

TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare 55/2012 + 238/2015

Giudice dell'Esecuzione Dr. P. Perfetti

promossa da:

Creditore procedente

Creditori intervenuti

Creditore titolato non intervenuto

contro:

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Bruno Briola

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



L'Ill.mo G.E. del Tribunale di Asti, con proprio provvedimento in data 15.12.2015, nominava il sottoscritto tecnico BRIOLA arch. Bruno, con studio in Asti, C.so V. Alfieri n.291, Consulente Tecnico d'Ufficio, perito esperto ex art. 568 c.p.c., nell'Esecuzione Immobiliare 55/12. Prestato il giuramento di rito ed accettato l'incarico, lo scrivente si impegnavo a depositare specifica relazione scritta in ordine ai quesiti del Verbale di Accettazione Incarico. Nel corso degli anni (che includono il prolungato periodo di epidemia COVID) sono stati effettuati diversi tentativi di vendita con lotti separati e in unico lotto andati deserti. In sede di Udienza in data 28.06.2022 l'Ill.mo G.E., disponeva, come da richiesta del Professionista Delegato alla vendita, la costituzione di lotti relativi alle singole U.I. In data 21.07.2022 il sottoscritto CTU, presente il tecnico dell'IVG, verificava l'esistenza di vegetazione infestante gli accessi all'immobile e una potenziale pericolosità dovuta allo scivolamento di alcune tegole del manto di copertura. In data 13.12.2022 l'Ill.mo G.E. approvava l'intervento di pulitura dell'area esterna e messa in pristino della copertura. In data 10.02.2023 venivano ultimati i lavori. Era pertanto possibile riprendere le attività peritali.

- 1) **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 , n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
- 3) **Identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento , ecc.);

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. E dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale



(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) informi sull'importo annuo sulle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

4

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

17) accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/2006 n.311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U.n.158 del 10/07/2009) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di Giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



RISPOSTA AI QUESITI

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

In data 14.02.2023 alle ore 9:00, l' IVG ha consentito l'accesso al compendio immobiliare, pertanto il sottoscritto CTU ha avviato le operazioni di sopralluogo, conclusesi regolarmente alle ore 11:30.

- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 , n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

In considerazione del prolungato intervallo di tempo trascorso dalla data dell'avvio della Procedura lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno effettuare una Ispezione Ipotecaria aggiornata all'attualità che comprende l'elenco sintetico delle formalità a partire dal 01.12.1987 al 07.04.2023 relative alla
con sede in _____ e in specifico dell'immobile pignorato.

La documentazione completa è presente in allegato.

Risulta pertanto:

Trascrizioni contro

Trascrizione del 28.08.2015

Reg. part. 4992 Reg. Gen. 6551

Atto giudiziario

Verbale pignoramento immobili

Rep. N. 3615/2015 del 29.07.2015

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it

Provenienze:

Sono stati acquisiti gli atti relativi ai passaggi di proprietà che hanno preceduto l'avvio della costruzione dell'attuale compendio immobiliare. Dall'analisi degli atti reperiti risulta la continuità delle trascrizioni nell'arco del ventennio.

Acquisto terreni

- | Atto del | rep.n. | not. |
|---|----------------------|--------------------------------------|
| con delega al Sig. | i Sigg. | vendono per 1/3 al Sig |
| per 2/3 all'Immobiliare | | immobile urbano (ante 67) |
| Fg. 6 mapp. N. 25 PT1 e terreni Fg. 6 mapp. N. 883 ex 510b | | |
| e mapp. N. 885 ex 525b + 784b per un totale di are 11,30; | | |
| - Atto del | rep.n. | not. |
| il Sig. | con procura del Sig. | vende alla |
| | con sede in | terreni contraddistinti al Fg. 6 |
| mapp. N. 883 - 885 e mapp. 25 che risulta dalla demolizione del fabbricato sito in Via Torino 48; | | |
| - Atto del | rep.n. | not. |
| | vende alla | la comproprietà pari a 2/3 dell'area |
| edificabile acquistata con Atto del 29.07.1993 rep.n. 95674 not. | | |
| e precisamente Fg. 6 mapp. N. 883 - 885 - 25. | | |

Il CTU, inoltre, ha proceduto ai fini della corretta identificazione del bene, all'acquisizione della mappa censuaria, delle planimetrie e delle visure catastali relative all'immobile peritato.

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

I beni immobili oggetto della presente perizia sono relativi alla proprietà di
società a socio unico nella persona del Sig. nato
a (AT) il P.IVA , con sede in via
; il 28.10.202. Il è deceduto come da Certificato
rilasciato in data dal Comune di Ferrere e presente in allegato.
Gli immobili di cui trattasi sono siti nel Comune di Ferrere (AT), in via Cascina
Torchio n.4 e n.6 (ex via Torino n. 48, 48A e 48B).
Coord. gis: 44°52'35"N 7°59'45"E

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it

L'esatta **descrizione catastale attuale** degli immobili è la seguente:

N.C.E.U. – Comune di Ferrere (AT)

Foglio 6 - particella 1239 - area urbana 30 mq;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 1 – B.C.N.C. via Torino n. 48 - piano S1-T-1;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 2 - B.C.N.C. via Torino n. 48A - piano S1-T-1;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 3 - B.C.N.C. via Torino n. 48B - piano S1-T-1;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 4 – cat. A/2 – classe 2 – vani 4,5 – via Torino n.48A - PT;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 5 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – via Torino n.48A - PT;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 6 – cat. A/2 – classe 2 – vani 4,5 – via Torino n.48B - PT;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 7 – cat. A/2 – classe 2 – vani 4,5 – via Torino n.48B - PT;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 8 – cat. A/2 – classe 2 – vani 4,5 – via Torino n.48A - P1;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 9 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – via Torino n.48A - P1;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 10 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – via Torino n.48B - P1;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 11 – cat. A/2 – classe 2 – vani 4 – via Torino n.48B - P1;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 12 – cat. C/6 – classe U – 45 mq – via Torino n.48 – S1;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 13 – cat. C/6 – classe U – 41 mq – via Torino n.48 – S1;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 14 – cat. C/6 – classe U – 41 mq – via Torino n.48 – S1;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 15 – cat. C/6 – classe U – 45 mq – via Torino n.48 – S1;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 16 – cat. C/6 – classe U – 45 mq – via Torino n.48 – S1;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 17 – cat. C/6 – classe U – 41 mq – via Torino n.48 – S1;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 18 – cat. C/6 – classe U – 41 mq – via Torino n.48 – S1;
Foglio 6 - particella 1267 - sub. 19 – cat. C/6 – classe U – 45 mq – via Torino n.48 – S1;

N.C.T. – Comune di Ferrere (AT)

Foglio 6 - particella 1241 – seminativo - are 3 ca 70;
Foglio 6 - particella 1242 – seminativo - are 3 ca 40;
Foglio 6 - particella 1248 – seminativo - are 1 ca 90.

Descrizione generale

L'immobile oggetto della presente è un edificio residenziale in linea di due piani fuori terra e un piano seminterrato; è composto di otto unità abitative (subb.ni dal 4 a 11) e relative autorimesse con cantine annesse (sub. dal 12 al 19).

Lo stabile è sito in via Cascina Torchio n.4 e n.6 (ex via Torino 48A e 48B) in prossimità della S.P. 19, nel comune di Ferrere, a circa 20 km dalla città di Asti in direzione ovest, e a 40 km circa da Torino, capoluogo di Regione.

Coerenze lotto del compendio immobiliare (part. 1267 fg. 6):

a nord con il mappale 1285 del fg. 6;
a est con il mappale 1241, 1248 del fg. 6;
a sud con il mappale 1239, 1248 del fg. 6;
a ovest con il mappale 1242, 1246 del fg.6.

Coerenze sub. 1

a nord con sub.4, sub.2, sub.12 part. 1267; con il mappale 1285
a est con il mappale 1241, 1248
a sud con il mappale 1239, 1248
a ovest con sub.12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 part. 1267; con il mappale 1239

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it

Coerenze sub. 2

a nord con sub.14, 15, 3, 5, 9 part.1267

a est con sub.13, 14, 4, 5, 8, 9 part.1267

a sud con sub.12, 1, 4, 8 part. 1267

a ovest con terrapieno; via Torino, map. 1242; con vuoto su pertinenza privata (accesso scale)

Coerenze sub. 3

a nord con sub.18, 19, 7, 11; part.1285

a est con sub.17, 18, 6, 7, 10, 11 part.1267

a sud con sub.16, 17, 2, 6, 10 part.1267

a ovest con terrapieno; via Torino, map. 1242; con vuoto su pertinenza privata (accesso scale)

Coerenze sub. 4

a nord con sub.2, 5 part.1267

a est con vuoto su cortile (sub.1)

a sud con sub.1 part.1267

a ovest con sub.2 part.1267

Coerenze sub. 5

a nord con sub.6 part.1267

a est con vuoto su cortile

a sud con sub.2, 4 part.1267

a ovest con sub.2 part.1267

Coerenze sub. 6

a nord con sub.3, 7 part.1267

a est con vuoto su cortile

a sud con sub.5 part.1267

a ovest con sub.3 part.1267

Coerenze sub. 7

a nord con altra proprietà, part.1285

a est con vuoto su cortile

a sud con sub.3, 6 part.1267

a ovest con sub.3 part.1267

Coerenze sub. 8

a nord con sub.2, 9 part.1267

a est con vuoto su cortile

a sud con vuoto su rampa autorimessa (sub.1)

a ovest con vuoto su giardino privato sub.4

Coerenze sub. 9

a nord con sub.10 part.1267
a est con vuoto su cortile
a sud con sub.2, 8 part.1267
a ovest con vuoto su giardino privato sub.5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Coerenze sub. 10

a nord con sub.3, 11 part.1267
a est con vuoto su cortile
a sud con sub.9 part.1267
a ovest con vuoto su giardino privato sub. 6

Coerenze sub. 11

a nord con altra proprietà, sub. 1285
a est con vuoto su cortile
a sud con sub.3, 10 part. 1267
a ovest con vuoto su giardino privato sub.7

Coerenze sub. 12

a nord con sub.2, 13 part.1267
a est con sub. 1 part.1267
a sud con rampa d'accesso al cortile, sub.1
a ovest con terrapieno

9

Coerenze sub. 13

a nord con sub.2, 14 part.1267
a est con sub.1 part.1267
a sud con sub. 12 part.1267
a ovest con sub.2, 12 part.1267

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Coerenze sub. 14

a nord con sub.15 part.1267
a est con sub.1 part. 1267
a sud con sub.2, 13 part.1267
a ovest con sub.2, 15 part.1267

Coerenze sub. 15

a nord con sub.16 part.1267
a est con sub.1 part.1267
a sud con sub.2, 14 part.1267
a ovest con terrapieno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



Coerenze sub. 16

a nord con sub.3, 17 part.1267
a est con sub.1 part.1267
a sud con sub.15 part.1267
a ovest con terrapieno

Coerenze sub. 17

a nord con sub.3, 18 part.1267
a est con sub.1 part.1267
a sud con sub.16 part.1267
a ovest con sub.3, 16 part.1267

Coerenze sub. 18

a nord con sub.19 part.1267
a est con sub.1 part.1267
a sud con sub.3, 17 part.1267
a ovest con sub.3, 19 part.1267

Coerenze sub. 19

a nord con altra proprietà, sub.1285
a est con sub.1 part.1267
a sud con sub.3, 18 part.1267
a ovest con terrapieno

Coerenze part. 1241

a nord con il mappale 1234, 1285 del fg.6
a est con il mappale 1248 del fg.6
a sud con il mappale 1248 del fg.6
a ovest con il mappale 1267 del fg.6

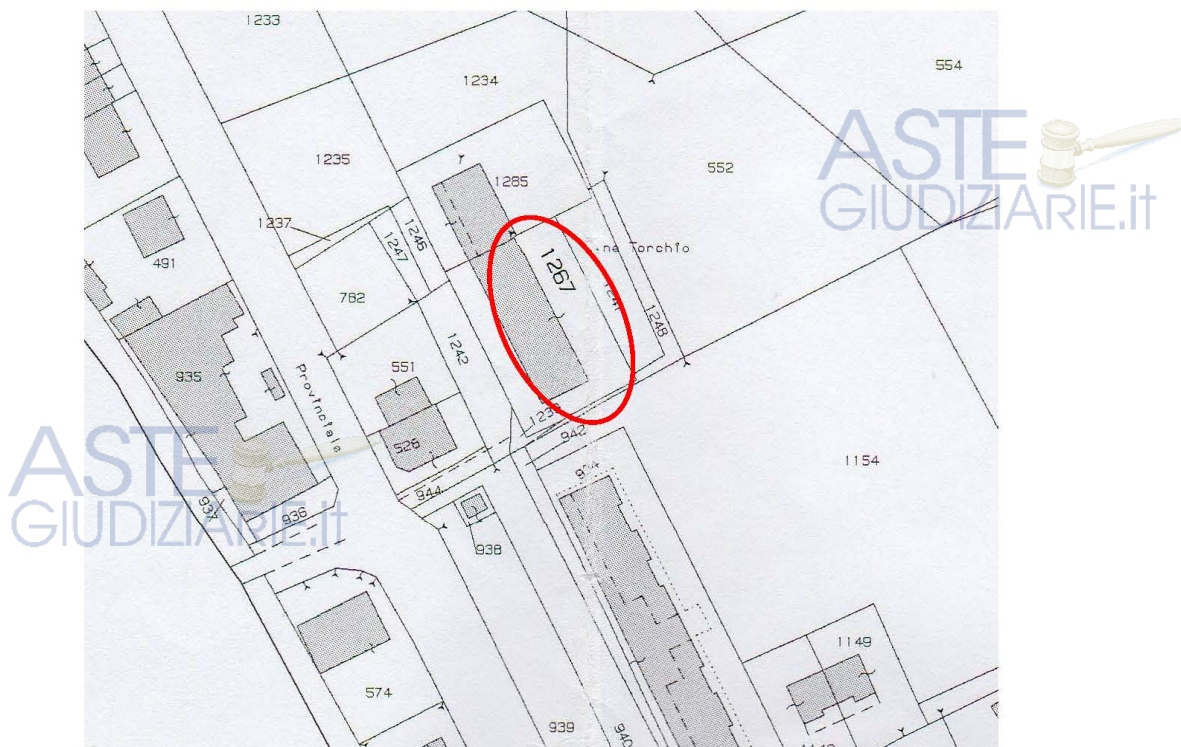
Coerenze part. 1242

a nord con il mappale 1246, 1247 del fg.6
a est con il mappale 1267, 1239 del fg.6
a sud con il mappale 1239, 940 del dg.6
a ovest con il mappale 944, 526, 551 del fg.6

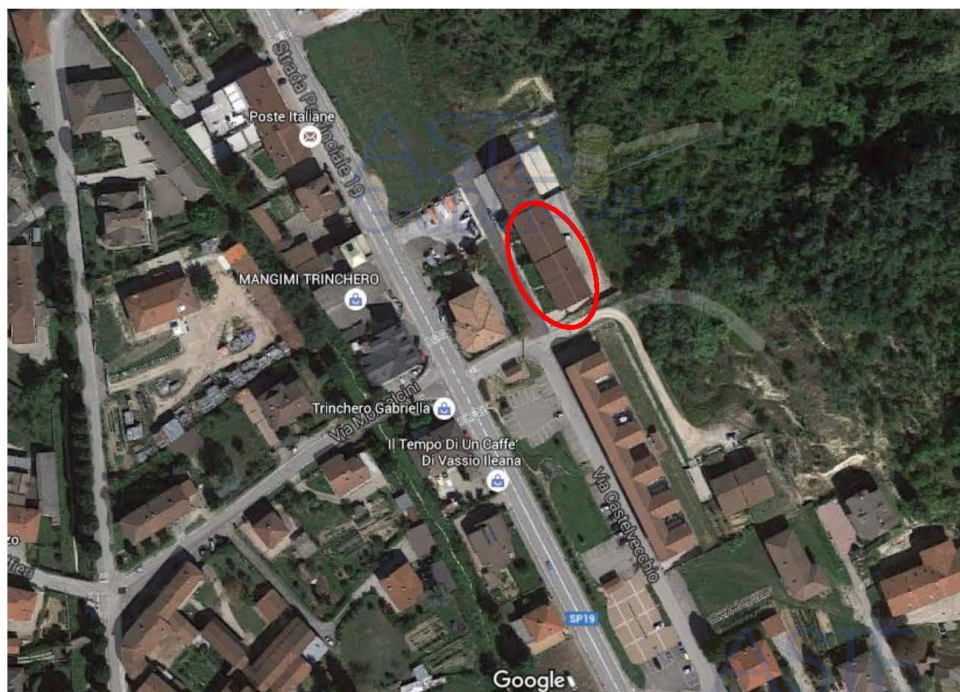
Coerenze part. 1248

a nord con il mappale 552 del fg.6
a est con il mappale 552 del fg.6
a sud con il mappale 1154 del fg.6
a ovest con il mappale 1239, 1267, 1241 del fg.6

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



Estratto foglio 6 di mappa catastale



Estratto da Google Maps



Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it



CARATTERISTICHE ESTERNE IMMOBILE



Il complesso edificato oggetto della relazione peritale è situato in via Cascina Torchio, nella zona nord del Comune di Ferrere (AT), in prossimità della SP 19. E' un edificio residenziale in linea, di due piani fuori terra e un piano seminterrato costituito da autorimesse e cantine, costruito a partire dal 2005.

L'immobile è composto da due blocchi, con ingressi indipendenti, ognuno composto da quattro appartamenti distribuiti su due piani fuori terra e relative cantine e garage al piano seminterrato.

Le condizioni statiche sono buone e lo stato di manutenzione/conservazione varia in quanto alcune unità abitative non sono ultimate e le parti comuni non sono state oggetto di manutenzione dal 2010, anno in cui sono stati sospesi i lavori per irregolarità edilizia. Sono state eseguite, nel mese di febbraio 2023, la sistemazione di alcune parti del manto di copertura che presentavano un parziale scivolamento delle tegole, e la rimozione del verde infestante le parti comuni.

Il fronte prospiciente la via Cascina Torchio è recintato da muretto in c. a. con ringhiera in ferro zincato, intervallata da pilastri in mattoni.

L'accesso al compendio immobiliare avviene per mezzo di una strada cieca, priva di illuminazione, parallela alla SP19.

La pavimentazione del marciapiede, che conduce agli ingressi pedonali, della rampa dell'ingresso carraio e del cortile è in autobloccanti.

Gli ingressi pedonali sono chiusi da cancelletti in ferro zincato e le scale che vanno dal piano interrato al piano primo sono rivestite con lastre in pietra di Valdossola.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



Al piano seminterrato, nel vano scala, sono stati posizionati i contatori della luce. Dal pianerottolo del primo piano, in entrambe i blocchi, si accede al sottotetto non abitabile tramite una botola dotata di scala retrattile. L'ingresso carraio è chiuso da un cancello in ferro zincato, dotato di predisposizione per l'apertura automatica, attualmente non in funzione. Le facciate si presentano con un'alternanza di superfici intonacate e in mattoni in corrispondenza dei pilastri e dei setti caratterizzanti la facciata principale posta a ovest. Lungo tutto il prospetto a est, che affaccia sul cortile comune, corrono due file di balconi a servizio delle unità abitative del piano terra e di quelle del primo piano. La facciata principale, al piano terreno, è caratterizzata dalla presenza di un porticato che affaccia su una piccola area di verde privato in leggera pendenza, mentre al primo piano ogni unità abitativa fruisce di un terrazzino. Al piano seminterrato sono ubicate le autorimesse con annessa cantina, tutte dotate di due ingressi, uno dalle scale comuni e l'altro dal cortile. Sono presenti tracce di umidità su alcune pareti al piano seminterrato. L'edificio ha una struttura realizzata in C.A., i tamponamenti esterni sono in mattoni forati a cassa vuota coibentata. Il tetto, a doppia falda, è costituito da piccola e grande orditura in legno e il manto di copertura è in coppi alla piemontese. Il sottotetto risulta isolato con un pannello dallo spessore di circa 4 cm, coperto da una caldana in cls dello stesso spessore.

13

CARATTERISTICHE INTERNE

Parte delle unità abitative non sono state ultimate, inoltre alcune riportano segni di atti vandalici con vetri rotti e scritte con spray su pareti, pavimenti e finestre. Le caratteristiche interne comuni come la distribuzione e le dimensioni dei locali, la tipologia di serramenti, i materiali utilizzati per i rivestimenti e le finiture e le predisposizioni per gli impianti sono descritti in questa prima parte generale, a seguire sono riportate le caratteristiche specifiche di ogni subalterno.

DISTRIBUZIONE E DIMENSIONI DEI LOCALI

La distribuzione interna delle varie U.I. si ripete con alcune minime differenze riguardanti la tramezzatura della zona giorno, l'inserimento o meno di un piccolo ripostiglio, e la disposizione dei sanitari nel bagno. La zona notte costituita da due camere, bagno (con doccia) e disimpegno, è esposta a est, e la zona giorno affaccia a ovest sul prospetto principale. Ogni unità abitativa ha in media una superficie utile complessiva di circa 70,00 mq (escluso balcone e terrazzo) e un'altezza interna di 2,70 m. La zona giorno si presenta in alcuni casi come "openspace", in altri è divisa tra cucina e

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



soggiorno.

In alcune unità abitative è presente un ripostiglio con predisposizione a locale lavanderia.

Il balcone (prospetto est) ha superficie di circa 9,00 mq, mentre il porticato e la terrazza hanno una superficie di circa 16,00 mq (prospetto ovest).

L'area a verde ad uso di ciascuna unità abitativa posta al PT ha una superficie di 32,00 mq circa.

Le autorimesse con annesse le cantine hanno due differenti disposizioni; nella prima la cantina (12,00 mq circa) è posizionata di testa rispetto all'autorimessa (28,00 mq circa) e vi si accede direttamente dal vano scala comune; nella seconda la cantina (7,00 mq circa) è posizionata a lato dell'autorimessa (30,00 mq circa), dalla quale vi si accede ed è dotata di una piccola finestra che affaccia sul cortile.

L'altezza di questi locali è di 2,50 m.

Tutte le autorimesse e cantine sono dotate di impianto elettrico e di attacco acqua.

SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

I serramenti esterni sono in legno laccato bianco con vetro camera, tutti dotati di zanzariera; le portefinestre sono a doppia anta con quattro specchiature in vetro e in basso pannello cieco laccato, la finestra del bagno, anch'essa a doppia anta ha tre specchiature in vetro.

Le persiane sono in alluminio verniciato.

I portoncini d'ingresso alle singole unità sono in legno verniciato a tre specchiature con serratura di sicurezza (dove presente).

Le porte interne, di buona fattura, dove presenti, sono in legno.

Al piano interrato, per le cantine e autorimesse, sono utilizzate porte REI in metallo.

La chiusura delle autorimesse, sul lato cortile, è realizzata con portoni in metallo verniciato a due ante con apertura manuale.

RIVESTIMENTI E FINITURE

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica 20x20 cm, disposte a fascia; in alcuni casi è presente nell'ambiente della cucina una fascia di rivestimento costituita da piastrelle in ceramica 15x15 cm.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle in ceramica di diverse dimensioni e disegno in base agli ambienti; nel bagno le piastrelle hanno dimensioni 20x20 cm, nelle camere 30x30 cm, nella zona giorno e nel disimpegno è utilizzata la stessa tipologia di piastrelle delle camere, ma disposte diagonalmente con dimensioni 45x45 cm. I davanzali interni sono in granito rosa di spessore 4 cm, le soglie e i davanzali esterni sono in pietra di Valdossola con spessore 4 cm.

Le pavimentazioni di balconi, terrazza e porticati sono realizzate con piastrelle in ceramica

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



15x15 cm con copertina in pietra di Valdossola.

I pavimenti delle autorimesse e delle cantine sono realizzati con piastrelle in ceramica 15x15 cm, le pareti sono intonacate.

IMPIANTI

Le unità abitative sono dotate di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento/ acqua calda ancora da ultimare e di predisposizione per l'impianto di condizionamento e citofonico.

I ripostigli, dove presenti, sono predisposti per essere adibiti a locali lavanderia.

Le autorimesse e le cantine sono dotate di impianto elettrico e di allacciamento alla rete di distribuzione dell'acqua.

Non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti.

Gli scarichi delle acque b/n avvengono in fognatura comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it

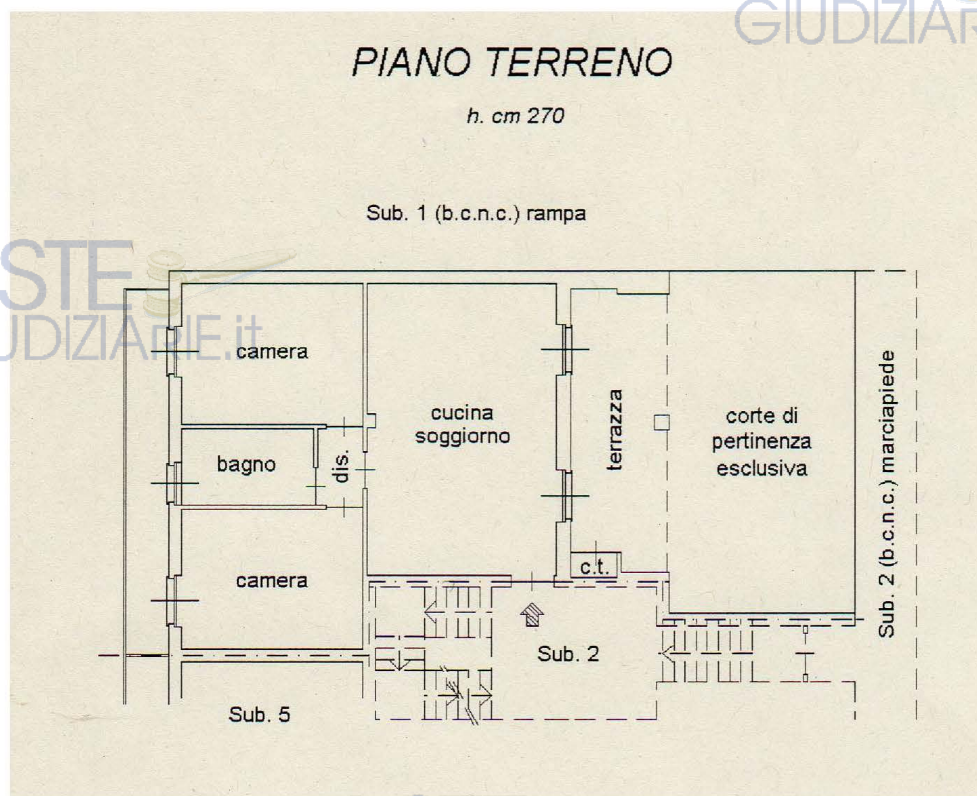
ASTE
GIUDIZIARIE.it



BLOCCO 1/ CIVICO N. 4

Piano Terra

Sub. 4



16

Unità abitativa non ultimata.

Non sono presenti: le porte interne, il rivestimento in piastrelle nella zona cucina, la serratura del portoncino d'ingresso, i sanitari (tranne il piatto doccia), la rubinetteria dell'impianto idrico ed i frutti dell'impianto elettrico.

Sono presenti atti di vandalismo con spray su pareti, serramenti e pavimenti.

La zona giorno è divisa da una tramezza a tutt'altezza, che si sviluppa per metà della larghezza dell'ambiente, non individuata in planimetria catastale.

E' presente la predisposizione per l'impianto di condizionamento, la rete di distribuzione dell'impianto termico, non è presente la caldaia.

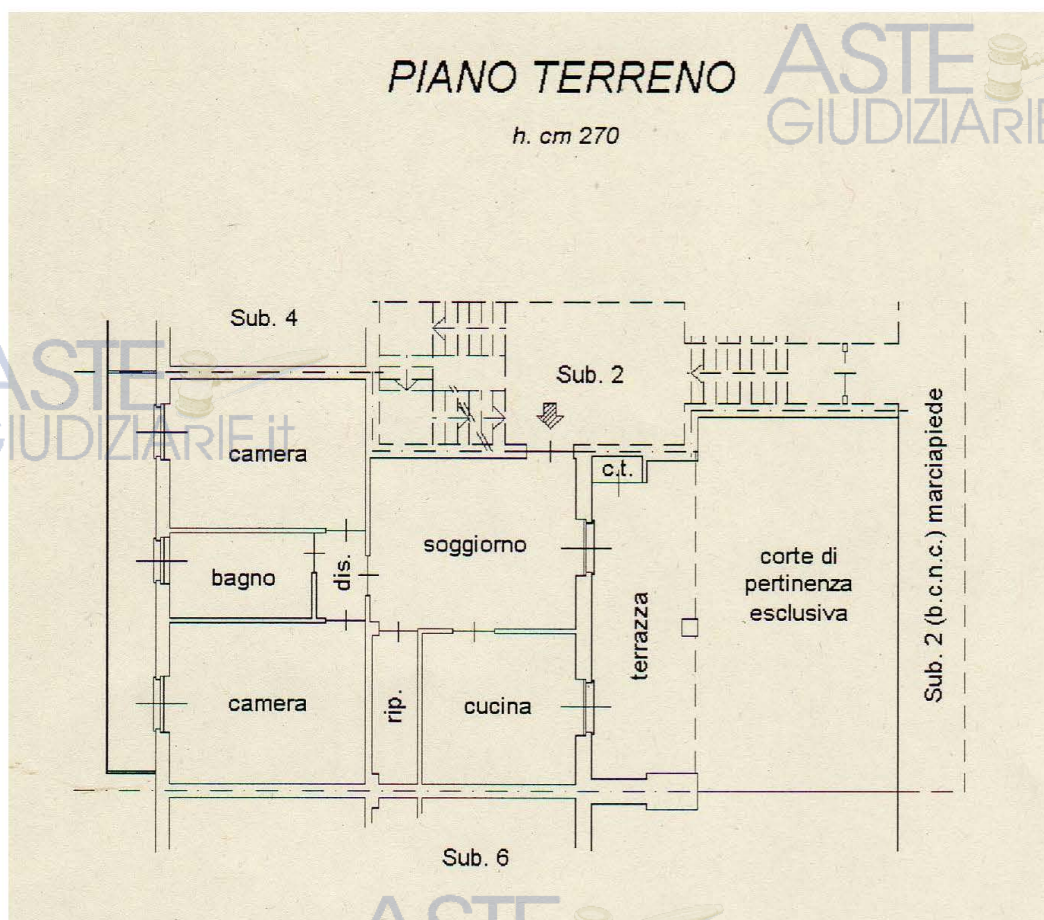
L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

D come da APE n. **2016 104291 0003**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it

Sub. 5



17

L'U.I. si presenta in discreto stato di manutenzione.

Le porte interne sono in legno verniciato a tre specchiature.

Per quanto riguarda l'impianto termico non è installata la caldaia, sono però presenti i corpi scaldanti in ghisa a piastra.

Nella zona giorno è stato ricavato un locale destinato a ripostiglio con predisposizione per l'attacco della lavatrice; la cucina è separata dal soggiorno tramite una parete che partendo come spalletta a tutt'altezza termina con un basso muretto. Sono presenti l'impianto citofonico e la serratura di sicurezza.

Rispetto alla planimetria catastale si ha un passaggio tra cucina e soggiorno più ampio e senza porta.

Non è presente la porta che separa il soggiorno dal disimpegno della zona notte, che sarà da inserire in modo tale che il disimpegno funga da anti bagno.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

D come da APE n. **2016 104291 0004**

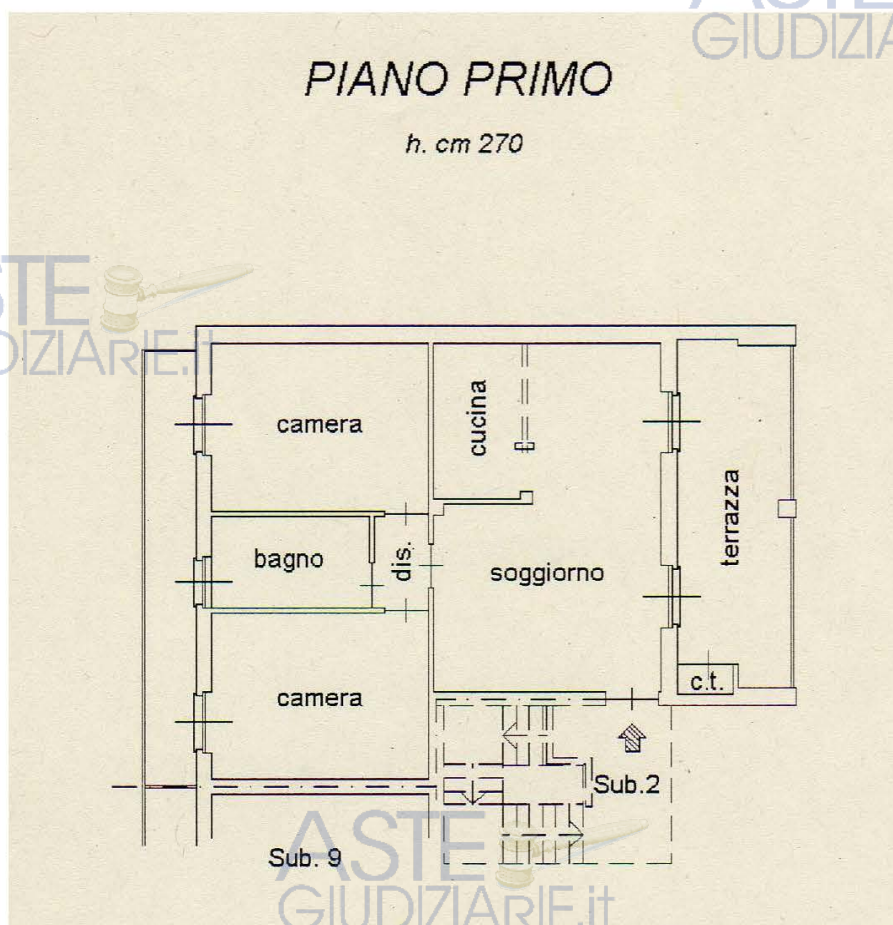
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



Piano primo

Sub. 8



18

Appartamento non ultimato.

Non sono presenti: le porte interne, il rivestimento in piastrelle nella zona cucina, la pavimentazione del terrazzo, i sanitari (tranne il piatto doccia), le rubinetterie dell'impianto idrico sanitario, i frutti dell'impianto elettrico, i corpi scaldanti e la caldaia.

Sono presenti atti vandalici con spray su pareti, serramenti e pavimenti.

E' stata rimossa la serratura della porta d'ingresso all' U.I.

Nella zona giorno l'angolo cottura/cucinino è delimitato da una tramezza a tutt'altezza e da un basso muretto.

La situazione attuale corrisponde alla planimetria catastale.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

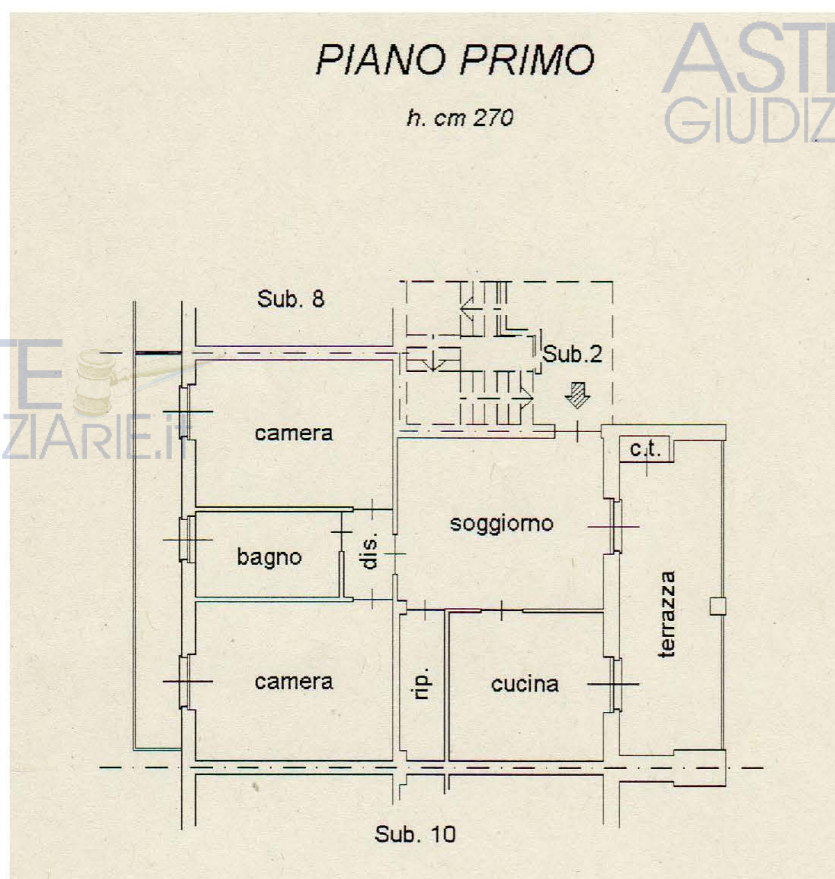
D come da APE n. **2016 104291 0005**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



Sub.9



19

Appartamento non ultimato.

Non sono presenti: le porte interne, la serratura di sicurezza, il rivestimento in piastrelle nella zona della cucina, i sanitari (tranne il piatto doccia), le rubinetterie dell'impianto idrico sanitario, i corpi scaldanti, la caldaia e i frutti dell'impianto elettrico.

Sono presenti atti vandalici con spray su pareti, serramenti e pavimenti.

Il ripostiglio ha le predisposizioni per essere adibito a locale lavanderia.

La situazione attuale corrisponde alla planimetria catastale.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

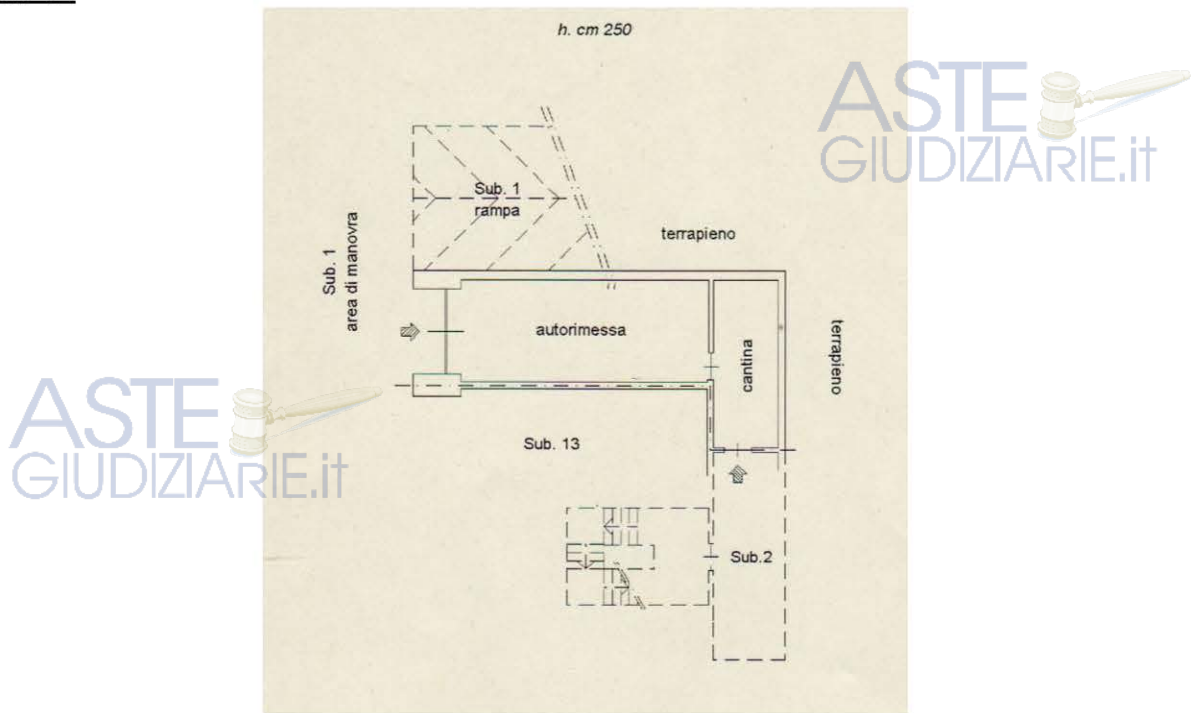
D come da APE n. **2016 104291 0006**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it

Piano interrato

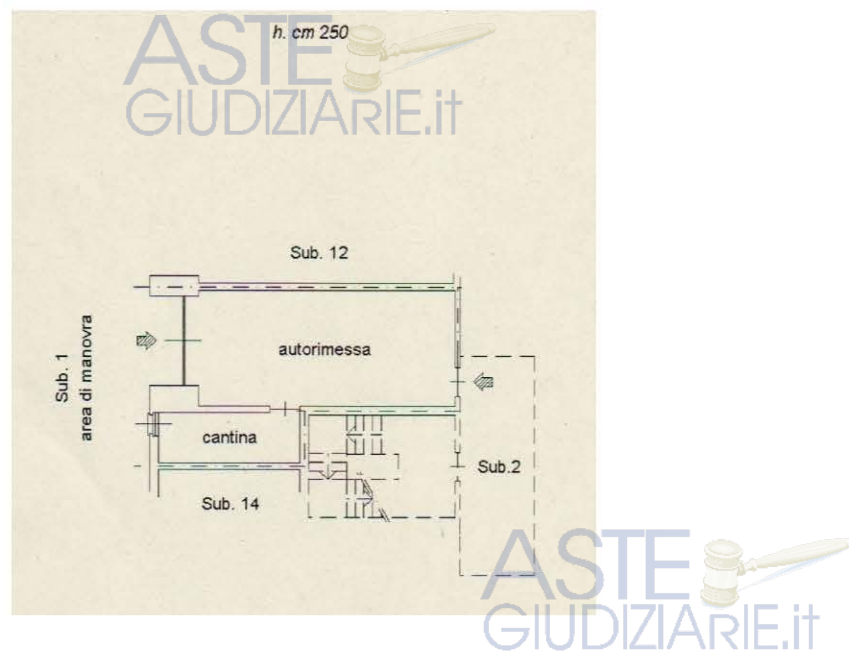
Sub. 12



Autorimessa con cantina posizionata di testa; i relativi impianti sono collegati all'U.I. identificata al sub.4 al piano terra.

20

Sub. 13



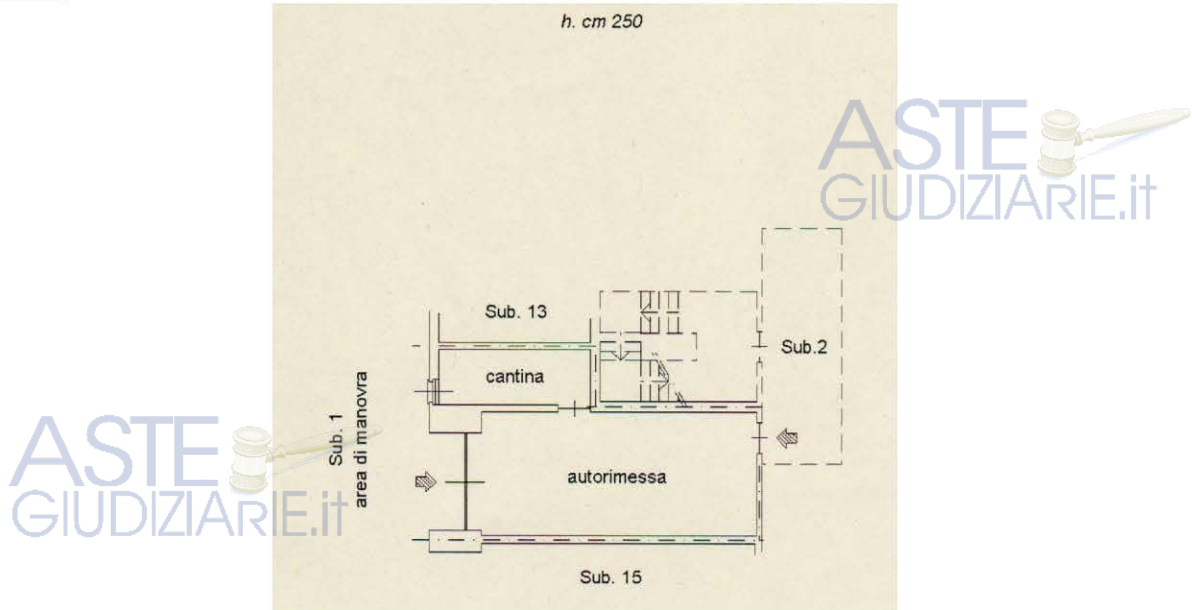
Autorimessa con cantina posizionata lateralmente; i relativi impianti sono collegati all'U.I. identificata al sub.8 al piano primo.



Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it

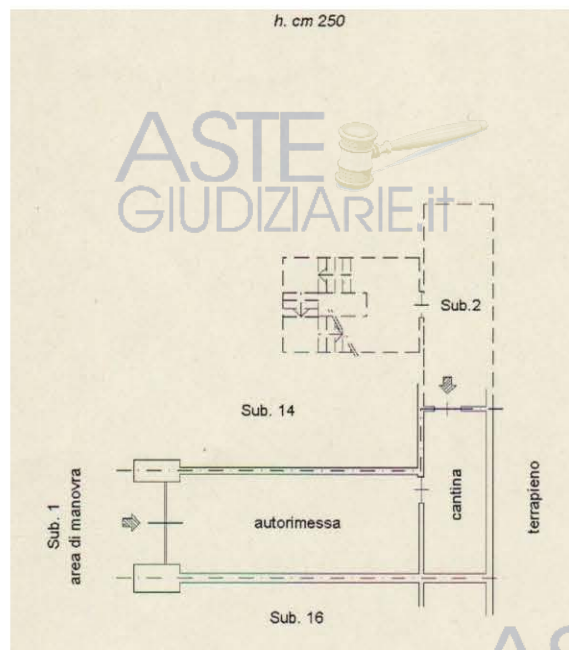


Sub.14



Autorimessa con cantina posizionata lateralmente; i relativi impianti sono collegati all'U.I. identificata al sub.5 al piano terra. Sono presenti atti di vandalismo con spray su pareti e porte.

Sub.15



Autorimessa con cantina posizionata di testa; i relativi impianti sono collegati all'U.I. identificata al sub.9 al piano primo.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it

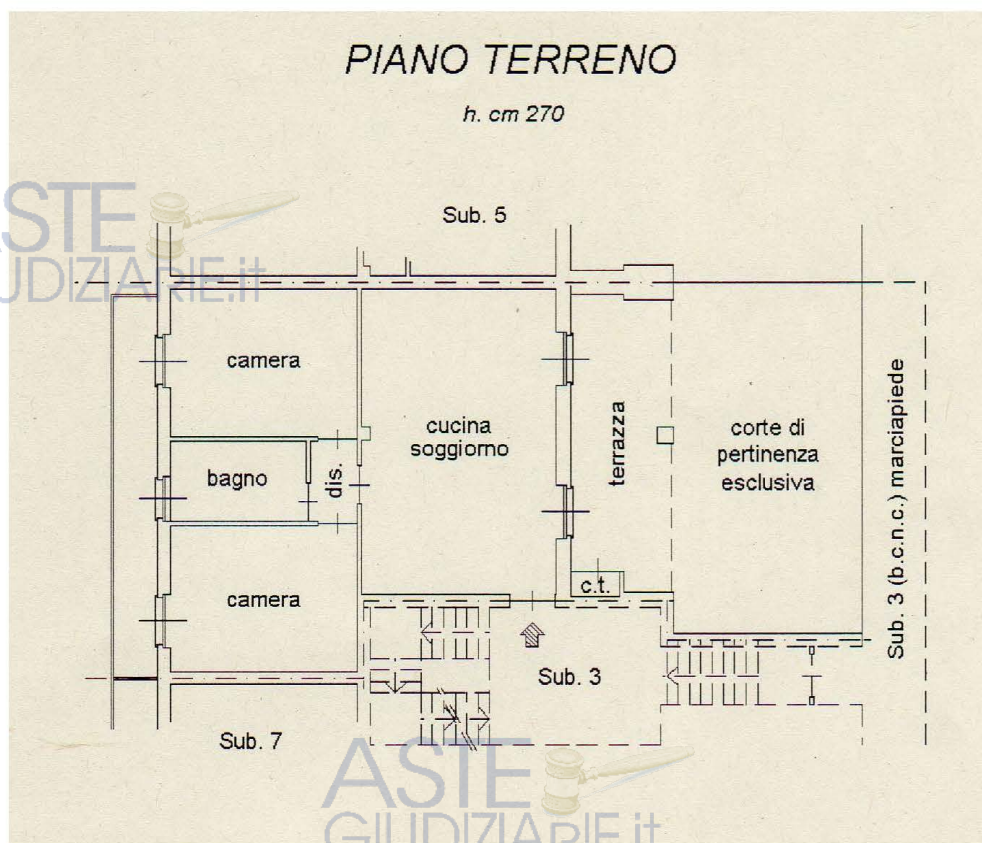


BLOCCO 2/ CIVICO N. 6

Piano Terra

Sub. 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it



22

Appartamento non completamente ultimato.

Non sono presenti il rivestimento in piastrelle della cucina e le porte interne.

Esiste la sola predisposizione dell'impianto di riscaldamento, mancano la caldaia e i corpi scaldanti. L'acqua calda è fornita da un boiler elettrico, posizionato in bagno.

La serratura di sicurezza del portoncino d'ingresso è stata manomessa.

Nella zona giorno gli ambienti della cucina e del soggiorno sono separati da una tramezza ed è presente il ripostiglio che ha la predisposizione per essere adibito a locale lavanderia.

I due locali (cucina e ripostiglio) non sono individuati in planimetria catastale.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

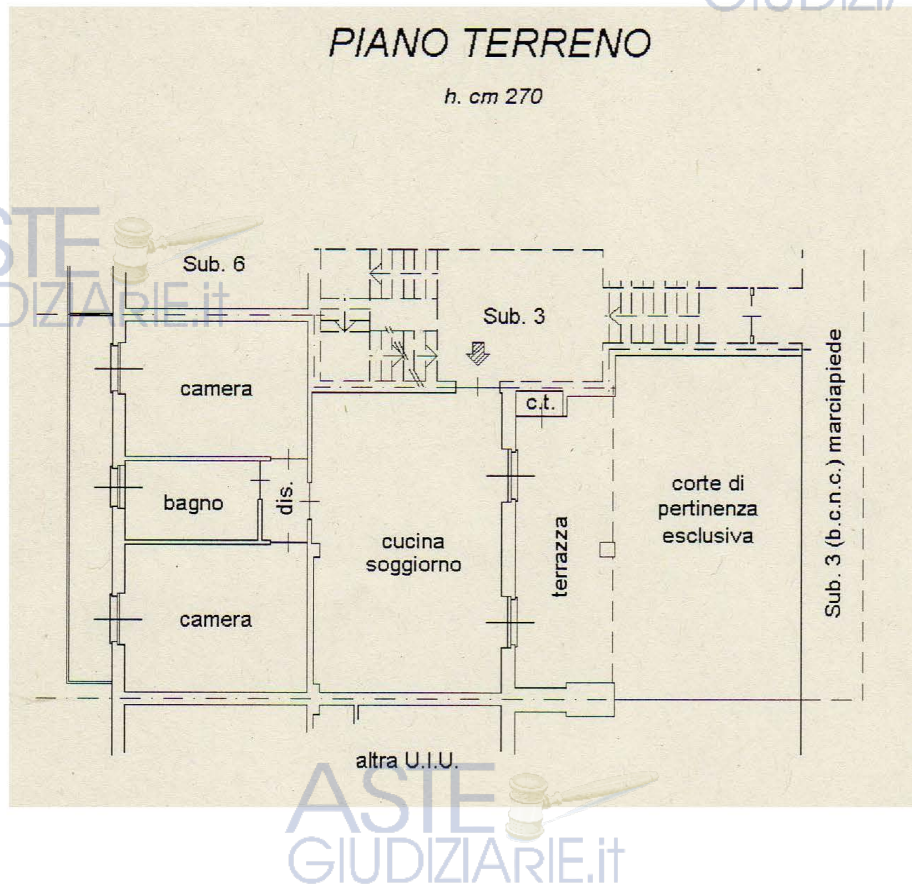
D come da APE n. **2016 104291 0007**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



Sub. 7



23

Appartamento completo e in discreto stato di manutenzione; dotato di serratura di sicurezza.

Sono stati rimossi i frutti dell'impianto elettrico, il citofono e le porte interne. Il bagno è dotato di sanitari.

Gli ambienti della cucina e del soggiorno sono parzialmente separati da una tramezza a tutt'altezza.

La planimetria catastale non riporta la parziale separazione tra cucina e soggiorno.

Gli impianti termico, comprensivo di corpi scaldanti e caldaia, ed elettrico sono completi.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

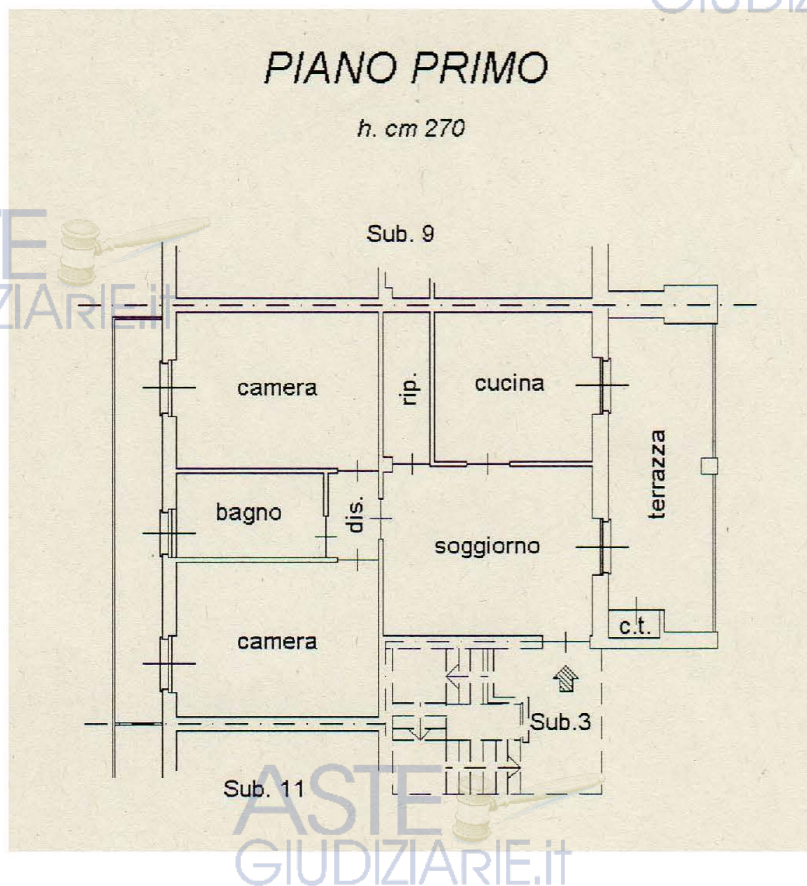
D come da APE n. **2023 104291 0001**

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it

Piano primo

Sub. 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it



24

Appartamento non ultimato.

Non sono presenti: le porte interne, il rivestimento in piastrelle della zona cucina, i sanitari (tranne il piatto doccia), le rubinetterie dell'impianto idrico sanitario e i frutti dell'impianto elettrico.

E' stata rimossa la serratura del portoncino d'ingresso e la portafinestra della cucina ha un vetro rotto.

Il ripostiglio ha la predisposizione per essere adibito a locale lavanderia.

Lo stato attuale corrisponde alla planimetria catastale.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

D come da APE n.**2016 104291 0009**

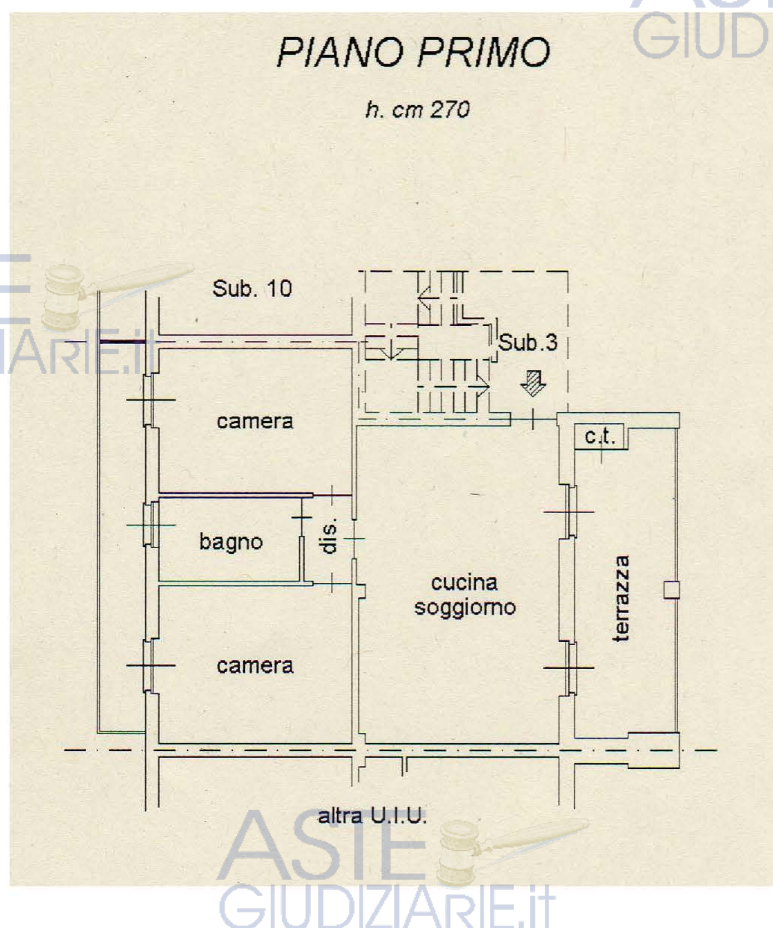
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



Sub. 11



25

Appartamento completo e in discreto stato di manutenzione; dotato di citofono, portoncino di ingresso con serratura di sicurezza, corpi scaldanti e caldaia.

Sono stati rimossi: le porte interne, i frutti dell'impianto elettrico e la cassaforte, senza il ripristino della parete.

Gli ambienti della cucina e del soggiorno sono divisi da una tramezza a tutt'altezza non individuata in planimetria catastale che si sviluppa per metà della larghezza della stanza.

Sono presenti tracce di umidità sulle pareti in cucina e camera da letto.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica:

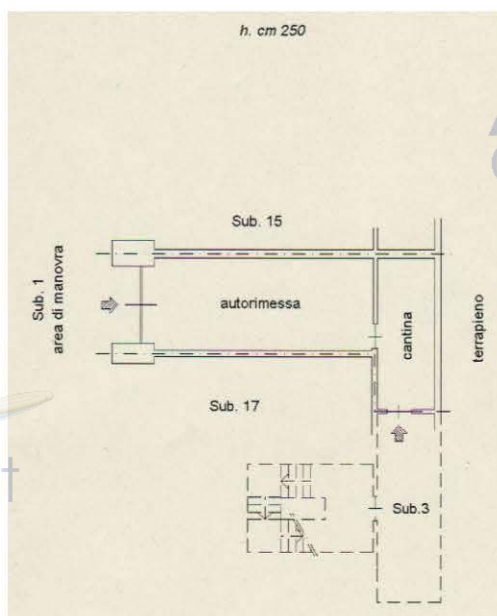
C come da APE n. **2023 104291 0002**.

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



Piano interrato

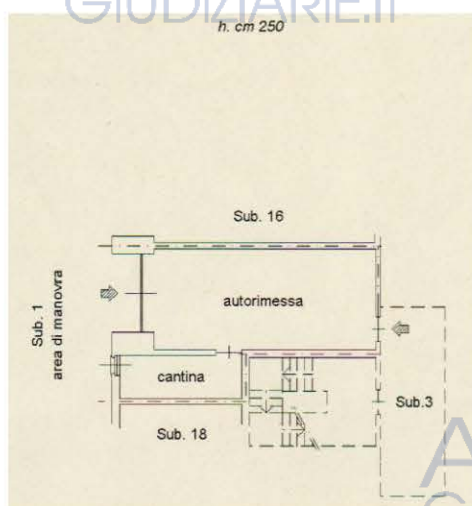
Sub. 16



Autorimessa con cantina posizionata di testa; i relativi impianti sono collegati all'U.I. identificata al sub.6 al piano terra. L'autorimessa, e in minima parte la cantina, hanno subito danni a seguito di un incendio di limitata entità; le pareti sono annerite, una limitata porzione di intonaco e laterizi della soletta si sono staccati; un'anta del portone in metallo è danneggiata, anche se ancora in grado di svolgere la funzione di chiusura dell'ambiente. Si consiglia una verifica tecnica strutturale della soletta verso l'U.I. sub. 6.

26

Sub. 17



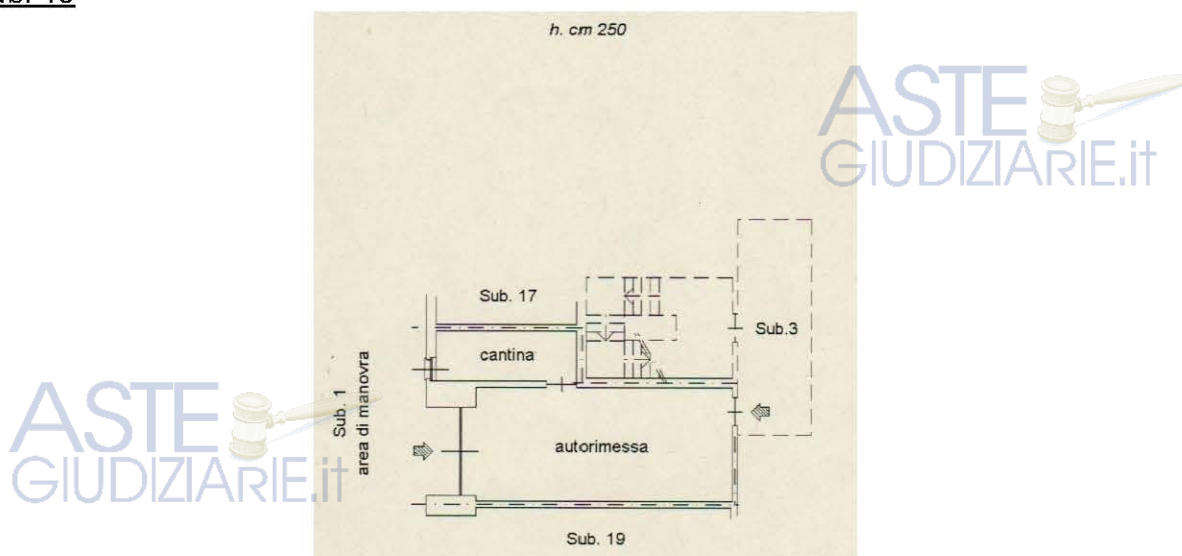
Autorimessa con cantina posizionata lateralmente; i relativi impianti sono collegati all'U.I. identificata al sub.10 al piano primo.



Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it



Sub. 18



Autorimessa con cantina posizionata lateralmente; i relativi impianti sono collegati all'U.I. identificata al sub.7 al piano terra.

Sub. 19



Autorimessa con cantina posizionata di testa; i relativi impianti sono collegati all'U.I. identificata al sub.11 al piano primo.



Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it



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

Il Signor _____, socio unico in liquidazione della _____, è deceduto in data _____ a Cuneo (CN) come da certificato di Morte Atto Originale n. 840 P. II S. B Anno 2021, Atto trascritto n.8 P. II S. C Anno 2021 reperito presso l'ufficio anagrafe del comune di Ferrere in data 04.02.2023.

Il Sig. _____ risultava di stato libero come da certificato rilasciato in data 14.06.2016 dal Comune di Ferrere; non erano presenti annotazioni sul certificato.

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei, ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento risulta conforme a quella attuale, pertanto rappresenta la storia catastale del compendio pignorato.

28

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

Le unità immobiliari in oggetto sono regolarmente accatastate e corrispondono allo stato di fatto, salvo alcuni casi che presentano una diversa collocazione di tramezzature nella zona giorno come specificato nella descrizione di ogni singola U.I. Tale U.I. Tale modifica, anche se di lieve entità, comporterebbe la necessità di procedere a presentazione di pratiche DOCEFA, tuttavia tenuto conto che, l'edificio non è ancora ultimato e occorre presentare atti autorizzativi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia, si ritiene corretto non procedere all'aggiornamento (compresa la variazione da Via Torino a Via Cascina Torchio) , atto che potrà essere predisposto al momento della presentazione dell'ultimazione lavori con la relativa richiesta di abitabilità per ogni U.I.

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Relativamente allo strumento urbanistico comunale, il C.D.U. n. 14/2023 prot. n. 892 del 5 Aprile 2023 rilasciato dall'U.T. del Comune di Ferrere che fa parte degli allegati con lo stralcio planimetrico del PRGC e le N.T.A., classifica le particelle Fg. 6 nn.ri 1239 – 1241 – 1242 – 1248 – 1267 come segue.

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE P.R.G.C.	
		VIGENTE	PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE GENERALE ADOTTATO CON D.C.C. n. 7/2020
6	1242	IN ZONA RESIDENZIALE DI "R.C.1" AREA PEC n. 5 – viabilità 100% (art. 24 NTA) E IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)	IN ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "R.T." (art. 22 NTA) E IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)
6	1239	IN ZONA RESIDENZIALE DI "R.C.1" AREA PEC n. 5 – viabilità 76% (art. 24 NTA) E IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)	IN ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "R.T." (art. 22 NTA) E IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)
6	1241 1248	IN ZONA RESIDENZIALE DI "R.C.1" AREA PEC n. 5 (art. 24 NTA) E IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)	IN ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "R.T." (art. 22 NTA) E IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)
6	1267	IN ZONA RESIDENZIALE DI "R.C.1" AREA PEC n. 5 (art. 24 NTA) IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE E PARTE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE (art. 29 NTA)	IN ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "R.T." (art. 22 NTA) IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE E PARTE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE (art. 29 NTA)

29

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

In relazione al quesito posto sono state reperite le seguenti pratiche edilizie presso l'U.T. del Comune di Ferrere (AT).

In allegato sono presenti le pratiche di cui ai punti 1),2),3),4),5),6),7):

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it

- 1) Convenzione Urbanistica n.249 serie 1T Not. Stuffo rep.5887 del 27.01.2005
- 2) Autorizzazione n. 04 del 12.02.2008
- 3) Permesso di Costruire (P.d.C) n.07/2010 del 18.02.2010
- 4) Verbale di Sopralluogo del 19.02.2010
- 5) Ordinanza di Sospensione dei Lavori del 24.02.2010
- 6) Richiesta Permesso di costruire in sanatoria pratica edilizia 48/2010 del 06/09/2010
- 7) Verifica urbanistica – U.T. del Comune di Ferrere prot. N. 2642 del 03/09/2016.

Per la complessità degli atti amministrativi che si sono susseguiti nel corso degli anni sono stati necessari numerosi incontri con la Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ferrere Geom. a seguito dei quali è stato possibile definire un percorso atto a ottenere la regolarizzazione urbanistico edilizia delle U.I. facenti parte del complesso edificato.

L'edificio è stato inizialmente costruito sulla base di un progetto che prevedeva locali commerciali/artigianali al PT e abitazioni annesse al 1°P.

L'iter urbanistico con abusi relativi ad opere non ammissibili si "legge" attraverso le varie pratiche presenti in allegato ed in particolare nel Verbale di Sopralluogo del 18.02.2010.

Ad oggi sono presenti al PT U.I. destinate a civile abitazione e così accatastate anziché immobili commerciali come autorizzati dal P. di C. n.07/2010 del 19.02.2010.

Si precisa che la tavola progettuale autorizzata con Permesso di Costruire (P.d.C) n.07/2010 del 18.02.2010 riportava un andamento del confine tale che parte dell'immobile risultava costruito su altra proprietà, pertanto lo scrivente ha verificato la regolarizzazione dei confini che è avvenuta con frazionamento prot. N. 2008/68313 del 10.04.2008 allegato all'atto Rogito Notaio in data 05.09.2008 rep.

Quadro di sintesi relativo alle procedure per l'ottenimento della conformità urbanistico-edilizia:

Punto a)

con Variante Parziale n. 9/2009 è stata ampliata l'area destinata a PEC n.5 "R.C.1". La variante permette una consistenza edificatoria ai fini residenziali di mc. 7.110,00 di cui mc. 5.471,30 già realizzati. Sulla base di quanto espresso nella risposta della Responsabile del Servizio Tecnico prot. N. 2642 del 03.09.2016 la volumetria residenziale residua risulta pari a mc 1.238,70. A seguito richiesta di chiarimenti in data 14.09.2016 sono state fornite ulteriori indicazioni che confermerebbero la

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it

possibilità di calcolo della volumetria residenziale residua relativa agli immobili collocati al PT in quanto la cubatura esistente al 1°P all'atto dell'accertamento edilizio sarebbe stata legittimata dalle Autorizzazioni precedentemente rilasciate come confermato dal Verbale di Accertamento del 18.02.2010 che individua gli abusi limitatamente al PT. Pertanto il P.T. sviluppa: mq 333,28 x 3,00 mt = Mc 999,84 inf. a Mc 1238,70. Trattandosi di volume inferiore alla cubatura consentita risulta i locali posti al PT potrebbero essere oggetto di variazione di destinazione d'uso da commerciale ad abitativo.

Punto b)

In relazione al Vincolo Paesistico Ambientale ai sensi dell'art.142, c.1, lettera c) del D.Lgs. n. 42/2004, dovranno essere definite secondo le indicazioni della Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ferrere le procedure relative al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica. Si rileva che l'attuale consistenza dell'immobile risulta regolarmente autorizzata sulla base dell'Aut. Paesaggistica n. 04/2008 del 12.02.2008.

Punto c)

La sanzione pecuniaria per le opere abusive accertate nel corso del sopralluogo ammontava a € 11.778,00. Tale sanzione ad oggi risulterebbe prescritta ai sensi della L. 689/81 art. 28.

31

Punto d)

In relazione alla cessione delle aree a standard urbanistici originariamente previsti in Convenzione Urbanistica, secondo quanto confermato dalla Responsabile del Servizio Tecnico, le stesse si possono così definire:

- Sup. in dismissione per S.U. mq 594,07 (escluso mq 213,00 già dismessi);
- Mq 371,15 (part.ile 1242 + 1239) costituenti la strada esistente, che dovranno essere oggetto di atto di cessione a titolo gratuito a favore del Comune di Ferrere, nel rispetto degli originari accordi presenti in Convenzione (ved. Tav. allegata). Le spese relative alla stipula dell'atto ed eventuali frazionamenti che si rendessero necessari per il perfezionamento della pratica si valutano in € 400,00 a carico di ciascuna U.I.

Il passaggio di proprietà dovrà avvenire non appena le condizioni amministrative e legali lo permetteranno. Si precisa che fino alla stipula dell'atto di cessione la manutenzione e le possibili responsabilità per il loro utilizzo saranno a carico della proprietà o di chi li rappresenta.

Punto e)

Tenuto conto dei disposti dell'attuale normativa urbanistico edilizia, le opere realizzate in difformità dal progetto autorizzato potranno essere regolarizzate

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it

singularmente, per ogni U.I., con CILA in Sanatoria che prevede una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00. Per gli immobili posti al PT si dovrà redigere una CILA in Sanatoria per difformità opere interne e cambio di destinazione d'uso da Commerciale a Residenziale. Il cambio di destinazione non prevede il pagamento del Contributo afferente il Costo di Costruzione poiché trattasi di passaggio ad una destinazione d'uso, considerata in ambito urbanistico, inferiore.

Attualmente gli allacciamenti ai servizi per gli immobili sono quelli del cantiere che ad oggi è ancora soggetto alla sospensione dei lavori imposta in data 24.02.2010 e presente in allegato.

Le spese tecniche che comprendono lo sviluppo dell'intero iter autorizzativo (cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna, autorizzazione paesaggistica, collaudo statico parziale, ultimazione lavori, accatastamento, abitabilità), si valutano in € 2.800,00 per ogni U.I.

In sintesi, le spese per ottenere la conformità urbanistico edilizia potrebbero ammontare a € 4.200,00 per ogni U.I. fatte salve eventuali variazioni e/o specifiche pratiche ad oggi non individuabili, sarà pertanto necessario procedere ad attivare richieste ed atti autorizzativi in stretta collaborazione ed accordo con il Servizio Tecnico del Comune di Ferrere.

32

Per quanto sopra esposto e per le possibili varianti degli strumenti urbanistici, qualora la vendita avvenga trascorsi sei mesi dalla data di presentazione della relazione peritale, lo scrivente CTU consiglia, prima di procedere all'acquisto, una puntuale e dettagliata verifica degli atti e oneri previsti per la regolarizzazione dell'immobile presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ferrere, oltre alla verifica della validità e scadenza del C.D.U.

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

In relazione alla natura dei beni pignorati, valutati i parametri tecnico commerciali, le consistenze e le caratteristiche intrinseche dell'immobile, il sottoscritto CTU ritiene opportuno costituire otto lotti che individuano ciascuno un'U.I. composta da alloggio, cantina e autorimessa.

Pertanto si avrà:

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it



Via Cascina Torchio n.4

- LOTTO 1 - Unità Immobiliare Fg. 6 Part.n.1267 sub.4
Autorimessa con cantina annessa Fg.6 Part.n.1267 sub.12
- LOTTO 2 - Unità Immobiliare Fg. 6 Part.n. 1267 sub.5
Autorimessa con cantina annessa Fg.6 Part.n.1267 sub.14
- LOTTO 3 - Unità Immobiliare Fg.6 Part.n.1267 sub. 8
Autorimessa con cantina annessa Fg. 6 Part.n.1267 sub.13
- LOTTO 4 - Unità Immobiliare Fg. 6 Part.n. 1267 sub.9
Autorimessa con cantina annessa Fg. 6 Part.n.1267 sub.15

Via Cascina Torchio n.6

- LOTTO 5 - Unità Immobiliare Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 6
Autorimessa con cantina annessa Fg.6 Part.n. 1267 sub.16
- LOTTO 6 - Unità Immobiliare Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 7
Autorimessa con cantina annessa Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 18
- LOTTO 7 - Unità Immobiliare Fg. 6 Part.n.1267 sub.10
Autorimessa con cantina annessa Fg.6 Part.n.1267 sub.17
- LOTTO 8 - Unità Immobiliare Fg.6 Part.n. 1267 sub. 11
Autorimessa con cantina annessa Fg. 6 Part.n. 1267 sub. 19

33

I terreni individuati catastalmente come:

N.C.T. – Comune di Ferrere (AT)

Foglio 6 - particella 1239 - sup. 30 mq. ente urbano

Foglio 6 - particella 1241 – seminativo – are 3 ca 70;

Foglio 6 - particella 1242 – seminativo – are 3 ca 40;

Foglio 6 - particella 1248 – seminativo - are 1 ca 90.

saranno in parte oggetto di cessione a favore del Comune di Ferrere in base ai disposti della Convenzione Edilizia presente in allegato e secondo quanto indicato al punto 8d della presente relazione peritale.

10) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it

Come da documentazione presente in atti la proprietà risulta essere per l'intero di:

„ società a socio unico nella persona del Sig.
nato a (AT) il P.lva , con sede in
, deceduto in data 21.10.2021 come da Certificato
rilasciato dal Comune di Ferrere in data 04.02.2023.

- 11) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Tutte le U.I. e le relative pertinenze risultano essere libere.

- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile non ricade in questa condizione.

34

- 13) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non risultano in essere vincoli diversi da quelli indicati nella documentazione urbanistica allegata.

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

Il cespite immobiliare, non ha gestione delle spese amministrata e regolamento condominiale, pertanto non esiste una suddivisione in millesimi delle parti dell'edificio.

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it

15) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

STIMA DELLA PROPRIETA'

35

Criteri di stima

Premessa

La dottrina estimativa recita che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, pertanto in un certo momento e in un dato luogo lo stesso immobile può presentare contemporaneamente diversi valori.

Nel caso specifico il valore dell'immobile deve intendersi come valore che potrebbe scaturire da una pubblica asta e quindi corrispondente al valore di "vendita forzata", il quale deve tenere conto di una serie oneri e incombenze che riducendone il valore rispetto al libero mercato possono favorire l'aumento della platea dei possibili acquirenti.

Pertanto si procede con una metodologia di stima definita "sintetico – comparativa in base ai valori unitari €/mq" che prevede la determinazione di tale parametro sui dati delle pubblicazioni di settore e dalle indagini di mercato effettuate. Lo scrivente, tenuto conto della tipologia e peculiarità degli immobili non ritiene adeguato il metodo "cost approach" (costo di costruzione deprezzato + incidenza area) in quanto tecnicamente non applicabile ad un edificio condominiale di recente costruzione, mentre per il metodo "income approach" (capitalizzazione del reddito), i dati reperibili sono scarsi e con caratteristiche non confrontabili, pertanto non permettono una valutazione sufficientemente attendibile.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



Pertanto si procede alla **determinazione del valore medio €/mq** sulla base delle seguenti pubblicazioni e dalle indagini di mercato **effettuate**.

Dall'Osservatorio Immobiliare del Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze per abitazioni civili:

Provincia: ASTI

Comune: FERRERE

Fascia/zona: CENTRALE/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili /valore medio: stato conservativo normale

Anno 2022 – 2° semestre

Abitazioni civili da €/mq. 495,00 a €/mq. 690,00

Dal sito Borsinoimmobiliare.it

Provincia di ASTI

Comune: FERRERE

Fascia/zona

Quotazioni: fascia media

Da €/mq 352,00 a €/mq 561,00

Da indagini di mercato esperite in zona per abitazioni civili
€ 600,00 /mq.

Lo scrivente per gli aspetti evidenziati al quesito 3) ritiene corretto definire il valore €/mq utilizzando i valori minimi emersi dalla ricerca di mercato e dalle pubblicazioni in materia.

Dalla media dei valori minimi riferiti ad abitazioni civili si ottiene un valore unitario di:

€ 480,00 /mq (valore arrotondato per difetto)

Per i locali destinati a box/autorimessa/cantina si applicherà un parametro di riduzione percentuale in rapporto al valore €/mq ottenuto per i locali di civile abitazione. Tale valore, pari a 0,60, deriva dalle caratteristiche di ampiezza non consuete per un'autorimessa, distribuzione e fruibilità delle cantine annesse.

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it

**** Relativamente ai terreni che fanno parte del compendio pignorato si precisa che, per quanto esposto ai quesiti 8d) e 9), e tenuto conto della loro conformazione ed esigua superficie, risultano privi di valore commerciale. Ad ogni singolo lotto, nell'atto di trasferimento, dovrà essere assegnata quota indivisa di comproprietà dei terreni individuati alle part.ile n. 1239-1241-1242-1248.**

Nel calcolo della superficie commerciale, in considerazione delle caratteristiche legate alla struttura e alla distribuzione dei locali saranno applicati i seguenti parametri:

- 100% delle pareti divisorie interne
- 100% delle pareti perimetrali indipendenti
- 50% delle pareti adiacenti altra U.I.
- 35% della sup. del porticato al PT e del terrazzo coperto su facciata principale al 1°P
- 25% della sup. dei balconi posti sul retro dell'edificio
- 15% della sup. dell'area a verde ad uso esclusivo delle U.I. al P.T.

In merito al percorso metodologico di valutazione è necessario premettere quanto segue:

- 1) il valore unitario di stima €/mq deve intendersi comprensivo di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente rispetto ad un acquisto su libero mercato e in specifico:
- difficoltà di visionare l'immobile,
 - maggior imposta per il decreto di trasferimento,
 - vendita senza garanzia per i vizi sul bene;

- 2) oltre a quanto espresso occorre considerare i fattori intrinseci ed estrinseci che determinano il coefficiente di adeguamento Kt:

Le caratteristiche tecnico-economiche che causano variazione dei prezzi sono così definibili:

- caratteristiche estrinseche (comune di appartenenza, fascia di ubicazione, grado di commerciabilità, accessibilità e dotazione di strutture)
- caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, dimensioni, distribuzione interna, comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico, orientamento e luminosità)
- situazione giuridica (servitù attive e passive, situazione locatizia, regime condominiale da costituire)

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it

Si precisa che non si darà luogo alla definizione del coefficiente di adeguamento Kt in quanto lo scrivente considera, per la procedura adottata nella determinazione del valore €/mq, tale dato già comprensivo dei fattori sopra citati.

Interventi sulle singole U.I. e sulle parti comuni :

a) Le condizioni riscontrate nelle varie U.I. che, in diversa misura, risultano ricorrenti, consistono in:

- fornitura e posa frutti impianto elettrico;
- fornitura e installazione caldaia e corpi scaldanti;
- pulitura atti vandalici;
- fornitura e posa porte interne;
- fornitura e posa piastrelle cucina;
- fornitura e posa pavimentazione balcone;
- fornitura e posa di apparecchi sanitari e rubinetterie;

La situazione relativa ai lavori necessari per ogni singola U.I., si evince dalla descrizione elencata in dettaglio al quesito 3) della presente relazione.

Al fine di fornire una quantificazione economica di riferimento che, si precisa, riguarda solo alcune delle U.I. facenti parte del fabbricato e solo nel caso si intendesse eseguire la totalità degli interventi, il computo dei lavori calcolato sulla base del Prezziario per le OO.PP. della Regione Piemonte ammonterebbe a circa € 16.000,00.

b) relativamente alle parti comuni si segnala, in conformità con quanto descritto nei precedenti quesiti:

- sistemazione pavimentazione in autobloccanti per l'area del cortile, rampa e marciapiede;
- verifica interventi puntuali sulla struttura e sul manto di copertura;
- messa in funzione dell'impianto di apertura degli ingressi pedonali e carraio e dell'illuminazione scale comuni.

Non risulta possibile esprimere un dato che derivi da un computo metrico estimativo per i possibili, diversi ed estremamente differenziati, livelli di intervento che la gestione condominiale potrà, una volta costituita individuare per i lavori sopra elencati.

c) Relativamente all'ottenimento della conformità urbanistico edilizia e catastale, come indicato al quesito 8), l'importo complessivo a carico di ogni U.I. ad oggi ammonterebbe a € 4.200,00.

L'acquirente dovrà tener conto che la determinazione del valore di mercato non include quanto esposto ai punti a) e b) e c).

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it

Consistenza

Le consistenze sono state calcolate con misure desunte dalle planimetrie catastali e da rilievi a campione effettuati in loco.

LOTTO 1 VIA CASCINA TORCHIO N.4

Fg.6 Part.n.1267 sub. 4 - Immobile di civile abitazione al PT

Fg.6 Part.n.1267 sub.12 - Autorimessa con cantina annessa

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL. UNITARIO €/mq	TOTALE
RESIDENZIALE	80,00	100	80,00		
BALCONE+ PORTICATO+ VERDE PRIVATO			12,00		
AUTORIMESSA + CANTINA	40,00	0,60	24,00		
TOTALE			116,00	480,00	55.680,00

VALORE DI MERCATO (arrotondato per eccesso)**€ 55.700,00**

39

LOTTO 1	
Comune	FERRERE VIA CASCINA TORCHIO N.4
Immobile	Fg.6 Part.n.1267 sub. 4 - Immobile di civile abitazione al PT Fg.6 Part.n.1267 sub.12 - Autorimessa con cantina annessa
Superficie	Superficie commerciale mq 116,00 (abitazione + autorimessa + cantina) ** pag.37
Prezzo	€ 55.700,00 (euro cinquantacinquemilasettecento/00)

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it

LOTTO 2 VIA CASCINA TORCHIO N.4

Fg.6 Part.n.1267 sub. 5 - Immobile di civile abitazione al PT

Fg.6 Part.n.1267 sub. 14 - Autorimessa con cantina annessa

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL. UNITARIO €/mq	TOTALE
RESIDENZIALE	80,00	100	80,00		
BALCONE + PORTICATO+ VERDE PRIVATO			12,00		
AUTORIMESSA + CANTINA	37,00	0,60	22,00		
TOTALE			114,00	480,00	54.720,00
VALORE DI MERCATO (arrotondato per difetto)					€ 54.700,00

40

LOTTO 2	
Comune	FERRERE VIA CASCINA TORCHIO N.4
Immobile	Fg.6 Part.n.1267 sub. 5 - Immobile di civile abitazione al PT Fg.6 Part.n.1267 sub. 14 - Autorimessa con cantina annessa
Superficie	Superficie commerciale mq 114,00 (abitazione + autorimessa + cantina) ** pag.37
Prezzo	€ 54.700,00 (euro cinquantaquattromilasettecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



LOTTO 3 VIA CASCINA TORCHIO N.4

Fg.6 Part.n.1267 sub. 8 - Immobile di civile abitazione al 1°P

Fg.6 Part.n.1267 sub.13 - Autorimessa con cantina annessa

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL. UNITARIO €/mq	TOTALE
RESIDENZIALE	80,00	100	80,00		
BALCONE + TERRAZZO			8,00		
AUTORIMESSA + CANTINA	37,00	0,60	22,00		
TOTALE			110,00	480,00	52.800,00
VALORE DI MERCATO					€ 52.800,00

41

LOTTO 3	
Comune	FERRERE VIA CASCINA TORCHIO N.4
Immobile	Fg.6 Part.n.1267 sub. 8 - Immobile di civile abitazione al 1°P Fg.6 Part.n.1267 sub.13 - Autorimessa con cantina annessa
Superficie	Superficie commerciale mq 110,00 (abitazione + autorimessa + cantina) ** pag.37
Prezzo	€ 52.800,00 (euro cinquantaduemilaottocento/00)

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



LOTTO 4 VIA CASCINA TORCHIO N.4

Fg.6 Part.n.1267 sub. 9 - Immobile di civile abitazione al 1°P

Fg.6 Part.n.1267 sub.15 - Autorimessa con cantina annessa

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL. UNITARIO €/mq	TOTALE
RESIDENZIALE	80,00	100	80,00		
BALCONE + TERRAZZO			8,00		
AUTORIMESSA	40,00	0,60	24,00		
TOTALE			112,00	480,00	53.760,00
VALORE DI MERCATO (arrotondato per eccesso)					€ 53.800,00

42

LOTTO 4	
Comune	FERRERE VIA CASCINA TORCHIO N.4
Immobile	Fg.6 Part.n.1267 sub. 9 - Immobile di civile abitazione al 1°P Fg.6 Part.n.1267 sub.15 - Autorimessa con cantina annessa
Superficie	Superficie commerciale mq 112,00 (abitazione + autorimessa + cantina) ** pag.37
Prezzo	€ 53.800,00 (euro cinquantatremilaottocento/00)

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



LOTTO 5 VIA CASCINA TORCHIO N.6

Fg. 6 Part.n.1267 sub. 6 Immobile di civile abitazione al PT

Fg. 6 Part.n.1267 sub. 16 Autorimessa con cantina annessa

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL. UNITARIO €/mq	TOTALE
RESIDENZIALE	80,00	100	80,00		
BALCONE + PORTICATO+ VERDE PRIVATO			12,00		
CANTINA	12,00	0,25	3,00		
TOTALE			95,00	480,00	45.600,00

Causa incendio, nell'autorimessa sono rilevabili danni alla soletta di interpiano.
 Si rendono necessari interventi di ripristino (previa verifica strutturale).
 Il valore dell'autorimessa verrà escluso dalla stima, farà parte della valutazione il solo locale
 cantina con percentuale pari al 25%.

43

VALORE DI MERCATO	€ 45.600,00
--------------------------	--------------------

LOTTO 5	
Comune	FERRERE VIA CASCINA TORCHIO N.6
Immobile	Fg. 6 Part.n.1267 sub. 6 Immobile di civile abitazione al PT Fg. 6 Part.n.1267 sub. 16 Autorimessa con cantina annessa
Superficie	Superficie commerciale mq 95,00 (abitazione + autorimessa + cantina) ** pag.37
Prezzo	€ 45.600,00 (euro quarantacinquemilaseicento/00)

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti, tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it

LOTTO 6 VIA CASCINA TORCHIO N.6

Fg. 6 Part.n.1267 sub. 7 Immobile di civile abitazione al PT

Fg.6 Part.n.1267 sub. 18 Autorimessa con cantina annessa

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL. UNITARIO €/mq	TOTALE
RESIDENZIALE	80,00	100	80,00		
BALCONE+ PORTICATO+ VERDE PRIVATO			12,00		
AUTORIMESSA + CANTINA	37,00	0,60	22,00		
TOTALE			114,00	480,00	54.720,00
VALORE DI MERCATO (arrotondato per difetto)					€ 54.700,00

44

LOTTO 6	
Comune	FERRERE VIA CASCINA TORCHIO N.6
Immobile	Fg. 6 Part.n.1267 sub. 7 Immobile di civile abitazione al PT Fg. 6 Part.n.1267 sub. 18 Autorimessa con cantina annessa
Superficie	Superficie commerciale mq 114,00 (abitazione + autorimessa + cantina) ** pag.37
Prezzo	€ 54.700,00 (euro cinquantaquattromilasettecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



LOTTO 7 VIA CASCINA TORCHIO N.6

Fg. 6 Part.n.1267 sub. 10 Alloggio di civile abitazione al 1°P

Fg. 6 Part.n.1267 sub. 17 Autorimessa con cantina annessa

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL. UNITARIO €/mq	TOTALE
RESIDENZIALE	80,00	100	80,00		
BALCONE + TERRAZZO			8,00		
AUTORIMESSA	37,00	0,60	22,00		
TOTALE			110,00	480,00	52.800,00
VALORE DI MERCATO					€ 52.800,00

45

LOTTO 7	
Comune	FERRERE VIA CASCINA TORCHIO N.6
Immobile	Fg. 6 Part.n.1267 sub. 10 Alloggio di civile abitazione al 1°P Fg. 6 Part.n.1267 sub. 17 Autorimessa con cantina annessa
Superficie	Superficie commerciale mq 110,00 (abitazione + autorimessa + cantina) ** pag.37
Prezzo	€ 52.800,00 (euro cinquantaduemilaottocento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



LOTTO 8 VIA CASCINA TORCHIO N.6

Fg. 6 Part.n.1267 sub. 11 Immobile di civile abitazione al 1°P

Fg. 6 Part.n.1267 sub. 19 Autorimessa con annessa cantina

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL. UNITARIO €/mq	TOTALE
RESIDENZIALE	80,00	100	80,00		
BALCONE + TERRAZZO			8,00		
AUTORIMESSA + CANTINA	40,00	0,60	24,00		
TOTALE			112,00	480,00	53.760,00
VALORE DI MERCATO (arrotondato per eccesso)					€ 53.800,00

46

LOTTO 8	
Comune	FERRERE VIA CASCINA TORCHIO N.6
Immobile	Fg. 6 Part.n.1267 sub. 11 Immobile di civile abitazione Fg.6 Part.n.1267 sub. 19 Autorimessa con annessa cantina
Superficie	Superficie commerciale mq 112,00 (abitazione + autorimessa + cantina) **pag.37
Prezzo	€ 53.800,00 (euro cinquantatremilaottocento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it



- 16) provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta all'imposta di registro e/o a IVA) nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

L'immobile pignorato è soggetto ad IVA.

- 17) accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.;

L'immobile oggetto della presente relazione peritale non appartiene ad una delle categorie di cui all'art.2 comma 5 della legge Regionale del Piemonte n.13 del 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 07/08/2009) allegato A n. 5.2., pertanto sono stati redatti Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della L.R. N.13 e s.m.i. individuati al:

47

N. 2016 104291 0003 - LOTTO 1

N. 2016 104291 0004 - LOTTO 2

N. 2016 104291 0005 - LOTTO 3

N. 2016 104291 0006 - LOTTO 4

N. 2016 104291 0007 - LOTTO 5

N. 2016 104291 0009 - LOTTO 7

con scadenza 28.09.2026 presenti in allegato.

N. 2023 104291 0001 - LOTTO 6

N. 2023 104291 0002 - LOTTO 8

con scadenza 31.12.2024 presenti in allegato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art.568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale.

Con osservanza.

Asti, 12 Aprile 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Bruno Briola

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail - bbriola@libero.it

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 2 - CATASTO + URBANISTICA
- ALLEGATO 3 - PRATICHE EDILIZIE
- ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE VARIA (ATTI - VISURE IPOTECARIE - CERTIFICATI - VERBALI - APE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Bruno Briola, C.so Alfieri 291, Asti , tel - 0141/1784235, e-mail -
bbriola@libero.it

