

ARCHITETTO MANCINI FABIO

Via De Canis 3 - 14100 ASTI

Cell. 389 04 70 142

P.IVA 01482890058

MNCFBA81D11A479C

Pec: fabio.mancini@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Arch. della Prov. di Asti con pos. n.533

TRIBUNALE DI ASTI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTI - VIA GOVONE 9

G.E. AMISANO PAOLA

ESECUZIONE

N. 79/2023

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

PERITO ESTIMATORE

ARCH. FABIO MANCINI - VIA DE CANIS, 3 – 14100 ASTI

RELAZIONE PERITALE

Con il Decreto di Fissazione d'Udienza del 12/03/2024, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Paola Amisano nominava il sottoscritto Arch. Mancini Fabio con studio in Asti Via De Canis n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n. ro di posizione 533, libero professionista, quale consulente tecnico d'ufficio per le operazioni peritali di stima correlate alla esecuzione immobiliare in oggetto.

Il sottoscritto Arch. Mancini Fabio, nominato C.T.U. nella vertenza in epigrafe, eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue in relazione ai quesiti formulati nel mandato.

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

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con raccomandata A.R. n. 20063672320-1 fissando per il giorno 19/09/2024 alle ore 9:00 l'inizio delle operazioni (Allegato 1) presso l'immobile sito ad Asti – Corso Alessandria n.167. Il sottoscritto ha quindi effettuato il sopralluogo nell'immobile in presenza [REDACTED] nel giorno 19/09/2024 alle ore 9:00 come da apposito verbale (Allegato 2).

Per quanto riguarda l'immobile sito ad Asti – Via Cavour n.60 è stato concordato il sopralluogo con la proprietà nel giorno 30/10/2024 alle ore 11.00 l'inizio delle operazioni come da apposito verbale (Allegato 2).

2) Il CTU 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 del pignoramento, 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 depositate, 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 sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione agli atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza; non risulta pertanto necessario segnalare al Giudice ed al creditore pignorante alcun documento mancante o inidoneo.

Nel ventennio preso in esame l'immobile risulta libero da iscrizioni ipotecarie nonché da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- IPOTECA VOLONTARIA N.1705 DEL 20/10/2009

Favore:

Contro:

Per euro 2.900.000,00 di cui euro 1.450.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni come da atto

notarile pubblico a rogito [REDACTED], Notaio in
Asti, in data 12/10/2009 rep.55799/10957.

- **IPOTECA VOLONTARIA N.678 DEL 02/07/2013**

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Per euro 1.600.000,00 di cui euro 800.000,00 per capitale, derivante da
concessione a garanzia di mutuo; durata 18 anni come da atto notarile
pubblico a rogito [REDACTED], Notaio in Asti, in data 04/06/2013
rep.535/399.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N.3236 DEL 04/05/2023**

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Ufficiale Giudiziario di Asti, in data 13/04/2023 rep.1251/2023.

Lo scrivente ha inoltre acquisito le mappe catastali attuali, le quali sono state
inserite tra gli allegati che costituiscono parte integrante della presente
relazione (Allegato 3).

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare siti nel Comune di Asti (AT)
sono identificati al catasto fabbricati come segue:

CATASTO FABBRICATI – CORSO ALESSANDRIA N.167

Comune di Asti (AT)

Sez. Urb. AT Foglio 104 Mapp. 26 Sub.8

Categoria C/3 – Laboratorio per arti e mestieri

Proprietà per 1/1

Sez. Urb. AT Foglio 104 Mapp. 26 Sub.9

Categoria C/1 – Negozi e botteghe

Proprietà per 1/1

CATASTO TERRENI – CORSO ALESSANDRIA N.167

Comune di Asti (AT)

Sez. Urb. AT Foglio 104 Mapp. 26

ENTE URBANO

Proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI – VIA CAVOUR N.60

Comune di Asti (AT)

Sez. Urb. AT Foglio 77 Mapp. 890 Sub.8

Sez. Urb. AT Foglio 77 Mapp. 1483 Sub.6

Categoria C/1 – Negozi e botteghe

Proprietà per 1/1

Provenienza ultraventennale risultano essere:

- Con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] del 29/06/1988 rep.88915/17474, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 12/07/1988 al n.3869 di formalità (ALLEGATO 4);
- Con atto dal Notaio [REDACTED] del 30/03/2001 rep.42876/7054, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 05/04/2001 al n.2150 di formalità (ALLEGATO 4).

Il sottoscritto C.T.U. ha esaminato la Certificazione Notarile a firma del Notaio [REDACTED] depositata agli atti del fascicolo, riscontrandone la sua completezza. (Allegato 5)

3) Il CTU 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 dati catastali degli immobili pignorati sono i seguenti (Allegato 6)

CATASTO FABBRICATI	
INTESTATARIO:	

UNITA' IMMOBILIARE – CORSO ALESSANDRIA N.167	
Comune di ASTI (AT)	
Sez. Urb. AT Foglio 104 Mapp. 26 Sub.8	
Categoria C/3 – Laboratorio per arti e mestieri	
Proprietà per 1/1	
Sez. Urb. AT Foglio 104 Mapp. 26 Sub.9	
Categoria C/1 – Negozi e botteghe	
Proprietà per 1/1	
Sez. Urb. AT Foglio 104 Mapp. 26	
ENTE URBANO	
Proprietà per 1/1	

UNITA' IMMOBILIARE – VIA CAVOUR N.60

Comune di Asti (AT)

Sez. Urb. AT Foglio 77 Mapp. 890 Sub.8

Sez. Urb. AT Foglio 77 Mapp. 1483 Sub.6

Categoria C/1 – Negozi e botteghe

Proprietà per 1/1

Prima di procedere con la descrizione dell'immobile si precisa quanto segue:

il giorno 19/09/2024 si è proceduto al sopralluogo presso l'immobile sito in Corso Alessandria n.167 con la presenza del debitore e il giorno 30/10/2024 si è proceduto al sopralluogo presso l'immobile sito in Via Cavour n.60/62. Alla fine delle rispettive operazioni è stato redatto apposito verbale (Allegato 2).

Con il sopralluogo si è potuto prendere visione dello stato dei luoghi e sono state eseguite le misurazioni necessarie a rispondere in modo esauriente ai quesiti posti, riportando negli elaborati grafici (Allegato 7) e nelle documentazioni fotografiche (Allegato 8) le risultanze correlate alle descrizioni di seguito esposte.

- Il primo bene oggetto della presente perizia è un plesso situato nel comune di Asti (AT) – Corso Alessandria n.167 costituito da un laboratorio e un locale commerciale ad uso negozio, il tutto con annesso cortile esclusivo.

Per quanto riguarda la toponomastica si è verificato nel corso del sopralluogo che l'indirizzo indicato sulle documentazioni fornite coincide con quello dell'ingresso principale del bene in esame.

Il fabbricato risulta collocato nella zona periferica del Comune di Asti.

La zona è ben servita da strada e dai servizi di trasporto pubblici con la presenza di molte attività commerciali nelle immediate vicinanze.

L'accesso avviene da strada pubblica attraverso passo carraio con accesso diretto al cortile di uso esclusivo. La proprietà confina a Nord con Corso

Alessandria e su gli altri tre lati con le unità immobiliari. La costruzione risulta ante '67.

Per quanto riguarda la parte commerciale ad uso negozio, con accesso indipendente dal cortile privato, è costituita da un piano fuori terra. Internamente risulta composta da due stanze comunicanti con annesso bagno di pertinenza. I serramenti sono in ferro con vetro semplice. Il riscaldamento avviene tramite ventilconvettori a basamento, alimentati a gas metano. Inoltre è presente un impianto a split di aria condizionata.

Sempre da cortile privato si accede ad un locale ad uso magazzino e ad un locale tecnico/impianti, entrambi con apertura in ferro.

In fondo al cortile è posto il capannone, sempre di proprietà, ad uso laboratorio ed uffici. L'accesso avviene esclusivamente da cortile interno. Internamente i locali risultano divisi in parte da muratura ed in parte da pannelli prefabbricati con altezze variabili.

I locali risultano dotati di impianto di ventilazione meccanica e riscaldamento con ventilconvettori a basamento, alimentati a gas metano.

- Il secondo bene oggetto della presente perizia è un negozio situato nel comune di Asti (AT) – via Camillo Benso Conte Di Cavour n.60

Per quanto riguarda la toponomastica si è verificato nel corso del sopralluogo che l'indirizzo indicato sulle documentazioni fornite coincide con quello dell'ingresso principale del bene in esame.

Il fabbricato risulta collocato nella zona centrale del Comune di Asti.

La zona è ben servita da strada e dai servizi di trasporto pubblici con la presenza di molte attività commerciali.

L'accesso avviene direttamente da strada pubblica. La proprietà confina a Nord e Sud con altre unità immobiliari, a Est con cortile condominiale e ad Ovest direttamente con Via pubblica.

La costruzione risulta ante '67. Il negozio è costituito da due piani fuori terra ed un piano seminterrato, il tutto collegato da scala interna privata posta all'interno di un edificio condominiale.

Attualmente l'immobile risulta composto al piano terra da: un grande ingresso/disimpegno, ufficio, bagno e scala interna di collegamento; il piano seminterrato è composto da quattro locali, bagno e locale tecnico; il primo piano è composto da cinque locali, un bagno ed un locale tecnico.

I serramenti risultano in alluminio; il riscaldamento è con ventilconvettori a basamento, alimentati a gas metano. Inoltre il bene risulta dotato di impianto rilevamento fumi.

4) Il CTU 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;

_____ risulta coniugato presso il Comune di Castelnuovo Calcea in regime di separazione dei beni come risulta dall'Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Castelnuovo Calcea (Allegato 9).

5) Il CTU 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;

Rispetto alla descrizione attuale dei beni, i dati indicati nel pignoramento identificano gli immobili correttamente e ne consentono la loro univoca identificazione.

6) Il CTU 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;

A seguito di sopralluogo e di verifica, per quanto riguarda l'immobile sito in Via Cavour, si rilevano difformità rispetto alla planimetria catastale in atti (Allegato 10). Si renderebbe necessaria la redazione di variazione catastale aggiornata ma, dato che alcune modifiche interessano il vano scala condominiale, non può essere redatta prima della presentazione di pratica comunale SCIA in Sanatoria condominiale in quanto, la variazione dell'unità, va a variare il vano scala condominiale.

Per quanto riguarda l'immobile sito in Corso Alessandria n.167, si può dichiarare la conformità catastale dell'immobile (Allegato 11).

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

- Per quanto riguarda l'immobile sito in Via Camillo Benso di Cavour n.60, il vigente PRG del Comune di Asti classifica la zona ove sorge l'immobile come segue: (Allegato 12)
Area A1 – Aree residenziali di conservazione e relativa classificazione in ambiti di conservazione.

Le Norme Tecniche di Attuazione e relative tabelle individuano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi per l'area (Allegato 13).

- Per quanto riguarda l'immobile sito in Corso Alessandria n.167, il vigente PRG del Comune di Asti classifica la zona ove sorge l'immobile come segue: (Allegato 14)

Area B12.1 – Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione.

Le Norme Tecniche di Attuazione e relative tabelle individuano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi per l'area (Allegato 15).

Si rimanda alla consultazione delle documentazioni indicate ed al confronto con l'Ufficio Urbanistica Comunale al fine di valutare la fattibilità di specifici interventi sul costruito.

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

Dopo essersi recato presso gli uffici preposti del Comune di Asti e dopo ricerca nell'archivio delle pratiche edilizie, relativamente ai fabbricati in oggetto, il sottoscritto perito può relazionare quanto segue.

Per quanto riguarda l'immobile sito in Via Camillo Benso Di Cavour n.60 si sono reperiti i sotto elencati titoli abilitativi:

- Permesso n.292 del 23/03/1967;
- Autorizzazione edilizia n.582 del 30/04/1990;
- Concessione edilizia in Sanatoria n.2568/2569/2570/2571/2572 del 30/04/1990;
- Concessione edilizia Art.26 n.180 del 16/02/1995;
- Autorizzazione edilizia n.261 del 02/03/1995;
- Autorizzazione edilizia n.968 del 20/06/1995;



- Agibilità n.1249 del 14/09/1959.

A seguito delle disamine degli atti sopra citati, si può relazionare che l'immobile oggetto della presente perizia risulta non conforme al progetto presentato e alla scheda catastale. Internamente, i rispettivi piani risultano con una distribuzione interna diversa da quanto licenziato. Inoltre, è stato realizzato un accesso al vano scala condominiale direttamente da via Cavour, togliendo una porzione di locale in oggetto. La scala interna privata di collegamento, dell'immobile in oggetto, risulta non conforme al progetto presentato e pertanto si dovrà presentare una denuncia strutturale tardiva.

Per quanto riguarda il prospetto esterno del piano terra del locale commerciale, esso risulta non conforme allo stato licenziato (sono state effettuate modifiche di facciata non autorizzate).

Come da intese con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Asti, si dovrà procedere con una SCIA in Sanatoria e la redazione di denuncia strutturale tardiva. Inoltre si dovrà procedere con la variazione catastale finale.

Per quanto riguarda l'immobile sito in Corso Alessandria n.167 si sono reperiti i sotto elencati titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n.1902 del 17/11/1987;
- Autorizzazione edilizia n.168 del 11/02/1988;
- Autorizzazione edilizia n.1034 del 02/06/1988;
- Autorizzazione edilizia n.581 del 24/08/1988;
- Manutenzione ordinaria n.104 del 24/03/2006;
- D.I.A. n.443 del 17/12/2008.

A seguito delle disamine degli atti sopra citati, si può relazionare che l'immobile oggetto della presente perizia risulta conforme al progetto presentato e alla scheda catastale.

Si rimanda alla consultazione delle documentazioni indicate ed al confronto con l'Ufficio Urbanistica Comunale al fine di valutare la fattibilità di specifici interventi sul costruito.

9) Dica il CTU 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;

Data la natura dei beni pignorati, ovvero di due unità differenti posti una in Corso Alessandria e l'altra in Via Cavour, è possibile vendere i beni in due lotti separati.

10) Dica il CTU 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 Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

Gli immobili sono stati pignorati per l'intero.

11) Il CTU accerti se l'immobile è libero oppure 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 risultino

comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in Legge 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.

A seguito degli accertamenti e dei sopralluoghi effettuati, gli immobili oggetto della presente si presentavano occupati.

Per quanto riguarda l'immobile sito in corso Alessandria risultava occupato

[REDACTED]

Per quanto riguarda l'immobile sito in via Cavour, risultava occupato

[REDACTED]

[REDACTED] rilasciava copia del contratto di locazione giuridicamente opponibile alla procedura in quanto registrato in data 21/11/2018 anteriore alla trascrizione del pignoramento (Allegato 16). Si precisa però, che l'Agenzia delle Entrate abbia dichiarato che lo stesso contratto risulta essere stato risolto in data 31/12/2023 (Allegato 17).

Presso l'ufficio del registro atti privati o contratti di locazione, risulta quanto riportato dalla Questura di Asti – Divisione Polizia Anticrimine (ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191) (Allegato 18).

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

Il caso non ricorre.

13) Il CTU 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.

Gli immobili pignorati non sono gravati da vincoli artistici, storici alberghieri né di altra natura. Non sono state rilevate servitù pubbliche o usi civici.

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

Sull'immobile sito in Via Cavour, dopo vari tentativi di richiesta, non sono stati forniti gli importi annui di spese di gestione o di manutenzione negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Sull'immobile sito in corso Alessandria il caso non ricorre.

15) Il CTU 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 nove 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).

Per procedere nella determinazione del valore di un immobile urbano è utile richiamare alcuni principi generali. In genere le unità immobiliari civili sono costituite dai fabbricati o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono autonomamente idonee a produrre un reddito proprio. Di conseguenza gli immobili oggetto del pignoramento costituiscono sicuramente una “unità immobiliare autonoma”. Nella determinazione del valore il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, del suo stato d’uso oltre che della sua consistenza ed ubicazione.

La letteratura tecnica e la prassi corrente degli operatori del mercato immobiliare convergono nell’impiegare il metro quadrato commerciale come misura della consistenza di un immobile a fini estimativi. La “superficie commerciale” è definita come la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale di un immobile comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante l’utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi. La definizione di metro quadrato commerciale richiede quindi che la superficie delle pertinenze e dei vani accessori sia pesata in misura diversa rispetto alla superficie principale riferita al nucleo centrale; inoltre tali superfici vengono differenziate in ragione della specifica destinazione d’uso del fabbricato.

Il valore di mercato corrisponde alla somma di denaro a cui il bene può essere compravenduto, al momento della stima, assumendo che vi sia un compratore effettivamente interessato all’acquisto ed un venditore effettivamente orientato alla vendita, né il compratore né il venditore abbiano interessi particolari, il bene sia già stato oggetto di una adeguata commercializzazione al momento della stima ed entrambe le parti contraenti agiscano sul mercato liberamente, prudentemente ed in modo informato. Per la determinazione del valore dell’immobile e delle relative pertinenze, definite le superfici, la consistenza, le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto C.T.U., per comparazione con immobili simili, assume i valori unitari di seguito indicati che tengono conto delle caratteristiche specifiche, dello stato d'uso in cui attualmente l'immobile si trova, degli aspetti manutentivi, oltre che degli altri parametri già in precedenza ricordati.

Con riferimento alla descrizione ed alle considerazioni che precedono, il sottoscritto CTU procede nella determinazione del valore da attribuire alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, come segue:

IMMOBILE SITO IN CORSO ALESSANDRIA N.167

SEZ. AT FG. 104 MAPP. 26 SUB. 8 – CATEGORIA C/3

SEZ. AT FG. 104 MAPP. 26 SUB. 9 – CATEGORIA C/1

SEZ. AT FG. 104 MAPP. 26 ENTE URBANO

INCIDENZA	DESTINAZIONE	CONSISTENZA MQ
100 %	LABORATORIO	342,00 mq
100 %	NEGOZIO	67,85 mq
10 %	ENTE URBANO	2.670 mq

Valore commerciale = Incidenza x mq commerciali x valore unitario

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.COMM.LE	VAL. UNITARIO	TOTALE
T	LABORATORIO	342 mq x 100%	400 €/mq	€ 136.800,00
T	NEGOZIO	67,85 mq x 100 %	800 €/mq	€ 54.280,00
T	ENTE URBANO	2.670 mq x 10 %	10 €/mq	€ 26.700,00
TOTALE				€ 217.780,00

TOTALE VALORE ARROTONDATO = € 218.000,00

(EURO DUECENTODICIOTTOMILA/00)

IMMOBILE SITO IN VIA CAMILLO BENSO DI CAVOUR N.60**SEZ. AT FG. 77 MAPP. 890 SUB. 8 – CATEGORIA C/1****SEZ. AT FG. 77 MAPP. 1483 SUB. 6– CATEGORIA C/1**

INCIDENZA	DESTINAZIONE	CONSISTENZA MQ
100 %	NEGOZIO	469,75 mq

Valore commerciale = Incidenza x mq commerciali x valore unitario

PIANO	DESTINAZIONE	SUP.COMM.LE	VAL. UNITARIO	TOTALE
S1-T-1	NEGOZIO	469,75 mq x 100%	1.500 €/mq	€ 704.625,00
TOTALE				€ 704.625,00

A dedurre i costi presunti relativi a Pratiche edilizie in Sanatoria, pratiche tecniche ed amministrative ad arrotondamento in COMPLESSIVI **€ 5.000,00**

TOTALE VALORE ARROTONDATO = € 700.000,00**(EURO SETTECENTOMILA/00)****VALORE COMPLESSIVO STIMATO DEI DUE LOTTI****€ 918.000,00****(EURO NOVECENTODICIOTTOMILA/00)**

16) Il CTU 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.



Gli immobili pignorati appartengono

La vendita sarà soggetta ad

imposta di registro.

17) Il CTU accerti 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:

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di

manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/nr. 431)

Gli immobili non rientrano nei casi normativi suddetti.

18) Il CTU predisponga l'Attestato di Prestazione Energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Per il bene sito in Corso Alessandria, si precisa che non è stato fornito il libretto di impianto di manutenzione della caldaia e pertanto, non è stato redatto il certificato APE perché risulterebbe in scadenza il 31/12/2026.

Per quanto riguarda il bene sito in via Cavour non si è proceduto alla redazione del certificato APE in quanto, pur avendo a disposizione il libretto della caldaia e relativo codice impianto, attualmente risulta utilizzato come filiale di banca e non come negozio (quindi con criteri di riferimento di normativa diversi di fruizione).

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Asti, li 12/03/2025

Il CTU
Architetto Mancini Fabio



Allegati:

- Allegato 1: Comunicazione inizio delle operazioni peritali
- Allegato 2: Verbale sopralluogo
- Allegato 3: Estratti di mappa
- Allegato 4: Atti di provenienza ultraventennale
- Allegato 5: Certificato notarile
- Allegato 6: Visure catastali
- Allegato 7: Elaborati grafici
- Allegato 8: Documentazione fotografica
- Allegato 9: Estratto di matrimonio
- Allegato10: Planimetria catastale via Cavour
- Allegato11: Planimetria catastale corso Alessandria
- Allegato12: Stralcio PRGC Comune di Asti – via Cavour
- Allegato13: Stralcio N.T.A. Comune di Asti – via Cavour
- Allegato14: Stralcio PRGC Comune di Asti – corso Alessandria
- Allegato15: Stralcio N.T.A. Comune di Asti – corso Alessandria
- Allegato16: Contratto di locazione
- Allegato17: Dichiarazione Agenzia Delle Entrate
- Allegato18: Comunicazione cessione fabbricati

