
XXXX XX XXXXX XXX

XXXX XXXX

in liquidazione generale

Commissari Liquidatori:

Prof. Avv. Luca Geninatti Satè

Dott. Roberto Frascinelli

Dott. Alberto Abbate

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

SUL VALORE

DI BENI MOBILI E

DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE

UBICATO IN COMUNE DI ASTI

INDICE

► INCARICO	pag. 3
► METODOLOGIA DI ACCERTAMENTO	
1 Poste mobiliari.....	pag. 3
2 Poste immobiliari.....	pag. 5
► TRATTAZIONE	
● Sezione mobiliare	
_ natura dei beni.....	pag. 7
_ criteri di valutazione.....	pag. 8
_ conclusioni.....	pag. 10
● Sezione immobiliare	
_ ubicazione	pag. 10
_ natura e consistenza sommaria.....	pag. 10
_ individuazioni catastali.....	pag. 13
_ coerenze	pag. 14
_ titolo di provenienza.....	pag. 14
_ diritti reali a favore di terzi.....	pag. 16
_ interesse culturale.....	pag. 18
_ stato locativo.....	pag. 18
_ formalità pregiudizievoli da cancellare.....	pag. 19
_ situazione urbanistica.....	pag. 21
_ situazione amministrativa.....	pag. 21
_ descrizione	pag. 41
_ valutazione.....	pag. 44
_ ape - conformità impianti - iva/imposta di registro.....	pag. 50
► ALLEGATI	pag. 51

INCARICO

Il sottoscritto, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino e Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Asti, a seguito di incarico ricevuto in data 31 marzo - 3 aprile 2023 dai Commissari Liquidatori Prof. Avv. Luca Geninatti Satè, Dott. Roberto Frascinelli e Dott. Alberto Abbate, espone nella presente relazione la valutazione del compendio immobiliare adibito a sede dell'Istituto Pubblico di Assistenza e Beneficienza (I.P.A.B.) "XXXX XX XXXXX XXX XXXX XXXX" in liquidazione generale sito in Asti - Via Giuseppe Bocca n. 7 e dei beni mobili in esso rinvenuti.

METODOLOGIA DI ACCERTAMENTO

Sotto il profilo mobiliare, lo scrivente ha effettuato plurimi accessi ai vari locali costituenti il compendio immobiliare ove i beni sono risultati ubicati verificando direttamente la tipologia e lo stato conservativo e/o manutentivo dei cespiti al fine di potere valutare quali fossero ancora proficuamente impiegabili nell'attività a cui dovrebbero essere dedicati nel possibile riavvio funzionale della struttura.

Nel corso delle verifiche lo scrivente ha altresì assunto a riferimento gli elenchi dettagliati dei vari cespiti forniti dalla Committenza, procedendo in particolare ad accurati rilievi fisici che - anche in relazione alle ristrette tempistiche a disposizione per l'espletamento del mandato peritale - hanno interessato un campione di beni (attrezzature mediche e/o medicali e da cucina oltre ad arredi ed apparecchiature di natura elettrica, elettronica, ed informatica per ufficio, elementi e/o componentistica delle sale di aggregazione, etc.) rilevando - laddove ritenuto necessario e/o possibile -

ulteriori specifiche (marchio, modello, matricola e/o numero di serie, anno, ecc.) dalle varie targhette apposte sui beni dalle rispettive case costruttrici rispetto alla sintetica descrizione dei citati elenchi, informazioni utili (sia sotto il profilo manutentivo e/o conservativo che sotto il profilo funzionale) per potere poi procedere con la richiesta stima.

Questa puntuale analisi ha evidentemente dovuto anche tenere conto - laddove espressamente segnalate da ex dipendenti della struttura - di eventuali specifiche attività di manutenzione straordinaria dichiarate poste in essere su alcuni beni atteso che detti interventi hanno inevitabilmente comportato un allungamento temporale della vita utile in economicità di esercizio dei cespiti che ne hanno beneficiato; a tal proposito si precisa - per completezza di trattazione - che non sono state effettuate prove di funzionamento dei vari cespiti sulla cui efficienza funzionale - alla data del riferimento estimativo fissato al 30 luglio 2023 - sono state apprese informative tramite documentazione rinvenuta presso l'archivio della Casa di Riposo (vd paragrafo su impianti) ed un sintetico ed esaustivo report verbale da parte di un ex dipendente (manutentore), comprensivo anche dell'indicazione dei più importanti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o di implementazione eseguiti nel corso della vita utile per l'utilizzo in economicità di esercizio degli stessi beni.

All'esito di questa analisi documentale e fisica, lo scrivente ha proceduto a predisporre - unitamente ai Liquidatori - l'inventario definitivo dei beni (che ha costituito il riferimento analitico di quanto oggi esistente all'interno dei locali) al fine di procedere poi ad una valutazione in blocco dei beni in possesso di autonomia operativa e funzionale mentre per tutti quei

cespiti le cui peculiarità (intrinseche e/o operative) fossero chiaramente e direttamente correlate ai vari fabbricati costituenti i distinti compendi immobiliari¹ ne ha tenuto conto nella stima immobiliare trattandosi di fatto di dotazioni impiantistiche dei vari corpi di fabbrica ove risultano ubicati ed installati.

Si precisa infine, per completezza di trattazione, che la presente relazione non ricomprende i pochi beni che sono stati già alienati dalla Procedura nelle more della elaborazione del presente elaborato peritale (di cui all'elenco accluso in allegato) che debbono considerarsi quindi come eliminati dall'elenco inventariale redatto dai Liquidatori, anch'esso accluso alla relazione.

Sotto il profilo immobiliare, l'attività ha avuto inizio con gli accertamenti patrimoniali che hanno richiesto preventive ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, competente per territorio, effettuati mediante:

- ✓ accessi telematici diretti tramite piattaforma Sister (sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate per la consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale);
- ✓ accessi agli archivi cartacei con l'ausilio di visurista appositamente incaricato.

Le verifiche sono poi proseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino, con acquisizione di estratto di mappa, visure e planimetrie delle entità immobiliari.

Oltre a quanto indicato, sono stati inoltre effettuati accertamenti:

¹ Vd ad esempio caldaia, gruppi frigo, servoscale, condizionatori a parete.

- ✓ presso l'Archivio di Stato in Asti, con plurimi tentativi di rintraccio² della documentazione patrimoniale risalente a data anteriore al 1900;
- ✓ presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Asti per l'acquisizione di un certificato di destinazione urbanistica del compendio immobiliare;
- ✓ presso l'Archivio Storico del Comune di Asti, per la disamina e l'acquisizione di copie delle pratiche edilizie più risalenti messe a disposizione dall'Ufficio al quale era stata preventivamente rivolta istanza di accesso agli atti amministrativi;
- ✓ presso l'Archivio Edilizio del Comune di Asti, per la disamina e l'acquisizione di copie delle pratiche edilizie più recenti messe a disposizione dall'Ufficio al quale era stata preventivamente rivolta istanza di accesso agli atti amministrativi.

All'esito degli accertamenti documentali sono stati infine effettuati svariati sopralluoghi su tutti i locali costituenti il compendio immobiliare riconducibile al I.P.A.B. XXXX XX XXXXX XXX XXXX XXXX, finalizzati a rilievi geometrici e a riprese fotografiche.

Rilevata da un preliminare raffronto tra documentazione reperita presso i Pubblici Uffici e stato dei luoghi disamina l'esistenza di difformità di natura catastale ed edilizia, lo scrivente ha rappresentato ai Commissari Liquidatori l'esigenza di incaricare un Professionista, poi individuato nel Geometra Alberto Fasano, per procedere:

- ✓ allo studio delle attività necessarie a conseguire la regolarità catastale ed edilizia del compendio immobiliare;

² Effettuati tramite consulente esterno appositamente incaricato.

- ✓ ai successivi rilievi strumentali di tutte le porzioni immobiliari costituenti il compendio;
- ✓ alla predisposizione di idonea pratica di variazione catastale con stesura di planimetrie catastali aggiornate ;
- ✓ all'approntamento dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Le suddette attività (risultate non brevi a causa dell'elevata consistenza dei locali) sono tuttora in corso e per quanto riferito dal Geom. Alberto Fasano verranno completate prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento.

Tanto premesso, lo scrivente procede alla seguente

TRATTAZIONE

Sezione mobiliare

NATURA DEI BENI

La XXXX XX XXXXX XXX XXXX XXXX svolgeva da anni attività di assistenza agli anziani e, più in generale a soggetti bisognosi di sostegno operando in un ampio compendio immobiliare ubicato in comune di Asti, con accesso principale da Via Bocca n.7.

Per quanto riferito dagli ex dipendenti e direttamente visionato nel corso

dei sopralluoghi, le poste mobiliari oggetto della presente relazione tecnico-estimativa possono essere raggruppate nelle tre principali macrocategorie sotto indicate contenenti una molteplicità di beni riconducibili in particolare a:

Macchine per ufficio e hardware	Mobili ed arredi	Attrezzatura Varia
Hardware	armadio 2 ante	lavastoviglie
Ups	armadio metallo uff.	vasca assistita
calcolatrice	attaccapanni	lavatrice
pc portatile	bacheca	frigorifero
Pc	banchi in legni	Forno/forno microonde
Monitor	cassettiera	fornello
Fax	comodino	ultrasuoni sonic
Scanner	Letto/letto con spondina	schermo video controllo
Stampante	pensile cucina	sollevatore
	mensola	barella doccia
	mobiletto legno	telefono fisso/cordless
	mobiletto metallo	microfono da tavolo
	orologio	fornello - forno
	Tavoli/tavoli con ruote	apparecchio filodiffusione
	poltrona	schermi videosorveglianza
	quadri	lampada antizanzare
	Sedia/sgabello/panca	lavastoviglie
	scaffalatura	televisore
	specchiera	carrello

CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scrivente ha proceduto alla valutazione dei beni ricompresi nei suddetti raggruppamenti applicando il criterio di comparazione, parametrando i costi di beni simili per tipologia e/o per età al fine di determinare il valore quanto più possibile oggettivo e aderente allo stato fisico in cui detti beni si trovano attualmente.

Partendo da un ipotetico valore di rimpiazzo a nuovo, lo scrivente ha applicato opportuni indici di aggiornamento, verificando la correttezza degli indici applicati con controlli a campione sui prezzi medi attuali di cespiti simili nuovi tenuto comunque conto delle differenze correlate a specifiche condizioni di mercato (quali ad esempio consistenza dei beni, funzionalità apparente, maggiore/minore richiesta, specificità operativa del settore di appartenenza ed evoluzione tecnologica). Lo scrivente è quindi pervenuto al ricercato valore del blocco dei beni alla data del 30 luglio 2023 (assunta quale riferimento estimativo) attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti riduttivi (abbattimenti percentuali) che tenessero conto delle reali condizioni di utilizzo, della vetustà e - laddove effettuati - anche dell'adeguamento tecnico-funzionale (da intendersi quale intervento di manutenzione straordinaria, ove esistente) e di tutti i fattori comunque ritenuti influenti nella determinazione del ricercato valore di mercato; i coefficienti adottati sono stati ovviamente diversi anche tra beni della medesima categoria che presentavano dissimili scostamenti rispetto a prefissate condizioni d'uso ritenute standard. Tale attività ha tenuto evidentemente conto anche della presenza di elevate consistenze di beni in mediocre/pessimo stato conservativo, ormai privi di valore commerciale atteso che i costi di riavvio funzionale sono certamente superiori al loro attuale valore intrinseco.

In ultimo, per completezza di trattazione, si segnala che con il mandato peritale lo scrivente è stato esonerato dall'esperire mirate verifiche finalizzate all'individuazione dell'esistenza dei requisiti minimi di sicurezza dei cespiti (atteso che tali verifiche avrebbero comportato la verifica della funzionalità degli stessi richiedendo inevitabilmente

un'apprezzabile dilazione delle tempistiche non compatibile con l'urgenza della richiesta stima).



CONCLUSIONI

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte, tenuto conto della tipologia dei cespiti, delle loro peculiarità tecnico-funzionali, del loro stato conservativo e manutentivo nonché delle elevate consistenze di una parte di essi, ritengo che il più probabile valore di realizzo, in blocco, dei beni rinvenuti presso il compendio immobiliare in Asti³ possa essere individuato in complessivi

**€ 100.000,00
(Eurocentomila/00)**

Sezione immobiliare

UBICAZIONE

Comune di Asti - Via Giuseppe Bocca n. 7⁴.

NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Compendio immobiliare già in parte adibito a casa di riposo, articolato in più corpi di fabbrica tra loro comunicanti elevati in parte a due piani, in

³ Al netto dei beni già alienati.

⁴ Da quanto rilevato in loco e da cartografia generale SIT del Comune di Asti, il compendio dispone di ulteriori accessi da Via Bocca (numeri civici 5 e 9) nonché da Corso Volta (numeri civici 1 e 3), da Via Monte Rainero (numeri civici 24A e 26), da Via Giuseppe Fagnano (numeri civici 1 e 9) e da Via Secondo Boschiero (numero civico 1).



parte a tre piani fuori terra oltre piano interrato/seminterrato e a locale sottotetto tra loro collegati con scale ed ascensori oltre a costruzioni accessorie; il tutto insistente su terreno con superficie catastale di metri quadrati 15.600.

Articolato, con riferimento alle ultime planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati ed alle piante di layout estratte da sito internet dell'Ente⁵,
in:

Subalterno 6 (Nucleo storico)

- al piano interrato/seminterrato: disimpegni, cucina e locali accessori, locali del servizio tecnico-manutentivo, depositi, vani tecnici, intercapedine a cielo aperto (cavedio), cortile e tettoia, con una superficie commerciale complessiva di circa 1.810 metri quadrati;
- al piano terreno rialzato (1° f.t.): ingresso-reception, disimpegni e sala comune, uffici, camere, servizi igienici, sala pranzo con cucina, sala spettacoli (denominato “salone feste” nella pianta di layout) con servizi igienici esclusivi, con una superficie commerciale complessiva di circa metri quadrati 1.825, oltre a porticato verso cortile e a porticato verso Via Fagnano;
- al piano primo (2° f.t.): disimpegni, sala pranzo con cucina, camere, bagni, locali di servizio (denominati “Sphaera” e “pedicure” nella pianta di layout) e cappella, oltre a balconi, terrazzo e tettoia, con superficie commerciale complessiva di circa metri quadrati 1.770;
- nel cortile: basso fabbricato racchiudente locale centrale termica e locale pompe con superficie commerciale complessiva di circa metri quadrati

⁵ <https://www.XXXXX.XXXX.it>.

190, oltre a locale deposito⁶.

Subalterno 5 (Ampliamenti)

- al piano interrato/seminterrato: disimpegni, lavanderia, spogliatoi, camere, servizi igienici, depositi, magazzini, locali di sgombero, vani tecnici, basso fabbricato adibito a locali per cabina elettrica di trasformazione e tettoia⁷, con superficie commerciale complessiva di circa metri quadrati 3.420;
- al piano terreno (1° f.t.): disimpegni, sala comune, camere, camere con bagno, uffici e locali di servizio, oltre a balconi (denominati “Portineria Corso Volta”, “Centro Diurno Integrato”, “RAF 1” e “Suor Paola” nella pianta di layout), con superficie commerciale complessiva di circa metri quadrati 3.890;
- al piano primo (2° f.t.): disimpegni, camere con bagno e locali di servizio, oltre a balconi (denominati “RAF 2”, “RAF 3”, “RSA lungodegenza”, “Vincenza FFFFF”, “Fisioterapia”, “Animazione” e “Sala multimediale” nella pianta di layout), con superficie commerciale complessiva di circa metri quadrati 3.860;
- al piano secondo (3° f.t.): disimpegni, sale pranzo/pranzo-soggiorno, camere con bagno e locali di servizio, oltre a balconi (denominati “Pensionanti nuovo” e “Pensionanti seminuovo” nella pianta di layout), con superficie commerciale complessiva di circa metri quadrati 2.600;
- al piano sottotetto: locale di sgombero al grezzo e locale con servizio igienico, non denunciati in catasto;
- nel cortile: porticato in parte chiuso con formazione di locale deposito, con

⁶ Non visionato all'interno ed indicato come “vecchio lavatoio ora in disuso” nella pratica edilizia assentita con il rilascio della Concessione edilizia n. 188/84.

⁷ Una parte dei locali, non visionata all'interno e comprendente principalmente camere e servizi igienici, è adibita a dormitorio.

superficie commerciale di circa metri quadrati 340.

Tutte le superfici commerciali sono state conteggiate con l'ausilio delle ultime planimetrie catastali e di elaborati di progetto e sono state verificate in loco mediante rilievo di quote a campione, considerando i muri interni per intero, i muri esterni fino ad uno spessore massimo di centimetri 50 e balconi e terrazzi per il 30% della superficie calpestabile.

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

INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Il compendio immobiliare è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti con i seguenti identificativi catastali:

Sezione Urbana AT Foglio 81, particella n. 240

- subalterno 5, via Giuseppe Bocca n. 7, piani S1-T-1-2, zona censuaria 1, categoria B/1, classe 3, consistenza metri cubi 62.888, superficie catastale totale metri quadrati 13.997, rendita euro 48.718,70;
- subalterno 6, via Giuseppe Bocca n. 7, piani S1-T-1, zona censuaria 1, categoria B/1, classe 3, consistenza metri cubi 27.870, superficie catastale totale metri quadrati 5.690, rendita euro 21.590,61,

oltre a bene comune non censibile individuato con il subalterno 7 (cortile comune ai subalterni 5 e 6), derivanti dal subalterno 4 (Variazione per divisione del 17 aprile 2018 Pratica AT0019323 in atti dal 19 aprile 2018 - n. 3549.1/2018), a sua volta derivato dal subalterno 3 (Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione dell'8 maggio 2002 Pratica n. 78405 - n. 1498.1/2002), a sua volta derivato dai subalterni 1 e 2 (Variazione per fusione del 22 dicembre 1999 - n. D02633.1/1999),

questi ultimi costituiti per frazionamento dell'identificativo: Foglio 81, particelle graffate n.ri 240 e 461.

I corpi di fabbrica insistono su terreno censito al Catasto Terreni - Sezione di Asti, Foglio 81, particella numero 240), ente urbano senza reddito, con superficie di ha 1.56.00 (metri quadrati 15.600) rettificata d'ufficio rispetto alla superficie di impianto di ha 1.46.80 (Variazione d'ufficio in atti dal 31 maggio 1986 - n. 19985) e successivamente oggetto di Variazione geometrica del 21 dicembre 1999 (n. 3333.1/1999) e di Variazione del 30 maggio 2000 Pratica n. 8299 (n. 1128.1/2000).

A seguito di specifico incarico, è tuttora in corso di predisposizione - da parte di Professionista incaricato dai Commissari Liquidatori - una idonea denuncia di variazione catastale dalla quale scaturiranno diversi identificativi catastali ed un diverso classamento del compendio immobiliare.

COERENZE

I corpi di fabbrica e le aree esterne pertinenti costituenti il compendio immobiliare presentano le seguenti coerenze: Via Giuseppe Bocca, Corso Volta, Via Monte Rainero, Via Giuseppe Fagnano, Via Ugo Rossi e Via Secondo Boschiero.

TITOLI DI PROVENIENZA

Gli accertamenti patrimoniali espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Archivio di Stato di Asti non hanno consentito di rintracciare titoli di provenienza del compendio immobiliare in capo alla XXXX XX XXXXX XXX XXXX XXXX, anche effettuando ricognizioni

su omocodici “YYYY YY YYYY YYYYYY Y YYY YYYY YY YYYY”
e “ZZZZZZ ZZZ ZZZZZ ZZZZZZ Z”.

Da documentazione rinvenuta presso l’Archivio Storico del Comune di Asti risulta che l’KKKKKK KKKKK K KKKKK KKKKK KKKKK KKKK KKKK venne eretto in Ente Morale autonomo con Decreto Reale 15 gennaio 1893 e sorse con i lasciti e donazioni del Cav. AAAAAA AAAAAA e della BBBB BB BBBB BB BBBB. L’Ente assunse l’attuale denominazione XXXX XX XXXXX XXX XXXX XXXX a seguito di approvazione dello Statuto Organico in data 7 dicembre 1948 (cfr. capitolo “Situazione amministrativa” della presente relazione).

I cenni storici pubblicati sul sito internet dell’Ente⁸ riportano le seguenti vicende:

- ✚ Nel 1717 con un Editto di Vittorio Amedeo II che ordinava la soppressione della mendicizia, venne fondato ad Asti l’CCCC CC CCCC nel luogo in cui si trova oggi l’istituto Castigliano, fra via Carducci, via Hope e piazza Medici, vicino alla Torre Troiana;
- ✚ Con Regio Decreto 7 marzo 1929 l’CCCC CC CCCC venne unito con l’DDDDD DDDD DDDDDD D, costruito nel 1891 in via Bocca, nel quartiere San Pietro, ed eretto in Ente Morale nel 1893. Il nuovo Ente assumeva la denominazione di “EEEEEE EEEE EE EEEE EE EEEEEEE EEEEE E”, il cui primo Consiglio di Amministrazione venne insediato il 15 settembre 1929 con l’incarico di provvedere all’effettiva concentrazione dei due ospizi;
- ✚ Il 22 novembre 1931 avvenne l’inaugurazione dei nuovi padiglioni in prosecuzione di quelli esistenti;

⁸ <https://www.XXXXXX.XXXX.it>.

✚ Nel 1944 il Consiglio di Amministrazione modificò la denominazione di "EEEEEE EEEE EE EEEE EE EEEEEEE EEEEE E" in "XXXX XX XXXXXX XXX XXXX XXXX";

✚ Nel 1951 i Fratelli FFFFFF (xxxxxx), raccogliendo un voto fatto dalla loro mamma, fecero realizzare il reparto "FFFFFF", un pensionato all'interno della Casa di Riposo, addossandosene completamente le spese. Il Sig. FFFFFF, Presidente della Casa di Riposo, inaugurò il reparto il 30 dicembre 1951;

Nel 1972 fu inaugurato un nuovo padiglione della Casa, in grado

✚ di accogliere 250 ulteriori anziani;

Negli ultimi anni si sono succedute diverse ristrutturazioni, in

✚ seguito alle quali sono stati inaugurati i nuovi nuclei RAF, RSA, Continuità Assistenziale ed il Centro Diurno Integrato;

Nel 2003 è stato aperto il nuovo reparto RAA, elegante area

✚ destinata ad anziani autosufficienti e parzialmente autosufficienti; La ristrutturazione più recente ha permesso la realizzazione del

✚ moderno nucleo "Vincenza FFFFFF", ove sono localizzati la palestra ed il laboratorio di animazione.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI/VINCOLI

Dagli accertamenti patrimoniali espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Archivio di Stato di Asti sono emerse le seguenti trascrizioni:

1) Trascrizione numeri 196/166 dell'8 gennaio 1964 di contratto di cessione in uso a rogito Notaio Carlo Krieg di Asti del 16 dicembre 1963, repertorio

numero 37194/14729, a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica (ENEL), al quale la XXXX XX XXXXX XXX XXXX XXXX concesse in uso *“un'area della superficie di circa mq. 37.50 (trentasette e cinquanta) in Asti Via Monte Rainero sul mappale N. 240 del foglio di mappa 81 confinante con Via Monte Rainero e restante proprietà della Casa di Riposo a tre lati e con accesso diritto (sic) dalla Via Monte Rainero ... destinata dall'ENEL alla costruzione di una cabina di trasformazione per la fornitura dell'energia elettrica ... per la durata di anni diciannove con decorrenza dal 1 Gennaio 1964 al 31 Dicembre 1982 ... rinnovata tacitamente di nove in nove anni gli stessi patti e condizioni e comunque fino a quando l'ENEL userà il locale come cabina elettrica di trasformazione”*⁹;

2) Trascrizione numeri 7771/6057 del 13 ottobre 1980 di contratto di locazione ventinovenale a rogito Notaio Marzia Krieg di Baldichieri d'Asti del 26 settembre 1980, repertorio numero 640, a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica (ENEL), finalizzato all'installazione di una cabina elettrica di trasformazione all'interno di apposito locale con superficie di circa 25 metri quadrati, con decorrenza dal 1° gennaio 1972 e durata di anni 29 rinnovabili alle stesse condizioni *“per altri ventinove anni e così sempre di seguito”*;

3) Trascrizione numeri 5900/4596 del 31 luglio 1998 di vincolo di destinazione di presidio socio-assistenziale a favore della Regione Piemonte, ai sensi dell'art. 9, commi 1 e 2, della Legge Regionale 2 aprile 1990 n.22, nascente da scrittura privata autenticata dal Notaio Luigi Cattaneo di Montafia in data 7 luglio 1998, repertorio numero 9963;

⁹ Si ritiene che il locale cabina elettrica sia stato demolito (cfr. pratica edilizia n. 138/68).

4) Trascrizione numeri 11635/8102 del 24 novembre 2008 di vincolo di destinazione a favore della Regione Piemonte, *“per la durata di anni trenta ad uso socio-assistenziale”* riguardante una *“porzione di immobile, destinato alla realizzazione di due nuclei RAF per complessivi 30 posti letto al piano primo e di un centro diurno integrato per 20 utenti al piano terreno-rialzato”*, nascente da scrittura privata autenticata dal Notaio Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto in data 13 novembre 2008, repertorio numero 55237/10536.

INTERESSE CULTURALE

I Commissari Liquidatori dell'Istituto hanno avviato la verifica della sussistenza di un interesse culturale del compendio immobiliare ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 numero 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e s.m.i. Qualora detto riscontro fosse negativo, il compendio immobiliare potrà essere alienato senza necessità delle autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

STATO LOCATIVO

Per quanto consta allo scrivente, i locali sono attualmente nella disponibilità dell'I.P.A.B. “XXXX XX XXXXX XXX XXXX XXXX” ivi compresa una porzione adibita a dormitorio (alla quale lo scrivente non ha potuto avere accesso) e il cui utilizzo era regolato da un accordo sino al 31.12.2023 tra il Comune di Asti e il citato I.P.A.B (vd contratto del 16.06.2023) per cui il Comune ha già formalmente comunicato l'intenzione di recedere anticipatamente¹⁰ con decorrenza dal 1° novembre 2023.

¹⁰ In conformità all'art. 5.

Ai fini estimativi, l'intero compendio immobiliare verrà quindi considerato libero da formali vincoli locativi.

Per quanto invece riferibile ai beni seminfissi, si rimanda a specifiche considerazioni esposte nella trattazione della sezione mobiliare.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, a tutto il 3 ottobre 2023 risulta la seguente formalità pregiudizievole:

Iscrizione numeri 4758/536 del 21 maggio 2018 di ipoteca volontaria di primo grado per complessivi euro 3.200.000,00, a garanzia di un mutuo ventennale di euro 1.600.000,00, atto a rogito Notaio Stefano Bertone di Asti del 18 maggio 2018, repertorio numero 135097/19212, a favore della BBBB BB BBBBBB BB BBBB S.p.A., con sede in BBBB - Piazza BBBBBBBB n. BB, codice fiscale e partita Iva BBBBBBBBBB, contro XXXX XX XXXXX XXX XXXX XXXX, con sede legale in XXXX - Via XXXXX n. XX, codice fiscale XXXXXXXXXX, partita Iva XXXXXXXXXX, a carico di un *“appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di circa mq. 3.800 (tremilaottocento) distinto al Foglio 81 Numero 240 - parte”* con entrostante porzione del compendio immobiliare censita in Catasto Fabbricati Sezione Urbana AT Foglio 81 n. 240 sub 6, descritta in atto come segue: *“fabbricato ad uso casa di riposo in parte in disuso, elevato a due piani fuori terra oltre un piano seminterrato. La porzione in uso comprende: - al piano seminterrato cucina, servizi, magazzini vari, vani tecnici, celle frigo, disimpegni e rampa di accesso dal cortile comune; - al piano rialzato (1° f.t.) sette locali ad uso ufficio, sala da*

pranzo, sala spettacoli, hall di ingresso, porticato, servizi e disimpegni; - al piano primo (2° f.t.) cinque camere con servizi privati, sala da pranzo, cucina, cappella, sagrestia, terrazzo, magazzini vari e disimpegni. La porzione in disuso comprende: - al piano seminterrato vari locali ad uso deposito e disimpegni; - al piano rialzato (1° f.t.) diciotto camere, servizi, locale infermeria, sala comune, disimpegni, locale centrale termica in corpo staccato e cortile in proprietà esclusiva; - al piano primo (2° f.t.) dieci camere, servizi, cucina, spazio comune, ufficio, cucina, spogliatoio, ripostiglio, studio medico e disimpegni. Unico corpo posto alle coerenze della restante proprietà XXXX XX XXXXX XXX XXXX XXXX, cortile comune, Via Ugo Rossi, Via Secondo Boschiero e Via Giuseppe Bocca, salvo altri o variati”.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari risultano inoltre le seguenti iscrizioni ipotecarie da considerarsi perente in quanto inefficaci per decorso ventennale:

- a) Iscrizione numeri 2934/326 del 14 aprile 1980, di ipoteca convenzionale di sesto grado a favore della BBBB BB BBBBBB BB BBBBB contro XXXX XX XXXX XXX XXXX XXX, nascente da atto di mutuo a rogito Notaio Giovanni Girino di Asti del 10 aprile 1980 repertorio numero 16494;
- b) Iscrizione numeri 4813/551 del 16 luglio 1986 di ipoteca convenzionale di sesto grado a favore della BBBB BB BBBBBB BB BBBBB contro XXX XX XXXX XXX XXX XXX, nascente da atto di mutuo a rogito Notaio Giovanni Girino di Asti del 10 luglio 1986, repertorio numero 25731;
- c) Iscrizione numeri 2453/402 del 4 aprile 1987 di ipoteca convenzionale di settimo grado a favore della BBBB BB BBBBBB BB BBBBB contro XXX XX XXX XXX XXX XXX, nascente da atto di mutuo a rogito Notaio

Giovanni Girino di Asti del 17 marzo 1987, repertorio numero 27513;

d) Iscrizione numeri 3802/496 del 10 maggio 1990 di ipoteca volontaria a favore della BBBB BB BBBB BB BBBB contro XXX XX XXXXX XXX XXX XXX, in rinnovazione dell'iscrizione numero 337 r.p. del 1° giugno 1970 eseguita in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Giovanni Girino di Asti del 25 maggio 1970, repertorio numero 4231.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come di rileva dai contenuti dell'allegato certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) numero 158 - Protocollo numero 2023/64443 rilasciato dalla Città di Asti in data 26 maggio 2023, sottoscritto con firma elettronica digitale e valido per un anno dalla data di rilascio (a meno di modificazioni degli strumenti urbanistici), nel vigente PRGC¹¹, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale numero 30-71 del 24 maggio 2000, il compendio immobiliare ricade interamente in zona denominata "Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - B1.2", a cui afferiscono le norme di cui all'art. 18 del PRGC ed è vincolato ad "Aree per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere" cui afferiscono le norme presenti all'art. 8 del PRGC.

Si allega alla presente relazione uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) relative ai due articoli sopra citati.

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Nel corso degli accertamenti espletati presso l'Archivio Storico e presso l'Archivio Edilizio del Comune di Asti è stata messa a disposizione la

¹¹ Piano Regolatore Generale Comunale.

seguente documentazione:

- ✚ Lettera Prot. n. 226 del 13 dicembre 1948 indirizzata dalla “XXX XX XXX XXX XX XX eretto in Ente Morale con R.D. 7-3-1929” al Sindaco di Asti per la trasmissione di nuovo statuto dell’Ente¹², con unito verbale di riunione del consiglio di amministrazione in data 7 dicembre 1948 ed accluso statuto organico;
- ✚ Estratto di Deliberazione della Giunta Municipale in data 4 gennaio 1949 n. 241, con la quale la Giunta “*manda sottoporre lo Statuto medesimo allo esame del Consiglio Comunale per i provvedimenti di sua competenza*”;
- ✚ Promemoria datato 28 gennaio 1949 in ordine al nuovo statuto e regolamento interno;
- ✚ Permesso n. 434 del 6 settembre 1950 (Pratica n. 74/1950 Archivio Storico), a seguito di domanda datata 30 agosto 1950 (Protocollo numero 16055 del 4 settembre 1950) volta ad ottenere “*il permesso di eseguire, nella fronte verso la Via Volta, le opere necessarie onde ottenere un nuovo ingresso allo stabile*”¹³;
- ✚ Permesso n. 5 del 3 gennaio 1955 (Pratica n. 176/1955 Archivio Storico), a seguito di domanda datata 29 dicembre 1954 (Protocollo numero 29796 del 29 dicembre 1954) volta ad ottenere l’autorizzazione alla rottura del marciapiede “*in modo da poter incanalare l’acqua nella fognatura sottostante*”¹⁴;
- ✚ Permesso n. 677 del 20 ottobre 1956 (Pratica n. 146/1956 Archivio Storico), a seguito di domanda datata 16 ottobre 1956 (Protocollo

¹² In sostituzione dello Statuto organico risalente al 1893.

¹³ Elaborato grafico e titolo abilitativo edilizio non rinvenuti.

¹⁴ Titolo abilitativo edilizio non rinvenuto.

numero 16472 del 16 ottobre 1956) volta ad ottenere “il permesso di allacciare la costruenda fognatura interna della stessa Casa di Riposo, alla fognatura comunale di Via Boschiero”¹⁵;

✚ Permesso n. 236 del 1° aprile 1960 (Pratiche n.ri 42/1960 e 43/1960 Archivio Storico), a seguito di domanda datata 20 marzo 1960 (Protocollo n. 4119 del 22 marzo 1960) rivolta dal Presidente della Casa di Riposo “affinché sia concesso ... la costruzione di un nuovo Padiglione a due pettini verso la Via Volta ed in collegamento con il fabbricato, sede attuale della Casa di Riposo” come da progetto in n. 10 tavole redatto dall’Ing. Emilio Gallo di Asti¹⁶;

✚ Permesso n. 365 del 17 aprile 1964 (Pratica n. 1227/1964 Archivio Storico), a seguito di domanda datata 20 marzo 1964 (Protocollo numero 6711 del 28 marzo 1964) rivolta dal Presidente della Casa di Riposo “affinché gli sia concesso di riappare una cancellata di recinzione sulle vie Bocca e Boschiero sul muretto esistente”, in sostituzione di altra preesistente asportata durante il periodo bellico¹⁷;

✚ Permesso n. 374 del 17 aprile 1964 (Pratica n. 1228/1964 Archivio Storico), a seguito di domanda datata 20 marzo 1964 (Prot. n. 6712 del 28 marzo 1964) rivolta dal Presidente della Casa di Riposo “affinché gli sia concesso di apporre un cancello in breccia nell’esistente muro di recinzione” costituente “l’ingresso principale del Nuovo Padiglione” su Via Volta¹⁸;

¹⁵ Titolo abilitativo edilizio non rinvenuto.

¹⁶ Rinvenuta solo planimetria generale; titolo abilitativo edilizio non rinvenuto.

¹⁷ Elaborati grafici e titolo abilitativo edilizio non rinvenuti.

¹⁸ Attuale accesso da numero civico 3 di Via Volta. Titolo abilitativo edilizio non rinvenuto.

✚ Permesso n. 769 del 22 agosto 1968 (Pratica n. 138/1968 Archivio Storico), a seguito di domanda datata 3 agosto 1968 (Protocollo numero 26255 del 6 agosto 1968) rivolta dal Presidente della Casa di Riposo *“affinché gli sia concessa licenza edilizia per un fabbricato destinato ad infermeria per categorie diverse”*¹⁹, con contestuale dismissione ad uso pubblico di un’area all’incrocio tra Corso Volta e Via Monte Rainero²⁰;

✚ Permesso n. 93 LLPP dell’11 settembre 1972 (Pratica n. 190/1972 Archivio Storico), a seguito di domanda datata 28 luglio 1972 (Protocollo n. 12771 dell’11 agosto 1972) rivolta dal Presidente della Casa di Riposo *“affinché gli sia concesso l’allacciamento alla fognatura delle cucine”* passando sotto il piano del marciapiede. Il relativo progetto raffigura inoltre il *“nuovo scivolo per l’accesso delle derrate”* al piano seminterrato²¹;

✚ Permesso n. 165 del 14 marzo 1973 (Pratica n. 1973/1984 Archivio Storico), a seguito di domanda del 12 febbraio 1973 (Prot. n. 4286 del 13 febbraio 1973) volta ad ottenere *“l’autorizzazione a chiudere”* un *“locale facente parte del nuovo padiglione costruito nel 1970”* da adibire a *‘palestra di rieducazione motoria per il recupero funzionale di ricoverati neurolesi, emiparetici ed emiplegici’* ed a soggiorno, a scopo ricreativo, durante alcune ore della giornata, lontani dalle loro camere abituali”²²;

¹⁹ Non rinvenuto titolo abilitativo edilizio ma comunicazione di pubblicazione all’Albo Pretorio comunale.

²⁰ Oggi occupata da una porzione di marciapiede e da aiuola.

²¹ Titolo abilitativo edilizio non rinvenuto.

²² Trattasi di locali in massima parte adibiti a dormitorio pubblico ai quali non è stato consentito l’accesso.

✚ Autorizzazione n. 676 del 26 ottobre 1979 (Pratica n. 32/1979 Archivio Storico), a seguito di domanda del 24 ottobre 1979 (Protocollo n. 33790 del 25 ottobre 1979) volta ad ottenere “la *‘Concessione Edilizia’ necessaria all’inizio dei lavori di ristrutturazione dei locali del Reperto Infermeria Donne*” al piano primo²³;

✚ Autorizzazione n. 392 del 9 maggio 1983 (Pratica n. 493/1983 Archivio Storico), a seguito di domanda del 14 aprile 1983 (Protocollo n. 12326 del 15 aprile 1983) volta ad ottenere “*regolare autorizzazione alla costruzione di una pertinenza di mq. 17,40 da adibire ad uso cucina ... nel perimetro esistente del fabbricato*”²⁴;

✚ Autorizzazione n. 693 del 21 luglio 1983 (Pratica n. 492/1983 Archivio Storico), a seguito di domanda datata 6 giugno 1983 (Protocollo n. 1053 del 12 luglio 1983) volta ad ottenere lo “*spostamento di centrale termica (volume tecnico) ad uso produzione vapore a media pressione*” a servizio della lavanderia/stireria in apposito locale esterno al perimetro del fabbricato²⁵; la relazione tecnica di corredo menziona una “tubazione di gasolio proveniente dai serbatoi interrati nel cortile”

✚ Concessione n. 188 del 19 luglio 1984 (Pratica n. 943/1984 Archivio Storico), a seguito di domanda datata 8 giugno 1984 (Prot. n. 21675 del 16 giugno 1984) per la costruzione di “*nuova centrale termica in area scoperta, nella zona periferica di Via Ugo Rossi già*”

²³ Titolo abilitativo edilizio non rinvenuto.

²⁴ Titolo abilitativo edilizio non rinvenuto.

²⁵ Titolo abilitativo edilizio non rinvenuto.

servita da cancello carraio”, previa demolizione di “due vecchie costruzioni in disuso insistenti sull’area”²⁶. All’interno della pratica è stata rinvenuta domanda datata 25 settembre 1984 (Prot. n. 36648 del 22 ottobre 1984) rivolta dalla Società Italiana per il Gas S.p.A. al fine di ottenere la concessione all’installazione di un impianto di riduzione-regolazione della pressione del gas da sistemare in armadio metallico su area di proprietà della Casa di Riposo;

✚ Autorizzazione n. 160 del 14 marzo 1986 (Pratica n. 20/1986 Archivio Storico), a seguito di domanda datata 17 gennaio 1986 (Prot. n. 2875 del 22 gennaio 1986) per la *“realizzazione di varianti in corso d’opera come richiesto dall’Assessorato Regionale alla Sanità al progetto di ristrutturazione di parte del piano terreno ... per la formazione del nuovo Centro di Recupero Funzionale di cui alla Concessione n. 89 del 24/04/1984”²⁷*, quest’ultima non rinvenuta tra la documentazione messa a disposizione;

✚ Relazione per opere interne ai sensi dell’art. 48 della Legge n. 47/85 Protocollo n. 31359 del 29 maggio 1986 (Pratica n. 505) relativamente ad *“opere interne abusivamente modificate fino al 17.03.1985 o in corso di realizzazione a tale data”* in tutti i piani del compendio immobiliare.

✚ Condono edilizio n. 3787/85 - Domanda Prot. n. 31520 del 29 maggio 1986, definito con rilascio di:

a) Autorizzazione edilizia in Sanatoria n. 1701 dell’8 ottobre 1991

²⁶ Titolo abilitativo edilizio non rinvenuto.

²⁷ Titolo abilitativo edilizio non rinvenuto. Trattasi di locali, alcuni dei quali adibiti a dormitorio pubblico, ai quali non è stato consentito l’accesso.

per “variazione di facciata”;

b) Autorizzazione edilizia in Sanatoria n. 1702 dell’8 ottobre 1991

per “variazione di facciata”;

c) Concessione edilizia in Sanatoria n. 6667 dell’8 ottobre 1991 per

“realizzazione di pensilina”;

d) Concessione edilizia in Sanatoria n. 6668 dell’8 ottobre 1991 per

“trasformazione di sottotetto in locale ad uso sanitario”.

Le relazioni tecniche a corredo della pratica richiamano la licenza 7 n. 669 del 29 ottobre 1972 rilasciata per la costruzione di camere mortuarie e l’autorizzazione n. 75 del 31 gennaio 1985 per la costruzione di una pensilina di copertura dell’ingresso, entrambe non rinvenute tra la documentazione messa a disposizione dall’Archivio Storico comunale;

✚ Autorizzazione n. 436 del 26 giugno 1986 (Pratica n. 44/1986 Archivio Storico), a seguito di domanda datata 14 maggio 1986 (Prot. n. 28229 del 19 maggio 1986) per “opere urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria”²⁸;

✚ Autorizzazione n. 574 del 30 giugno 1987 (Pratica n. 692/1987 - n. 4 1987/6 Archivio Storico), a seguito di domanda datata 28 aprile 1987 (Prot. n. 25291 del 6 maggio 1987) per “risanamento conservativo dell’attuale sala di ritrovo e spettacolo anche a fini di adeguamento di prevenzione incendi a norme di sicurezza” con “sostituzione di pavimenti, di rivestimenti, di infissi, di tinteggiature e verniciature; di apertura di porte verso il corridoio; di sostituzione completa dell’arredamento; di apertura di porta nel

²⁸ Titolo abilitativo edilizio non rinvenuto.

vano di attuale finestra. All'esterno di costruzione di due ampi nuovi servizi e disimpegno e per uno di essi con accesso altresì dal cortile"²⁹;

✚ Autorizzazione n. 653 del 23 luglio 1987 (Pratica n. 981/1987 - n. 3 1987/6 Archivio Storico), a seguito di domanda datata 29 giugno 1987 (Prot. n. 37566 del 3 luglio 1987) per la costruzione di un servizio igienico fruibile da cortile³⁰;

✚ Autorizzazione n. 527 del 6 giugno 1991³¹ e Autorizzazione in rinnovo n. 527 del 6 giugno 1991 (Pratica n. 1972/1987 - 1988 F.9 Archivio Storico), a seguito di domanda datata 2 dicembre 1987 (Prot. n. 66532 del 4 dicembre 1987) per “*adeguamento dei fabbricati alle norme di prevenzione incendi*”;

✚ Relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85 Protocollo n. 61035 del 5 dicembre 1988 (n. 287/88 Archivio Storico) presentata per “*recupero di una seconda camera ardente*”;

✚ Relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85 Protocollo n. 40990 del 4 settembre 1989 (n. 233/89 Archivio Storico) presentata per la “*costruzione di un secondo servizio (A.W – doccia, W.C.) per uomini nei locali interni del seminterrato e nella divisione con tramezza di altro locale da destinare a registrazione derrate. Ancora lavori interni di riparazioni di finiture e tinteggiature e verniciature*”;

✚ Relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85

²⁹ Titolo abilitativo edilizio non rinvenuto.

³⁰ Titolo abilitativo edilizio non rinvenuto.

³¹ Titolo abilitativo edilizio non rinvenuto.

Protocollo n. 12312 del 16 aprile 1991 (Pratica n. AC 97/91) per lavori all'interno del Reparto Corsia Uomini al piano terreno e della lavanderia al piano seminterrato;

✚ Concessione Edilizia n. 42 del 25 marzo 1994 (Pratica n. 1713/1993) rilasciata per *“costruzione di nuovo ascensore montalettighe”*;

✚ Relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85
Protocollo n. 3346 del 27 gennaio 1994 (Pratica n. 93/1994) presentata per *“adattamento di locali per n. 4 nuovi bagni-W.C. per disabili”* al piano terreno rialzato;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 8647 del 22 febbraio 1996 (Pratica n. 273/1996) presentata per *“costruzione di nuovo tronco della fognatura interna della Casa con sostituzione allacciamenti scarichi e pluviali nonché opere di straordinaria manutenzione per ripassatura di manto di copertura del tetto del fabbricato della Casa prospiciente le Vie Bocca, Volta e Boschiero e opere di integrazione di canali in lamiera e converse; di pulizia e coibentazione termica del sottotetto”*³²;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 16011 dell'11 aprile 1996 (Pratica n. 565/1996) presentata per *“demolizione di tramezzi screpolati, di assicurazione con basi in calcestruzzo, di ricostruzione di tramezzi e intonaci, di rifacimento in ugual area dell'esistente servizio igienico del cortile... nulla viene mutato nella volumetria, nell'aspetto estetico, nella copertura... non sarà necessario effettuare immissioni nuove in fognatura. E' prevista la sostituzione dei pluviali della zona cortile da materasseria a tutto fronte su*

³² Comunicazione di fine lavori e conformità opere non rinvenuta.

Via Boschiero”³³;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 7877 del 27 febbraio 1997 (Pratica n. 320/1997) presentata per “*manutenzione straordinaria reparto fisioterapia*” al piano seminterrato³⁴;

✚ Concessione Edilizia n. 69 del 22 maggio 1997 (Pratica n. 529/1997) presentata per “*ristrutturazione edilizia di interni per adeguamento di parte del presidio esistente ai requisiti di cui alla D.G.R. n. 41/42433/95 e D.G.R. n. 129/10470/96 e Legge 13/89*”;

✚ Concessione Edilizia n. 194 del 27 ottobre 1997 (Pratica n. 1235/97) presentata per “*ristrutturazione edilizia di interni per adeguamento di parte del Presidio esistente ai requisiti di cui alla D.G.R. n. 38-16335/92 integrata da D.G.R. n. 41-42433 del 09.01.1995 e L. 13/89*”, con lavori effettuati al piano primo;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 25897 del 15 luglio 1997 (Pratica n. 1293/1997) presentata per “*opere in zona cassonetto rifiuti*” con realizzazione di muro in paramano, n. 2 pozzetti di scarico, n. 2 punti acqua, posa di portone carraio e di due porte in struttura metallica e posa di codolo in cls a definizione area giardino e per “*opere interne area cucina*”, con lavori ultimati in data 10 giugno 1997 come risultante da comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite Prot. n. 26514 del 28 giugno 1999;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 21127 del 15 giugno 1998 (Pratica n. 1023/1998) presentata per “*esecuzione all'interno*”

³³ Comunicazione di fine lavori e conformità opere non rinvenuta.

³⁴ Comunicazione di fine lavori e conformità opere non rinvenuta. Locali ai quali lo scrivente non ha avuto accesso in quanto adibiti a dormitorio pubblico.

del ... piano seminterrato di due W.C. con AWC per gli Uffici della Casa e per i quali è prevista la demolizione dell'attuale unico servizio esistente con la Concessione n° 69 in data 22/5/1997", con lavori ultimati in data 31 marzo 1999 come risultante da comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite Prot. n. 17020 del 23 aprile 1999;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 33649 del 29 settembre 1998 (Pratica n. 1668/1998) presentata per "opere interne" funzionali alla realizzazione di centro di rieducazione e recupero funzionale e centro diurno Alzheimer ed alla realizzazione di reparto di fisioterapia³⁵;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 8186 del 23 febbraio 1999 (Pratica n. 315/1999) presentata per varianti alla Concessione Edilizia n. 69/1997, con lavori ultimati in data 21 aprile 1999 come risultante da comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite Prot. n. 30250 del 22 luglio 1999;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 31574 del 2 agosto 1999 (Pratica n. 1478/1999) presentata per "varianti interne in corso d'opera con riferimento alla Concessione Edilizia n. 69 del 22/5/1997 - relativamente al nucleo 3"³⁶;

✚ Concessione Edilizia n. 250 del 13 ottobre 2000 (Pratica numero 1964/1999) rilasciata per "chiusura di porzione di fabbricato da

³⁵ Comunicazione di fine lavori e conformità opere non rinvenuta. Locali ai quali lo scrivente non ha avuto accesso, in parte adibiti a dormitorio pubblico.

³⁶ Comunicazione di fine lavori e conformità opere non rinvenuta.

destinare a magazzini e servizi”;

- ✚ Concessione Edilizia n. 128 del 19 giugno 2000 (Pratica numero 800/2000), rilasciata per rinnovo della Concessione Edilizia numero 194/97;

- ✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 26448 del 26 marzo 2001 (Pratica n. 549/2001) presentata per *“opere di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo”* funzionali alla realizzazione di nuovo nucleo R.A.A. per n. 20 posti letto al secondo piano fuori terra (ex Reparto Sphaera), con lavori ultimati in data 7 luglio 2002 come risultante da comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite Prot. n. 89081 del 18 ottobre 2002;

- ✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 103935 del 20 dicembre 2001 (Pratica n. 2078/2001) presentata per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella *“realizzazione di una scala esterna metallica ai fini della sicurezza antincendio”*³⁷;

- ✚ Concessione Edilizia n. 107 del 14 maggio 2001 (Pratica numero 758/2001), rilascia per proroga dei termini di inizio lavori relativi alla Concessione Edilizia n. 128/2000;

- ✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 6732 del 22 gennaio 2002 (Pratica n. 87/2002) presentata *“per la sostituzione di impianto di sollevamento con adeguamento alla legge 13/89 relativa al superamento delle barriere architettoniche ed adeguamento dell’ascensore alle norme relative”*³⁸;

³⁷ Comunicazione di fine lavori e conformità opere non rinvenuta.

³⁸ Comunicazione di fine lavori e conformità opere non rinvenuta.

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 19476 del 4 marzo 2002 (Pratica n. 298/2002) presentata per “*piccole varianti interne alle Concessioni edilizie n.ri 128 del 19/06/2000 e n. 107 del 14/05/2001 seguito a prima Concessione n. 194 del 27/10/1997, in corso d’opera*”³⁹;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 27688 del 26 marzo 2002 (Pratica n. 471/2002) presentata per “*opere di manutenzione straordinaria ed opere interne*” al piano secondo (ex Reparto Pensionanti) ed al piano rialzato, con lavori ultimati in data 18 marzo 2004 come risultante da comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite Prot. n. 28805 del 23 marzo 2004;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 34837 del 18 aprile 2002 (Pratica n. 600/2002) presentata per “*ridistribuzione interna delle tramezzerie, dei servizi, degli impianti, per la costruzione di un presidio R.A.F. di due Nuclei per 10+20 Posti-letto*” e per la realizzazione di un centro diurno integrato al piano terreno, quest’ultimo in posizione d’angolo tra Corso Volta e Via Bocca⁴⁰;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 83789 del 2 ottobre 2002 (Pratica n. 1747/2002) presentata per “*piccole varianti interne in corso d’opera alle C.E. n. 194/97; 128/00; 107/01; D.I.A. 298/02*”⁴¹;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 61045 del 23 giugno 2003 (Pratica n. 1051/2003) presentata per “*piccole varianti*”

³⁹ Comunicazione di fine lavori e conformità opere non rinvenuta.

⁴⁰ Comunicazione di fine lavori e conformità opere non rinvenuta.

⁴¹ Comunicazione di fine lavori e conformità opere non rinvenuta.

interne delle Concessioni Edilizie N.ri 128 del 19.06.2000 e N. 107 del 14/05/2001 seguito a prima concessione n. 194 del 27/10/1997 in corso d'opera di stralcio lavori ultimi NUCLEO (NUCLEO 1)"⁴²;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 14688 del 17 febbraio 2003 (Pratica n. 31/2003) presentata per *“opere interne alla cucina generale della casa”*, con lavori ultimati in data 30 aprile 2003 come risultante da comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite Protocollo n. 43455 del 9 maggio 2003;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 40399 del 29 aprile 2003 (Pratica n. 89/2003) presentata per *“realizzazione di spogliatoi per il personale dipendente e locali del nucleo manutenzione”* al piano seminterrato⁴³;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 95199 del 14 ottobre 2005 (Pratica n. 1827/2005) presentata per *“ristrutturazione parziale del presidio esistente con la costruzione di un presidio R.A.F. per 2 nuclei per 10+20=30 posti letto e di un centro diurno integrato per 20 utenti”*⁴⁴

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 61799 del 5 luglio 2006 (Pratica n. 1113/2006) presentata *“con riferimento alla D.I.A. n° 1827 del 14/10/05 piccole varianti interne alla disposizione degli apparecchi sanitari e delle tramezzature relativamente al centro diurno integrato al piano rialzato e al nucleo 1 del presidio R.A.F. al primo piano”*, con lavori ultimati in data 10 novembre 2007 come

⁴² Comunicazione di fine lavori e conformità opere non rinvenuta.

⁴³ Comunicazione di fine lavori e conformità opere non rinvenuta.

⁴⁴ Comunicazione di fine lavori e conformità opere non rinvenuta.

risultante da comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite Prot. n. 104848 del 12 novembre 2007;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 107608 del 22 novembre 2006 (Pratica n. 1985/2006) presentata “con riferimento alla D.I.A. n° 1827 del 14/10/2005 e successiva variante D.I.A. n° 1113 del 05/07/06 a completamento impianti vengono inseriti nel locale sottotetto macchine trattamento aria e gruppo frigo dei locali al piano primo con presa/espulsione aria all'esterno-realizzazione camini di presa/espulsione aria sul tetto”, con lavori ultimati in data 10 novembre 2007 come risultante da comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite Prot. n. 104892 del 12 novembre 2007;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 26737 del 13 marzo 2007 (Pratica n. 383/2007) presentata “con riferimento alla D.I.A. n° 1827 del 14-10-2005 piccole varianti interne alla disposizione degli apparecchi sanitari e delle tramezzature relativamente al nucleo 2 del presidio R.A.F. al primo piano”, con lavori ultimati in data 10 novembre 2007 come risultante da comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite Prot. n. 104852 del 12 novembre 2007;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 66939 del 31 luglio 2008 (Pratica n. 1183/2008) presentata per “sostituzione canne fumarie a servizio della C.T.”⁴⁵;

✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Protocollo numero

⁴⁵ Comunicazione di fine lavori e conformità opere non rinvenuta.

60557 del 19 luglio 2013 (Pratica n. 1270/2013), presentata per “opere interne per adeguamento igienico funzionale di alcuni reparti in regime R.S.A. posti al piano rialzato della struttura socio-sanitaria al fine di realizzare camere a n. 1 o 2 posti letto con servizio igienico interno, finalizzato al rilascio dell’autorizzazione definitiva ai sensi art. 8/ter D.L. 30 dicembre 1992 n. 502 e s.m.i.” da eseguire ai piani rialzato, primo e secondo di varie porzioni del compendio, con successiva richiesta di proroga Protocollo n. 58725 del 18 luglio 2014 alla quale ha fatto seguito risposta del Comune (Prot. n. 62160 del 24 luglio 2014) di precisazione del termine di validità della S.C.I.A. (19 luglio 2016);

✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Protocollo numero 60555 del 19 luglio 2013 (Pratica n. 1271/2013), presentata per “opere interne per adeguamento igienico funzionale di alcuni reparti in regime R.S.A. posti ai piani primo e secondo della struttura socio-sanitaria al fine di realizzare camere a n. 1 o 2 posti letto con servizio igienico interno, finalizzato al rilascio dell’autorizzazione definitiva ai sensi art. 8/ter D.L. 30 dicembre 1992 n. 502 e s.m.i.” da eseguire al piano primo del nucleo storico ed al piano secondo del padiglione “semi-nuovo”, con successiva richiesta di proroga Protocollo n. 58725 del 18 luglio 2014 alla quale ha fatto seguito risposta del Comune (Prot. n. 62160 del 24 luglio 2014) di precisazione del termine di validità della S.C.I.A. (19 luglio 2016);

✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Prot. n. 37004 del 15 aprile 2016 (Pratica n. 163/2016), presentata per la realizzazione

di “opere di manutenzione ed adeguamento alle norme di sicurezza di prevenzione degli incendi”, nonché per l’installazione di un gruppo elettrogeno in adiacenza alla cabina elettrica di trasformazione esistente ed alla sostituzione dell’impianto montalettighe;

• Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) Prot. n. 37923 del 17 aprile 2018 (Pratica n. 174/2018), presentata per “frazionamento in due unità immobiliari” e per “realizzazione di murature intonacate di divisione”;

• Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) Prot. n. 54729 del 4 giugno 2018 (Pratica n. 252/2018), presentata per lavori al piano secondo (ex Reparto Pensionanti) “lievi modifiche alla distribuzione interna con trasformazione di alcuni wc in locali accessibili; estensione e modifiche impianto elettrico; opere di manutenzione straordinaria su w.c., pavimentazioni, intonaci e finiture interne”.

Per quanto riguarda le agibilità, sono state messe a disposizione:

• il Permesso di Abitazione agli effetti igienici e sanitari n. 2603 Protocollo 1972 n. 69 del 7 agosto 1972 riferito al padiglione in Corso Volta angolo Via Monte Rainero, non firmato dall’Ingegnere Capo del Comune;

• l’Autorizzazione n. 3236 Prot. 1985 n. 29 del 5 novembre 1985, relativa alla nuova centrale termica realizzata in forza della Concessione Edilizia n. 188/84;

• l’Autorizzazione n. 3261 Prot. 1986 n. 16 del 27 agosto 1986, relativa agli interventi per la realizzazione del centro di recupero

funzionale di cui alla Concessione Edilizia n. 89/84⁴⁶ e successive varianti;

- ✚ la Richiesta di certificato di abitabilità Prot. n. 30487 del 26 luglio 1999 (Pratica n. 457/1999) relativa alle opere inerenti i nuclei RAF 1 e 2 ai piani seminterrato, rialzato e primo realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 69/1997 ed alla DIA n. 315/1999, nella quale viene riportata la data di ultimazione lavori del 25 luglio 1999;
- ✚ la Richiesta di certificato di abitabilità Prot. n. 48024 del 26 novembre 1999 (Pratica n. 496/1999) relativa ai nucleo RAF 3 realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 69/1997 ed alla DIA numero 1478/1999, nella quale viene riportata la data di ultimazione lavori del 22 novembre 1999;
- ✚ la Richiesta di certificato di abitabilità Prot. n. 47515 del 3 giugno 2002 (Pratica n. 45/2002) relativa agli interventi ad alcuni locali al piano primo (ex “RSA lungodegenza”) realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 194/1997, rinnovata con Concessione Edilizia n. 128/2000, prorogata con Concessione Edilizia numero 107/2001 e variata con DIA n. 298/2002;
- ✚ la Richiesta di certificato di abitabilità Prot. n. 62718 del 18 luglio 2002 (Pratica n. 58/2002) relativa alla chiusura di porzione di fabbricato da destinare a magazzini e servizi realizzata in forza della Concessione Edilizia n. 250/2000, nella quale viene riportata la data di ultimazione lavori del 26 aprile 2002;
- ✚ la Richiesta di certificato di abitabilità Prot. n. 105821 del 6 dicembre 2002 (Pratica n. 46/2002) relativa agli interventi eseguiti

⁴⁶ Non rinvenuta tra la documentazione messa a disposizione dall'Archivio Storico.

su alcuni locali al piano primo (ex “RSA lungodegenza”) realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 194/1997, rinnovata con Concessione Edilizia n. 128/2000, prorogata con Concessione Edilizia n. 107/2001 e variata con DIA n. 298/2002 e con DIA n. 1747/2002;

✚ il Certificato di Agibilità n. 4436/2003/84 del 6 novembre 2003 relativo agli interventi ad alcuni locali al piano primo (ex “RSA lungodegenza”) realizzati in forza della Concessione Edilizia numero 194/1997, rinnovata con Concessione Edilizia n. 128/2000, prorogata con Concessione Edilizia n. 107/2001 e variata con DIA n. 298/2002, con DIA n. 1747/2002 e con DIA n. 1051/2003⁴⁷;

✚ la Richiesta di certificato di abitabilità Prot. n. 105230 del 13 novembre 2007 (Pratica n. 187/2007) relativa agli interventi al piano rialzato (ex “Centro Diurno Integrato”) ed al piano primo (ex “Vincenza FFFFF”, “Fisioterapia” e “Animazione”) realizzati in forza delle DIA n. 1827/05, n. 1113/06, n. 383/07 e n. 1985/06.

L’incaricata dell’Archivio Edilizio ha riferito che le istanze di agibilità sprovviste del certificato sono da considerarsi non definite.

Tutta la predetta documentazione è stata poi trasmessa al Geom. Alberto Fasano il quale è stato incaricato dai Liquidatori di esaminare gli aspetti catastali ed edilizi correlati al compendio immobiliare, predisponendo - in caso di necessità (poi verificatasi) - idonea pratica di sanatoria da approntare prima della stipula dell’atto notarile di trasferimento.

Detto Professionista, completati gli accertamenti presso il compendio, ha

⁴⁷ Il Certificato richiama inoltre gli originari titoli di costruzione (Licenze Edilizie n. 236/60 e n. 769/68) ed il Permesso di Abitazione a fini igienico-sanitari n. 2603 Prot. 1972 n. 69.

preliminarmente trasmesso in data 26 giugno 2023 una sintetica relazione nella quale ha evidenziato l'esistenza di alcune criticità che hanno comportato, per la Liquidazione, l'onere di provvedere alla definizione delle difformità individuate dal Geom. Fasano tramite la presentazione presso i Pubblici Uffici di specifica pratica edilizia (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) con pagamento delle correlate sanzioni e successiva predisposizione di nuove planimetrie catastali dei vari rappresentative dell'effettivo stato dei luoghi.

Successivamente, il Geom. Fasano ha predisposto e trasmesso ai Pubblici Uffici la *Certificazione di conformità urbanistico edilizia dell'immobile* dove ha evidenziato⁴⁸ che *sono emerse delle difformità tra la situazione licenziata indicata nei documenti autorizzativi sopra citati e quanto realizzato e riscontrato sul fabbricato consistenti sostanzialmente in:*

- *Diversa distribuzione degli spazi interni dovuta ad una modifica delle tramezzature, formazione di spallette, realizzazione di cavedi per alloggiamenti impianti tecnici;*
- *Chiusura di alcune aperture sulla porzione interna mantenendo inalterato il prospetto esterno;*
- *Variazione dimensionale di aperture verso l'esterno;*
- *Sezionamento comparti lungo i corridoi a servizio delle camere*

Per ottenere la regolarità edilizia, i Commissari hanno quindi predisposto - sempre per il tramite del Geom. Fasano - specifica pratica comunale protocollata con il numero 117844 in data 28 settembre 2023, previo pagamento della sanzione amministrativa (€ 516,00) e dei diritti di segreteria (€ 200,00) a favore del Comune di Asti.

⁴⁸ Corredando il tutto con documentazione fotografica.

DESCRIZIONE

Il compendio è ubicato all'intersezione di due zone semicentrali del comune di Asti che l'OMI⁴⁹ individua con le sigle C4 (Corso Casale-Valgera), alla quale appartiene, e C3 (Piazza Palio-Via Goito-Piazza I Maggio), entrambe a destinazione residenziale con tipologia prevalente di abitazioni civili.

Posto a ridosso del centro storico comunale, l'insediamento dista circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria, raggiungibile anche con mezzi pubblici e circa 2 km dall'ospedale Cardinal Massaia ed è collocato in posizione intermedia rispetto alle barriere di Asti Est ed Asti Ovest dell'Autostrada A21 Torino-Piacenza.

Di fatto il compendio costituisce un intero ed ampio isolato delimitato a nord/nord-ovest da Corso Volta, ad est/nord-est/sud-est da Via Bocca ed ai restanti lati da Via Monte Rainero, da Via Fagnano, da Via Ugo Rossi e da Via Boschiero.

Si compone di un nucleo originario di antica costruzione interamente affacciato su Via Bocca e con affacci verso Corso Volta e Via Boschiero, realizzato con struttura portante e tamponamenti in muratura, ampliato nella prima metà degli anni Sessanta con la costruzione di un nuovo padiglione a "H" affacciato su Corso Volta⁵⁰ e su cortile e nella seconda metà degli anni Sessanta con la costruzione di un ulteriore padiglione all'angolo tra Corso Volta e Via Monte Rainero⁵¹. I padiglioni in ampliamento, con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura tradizionale, sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione realizzati

⁴⁹ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

⁵⁰ Permesso n. 374/1964.

⁵¹ Permesso n. 769/1968.

tra la seconda metà degli anni Novanta ed i primi anni 2000.

La costruzione originaria si eleva a due piani fuori terra oltre piano interrato/seminterrato mentre i padiglioni di successiva realizzazione si elevano a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano sottotetto, in massima parte adibito a locale di sgombero ed utilizzato come spazio tecnologico per il posizionamento di unità di trattamento aria e di gruppi di refrigerazione (con la sola eccezione di un locale dotato di servizio igienico).

Ulteriori interventi sono stati realizzati, nella prima decade degli anni 2000, mediante:

- _ l'insediamento di un nuovo nucleo R.A.A. per n. 20 posti letto al secondo piano fuori terra (ex Reparto Sphaera);
- _ il rifacimento dei servizi igienici del secondo piano (ex Reparto Pensionanti);
- _ la costruzione di un presidio R.A.F. al piano primo (ex Reparto Vincenza FFFFF) e di centro diurno integrato al piano terreno (all'angolo tra Corso Volta e Via Bocca);
- _ la realizzazione di spogliatoi per il personale dipendenti e di locali per il nucleo manutenzione al piano seminterrato (all'angolo tra Corso Volta e Via Bocca).

Gli interventi più recenti, attuati nel secondo decennio degli anni 2000, hanno interessato alcune porzioni del compendio e sono consistiti in particolare in adeguamenti igienico-funzionali finalizzati all'ottenimento delle autorizzazioni sanitarie per l'esercizio dell'attività⁵² ed in opere di manutenzione ed adeguamento alle norme di sicurezza di prevenzione

⁵² SCIA n. 1270/2013 e n. 1271/2013.

incendi⁵³.

In ultimo è stato eseguito un frazionamento del compendio in due unità immobiliari⁵⁴ e sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria e modifiche interne al piano secondo (ex Reparto Pensionanti)⁵⁵.

I corpi di fabbrica occupano una superficie coperta di circa 6.300 metri quadrati, pari a circa il 41% della superficie fondiaria di 15.521,22 metri quadrati⁵⁶. Attualmente i corpi di fabbrica dispongono di:

- n. 3 accessi pedonali (numeri civici 5-7-9) da Via Bocca;
- n. 1 accesso pedonale all'angolo tra Via Bocca e Corso Volta (numero civico 1);
- n. 1 accesso pedonale (numero civico 3) da Via Volta;
- n. 1 accesso pedonale (numero civico 26) e n. 1 accesso carraio (numero civico 24A) da Via Monte Rainero;
- n. 1 accesso pedonale (numero civico 1) e n. 1 accesso carraio (numero civico 9) da Via Giuseppe Fagnano;
- n. 1 accesso carraio (numero civico 1) da Via Secondo Boschiero.

Per effetto dei citati intervenuti ampliamenti si sono venuti a creare due ulteriori cortili in aggiunta a quello preesistente, sul quale insistono:

- un porticato nel quale sono stati praticati due ulteriori accessi da Via Fagnano, tramite semplice porta pedonale in legno (numero civico 1) e tramite portale "aulico" ad arco con sovrascritta in latino;
- un basso fabbricato realizzato a metà degli anni Ottanta a ridosso della recinzione confinante con la Via Rossi e racchiudente due locali

⁵³ SCIA n. 163/2016.

⁵⁴ CILA n. 174/2018.

⁵⁵ CILA n. 252/2018.

⁵⁶ Superficie indicata come misurata nella DIA n. 1235/1997.

contigui indipendenti, uno adibito a locale centrale termica e l'altro adibito a locale pompe acquedotto e con struttura prefabbricata in cemento armato tamponata con muratura in mattoni facciavista con copertura a tetto piano impermeabilizzata⁵⁷;

- un'area ecologica⁵⁸ realizzata più di recente in prosecuzione del basso fabbricato, accessibile dal portone carraio attestato su Via Boschiero, ed un deposito di non recente costruzione⁵⁹;
- un armadio metallico a protezione di apparecchiature a servizio dell'impianto di adduzione del gas metano.

Tutte le aree cortilizie sono prevalentemente sistemate a verde e in parte piantumate; ulteriori piccole aree a verde sono attestate sul filo esterno dei fabbricati verso Via Bocca, Corso Volta, Via Monte Rainero e Via Boschiero. Per ampi tratti il compendio è risultato recintato con muri di cinta e con cancellata metallica fissata a muretti rifiniti ad intonaco.

Per ulteriori dettagli riguardanti le caratteristiche costruttive e le dotazioni impiantistiche di servizio si rimanda alle riprese fotografiche ed alla documentazione edilizia ed urbanistica su supporto digitale.

- VALUTAZIONE

In ordine alle tematiche immobiliari, lo scrivente ha ritenuto applicabile, quale criterio di stima, il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

⁵⁷ Secondo le indicazioni tratte dalla Concessione Edilizia n. 188/1984.

⁵⁸ Indicata come “*vecchio stabularium ora in disuso*” nella pratica edilizia assentita con il rilascio della Concessione edilizia n. 188/1984.

⁵⁹ Indicato come “*vecchio lavatoio ora in disuso*” nella pratica edilizia assentita con il rilascio della Concessione edilizia n. 188/1984.

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 abbiamo 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 e la particolarità del compendio immobiliare sopra descritto non rendono semplice la valutazione in quanto concorrono all'individuazione:

- da un lato l'apprezzabile posizione nel centro abitato del comune di Asti, la disponibilità di aree già attrezzate per l'esercizio dell'attività assistenziale e la disponibilità di ampie aree pertinenziali;
- dall'altro lato l'elevata consistenza del compendio ed i conseguenti elevati costi di manutenzione e di gestione da sostenere con costanza al fine di salvaguardare lo stato conservativo di tutti i componenti del compendio, nonché e la necessità di attuare interventi di recupero edilizio e di adeguamento impiantistico.

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 che un mercato esterno estremamente ristretto potrebbe fornire a fronte di un'ipotesi di vendita in blocco.

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

Al valore dell'intero comprensorio lo scrivente è quindi pervenuto per somma di valori di locali a diversa destinazione, nell'ottica di pervenire ad un complessivo e unico valore dell'intero compendio, tenuto conto dello stato conservativo sopra rappresentato (con relativi oneri di ripristino) e dell'incidenza dell'area esterna disponibile.

Sono stati pertanto sviluppati i seguenti computi parziali:

Nucleo storico

Piano interrato

Depositi/locali tecnici

$$\sim \text{mq } 1755 \times \text{€}/\text{mq } 175,00 = \text{€ } 307.125,00$$

Intercapedine

$$\sim \text{mq } 30 \times \text{€}/\text{mq } 50,00 = \text{€ } 1.500,00$$

Cortile

$$\sim \text{mq } 12 \times \text{€}/\text{mq } 50,00 = \text{€ } 600,00$$

Tettoia

$$\sim \text{mq } 12 \times \text{€}/\text{mq } 50,00 = \text{€ } 600,00$$

Piano rialzato (1° f.t.)

Camere/uffici/loc. di servizio

$$\sim \text{mq } 1.825 \times \text{€}/\text{mq } 250,00 = \text{€ } 456.250,00$$

Porticato⁶⁰

~ mq 12 x €/mq 250,00 = € 3.000,00

Porticato di ingresso⁶¹

~ mq 17 x €/mq 250,00 = € 4.125,00

Centrale termica

~ mq 190 x €/mq 150,00 = € 28.500,00

Piano primo (2° f.t.)

Camere

~ mq 1.755 x €/mq 250,00 = € 438.750,00

Balconi⁶²

~ mq 4 x €/mq 250,00 = € 975,00

Terrazzo⁶³

~ mq 8 x €/mq 250,00 = € 1.875,00

Tettoia⁶⁴

~ mq 6 x €/mq 250,00 = € 1.425,00

Sviluppo successivo

Piano interrato

Depositi/locali tecnici

~ mq 3280 x €/mq 200,00 = € 656.000,00

Porticato⁶⁵

~ mq 119 x €/mq 200,00 = € 23.700,00

⁶⁰ Superficie ragguagliata al 30%

⁶¹ Superficie ragguagliata al 30%

⁶² Superficie ragguagliata al 30%

⁶³ Superficie ragguagliata al 30%

⁶⁴ Superficie ragguagliata al 30%

⁶⁵ Superficie ragguagliata al 30%

Tettoia

~ mq 22 x €/mq 50,00 = € 1.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano rialzato (1° f.t.)

Camere e locali di servizio

~ mq 3890 x €/mq 625,00 = € 2.431.250,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano primo (2° f.t.)

Camere e locali di servizio

~ mq 3800 x €/mq 625,00 = € 2.375.000,00

Balconi⁶⁶

~ mq 60 x €/mq 600,00 = € 36.000,00

Piano secondo (3° f.t.)

Camere e locali di servizio

~ mq 2485 x €/mq 650,00 = € 1.615.250,00

Balconi⁶⁷

~ mq 113 x €/mq 600,00 = € 67.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

per un importo complessivo pari ad € 8.501.525,00.

E pertanto, con opportuno arrotondamento e valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale del compendio immobiliare ubicato in Asti - Via Giuseppe Bocca n. 7 viene dallo scrivente individuato in

€ 8.500.000,00
(euro ottomilionicinquecentomila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

⁶⁶ Superficie ragguagliata al 30%

⁶⁷ Superficie ragguagliata al 30%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate presso il SIPEE non sono emersi Attestati di Prestazione Energetica (APE) e/o Attestati di Certificazione Energetica (ACE) inerenti il compendio immobiliare.

E' in corso di predisposizione, da parte di Professionista incaricato dai Commissari Liquidatori, l'APE del compendio.

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

Gli impianti di dotazione dei vari corpi di fabbrica vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte dei Commissari Liquidatori.

Sotto il profilo funzionale, lo scrivente ritiene in ogni caso opportuno precisare che dalla disamina della documentazione rinvenuta nell'archivio della Casa di Riposo è stato possibile rilevare come i principali impianti quali ad esempio:

- ✓ antincendio⁶⁸
- ✓ elettrico⁶⁹
- ✓ riscaldamento
- ✓ messa a terra⁷⁰

siano stati soggetti ai necessari interventi di manutenzione e/o di verifica periodica unitamente, laddove indicato come necessario, a:

- ✓ principali macchinari (quali ad esempio la caldaia⁷¹ e la cabina di trasformazione MT/BT⁷²)

⁶⁸ Con verifiche funzionali sino a settembre 2022

⁶⁹ Con affidamento dell'incarico alla ditta l'Elettrica sino al 21.12.2022

⁷⁰ Verbale di verifica n. 125715bis datato 13.05.2022

⁷¹ Scheda identificativa dell'impianto del 25.01.2022

⁷² Ftt n.48 datata 11.05.2021

- ✓ apparecchiature di gestione/corredo degli stessi quali ad esempio componenti elettrici e presidi antincendio⁷³ (vd porte tagliafuoco, lampade di emergenza, centraline antincendio, estintori ed idranti, etc).

Tutta la citata documentazione che è stata rinvenuta ed esaminata resta disponibile negli archivi della Casa di Riposo.

- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

In merito al regime fiscale da applicare nella vendita del compendio immobiliare si rimette al Commissario Liquidatore qualsiasi determinazione.

~ ~ ~ ~ ~

ALLEGATI:

Costituiscono parte integrante della presente relazione peritale i seguenti allegati:

- Elenco inventariale e dettaglio beni alienati.
- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni assegnati.
- Ultime planimetrie catastali in atti.
- Piante di layout.
- Visure catastali.
- Ispezioni ipotecarie.
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento.
- Certificato di destinazione urbanistica.

⁷³ Novembre 2022

- Stralcio Norme Tecniche di Attuazione.
- Documentazione edilizia (su supporto informatico).
- Documentazione fotografica (su supporto informatico).



▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 3 ottobre 2023



Il Perito

