminio e vetro.

Internamente sono presente oltre ai bagni 12 ambienti/stanze ed un unico disimpegno/corridoio.

I pavimenti risultano essere piastrellati. Essendo stato utilizzato per un periodo di tempo come asilo/baby-parching i bagni sono in parte dotati di servizi adatti ai bambini ed un bagno e' stato realizzato per disabili.

Sono presenti internamente dei ventil-convettori per il riscaldamento e degli split per il raffrescamento, a detta della ██████████ tali impianti non sono piu' funzionanti e non si sa quali e dove siano gli eventuali motori esterni e/o caldaia.

L'immobile non risulta piu' utilizzato da circa 10 anni, le sue condizioni interne sono precarie inoltre sono presenti arredi che venivano utilizzati per l'attività di asilo.

Il piano primo e' collegato solamente con scala, non è presente ascensore.

Superficie commerciale: 450,00 mq

Superficie utile: 420,00 mq

b) Posizione

Trattasi di unità immobiliare sita in una zona semi-centrale del Comune di Asti nella parte Ovest del territorio comunale in Corso Don Giovanni

Minzoni 182. Zona ampiamente fornita da tutti i servizi.

c) Attestato di prestazione energetica

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica si puo' riferire che ad oggi non sia mai stato redatto.

d) Certificato di idoneità statica

In riferimento alle opere in c.a., pilastri e solai in latero-cemento, all'interno del verbale di sopralluogo dell'asl del 21/09/2009, tali opere risultano essere presentate in data 24/08/1984 – n.84/145 la denuncia presso uffici competenti Ufficio del Genio Civile cosi' come prescritto dalla Legge

All'interno del PDC in sanatoria n.1547 del 07/10/2008 e' presente
certificato di idoneità statica a firma di Arch. xxxxxxxxxxxxxxxx.

e) Impianti

Sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento non funzionanti,
sono presenti impianto elettrico e idrico funzionanti. Per tutti questi impianti
non vi è alcuna documentazione tecnica o di certificazione di dette opere.

f) Fotografie

Sono state fatte fotografie di tutti gli ambienti internamente ed esternamente
e verrà redatta relazione fotografica.

3) STATO OCCUPATIVO

L'immobile risulta essere occupato e utilizzato come deposito degli arredi
della vecchia attività di asilo nido. A seguito di domanda del CTU,
l'Agenzia delle Entrate di Asti rispondeva non vi erano contratti di
locazione in corso su detto immobile, prot.19473/2025.

4) PROVENIENZA

a) Atto di provenienza

Atto Notaio Luciano Ratti del 29/09/2008 rep.46672 rac.26257 del quale è
stata reperita copia semplice.

b) Titolo ereditario

Il caso non rientra.

c) Passaggi di proprietà**TRASCRIZIONI CONTRO:**

- **Reg. Gen. 4857 Reg. Part. 3795** in data 31/05/2024, rep. 1373 del 16/04/2024, Verbale di pignoramento immobili, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà per 1/1 su beni siti nel Comune di ASTI (AT) così censiti a catasto urbano:

S.u.	Fg.	n.	sub.	z.cens.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
AT	53	835	17	1	A/10	3	17,5	449	U

- **Reg. Gen. 1798 Reg. Part. 1420** in data 07/03/2025, rep. 634 del 20/05/2025, Verbale di pignoramento immobili, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti, contro xxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà per 1/1 su beni siti nel Comune di ASTI (AT) così censiti a catasto urbano:

S.u.	Fg.	n.	sub.	z.cens.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
AT	53	835	17	1	A/10	3	17,5	449	U

ISCRIZIONI CONTRO:

- **Reg. Gen. 8400 Reg. Part. 1553** in data 07/08/2008, rep. 46530/26141 del 31/07/2008, Concessione a Garanzia Di Mutuo, Notaio Ratti Luciano, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx , contro xxxxxxxxxxxxxxxxx per il

diritto di Proprietà per 1/1 su beni siti nel Comune di ASTI (AT) così
censiti a catasto urbano:

S.u.	Fg.	n.	sub.	z.cens.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
AT	53	835	17	1	A/10	3	17,5	449	U

Annotazione ad iscrizione NN.9168/1142 del 11/09/2008 derivante da
frazionamento in quota del 31/07/2008, Notaio Ratti Luciano sede Asti

Rep.46530/26141

S.u.	Fg.	n.	sub.	z.cens.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
AT	53	835	17	1	A/10	3	17,5	449	U

TRASCRIZIONI A FAVORE:

- **Reg. Gen. 10120 Reg. Part. 7064** in data 09/10/2008, rep. 46672/26257

del 29/09/2008, Atto tra vivi, compravendita, Notaio Ratti Luciano, a favore

di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà per 1/1 contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx su beni siti nel Comune di ASTI (AT) così

censiti a catasto urbano:

S.u.	Fg.	n.	sub.	z.cens.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
AT	53	835	17	1	A/10	3	17,5	449	U

-A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la quota dell'intero in piena proprietà

dell'immobile, Comune di Asti

S.u.	Fg.	n.	sub.	z.cens.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
AT	53	835	17	1	A/10	3	17,5	449	U

08/07/2008 rep. 46377/26019 Notaio Ratti Luciano sede Asti trascritto il
22/07/2008 n.7241/4965 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

-Atto di trasferimento sede sociale del 08/07/2008 rep.46377/26019 Notaio
Ratti Luciano sede Asti trascritto il 22/07/2008 n.7240/4964, da
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

-A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. la quota dell'intero in piena proprietà
dell'immobile, Comune di Asti

S.u.	Fg.	n.	sub.	z.cens.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
AT	53	835	17	1	A/10	3	17,5	449	U

è pervenuta con atto di compravendita del 01/07/1999 rep. 102256 Notaio
Pinca Sergio con sede in Asti trascritto il 13/07/1999 n. 6406/4576 da potere
di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

5) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

5.1) Dall' esame dell'atto di acquisto, dalla documentazione agli atti e a
seguito dei sopralluoghi sul posto non sono emersi vincoli o oneri di natura
condominiale ed altri vincoli in genere.

5.2) Vincoli, oneri e formalità, precedenti e successivi al pignoramento, che
saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita.

I beni in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità:

TRASCRIZIONI CONTRO:

- **Reg. Gen. 4857 Reg. Part. 3795** in data 31/05/2024, rep. 1373 del 16/04/2024, Verbale di pignoramento immobili, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà per 1/1 su beni siti nel Comune di ASTI (AT) così censiti a catasto urbano:

S.u.	Fg.	n.	sub.	z.cens.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
AT	53	835	17	1	A/10	3	17,5	449	U

- **Reg. Gen. 1798 Reg. Part. 1420** in data 07/03/2025, rep. 634 del 20/05/2025, Verbale di pignoramento immobili, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà per 1/1 su beni siti nel Comune di ASTI (AT) così censiti a catasto urbano:

S.u.	Fg.	n.	sub.	z.cens.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
AT	53	835	17	1	A/10	3	17,5	449	U

ISCRIZIONI CONTRO:

- **Reg. Gen. 8400 Reg. Part. 1553** in data 07/08/2008, rep. 46530/26141 del 31/07/2008, Concessione a Garanzia Di Mutuo, Notaio Ratti Luciano, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà per 1/1 su beni siti nel Comune di ASTI (AT) così censiti a catasto urbano:

S.u.	Fg.	n.	sub.	z.cens.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
AT	53	835	17	1	A/10	3	17,5	449	U

Annotazione ad iscrizione NN.9168/1142 del 11/09/2008 derivante da frazionamento in quota del 31/07/2008, Notaio Ratti Luciano sede Asti Rep.46530/26141

S.u.	Fg.	n.	sub.	z.cens.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
AT	53	835	17	1	A/10	3	17,5	449	U

5.3) Il caso non rientra.

6) CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER AQUIRENTE

Da documenti inviatemi dalla xxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di amministratori del Condominio REX c.f.: [REDACTED] Corso Don Minzoni n.182.

L'unità immobiliare oggetto di perizia ha 61 millesimi su 1000.

Annualmente le spese ordinarie sono circa 500,00 € annue senza il conteggio dell'acqua, è stato deliberato un fondo cassa per manutenzioni urgenti ed incarico tecnico per verifiche di proprietà, catastali e parti condominiali per 1142,17 €.

Ad oggi la [REDACTED] ha un debito verso il condominio di 6.231,52 €.

Non risultano procedimenti giudiziari in corso e problematiche strutturali.

Non sono riuscito a reperire copia del regolamento di condominio e certificazioni degli impianti presenti.

7) VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

a) Il sottoscritto CTU dopo aver inoltrato domanda di accesso agli atti presso il Comune di Asti si è recato presso l'ufficio tecnico ed anche presso l'archivio storico ed ha provveduto a fotografare le pratiche edilizie riferite ai fabbricati oggetto di esecuzione.

Trattandosi di un grosso fabbricato industriale poi riconvertito sono state presentate molte pratiche edilizie, ma la porzione oggetto della presente perizia compare solamente nella pratica del 1984.

Licenza Edilizia n.681 del 16/10/1974 per ristrutturazione di fabbricato industriale esistente.

Concessione Edilizia n.66 del 06/04/1984 trattasi di pratica edilizia in sanatoria nella quale compare per la prima volta all'interno del complesso industriale la porzione di fabbricato oggetto della presente perizia.

Condono Edilizio n.2556 del 01/04/1986 relativa a opere abusive approvato con concessioni edilizie a sanatoria ex Legge 47/85 dalla n.4179 alla 4194 del 09/11/1990. Su tali tavole risulta sempre evidenziata la porzione oggetto di perizia.

Dia n.289 del 04/08/2008 avente per oggetto la manutenzione straordinaria finalizzata alla parziale distribuzione interna dei locali facenti parte dell'immobile di perizia aventi destinazione ad uffici e rifacimento del blocco servizi igienici per adeguamento ai sensi della L.13/89.

Pratica di permesso di costruire in sanatoria (NON RILASCIATO) n.1547 del 07/10/2008 con richiesta di cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale dell'immobile in perizia al fine della realizzazione di una scuola privata. In esito alla domanda di permesso di costruire il Dirigente

con nota in data 11/11/2008 dispone di accogliere tale istanza previo presentazione di ulteriore documentazione. Tale documentazione comprende anche quella da inviare all'ASL per il prescritto nulla osta, venivano trasmessi documenti dal tecnico di parte in data 23/04/2009 prot.0037086 e 08/0/2009 prot.0060571, tale pratica risulta ancora da definire.

Si rimanda a verbale ASL n.35/2009 del 21/09/2009 in cui si rilevano le difformità con sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia.

Dia n.1646 del 19/10/2010 per la realizzazione di pozzi di luce, a seguito del mio sopralluogo posso evidenziare che tali opere non sono mai state realizzate.

Pertanto ad oggi non vi è la regolarità edilizia in quanto la Dia n.1646 del 19/10/2010 non è mai stata realizzata, e

a seguito della Dia n.289 del 04/08/2008 presentata poco prima che la [REDACTED] acquistasse l'immobile è stata successivamente presentata

la Pratica di permesso di costruire in sanatoria (NON RILASCIATO) n.1547 del 07/10/2008, non completata e mai rilasciato il permesso; in questa pratica veniva dapprima rappresentato l'immobile come da (Dia n.289 del 04/08/2008) e successivamente quando il pdc è stato girato in pdc in sanatoria lo stato attuale dell'immobile rispecchiava quello rappresentato sulla Concessione Edilizia n.66 del 06/04/1984 già sanatoria.

Pertanto l'aggiudicatario dell'immobile dovrà partire con pratiche di regolarizzazione dello stesso avendo come partenza il disegno della Concessione Edilizia n.66 del 06/04/1984, infatti nella sanatoria andrà regolarizzata tutta la disposizione della tramezzatura interna, sempre che le destinazioni d'uso attribuite siano compatibili con il calcolo dei rapporti

aero-illuminanti. L'immobile ha destinazione d'uso attuale
direzionale/ufficio.

La scheda catastale è stata adeguata allo stato dei luoghi attuale.

b) non è stata trovata dichiarazione di agibilità (probabilmente mai chiesta
visto che le pratiche edilizie non sono mai state completate);

c) non esistono vincoli di espropriazione;

d) sono presenti, come già spiegato in precedenza, opere abusive, pertanto
andrà presentata una pratica edilizia in sanatoria che vada a mettere in
correlazione l'intenzione di regolarizzare i locali e l'uso che vorrà farne il
nuovo acquirente con eventuali demolizioni delle tramezzature ed altre
opere in genere e la sanatoria di murature esistenti.

Dall'analisi delle pratiche edilizie in sanatoria da espletare ovviamente
senza cambio della destinazione d'uso attuale si può quantificare il costo di

dette pratiche in circa 10.000,00 €.

N.B.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli
immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire
dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine
alle limitazioni d'indagine espresse - lo scrivente deve constatare la pratica
impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto.

D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto,
non pare possibile intendere questo finché teso a sostituire l'espressione
che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle
istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti,

manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, cioè al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

-il condono edilizio era stato presentato da [REDACTED] al n.2556 del 01/04/1986 relativa a opere abusive approvato con concessioni edilizie a sanatoria ex Legge 47/85 dalla n.4179 alla 4194 del 09/11/1990 ed erano stati versati tutti gli importi dovuti in quanto erano state rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria dal Comune di Asti.

8) CONSISTENZA

La superficie dell'immobile viene indicata come utile e commerciale (comprensiva delle murature)

Pertanto avremo:

Superficie commerciale: 450,00 mq

Superficie utile: 420,00 mq

9) **STIMA**

a) A seguito di indagine effettuata in loco e di indagine conoscitiva di mercato immobiliare della zona e facendo anche riferimento alle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate (2° Semestre 2024) del Comune di ASTI pubblicate dall'Agenzia del Territorio, considerata l'ubicazione, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile descritto ed oggetto di esecuzione, viste le condizioni di manutenzione, vista la zona di piano regolatore e la posizione rispetto al centro abitato di Asti e tenuto conto di qualsiasi elemento intrinseco ed estrinseco influente nella valutazione dell'immobile, il C.T.U. può effettuare la propria ipotesi di stima come segue:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2Provincia: **ASTI**Comune: **ASTI**

Fascia/zona:

Semicentrale/ZONA LAVERDINA/ CORSO TORINOCodice zona: **C6****Microzona: 0****Tipologia prevalente: Abitazioni civili****Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	880	1300	L	3,7	5,6	L

b) A mio giudizio l'immobile oggetto della presente perizia rientra in un valore di 650 €/mq, più basso degli 880 €/mq dati dai valori omi viste le caratteristiche costruttive, la conservazione, la vetustà e lo stato di degrado

ampiamente dimostrato in relazione fotografica trattasi di uffici ad oggi adibiti ad ex-asilo con impianti non funzionanti e sanatorie edilizie da realizzarsi, ecc.

La superficie utile è stata determinata misurando direttamente dal rilievo realizzato in loco.

- IMMOBILE AD USO DIREZIONALE/UFFICIO

In Corso Don Giovanni Minzoni n.182, Comune di Asti, per la quota di proprietà per 1/1, censiti al N.C.E.U.

Sez.Urb. AT Foglio 53 Particella 835 Zona cens.1 Categoria A/10

Classe 3 mq 449 Rendita €. 3.570,01 piano 1

- ufficio €/mq. 650,00

Per cui in base a quanto sopra definito si avranno i seguenti valori:

- ufficio mq. 450,00 x € 650,00 = € 292.500,00

(diconsi euro duecentonovantaduemilacinquecento/00)

VALORE COMMERCIALE TOTALE € 292.500,00

(diconsi euro duecentonovantaduemilacinquecento/00)

deduzione del 5 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

€ 292.500,00 - 5% = € 277.875,00

Ovviamente tale valore considera l'immobile come se fosse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico, cosa non vera, come descritto in

ASTE GIUDIZIARIE® precedenza.

Pertanto a tale valore andrà detratto un ipotetico costo per la pratica edilizia in sanatoria che vada a regolarizzare le difformità, il costo dello smantellamento/demolizione delle partizioni abusive.

- costo pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di sanzione da versare al Comune di Asti, circa = € 10.000,00

ASTE GIUDIZIARIE® - costo demolizione e smaltimento opere abusive = € 10.000,00

- debito spese condominiali arretrate = € 6.231,52

VALORE COMMERCIALE TOTALE € 251.643,48

(diconsi euro duecentocinquantunomilaseicentoquarantatre/48)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA arrotondato a

ASTE GIUDIZIARIE® € 252.000,00 (diconsi euro duecentocinquantaduemila/00)

c) il caso non rientra

d) il caso non rientra

10) CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

ASTE GIUDIZIARIE® 11) GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

a) l'immobile risulta pignorato per la quota intera.

b) l'immobile non risulta comodamente divisibile.

c) nulla da segnalare

Si attesta di aver provveduto ad inviare la presente perizia al creditore
precedente o intervenuto e al debitore.

Ciò è quanto può e deve riferire il tecnico incaricato in merito all'incarico
come sopra affidatogli e restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per
eventuali chiarimenti, si sottoscrive.

Si allegano alla presente:

- 1) Planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente
acquisite;
- 2) Titolo di provenienza anche se in copia semplice;
- 3) Fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno;
- 4) Documentazione edilizia reperita;
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di
locazione in essere;
- 6) Copia privacy;
- 7) Altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini
delle indagini demandate;



Cherasco, lì 17/10/2025