
Liquidazione giudiziale n° 33/2023

XXXX XXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX

Ill.mo Sig. G.D.: Dott. Daniele DAGNA

Curatore: Avv. Marco PIOVESAN

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

SUL VALORE DI UN

EDIFICIO SCOLASTICO SITO

IN COMUNE DI ASTI

INCARICO e PREMESSA

Il sottoscritto, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Asti, venne nominato Perito estimatore nella Procedura di Liquidazione giudiziale epigrafata.

A seguito del mandato comunicato in data 17 ottobre 2023, lo scrivente ha dato avvio all'attività peritale procedendo con preliminari ricerche di natura ipotecaria e catastale mediante accessi telematici agli archivi informatizzati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Asti Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari e Catasto) in capo all'XXXX

XXXXXX XXXXXX XXXXXX, senza tuttavia rintracciare alcun titolo di provenienza.

Le verifiche sono state pertanto estese agli archivi cartacei rinvenendo così gli estremi di trascrizioni eseguite in data anteriore al 1950, oltre ad una trascrizione eseguita in un anno non chiaramente leggibile sul repertorio delle trascrizioni¹, riferita a “condizioni mutuo”.

L’attività peritale ha poi richiesto:

- ✚ acquisizione di ulteriore documentazione catastale (estratto di mappa e planimetria) presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Asti Territorio;
- ✚ esame ed estrazione di copia di documentazione messa a disposizione dall’Archivio Storico del Comune di Asti;
- ✚ richiesta e successiva acquisizione di documentazione messa a disposizione dall’Archivio Edilizio del Comune di Asti.

In assenza di specifica richiesta, non sono state effettuate, indagini di tipo ambientale su suolo e su sottosuolo dell’entità immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa.

Completati tutti gli accertamenti presso i Pubblici Uffici, è stato infine effettuato un sopralluogo sull’immobile della società in liquidazione, finalizzato alla verifica dello stato conservativo e manutentivo del fabbricato oltreché all’esecuzione di rilievi geometrici (mediante l’ausilio di tradizionale strumento laser manuale) delle consistenze ed a riprese fotografiche.

All’esito di tutti accertamenti effettuati, lo scrivente procede alla seguente

¹ Apparentemente “1957”.

TRATTAZIONE



- UBICAZIONE

Comune di Asti - Via Giuseppe Bocca n. 1 e n. 3 (non più fruibile) angolo Via Secondo Boschiero n. 8 angolo Corso Vittorio Alfieri n. 17 (non più fruibile).



- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Fabbricato di categoria catastale B/1 (Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme) elevato a due piani fuori terra oltre piano interrato e a deposito nel sottotetto, collegati tramite scale interne, con superficie in pianta di circa 750 metri quadrati.

Con riferimento all'ultima pratica edilizia rinvenuta e allo stato dei luoghi, risulta articolato in:

- piano interrato composto da locali di sgombero (cantine), dispensa e locali aerati, oltre a locale centrale termica accessibile da scala esterna con accesso dal cortile interno;
- piano terreno rialzato (1° f.t.) composto da atrio di ingresso, corridoio, aula (Sezione denominata "Grandi")², dormitorio/sala audiovisivi (Sezione denominata "Medi")², salone-refettorio, servizi igienici bimbi, disimpegno, cucina, refettorio suore, altro disimpegno, lavanderia, servizio igienico, portineria, ufficio, saletta riunioni, direzione, sala consiglio, cappella, altro servizio igienico, ripostiglio-sottoscala, oltre a servizi igienici esterni con accesso da cortile e a due giardini verso



² Indicazione riferita all'attuale stato d'uso dei locali (v. capitolo "Stato locativo").



Via Bocca e a un giardino-orto verso Via Boschiero;

- piano primo (2° f.t.) composto da corridoio, quattro aule, sala giochi suddivisa in due locali, servizi igienici bimbi, deposito, aula di pittura, disimpegno, palestra e aula (ex alloggi suore), alloggio suore, spogliatoio e servizi igienici;

- piano sottotetto: locale deposito,

insistente su terreno con superficie catastale di metri quadrati 1.870.

La superficie in pianta del fabbricato è stata conteggiata con l'ausilio di elaborati grafici ed è stata verificata mediante rilievo in loco di quote a campione tramite tradizionale strumento laser.

La superficie del terreno è stata desunta da visura catastale e non è stata oggetto di verifiche strumentali.

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Asti con i seguenti identificativi catastali:

Sezione Urbana AT - Foglio 77, particella n. 501, corso Vittorio Alfieri n. 5, piano 1 [in realtà: S1-T-1], zona censuaria 1, categoria B/1, classe 2, consistenza metri cubi 10.456, superficie catastale metri quadrati 1.892
rendita euro 6.480,11

derivante da impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e da successivo aggiornamento planimetrico del 28 giugno 2018 Pratica n. AT0032566 (numero 6798.1/2018)³ ed è intestato a XXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX sede in Asti, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1000/1000.

³ Inserimento ai terminali della planimetria catastale presentata in data 31 gennaio 1939, recante la data: 30 gennaio 1940.

Il tutto insistente su terreno di pertinenza censito in Catasto Terreni - Sezione A (Asti) al Foglio 77, particella n. 501 di are 18.70, ente urbano senza reddito, derivante da impianto meccanografico del 20 giugno 1977.

Lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi peritali differisce da quanto rappresentato graficamente sulla planimetria catastale, che necessita di un aggiornamento prima del trasferimento dell'immobile procedendo contestualmente alla correzione dell'indirizzo catastale in quanto l'accesso principale avviene oggi da Via Giuseppe Bocca n. 1.

- COERENZE

Con riferimento all'estratto della mappa catastale accluso alla presente relazione, il fabbricato e il terreno di pertinenza, individuati in un solo corpo con la particella n. 501 del Foglio 77 (Sezione A - Asti), presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: Via Secondo Boschiero, particelle numeri 3263, 6736, 2640, 3259, 3036, 8320, 8225, Corso Vittorio Alfieri e Via Giuseppe Bocca.

- TITOLO DI PROVENIENZA

Le informazioni reperite presso l'Archivio Storico del Comune di Asti (cfr. capitolo "Situazione amministrativa e urbanistica" della presente relazione) hanno confermato la proprietà, in capo all'XXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX, già dagli inizi del Novecento.

Le ispezioni effettuate tramite Sister (sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate per la consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale) non hanno invece consentito di individuare titoli di provenienza in capo all'XXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX, con sede in Asti - Via Giuseppe Bocca n. 1, codice fiscale XXXXXXXXXX.

Richiamando le considerazioni riportate in premessa, l'ispezione cartacea per il periodo anteriore allo stato dell'automazione (periodo informatizzato dal 1° dicembre 1987 al 2024, con annualità dal 1974 al 1987 recuperate e validate) ha rivelato l'esistenza di trascrizioni eseguite prima del 1950. Le uniche due che è stato possibile acquisire (trascrizione n. 3025 r.p. e n. 3027 r.p. del 6 dicembre 1910) si riferiscono ad atti notarili di acquisto stipulati dall'XXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX d'Asti, recanti individuazioni catastali non chiaramente riconducibili al sito dove insiste il fabbricato trattato nella presente relazione.

Si presume che il primo nucleo del sito sia pervenuto con atto trascritto in data 28 dicembre 1894 e che i successivi atti (trascritti in data 10 giugno 1905, in data 26 luglio 1906 e in data 6 dicembre 1910) possano riferirsi a porzioni acquistate per ampliamento.

- VINCOLI

La Curatela ha inviato un estratto del Bollettino Ufficiale Regione Piemonte dal quale si rileva che la Giunta Regionale, con Deliberazione 22 gennaio 2001 numero 26-2033:

- ha deliberato il riconoscimento della personalità giuridica di diritto privato dell'XXXX XXXXXX "XXXXXXX XXXXXX" con sede in Asti, con il vincolo della destinazione del patrimonio e delle relative rendite alle attività socio-assistenziali previste dallo Statuto;
- ha approvato il nuovo Statuto dell'Ente composto di n. 17 articoli e allegato alla Deliberazione;
- ha prescritto, ai sensi e per gli effetti degli articoli 23 e 25 del codice civile, che la cessione, sotto qualunque forma, dei beni immobili o

di diritti reali dovrà essere comunicata all'Ente soggetto gestore delle attività socio-assistenziali ai sensi dell'art. 13, 4° comma, della Legge Regionale n. 62/95, competente per territorio.

La ricerca di vincoli monumentali ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e s.m.i. effettuata sul sito internet della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria Asti Cuneo⁴ ha fornito esito negativo.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, a tutto il 19.10.2023 sull'entità immobiliare risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate totalmente dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a carico dell'aggiudicatario:

1) Iscrizione numeri 3341/326 del 13 aprile 2023 di ipoteca giudiziale per complessivi 16.108,00 euro (capitale 8.054,00 euro), in forza di decreto ingiuntivo n. 131/2023 emesso dal Tribunale di Asti il 31 gennaio 2023, a favore della YYYYYY YYYYYY YYYY YYYYYY YYYYYY YY YYYY, con sede in Asti, codice fiscale YYYYYYYYYY, contro XXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX, con sede in Asti, codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

2) Trascrizione numeri 9060/7118 del 17 ottobre 2023 di sentenza dichiarativa liquidazione giudiziale ex art. 49 D.Lgs. 14/2019 emessa dal Tribunale di Asti il 2 ottobre 2023, rep. n. 53/2023, a favore della massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale XXXX XXXXXX XXXXXX

⁴ www.sabap-al.beniculturali.it/index.php/attivita/vincoli

XXXXXX contro XXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX, con sede in Asti, codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli comporterà, per l'aggiudicatario, un costo per tributi ipotecari pari a complessivi 588,00 euro oltre all'onorario del Professionista che predisporrà le domande di cancellazione.

- STATO LOCATIVO

Per quanto noto allo scrivente, una porzione del fabbricato in esame è stata concessa in uso al Comune di Asti per un periodo pari a 18 mesi (decorrenti dal 1° settembre 2023 sino al 28 febbraio 2025) per lo svolgimento delle attività del Nido d'Infanzia denominato "ZZ ZZZZZZZZ"; il corrispettivo forfettario mensile è stato fissato in € 3.500,00 da corrispondersi anticipatamente in un'unica rata entro il 31 dicembre di ogni anno.

Ai fini estimativi, lo scrivente terrà pertanto conto dello stato del riferito occupazione in corso applicando una percentuale di riduzione del valore.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA e URBANISTICA

A seguito di formali richieste di accesso agli atti distintamente rivolte all'Archivio Edilizio e all'Archivio Storico del Comune di Asti, è stata messa a disposizione la seguente documentazione:

- ✚ Lettera datata 18 gennaio 1901 (Posizione d'archivio 1901-LE-H103) con la quale l'Amministrazione dell'XXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX trasmise al Consiglio d'Ornato della Città di Asti "*il progetto del nuovo edificio che essa intende erigere come sede*

*dell'Asilo stesso*⁵, a cui ha fatto poi seguito parere favorevole del Consiglio interpellato datato 20 gennaio 1901, in calce al quale venne apposta dal Sindaco della Città di Asti un'annotazione manoscritta recante data 25 gennaio 1901, che “*riconferma*” il parere e “*concede la esecuzione dell'opera*”;

✚ Permesso n. 364 del 20 maggio 1957 (Posizione d'archivio 1957-PP-1-38) rilasciato per la realizzazione di nuova cancellata verso Via Bocca in sostituzione di quella a suo tempo divelta;

✚ Permesso n. 618 del 26 settembre 1974 (Posizione d'archivio 1974-PP-3-58) rilasciato per “*lavori di tinteggiatura della parte esterna del caseggiato dell'Asilo ... in corso Alfieri e Via Bocca*”;

✚ Fondo Lavori Pubblici n. 924 (o 116) all'interno del quale sono stati rinvenuti:

- un capitolato d'appalto (Capitoli d'onere) “*da osservarsi dall'appaltatore nell'ampliamento del fabbricato dell'asilo*” con contestuale computo metrico estimativo (Elenco dei prezzi unitari sotto l'osservanza dei quali verranno provvisti ed eseguiti tutti i lavori per l'ampliamento del fabbricato dell'XXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX”), datato 29 agosto 1900;
- disegni (piante e prospetti) privi di data nonché di riferimenti utili a consentire di individuare l'ubicazione del fabbricato sul territorio;
- lettera datata 18 luglio 1900 manoscritta su carta intestata dell'XXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX ed indirizzata a “Ing. Prof. Francesco Delprete”, nella quale si fa riferimento al progetto da quest'ultimo presentato per la “*ricostruzione (?) del fabbricato*”;

⁵ Con indicazione manoscritta: “*approvato*”.

- Pratica n. 105/1954 denominata “Locali per sede scuola differenziale” contenente relazione datata 9 giugno 1954 a firma dell’Economo e dell’Ingegnere Capo municipale a seguito di sopralluogo congiuntamente effettuato al primo piano dell’edificio (come da schizzo allegato al documento, raffigurante una conformazione dei locali simile a quella attuale); estratto della Deliberazione della Giunta Comunale n. 640 del 3 agosto 1954 con la quale venne deliberato “*di prendere in affitto dall’Amministrazione dell’XXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX per il periodo dell’anno scolastico 1954-55, i quattro locali siti al I° piano*”; relazione datata 13 settembre 1954 predisposta dall’Ingegnere Capo del Comune a seguito di sopralluogo eseguito sui locali dell’Asilo; estratto della Deliberazione della Giunta Comunale n. 38 dell’11 ottobre 1954 di approvazione dei lavori di sistemazione finalizzati a dotare i locali per la scuola differenziale di “*appositi servizi igienici distinti e di ingresso separato*”; estratto della Deliberazione della Giunta Comunale n. 250 del 15 dicembre 1954 di approvazione dei “*lavori di costruzione di una batteria di gabinetti di decenza*”; estratto della Deliberazione della Giunta Comunale n. 312 del 5 settembre 1955 di approvazione del pagamento a saldo; relazione datata 21 settembre 1955 predisposta dall’Ufficio LL.PP. della Città di Asti contenente un dettaglio, anche economico, dei lavori di completamento da eseguire “*al fine di rendere efficiente la scuola differenziale presso l’XXXX XXXXXX XXXXXX*”; estratto della Deliberazione della Giunta Comunale n. 567 del 28 novembre 1955 di approvazione dei lavori di completamento; estratto della Deliberazione della Giunta

Comunale n. 124 del 30 gennaio 1956 di approvazione del pagamento a saldo;

- Pratica n. 106/1955 denominata “Tinteggiatura locali scuola differenziale presso XXXX XXXXXX XXXXXX di Asti”, contenente relazione datata 30 agosto 1955 a firma del Tecnico comunale; estratto della Deliberazione della Giunta Comunale n. 308 del 5 settembre 1955 di approvazione dei lavori; estratto della Deliberazione della Giunta Comunale n. 289 del 20 marzo 1956 di approvazione del pagamento a saldo;

- Pratica n. 27/1963 denominata “Sistemazione latrine dell’XXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX”, contenente relazione datata 30 gennaio 1963 predisposta da incaricato del Civico Ufficio LL.PP. a seguito di sopralluogo eseguito sul fabbricato “*sito in Asti, Via Bocca*”; estratto della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 129 dell’8 aprile 1963 di approvazione dei lavori; estratto della Deliberazione della Giunta Municipale n. 235 del 25 febbraio 1964 di approvazione della spesa a saldo;

✚ Relazione per opere interne ai sensi dell’art. 26 Legge n. 47/85 Pratica n. 1250 del 2 luglio 1993 (Protocollo n. 21595 del 6 luglio 1993) relativa ad interventi al piano primo consistenti in “*formazione di nuove tramezzature delle camere-dormitorio delle suore, con lastre in cartongesso ‘KNAUFF PLATTE’; controsoffittatura delle camere-dormitorio e dei servizi con pannelli in fibra minerale termoisolante; rifacimento impianto di riscaldamento nelle camere di cui sopra, completo di collettore e distribuzione; rifacimento della distribuzione generale dell’impianto di riscaldamento, con suddivisione in zone*”;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Pratica n. 814 del 10 maggio 1996 (Prot. n. 20819 del 20 maggio 1996) presentata per lavori di risanamento conservativo in tutti i piani dell'edificio, tra cui venne prevista la realizzazione della rampa metallica con corrimano per l'accesso dal cortile al vano scala principale e la sostituzione di parte dei serramenti esterni del pian primo (fine lavori e dichiarazione di conformità non rinvenuti);

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Pratica n. 1161 del 19 giugno 1997 (Prot. n. 22799 del 24 giugno 1997) presentata per opere di manutenzione straordinaria consistenti in *“sostituzione, al piano rialzato ed al piano primo, dei serramenti esterni prospettanti sul cortile interno, da realizzarsi in alluminio a taglio termico, con vetro camera (8+12+6) e vetro esterno tipo ‘Stopsol’ Saint Gobain per limitare l’irraggiamento estivo e ridurre la dispersione termica, dello stesso disegno di quelli esistenti”* (fine lavori e dichiarazione di conformità non rinvenuti);

✚ Pratica n. 1150 (Prot. n. 59292) del 30 giugno 2004 presentata per opere di manutenzione ordinaria *“all’interno dell’edificio nei due bagni riservati al personale, nel disimpegno e nella camera adiacente al primo piano, per il parziale ripristino degli intonaci, dei rivestimenti e delle pavimentazioni con riparazione, adeguamento parziale della rete impiantistica e la sostituzione degli apparecchi igienico sanitari”*, con inizio dei lavori in data 1° luglio 2004.

Dall'elenco delle pratiche fornito dall'incaricato dell'Archivio Edilizio sono state inoltre rilevate alcune pratiche di minore importanza riconducibili al seguente dettaglio:

- la Pratica di manutenzione ordinaria n. 1312/2001 (Prot. n. 63587 del 26 luglio 2001) per ripassatura del manto di copertura;
- la DIA n. 491/2002 (Prot. n. 28534 del 28 marzo 2002) per manutenzione al muro di cinta e cancellata;
- la Pratica di manutenzione ordinaria n. 856/2002 (Prot. n. 44217 del 22 maggio 2002) per ripassatura del manto di copertura;
- la Pratica di manutenzione ordinaria n. 895/2005 (Prot. n. 50251 del 25 maggio 2005) per installazione di apparecchio condizionatore nel locale dispensa della scuola;
- la Pratica di manutenzione ordinaria n. 1373/2005 (Prot. n. 71158 del 27 luglio 2005) per ripristino intonaco esterno al fabbricato;
- la Pratica di manutenzione ordinaria n. 824/2007 (Prot. n. 48915 del 18 maggio 2007);
- la Pratica di attività edilizia libera n. 2768/2021 (Prot. n. 132343 del 27 dicembre 2021) per tinteggiatura delle facciate su Via Bocca e su Corso Alfieri con eventuale ripristino di piccole porzioni di intonaco ove ammalorate;
- la Pratica di attività edilizia libera n. 2837/2021 (Prot. n. 133257 del 29 dicembre 2021) per tinteggiatura delle facciate su Via Bocca e su Corso Alfieri con eventuale ripristino di piccole porzioni di intonaco ove ammalorate.

Il fabbricato è risultato sprovvisto di agibilità in quanto la sua costruzione risale a data anteriore all'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie) che sostituì i previgenti regolamenti locali di polizia sanitaria.

Alla luce della documentazione rinvenuta ed esaminata, l'epoca di

costruzione del fabbricato può certamente farsi risalire a data anteriore all'entrata in vigore della Legge Urbanistica Fondamentale 17 agosto 1942, numero 1150. In assenza di specifici titoli abilitativi edilizi probanti lo stato legittimo, sono stati assunti a riferimento:

- la planimetria catastale, risalente al 1939-40 (cfr. capitolo "Individuazioni catastali della presente relazione");
- la documentazione messa a disposizione dall'Archivio Storico comunale, comprovante lo stato d'uso originario (asilo infantile).

Con riferimento alla suddetta documentazione oltreché alle pratiche edilizie corredate di specifici elaborati grafici, dalle risultanze dei sopralluoghi peritali espletati non è emerso un sostanziale mutamento della destinazione d'uso ma alcune difformità principalmente riconducibili:

- ad un ampliamento del piano terreno rialzato del fabbricato verso il cortile/giardino posto all'angolo tra Via Bocca e Via Boschiero, adibito a piccolo servizio igienico ed a scala esterna (raffigurata come esistente e oggetto di sostituzione/adeguamento nella citata DIA n. 814/96);
- ad una trasformazione della scala di ingresso da Corso Alfieri in cappella privata;
- alla formazione di un servizio igienico e di un ripostiglio al piano terreno rialzato in corrispondenza della scala lato sud (raffigurati come esistenti e oggetto di modifiche nella citata DIA n. 814/96);
- alla suddivisione della sala giochi al piano primo mediante formazione di un divisorio con porta;
- alla realizzazione di due servizi igienici al piano primo in corrispondenza della porzione all'angolo tra Via Bocca e Corso Alfieri;
- alla realizzazione, al piano sottotetto, di un locale deposito accessibile

- dal vano scala nord (raffigurato come esistente e oggetto di sostituzione/adeguamento nella citata DIA numero 814/96);
- alla suddivisione dell'unico servizio igienico esterno previsto nel cortile, mediante realizzazione di due distinti locali ciascuno dei quali dotato di porta;
 - alla formazione di una scala esterna (chiusa da manufatto metallico grigliato posto a filo pavimento) per l'accesso al locale interrato adibito a centrale termica, quest'ultimo inoltre privato delle due aperture di collegamento con i restanti locali del piano;
 - ad una parziale modifica del posizionamento di alcune porte (o alla nuova apertura di alcune di esse) e della distribuzione interna degli spazi interni;
 - alla posa di alcune pensiline di varie dimensioni.

L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere, ove possibile, a rimuovere le opere e i manufatti abusivi ovvero dovrà rivolgersi a professionista abilitato per procedere a un puntuale rilievo dell'effettivo stato dei luoghi finalizzato alla presentazione di idonea pratica di sanatoria. Restano gravanti sull'aggiudicatario tutti i costi correlati all'onorario ed agli oneri di legge del professionista che verrà liberamente individuato e incaricato dal medesimo nonché gli importi da versare a titolo di sanzione e diritti di segreteria dovuti per il rilascio del titolo in sanatoria. Il tutto con la precisazione che tutti i costi di regolarizzazione operativi e/o amministrativi sono da intendersi ad esclusivo carico dell'aggiudicatario con esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per la Procedura. Si richiamano, in proposito, le disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, D.P.R. numero 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, Legge n. 47/85.

L'esistenza di tutte le criticità sopra evidenziate determina la presenza di un'alea con conseguente ed inevitabile riduzione del valore di mercato delle entità immobiliari di cui lo scrivente terrà conto in sede estimativa.

Dalla disamina dell'allegata interrogazione urbanistica, si rileva come nel vigente PRGC⁶ del Comune di Asti, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale numero 30-71 del 24 maggio 2000, l'entità immobiliare ricade in "Area residenziale di consolidamento e relativa classificazione - B1.2", nell'ambito della quale è classificato come "S9 - Aree per l'istruzione fino all'obbligo". Per le suddette aree trovano applicazione, rispettivamente, l'articolo 18 e l'articolo 8 delle N.T.A.⁷.

Si allega alla presente relazione un estratto cartografico del PRGC, un'interrogazione urbanistica dell'area oltre ad uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) relative ai due articoli sopra citati.

- DESCRIZIONE

Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale del comune di Asti che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare⁸ dell'Agenzia delle Entrate individua con la sigla C3 (Piazza Palio-Via Goito-Piazza I Maggio), a destinazione residenziale con tipologia prevalente di abitazioni civili.

Posto a ridosso del centro storico comunale, il corpo di fabbrica in esame dista circa 1,5 km dalla locale stazione ferroviaria (raggiungibile anche con mezzi pubblici) e circa 2 km dall'ospedale Cardinal Massaia e si colloca in posizione intermedia rispetto alle barriere di Asti Est ed Asti Ovest dell'Autostrada A21 Torino-Piacenza.

⁶ Piano Regolatore Generale Comunale.

⁷ Norme Tecniche di Attuazione.

⁸ Siglato OMI

Più precisamente l'edificio è dislocato tra:

- ✓ Via Giuseppe Bocca, verso la quale volgono due ingressi pedonali, uno dei quali inutilizzabile in quanto murato dall'interno;
- ✓ Via Secondo Boschiero, verso la quale affaccia un cancello carraio automatizzato e dotato di apertura radiocomandata;
- ✓ Corso Vittorio Alfieri, verso il quale affaccia un ulteriore ingresso pedonale, attualmente inutilizzabile in quanto compartimentato dall'interno,

occupando un terreno pianeggiante di forma irregolare in parte recintato con muro di cinta di mattoni intonacati e, per la parte fronte Via Bocca, con cancellata metallica infissa a muretto di mattoni intonacati.

Il fabbricato dispone di un'ampia area cortilizia interna asfaltata, in parte piantumata ed attrezzata con giochi bimbi, nonché di due giardini sul lato ovest (in aderenza a Via Bocca) e di un ulteriore cortile/giardino sul lato nord (all'angolo tra Via Bocca e Via Boschiero).

Nel cortile principale interno è stata realizzata una struttura in muratura con sovrastante pensilina di fattura artigianale comprendente un vano aperto nel quale è stato installato un lavabo a vasca e due distinti servizi igienici, ciascuno chiuso da porta.

Sulla base della documentazione acquisita, della presumibile età e dei riscontri effettuati durante i sopralluoghi si è in grado di riferire che il corpo di fabbrica è stato realizzato con struttura portante e tamponamenti in muratura di mattoni pieni, solai misti, tetto a falde con copertura in coppi, facciate di gradevole aspetto architettonico rifinite con fregi, sulle quali è apposto, in più punti, lo stemma sabauda. Sulla facciata prospiciente il Corso Alfieri è inoltre stato realizzato un affresco, di epoca e autore non

noti.

I due piani fuori terra, collegati tramite scale interne, possiedono una tipologia di finiture e una dotazione impiantistica simile, con le seguenti principali caratteristiche:

- altezza utile piano terreno rialzato: cm 440÷500 circa;
- altezza utile piano primo: cm 315÷520 circa;
- porte di ingresso pedonali in legno a doppio battente;
- portone carraio in ferro;
- scale con pedate rivestite in pietra;
- pavimenti misti in parte originari in marmette in parte in materiale ceramico/gres;
- controsoffitti in pannelli fonoassorbenti (solo in alcuni locali);
- serramenti interni in legno di tipo misto in parte ad anta cieca battente, in parte a due ante con vetro interposto;
- serramenti esterni di tipo misto, in parte in legno con specchiature in vetro semplici, in parte in alluminio con specchiature in vetrocamera, solo in parte corredati di avvolgibili in PVC;
- servizi igienici corredati degli usuali apparecchi sanitari;
- due blocchi di servizi igienici bimbi, in numero di uno per ciascun piano;
- impianti idrico ed igienico-sanitario con boiler elettrici;
- impianto elettrico in gran parte sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con caldaia a metano marca Hoval e diffusione del calore a mezzo caloriferi e ventilconvettori.

Il piano interrato è caratterizzato da altezza ridotta (minima cm 220 circa), e pavimentazione in mattoni e battuto di terra, pareti e soffitti in mattoni a vista, aperture esterne a bocca di lupo corredate di serramenti metallici,

impianto elettrico per forza ed illuminazione.

All'interno del vano scala nord e in alcuni locali sono state riscontrate localizzate macchie di umidità e svariati sfogliamenti di intonaco/tinta verosimilmente causati da fenomeni infiltrativi oltreché dalla vetustà dei locali.

Al di là di tali problematiche, lo stato di conservazione è apparso comunque discreto, fatta salva la necessità di interventi alle facciate interne e in corrispondenza dei cornicioni.

All'interno dei locali sono stati rinvenuti svariati beni mobili, già oggetto di stima in separata relazione.

Il tutto come risulta dall'allegata documentazione fotografica alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante della presente relazione.

- VALUTAZIONE

Sotto il profilo estimativo lo scrivente ha ritenuto applicabile, quale criterio di stima, il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle ultime "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti*

alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni";

- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione";*

- International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 5 aprile 2022 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa, dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

Occorre sottolineare che l'elevata consistenza e dislocazione dei locali oltreché la particolarità del compendio immobiliare sopra descritto non rendono semplice la valutazione dell'entità in quanto concorrono all'individuazione del più probabile valore una serie di elementi tra cui in particolare:

- da un lato l'apprezzabile linea estetica, la posizione nel centro abitato del comune di Asti, la disponibilità di ampie aree già attrezzate per l'esercizio dell'attività didattica oltre alla disponibilità di aree pertinenziali;
- dall'altro lato l'elevata consistenza del fabbricato ed i conseguenti elevati costi di manutenzione, conservazione e di gestione da sostenere con costanza nel tempo al fine di salvaguardare lo stato conservativo di tutti i componenti del corpo di fabbrica, nonché la presumibile necessità di attuare interventi di adeguamento impiantistico alle dotazioni di base.

Il valore di un insediamento di tale natura non può quindi discendere unicamente dalle sue pur apprezzabili caratteristiche intrinseche, ma è necessariamente vincolato all'esistenza di concrete risposte di un mercato esterno estremamente ristretto per numero di potenziali interessati.

Pertanto, si è ritenuto di dovere pervenire ad una stima del fabbricato nella sua attuale configurazione prescindendo da potenzialità future che, in carenza di complesse disamine soprattutto di natura tecnica-amministrativa-urbanistica, non risulterebbero oggi riconducibili a contenuti economici di concreta attendibilità.

Al ricercato valore dell'immobile lo scrivente è quindi pervenuto per sommatoria di valori di locali a diversa destinazione, il tutto nell'ottica di

pervenire ad un complessivo e unico valore dell'intero fabbricato, tenuto conto dello stato conservativo sopra rappresentato (con relativi oneri di ripristino) e dell'incidenza delle aree esterne disponibili.

Precisato che il vano sottotetto è stato ritenuto privo di apprezzabile valore commerciale, sono stati pertanto sviluppati i seguenti computi parziali:

Piano terreno:

$$\sim \text{mq } 750 \times \text{€}/\text{mq } 700,00 = \text{€ } 525.000,00$$

Piano primo:

$$\sim \text{mq } 750 \times \text{€}/\text{mq } 700,00 = \text{€ } 525.000,00$$

Piano interrato (30% della superficie):

$$\sim \text{mq } 225 \times \text{€}/\text{mq } 700,00 = \underline{\text{€ } 157.500,00}$$

SOMMANO € 1.207.500,00

Dal suddetto importo occorre poi detrarre i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento - anche con eventuale demolizione di porzioni di manufatti (laddove necessario) - della regolarità edilizia e della conformità impiantistica, individuabili nel 5% del predetto valore, pervenendo ad un valore di € (1.207.500,00 x 0,95) = € 1.147.125,00.

Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 2% per tenere conto della residua durata di circa un anno del contratto di concessione in uso in corso, pervenendo così ad un valore di € (1.147.125,00 x 0,98) = € 1.124.182,50.

E pertanto in conclusione, con arrotondamento e valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare di proprietà dell'XXXX XXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

XXXXXX XXXXXX ubicata in comune di Asti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene individuato in complessivi € 1.124.182,50

€ 1.125.000,00

(euro unmilionecentoventicinquemila/00)

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate nella banca dati SIPEE⁹ non sono emersi né Attestati di Prestazione Energetica (APE), né Attestati di Certificazione Energetica (ACE) riconducibili alle entità immobiliari trattate nella presente relazione.

Trattandosi di vendita coattiva, la Procedura non provvederà alla predisposizione dell'APE.

- CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti di dotazione del fabbricato vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

In merito al regime fiscale da applicare alla vendita dell'entità immobiliare si rimanda a quanto verrà specificato nel bando di vendita.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Planimetria catastale.

⁹ Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici.

- Visure catastali.
- Ispezioni ipotecarie in capo alla società in Procedura.
- Documentazione Archivio Storico comunale.
- Elenco pratiche Archivio Edilizio comunale.
- Documentazione Archivio Edilizio comunale.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazione urbanistica.
- Stralcio N.T.A.



▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 26 marzo 2024

