

TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 147/2023 R.G.E

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX Avv. XXXXXXXX XXXXXXXX	creditore procedente
---	-----------------------------

creditori intervenuti

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX Avv. XXXXXXXX XXXXXXXX	creditore intervenuto
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX Avv. XXXXXXXX XXXXXXXX	creditore intervenuto

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX Avv. XXXXXXXX XXXXXXXX	debitore esecutato
---	---------------------------

GIUDICE ESECUZIONE: Dott.sa Paola AMISANO

C.T.U: Arch. Alessandra BODDA

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7
14100 Asti
Tel. 014123 1841
architetto.bodda@gmail.com

INTEGRAZIONE PER DISIMPEGNO





INDICE



INTEGRAZIONE PER DISIMPEGNO AL CIVICO N.36 (pag.1-18)

1. PREMESSA ED OPERAZIONI SVOLTE.....	pag. 2
---------------------------------------	--------



2. DESCRIZIONE DEL DISIMPEGNO	pag. 4
-------------------------------------	--------

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....pag.6
- RILIEVO pag.9
- NOTA IMPORTANTE EMERSA A SEGUITO DEL RILIEVO DEL DISIMPEGNOpag.10
- NOTA REGOLARIZZAZIONI CATASTALIpag.11



3. VERIFICA DOCUMENTALE SULLA TRASCRIZIONE VERBALE TRANSAZIONE.....	pag. 13
---	---------

- SPECIFICITÀ INDICATE NELLA SCRITTURA – DIRITTO DI PASSAGGIO..... pag.13
- SPECIFICITÀ SUPPOSTE DALLA PLANIMETRIA/ APERTURA VANI..... pag.14
- SPECIFICITÀ RISCONTRATA SU ALLEGATO AL VERBALE DI TRANSAZIONE
PRESENZA DI CANTINA NON RISCONTRATA..... pag.14
- CONSIDERAZIONI FINALI SUL VERBALE DI TRANSAZIONE..... pag.16

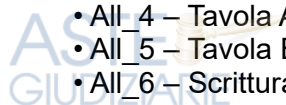


4. VALORE DEL DISIMPEGNO E INCIDENZA SULLA STIMA.....	pag. 17
---	---------

ALLEGATI



- All_1 – Ispezione ipotecaria del 30.10.25 su nota trascrizione Reg.Gen. 7405 Reg.Part. 5827 del 06.10.1984
- All_2 – Verbale della transazione n. [REDACTED] in data 21/11/1983 a definizione del processo civile n. [REDACTED]
- All_3 – Planimetria catastale agli atti dell'unità immobiliare del 15.04.1980
- All_4 – Tavola A – Planimetria disimpegno – scala 1:20
- All_5 – Tavola B – Planimetria inquadramento con vano retrostante – scala 1:20 / 1:50
- All_6 – Scrittura privata depositata in perizia allegato F)
- All_7 – Verballi



RISPOSTE AI QUESITI

Con riferimento a quanto indicato nell'incarico, si riporta quanto segue:

QUESITO

"Incarica esperto già nominato integrare relazione su locale disimpegno (da ultimo, accessibile) onde approfondire su identificazione (ove non già documentata ricostruzione) e gravami, eventuali valori e avvisi da integrare in ordine al vincolo dedotto (trascritto) – ferme già rilevate servitù di cui alla relazione in atti; termine per il deposito al 28.11.25";

1. PREMESSA ED OPERAZIONI SVOLTE

Appreso, con la richiesta di integrazioni formulata dall'Ill.mo GE in data 20.10.2025, della necessità di approfondimenti in merito al disimpegno esistente al civico n. 36 di via Brofferio – al tempo della perizia non accessibile - facente parte della consistenza dell'immobile identificato al foglio 77, particella 708, subalterno 1, oggetto della presente procedura esecutiva, la scrivente avviava le attività necessarie e procedeva come segue.

In data 20.10.2025 veniva fissato un primo appuntamento presso la Conservatoria di Asti per verificare l'avvenuta trascrizione della scrittura privata reperita.

Il 22.10.2025 ci si recava presso gli uffici, che tuttavia risultavano chiusi per lavori edili, circostanza che rendeva impossibile l'esito dell'appuntamento.

Un nuovo accesso veniva effettuato in data 27.10.2025, ma anche in tale occasione la Conservatoria risultava chiusa per la medesima motivazione.

Parallelamente, in data 21.10.2025 e nuovamente il 25.10.2025, la scrivente inoltrava al Tribunale di Asti richiesta per il reperimento della trascrizione del *"verbale della transazione n. [REDACTED] in data 21/11/1983 a definizione del processo civile n. [REDACTED]"*, al fine di verificare l'allegazione della scrittura privata o di altri documenti utili. L'istanza non aveva riscontro documentale.

In data 24.10.2025 veniva inoltre trasmessa PEC agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Conservatoria di Asti per ottenere copia degli eventuali allegati alla nota di trascrizione del suddetto verbale e della scrittura privata.

Il 29.10.2025 seguiva ulteriore PEC indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro di via Zangrandi per la medesima finalità e per verificare l'eventuale registrazione o trascrizione della scrittura privata.

Successivamente, in data 30.10.2025 venivano eseguite ispezioni ipotecarie sulla nota di trascrizione e sul bene tramite la banca dati digitale dell'Agenzia delle Entrate.

In data 05.11.2025 la scrivente effettuava un sopralluogo presso il compendio per rilevare il disimpegno sito al civico n. 36 di via Brofferio.

Nella stessa data, l'incaricato della proprietà adiacente, intervenuto per consentire il rilievo, consegnava alcuni documenti storici relativi al "verbale della transazione n. [REDACTED] in data 21/11/1983 a definizione del processo civile n. [REDACTED]".

In data 07.11.2025, per ulteriore verifica, veniva richiesto all'Amministratore condominiale se fossero presenti allegati al regolamento condominiale, già acquisito in sede di perizia. La risposta era negativa; venivano unicamente fornite planimetrie storiche non allegate al regolamento.

Il 10.11.2025, nel primo giorno di riapertura della Conservatoria dopo la chiusura degli uffici, la scrivente si recava nuovamente per reperire il testo del verbale della transazione n. [REDACTED] in data 21/11/1983 a definizione del processo civile n. [REDACTED], che risultava presente negli archivi ma non veniva rilasciato in copia, in quanto secondo quanto riferito la relativa documentazione è gestita mediante trasmissione diretta da parte del Tribunale e può essere consegnata solo previa dichiarazione di inesistenza presso gli uffici.

In pari data veniva quindi presentata una nuova richiesta al Tribunale con il pagamento dei relativi oneri e con trasmissione dei dati.

In data 12.11.2025 veniva svolto un ulteriore sopralluogo in sito per verificare, per massima sicurezza e verifica, l'effettiva inaccessibilità di alcuni metri quadrati di spazio situati tra il vano disimpegno rilevato il 05.11.2025 e il vano retrostante già rilevato nella perizia depositata.

Infine, in data 17.11.2025 ci si recava nuovamente presso la Conservatoria al fine di verificare l'esistenza di eventuali ulteriori allegati agli atti di provenienza, sia all'ultimo atto sia a quello precedente. Dalla verifica emergeva che l'atto di provenienza più recente non conteneva allegati planimetrici e rinviava all'atto precedente, rogato dal Notaio [REDACTED], il quale riportava esclusivamente planimetrie catastali storiche relative al piano terra e al piano primo, senza alcuna rappresentazione di locali cantinati.

In data 24.11.25 ci si è recati nuovamente presso la Conservatoria per effettuare un ulteriore controllo volto a verificare la presenza di copia del regolamento di condominio con i relativi allegati, con esito negativo.

Al termine di tutte le operazioni effettuate e delle indagini documentali svolte, la scrivente si trovava nelle condizioni di fornire risposta al quesito formulato dall'III.mo GE.

2. DESCRIZIONE DEL DISIMPEGNO

Il disimpegno — facente parte della consistenza del subalterno 1, foglio 77, particella 708, oggetto della presente procedura esecutiva — non era stato rilevato né misurato al momento della redazione della perizia, poiché non nella disponibilità del debitore esecutato ma del proprietario confinante.

Si tratta di un **piccolo vano posto al piano terra, al civico n. 36 di via Brofferio in Asti**, dotato di accesso diretto dalla strada.

Trattasi di un vano di **2,31 m²**, rappresentato nella planimetria riportata a seguire e il cui rilievo è integralmente contenuto nell'Allegato 1).

Il locale è chiuso verso via Brofferio da una porta in legno a doppio battente e presenta **dimensioni interne massime di circa 1,20 m × 1,95 m**, con una **pianta irregolare**, come rilevabile dalla planimetria.

L'altezza interna è di circa 3,41 m: il soffitto è infatti voltato e la misura è stata rilevata in prossimità del centro del vano, presentando una quota maggiore nella parte sommitale della volta e una minore in corrispondenza dell'imposta.

Il pavimento è piastrellato e, come l'insieme delle finiture (intonaci e tinteggiature), risulta molto datato ed in parte danneggiato (Foto 10-11-12).

Nel vano è presente, sul lato destro, una porta metallica REI che conduce alla proprietà confinante e che risulta chiusa a chiave (Foto 4).

Pur non essendo stato possibile aprirla in quanto accessibile esclusivamente dal lato della proprietà contigua, si rileva la presenza di un contromuro presumibilmente in cartongesso realizzato per il suo posizionamento: ciò si desume dall'ispessimento della muratura e dal differente colore del pannello e del muro, come evidenziato nella documentazione fotografica.

La restante muratura di confine risulta portante sia verso via Brofferio sia sul lato sinistro verso la proprietà [REDACTED] mentre la parete di fondo, opposta rispetto alla via Brofferio, appare verosimilmente una tramezza.

Non risultano ulteriori aperture nel piccolo vano; allo stato attuale esso conduce esclusivamente alla proprietà confinante tramite la porta REI sopra descritta.

Per quanto riguarda lo **stato di manutenzione** del piccolo locale, si rilevano alcuni distacchi di intonaco, visibili nella documentazione fotografica, nonché la presenza di diffuse efflorescenze saline in prossimità del livello del terreno, presumibilmente riconducibili a fenomeni di umidità di risalita sulla

muratura portante (Foto 10).

Sul lato destro del disimpegno è inoltre presente un'evidente "foro/apertura" nella muratura, con relativo danneggiamento della stessa (Foto 7).

La porta di ingresso, in legno e di vecchia installazione, si presenta in condizioni manutentive non buone, verosimilmente a causa dell'esposizione agli agenti atmosferici, che ne ha deteriorato la superficie (Foto 2).

Anche la pavimentazione, anch'essa molto datata, risulta in cattivo stato di conservazione.

Per quanto concerne gli impianti, è presente un vecchio corpo illuminante a soffitto, del quale non è possibile determinare l'utenza di alimentazione, presumibilmente ad oggi legato alla proprietà adiacente.

Non risultano ulteriori impianti visibili all'interno del locale.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si riporta a seguire la documentazione fotografica del piccolo vano, ripresa sia all'interno sia all'esterno, con particolare evidenza dello stato di manutenzione.



Foto 1-2: Il disimpegno al civico n.36 visto da via Brofferio

Foto 3-4: L'interno del disimpegno, porta di ingresso in legno e porta REI all'interno



Foto 5-6: L'interno del disimpegno, la parete verso la porta REI



Foto 7-8: L'interno del disimpegno, la parete verso la porta REI, situazione della parete



Foto 9-10: L'interno del disimpegno, vista su esterno ed efflorescenze su parete



Foto 11-12: L'interno del disimpegno, efflorescenze su parete e condizioni pavimentazione



RILIEVO STRUMENTALE



Il rilievo del locale è stato eseguito mediante strumentazione digitale ed è riportato nella Tavola A), allegata alla presente relazione integrativa, alla quale si rimanda.

Di seguito se ne riporta un estratto, dal quale **risulta evidente la ridotta metratura del locale e la presenza della porta verso altra proprietà, visibile sul lato destro del disimpegno.**

Tale porta, non essendo risultata apribile poiché chiusa a chiave, non ha consentito di verificarne con certezza il verso di apertura che, presumibilmente, è orientato verso il disimpegno, trattandosi di porta REI. In tale configurazione, **l'apertura va a occupare integralmente l'area disponibile, annullando di fatto la residua fruibilità dello spazio.**



PIANTA PIANO TERRA

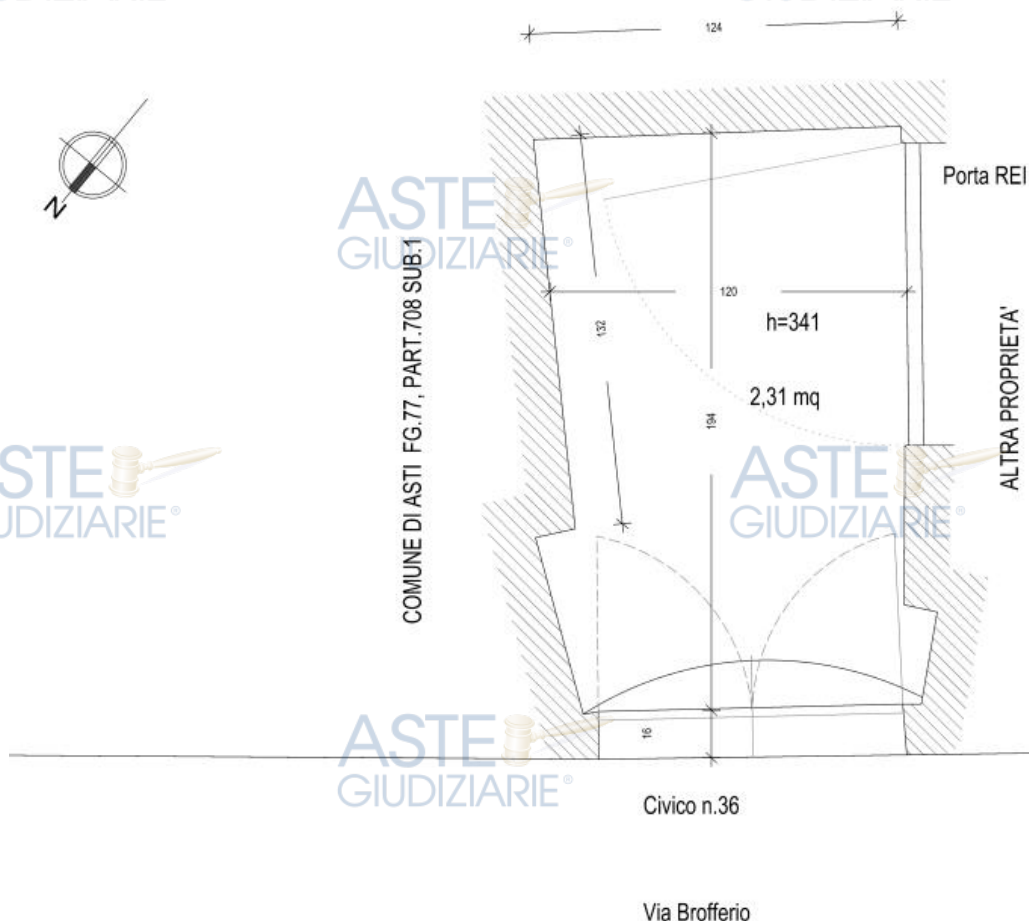


Foto 13: Estratto Allegato 4 – Tavola A- Planimetria disimpegno



NOTA IMPORTANTE EMERSA A SEGUITO DEL RILIEVO DEL DISIMPEGNO

Si precisa che la scrivente aveva già rilevato, in sede di redazione della perizia, il vano esistente sul lato cortile, adibito a centrale termica, rappresentato nella planimetria che segue (Foto 14).

Successivamente, in data 05.11, è stato possibile effettuare anche il rilievo del disimpegno sito al civico 36, che all'epoca della perizia non era nella disponibilità del debitore esecutato.

Tale vano si trova esattamente sul lato opposto rispetto al piccolo locale prospiciente il cortile.

Dall'unione dei due rilievi, quello del locale lato strada e quello del locale lato cortile, si deve rilevare che è emersa la presenza di un **piccolo spazio interposto che non risulta accessibile né dal cortile né dalla via Brofferio**, in quanto totalmente **privo di aperture**.

Lo stesso debitore esecutato aveva riferito che tale area risulta "murata", **non essendo presenti porte né varchi da entrambi i lati** sebbene, durante il sopralluogo di controllo del 12.11.2025, così come in quello precedente effettuato al momento della stesura della perizia, il vano centrale termica è risultato colmo di materiale tale da impedirne la visuale, come visibile nella foto 15) riportata di seguito.

Lo spazio rilevato di circa 62 cm fa comunque presumere come anche dichiarato dal debitore esecutato l'assenza di una porta, la cui larghezza minima usuale è pari ad almeno 70 cm.

Questo spazio, stimabile in circa **2 m²**, secondo quanto ricavabile con approssimazione dalla differenza tra la larghezza complessiva del corpo di fabbrica e le misurazioni eseguite, ricade comunque nella **consistenza del subalterno 1, particella 708, foglio 77**, nonché è indicato sulla planimetria catastale agli atti e pertanto è parte integrante dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, come già riportato nella perizia originaria.

Non si può escludere che in tale piccolo vano — rappresentato graficamente di seguito ed evidenziato con colorazione blu— possano essere presenti impianti o materiali non visibili, proprio in ragione della sua inaccessibilità fisica. L'area sopra descritta è esemplificata nella rappresentazione seguente.

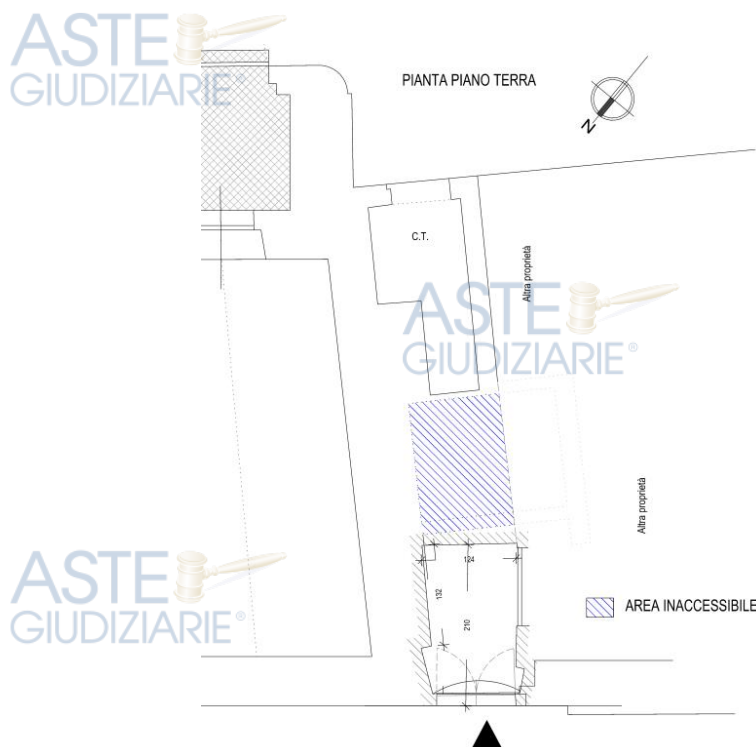


Foto 14: Estratto Allegato 5– Tavola B- Planimetria inquadramento con vano retrostante. Rappresentazione dei due rilievi eseguiti, con spazio risultante “murato”

Foto 15: Condizioni della centrale termica lato cortile, con materiale accatastato che impedisce la vista

NOTA REGOLARIZZAZIONI CATASTALI

Come già relazionato a pagina 43 al Quesito n. 6) della perizia di stima, alla quale si rimanda integralmente, ed alla luce dei **recenti rilievi eseguiti sul disimpegno** sopra descritti – che all’epoca non era risultato accessibile e che, **come altre parti del fabbricato, non è risultato fedele alla planimetria catastale**– si precisa che **tutte le spese di regolarizzazione catastale resteranno integralmente a carico del futuro aggiudicatario/proprietario**, di concerto anche con la proprietà confinante per le rispettive situazioni indicate nell’elaborato peritale ed in particolare a pagina 47 della perizia a cui si rimanda.

“Per quanto concerne il locale centrale termica ed il piccolo vano identificato al civico n.36, la scrivente CTU ha verificato che questi vani non insistono sulla particella 708 del Foglio 77 ma sulla particella 712 dello stesso foglio”.....
“Sarebbe necessario inoltre a rigore presentare l’elaborato planimetrico delle particelle 708 e 712, con le distribuzioni corrette in cui si vedano le nuove distribuzioni, ma dal momento che tale operazione coinvolge chiaramente anche le proprietà della particella 712 - che è esclusa da questa procedura esecutiva immobiliare - tali variazioni catastali che coinvolgono anche la proprietà adiacente, non possono essere ad oggi eseguite, perché richiedono per la completa correzione dell’anomalia anche il coinvolgimento della proprietà adiacente, come riferito dagli uffici dell’Agenzia del Territorio”.

Tali attività, come indicato nel medesimo Quesito n. 6 e in particolare alle pagine 47 e 48 della perizia, comporteranno la presentazione di una variazione catastale DOCFA con **deposito del corretto rilievo dello stato di fatto di tutto l’immobile, anche alla luce degli eventuali pareri della**

Soprintendenza e delle eventuali demolizioni che dovessero essere prescritte, con l'aggiornamento e regolarizzazione del fabbricato presso l'Agenzia del Territorio, come già evidenziato in perizia.

Si rimanda al Quesito 6) della perizia, nel quale la tematica è trattata in dettaglio, nonché al Quesito 8) per quanto concerne le necessarie regolarizzazioni urbanistiche da eseguirsi a carico del futuro aggiudicatario/proprietario.

3. VERIFICA DOCUMENTALE SULLA TRASCRIZIONE DELLA SCRITTURA

In relazione al quesito concernente la scrittura privata riportata all'Allegato 6) e la sua eventuale registrazione o trascrizione, si evidenzia che, dalle verifiche svolte dalla scrivente tramite le indagini effettuate, **la scrittura privata non risulta registrata né trascritta in forma autonoma**. Tale circostanza è stata confermata sia dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di via Zangrandi, sia dalle successive ricerche condotte presso la Conservatoria.

Diversamente, il **"verbale della transazione n. [REDACTED] in data 21/11/1983 a definizione del processo civile n. [REDACTED]"** risulta regolarmente trascritto, come da nota di trascrizione Reg. gen. 7405 Reg. part. 5827 del 06/10/1984, già allegata alla perizia di stima e nuovamente acclusa alla presente relazione (Allegato 1 e 2).

Dalle indagini è emerso che **il verbale di transazione sopra richiamato riproduce integralmente, nel proprio testo, il testo della suddetta scrittura privata**, il cui contenuto risulta invariato rispetto all'originale.

Si precisa, inoltre, che al verbale di transazione risultano allegati gli elaborati grafici, qui riprodotti nella presente integrazione peritale al medesimo Allegato 2), nella stessa forma in cui sono stati reperiti e forniti dagli Uffici del Tribunale in data 11.11.25.

SPECIFICITÀ INDICATE NELLA SCRITTURA – DIRITTO DI PASSAGGIO

Nel trasmettere il testo completo del *verbale della transazione n. [REDACTED] in data 21/11/1983 a definizione del processo civile n. [REDACTED]* all'Allegato 2) per consentirne integrale lettura alle Parti e all'Ill.mo GE, la scrivente segnala che, al punto 4) dello stesso, è riportata la seguente condizione:

"4°) – Venuto meno l'obbligo di cui al punto II°, entrambe le parti, ed aventi causa, avranno pieno diritto di passaggio sul pianerottolo in ampio modo."

Dal contenuto del punto 4, e considerato che la destinazione a scuola — richiamata nei punti precedenti del verbale — **non risulta più presumibilmente sussistente allo stato attuale dei luoghi**, come evidenziato in perizia e come sarà stato possibile riscontrare dal [REDACTED] che hanno effettuato sopralluogo con persona incaricata dalla proprietà confinante, emerge la possibilità che tale condizione prevista si sia verificata.

Pertanto, **la scrivente ritiene che, sulla base del testo riportato, possa configurarsi un diritto di passaggio sul suddetto disimpegno in favore della proprietà confinante**, così come previsto dal punto 4) sopra citato.

La valutazione della portata giuridica e dell'eventuale opponibilità del diritto, non rientrando nella specializzazione della scrivente in quanto materia propriamente giuridica, è pertanto rimessa ai legali competenti per ogni opportuna valutazione o diversa interpretazione del documento.

SPECIFICITÀ SUPPOSTE DALLA PLANIMETRIA/ APERTURA VANI

Dall'esame della planimetria e dalla lettura del verbale di transazione non emergono indicazioni chiare circa la **possibilità di aperture dalla proprietà** [REDACTED] verso il disimpegno, al fine di creare un'uscita su via Brofferio. Ciò anche in considerazione del fatto che il **disimpegno esistente al civico 36 non ha ad oggi alcun collegamento con il resto dell'immobile oggetto di esecuzione**: allo stato attuale costituisce infatti **unico accesso alla proprietà confinante**, essendo privo di ulteriori aperture, ad eccezione della porta REI che, pur essendo chiusa, dà accesso proprio ed **esclusivamente alla proprietà del confinante**.

In ogni caso, l'eventuale realizzazione di nuove aperture nel disimpegno, oltre a quella già esistente, sarebbe comunque subordinata ai vincoli di tutela artistica cui l'immobile risulta assoggettato — ampiamente descritti nella perizia, alla quale si rimanda — nonché alla necessità di un progetto di redistribuzione dei locali.

Tali profili esulano dall'ambito della presente perizia, trattandosi di valutazioni di natura progettuale e di verifica di fattibilità, **il cui esito potrà essere positivo o negativo** e che rientrano comunque nella discrezionalità del futuro proprietario/aggiudicatario, **nonché alle delicate implicazioni legali sottese, in quanto ad oggi la porta REI presente va presumibilmente ad annullare con la sua apertura la restante fruibilità dello spazio** (Foto 13 Planimetria disimpegno a pagina 9).

Sarà pertanto necessario verificare se, in concreto, due porte possano mai coesistere nel medesimo disimpegno, anche alla luce dell'interpretazione giuridica del verbale di transazione, sulla quale la scrivente non può esprimere valutazioni ulteriori, trattandosi di materia che esula dalle proprie competenze professionali.

Si veda anche il paragrafo *“Considerazioni finali sul verbale di transazione”* a pagina 15) per le criticità riscontrate.

SPECIFICITÀ RISCONTRATA SULL'ALLEGATO AL VERBALE DI TRANSAZIONE – PRESENZA DI CANTINA NON RISCONTRATA

Si segnala inoltre, per completa conoscenza dell'Ill.mo G.E. e delle Parti, che dalla lettura del *verbale della transazione n. [REDACTED], in data 21/11/1983 a definizione del processo civile n. [REDACTED]* (riportato all'Allegato 2) — come già evidenziato nella perizia depositata alla pagina 18 *“Anomalie ed irregolarità da segnalare sul compendio”* — emerge un riferimento ad una **cantina**, descritta come *“vano indicato con il numero romano I, nell'allegato G (ossia la planimetria generale*

del caseggiato allegata al Regolamento del condominio [REDACTED]", la quale tuttavia **non è stata rinvenuta né rilevata** nel corso dei sopralluoghi effettuati con [REDACTED]

Poiché l'Amministratore condominiale non ha fornito alcun allegato al regolamento di condominio utile a chiarire la situazione, ma unicamente alcune planimetrie storiche di cui non è noto il valore probatorio e la datazione, e volendo acquisire piena certezza in merito, nel sopralluogo del 12.11 la scrivente ha richiesto nuovamente precisazioni al debitore esecutato, il quale ha confermato con dichiarazione del 12.11 **l'inesistenza di un locale cantinato**.

Per ulteriore verifica, sono stati nuovamente esaminati l'atto di provenienza più recente — Atto di compravendita del 28/04/1981, Notaio dott. [REDACTED], Rep. 17615, Racc. 9900, rogato in Asti — e quello precedente, ossia l'Atto di compravendita del 02/05/1980, Rep. 221312, Raccolta 4002, rogato dal Notaio dott. [REDACTED]

Da entrambe le letture **non risulta menzionata alcuna cantina**: nelle descrizioni sono riportati esclusivamente il piano terra e il piano primo, senza riferimento ad altri locali.

In data 24.11.25 ci si è recati nuovamente presso la Conservatoria per effettuare un ulteriore controllo volto a verificare la presenza di copia del regolamento di condominio con i relativi allegati, con esito negativo; pertanto, si rimanda al Regolamento di Condominio, fornito dall'Amministratore, già riportato all'Allegato E), che risultava privo degli allegati.

Stante quanto precede, si rappresenta comunque quanto sopra per opportuna conoscenza dell'Ill.mo GE e delle Parti. Si evidenzia che tale eventuale locale, non meglio precisato, non risulta né nell'atto di provenienza dell'immobile né nelle relative planimetrie catastali e, pertanto, non rappresenta comunque ad oggi un eventuale vano nella consistenza **del bene oggetto di esecuzione immobiliare**, per quanto concerne gli atti di provenienza e le planimetrie catastali già depositate negli allegati della perizia, rispettivamente all'Allegato B) e 5).

CONSIDERAZIONI FINALI SUL VERBALE DI TRANSAZIONE

Si segnala che dal rilievo eseguito del disimpegno nonché dall'analisi della scrittura contenuta nel verbale di transazione emergono quindi, a giudizio della scrivente, diverse rilevanti incongruenze che richiedono una valutazione e una lettura strettamente giuridica, ambito che esula dalle competenze tecniche della scrivente.

Tali criticità si aggiungono a quanto già esposto nei paragrafi precedenti della presente *"Integrazione relativa al disimpegno sito al civico 36"*.

In particolare, al punto 1 del verbale si legge: *"1°) – Il dott. Xxxxxxx si impegna a chiudere, entro il 22*

novembre 1983, la porta al piano terreno sul pianerottolo contrassegnato con il numero civico 36, già n. 10, di Via Brofferio (di cui all'allegato 1 entro la linea tratteggiata di proiezione del sovrastante muro) ricostruendo, quindi, il tramezzo precedentemente abbattuto.”

Il testo fa quindi riferimento alla chiusura della porta “entro la linea tratteggiata di proiezione del sovrastante muro”.

Dai sopralluoghi effettuati risulta invece che l'intervento sia stato poi realizzato con una tramezza e una porta (ad oggi porta REI come descritta nel paragrafo precedente) posizionata a rigore “prima” della linea tratteggiata di proiezione del sovrastante muro, così come individuabile nell'Allegato 1 che sotto si riporta.

Non si conosce inoltre e non è precisata la posizione del citato tramezzo “il tramezzo precedentemente abbattuto” per chiarirne la posizione.

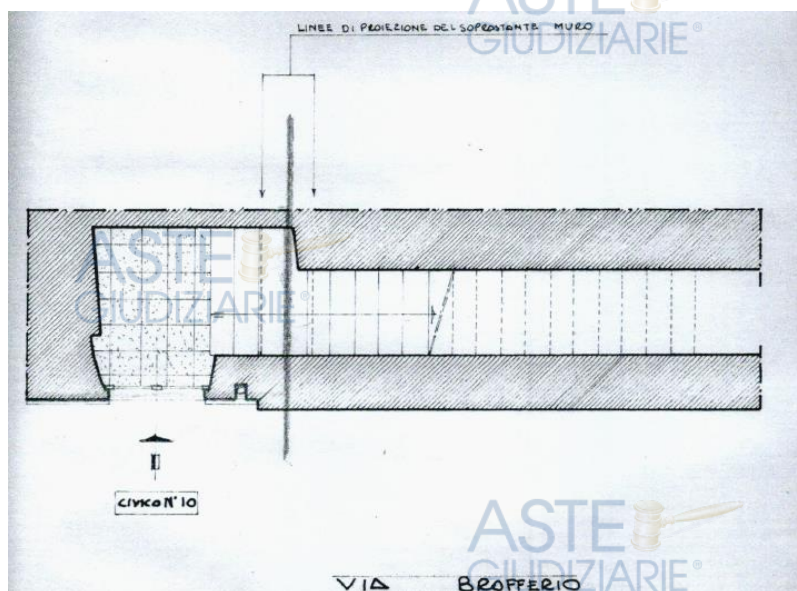


Foto 16: Estratto verbale – Allegato 1 riportato integralmente all'Allegato 2

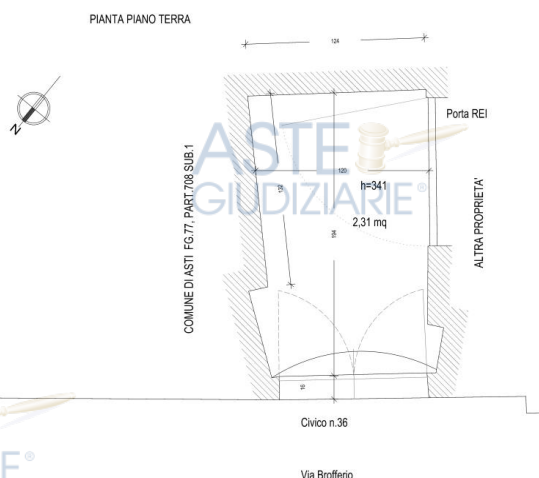


Foto 17: Estratto del rilievo effettuato dalla scrivente, con collocazione della **tramezza ad oggi** (vedere All_4)

Si rileva inoltre che anche nel presente elaborato non risultano rappresentate ulteriori aperture verso la proprietà [REDACTED]. Pertanto, anche in relazione al punto 4 del verbale, ove si legge:

“4°) – Venuto meno l’obbligo di cui al punto II°, entrambe le parti, ed aventi causa, avranno pieno diritto di passaggio sul pianerottolo in ampio modo.”

La previsione non appare di immediata comprensione.

Non risulta infatti chiaro dove possa concretamente esercitarsi il diritto di passaggio riferibile alla proprietà [REDACTED] considerato che l’unica ulteriore porta affaccia sull’unità confinante e che, allo stato attuale, non sono presenti altri sbocchi o aperture utilizzabili.

Anche nell’ipotesi in cui fosse ritenuta astrattamente ammissibile l’apertura di una nuova porta, come già relazionato al paragrafo precedente, permane l’oggettiva criticità legata all’assetto dei luoghi: ad oggi, l’area è occupata dal raggio di apertura della porta REI esistente, circostanza che rende di fatto impossibile l’inserimento di ulteriori varchi.

Alla luce di quanto sopra, considerate le incongruenze riscontrate e documentate, le parti testuali suscettibili di diversa interpretazione, il rilevante lasso di tempo trascorso (oltre quarant’anni) che potrebbe aver modificato lo stato dei luoghi oggi rappresentato rispetto al 1983, nonché le possibili implicazioni giuridiche, la scrivente, dopo aver svolto le verifiche sul posto e le valutazioni tecniche di competenza, ritiene opportuno demandare ai legali per la propria competenza professionale una completa ed approfondita lettura del verbale riportato all’Allegato 2), ai fini di una corretta interpretazione giuridica dello stesso.

4. VALORE DEL DISIMPEGNO E INCIDENZA SULLA STIMA

Considerate le dimensioni contenute del vano e la sua natura, nonché l’esistenza del diritto di passaggio, e tenuto conto che la presenza del disimpegno al civico n.36 della via Brofferio era già stata riportata in perizia — sebbene esso non fosse stato rilevato strumentalmente per la sua inaccessibilità, ma desunto dalla planimetria catastale — la CTU precisa che tale elemento non incide sul valore già attribuito al compendio.

Oltre a trattarsi di una metratura marginale (circa 2 m²) rispetto all’intero immobile, **essa era già stata inclusa nel calcolo della superficie commerciale**, peraltro in misura leggermente maggiorata, poiché la planimetria catastale risultava meno precisa del rilievo poi effettuato recentemente in sito.

Si evidenzia inoltre che le problematiche connesse alla presenza dei vincoli in oggetto erano già state considerate nei coefficienti di decremento applicati, formulati sulla base delle numerose difformità e delle specificità dell'immobile, analizzate in modo approfondito nella perizia depositata a pagina 86. Per tutto quanto precede, si conferma l'importo di stima già indicato a pagina 90-91 della perizia.

L'elaborato di cui sopra costituisce integrazione all'elaborato peritale, depositato in data 26.03.25 al quale si rimanda.

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 26/11/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
arch. Alessandra BODDA

ALLEGATI:

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.