

TRIBUNALE DI ASTI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 6/2024

 XXXXXXXXXXXXX

CREDITORE PROCEDENTE

Avv.to XXXXXXXXXXXXX

contro:

 XXXXXXXXXXXXX

DEBITORE ESECUTATO

Giudice Esecutore

Dottor Giuseppe AMOROSO

Perito Stimatore

Arch. Elisa VALPREDA

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Amoroso con proprio provvedimento del 27/03/2025 nominava l'arch. Elisa Valpreda con studio in Asti via Comentina n. 38, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Asti al numero di posizione n. 613, libero professionista, quale Perito Stimatore nella presente procedura esecutiva, fissando per il giuramento ed il conferimento dell'incarico l'udienza del 23/04/2025.

In tale udienza il Perito Stimatore prestava il giuramento di rito ed allo stesso veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti come formulati:

- 1) **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica

se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi:

- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o

sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n.47;

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

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

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

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

13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

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

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

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

- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
- 17) **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 43/11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31-07/08/2009) allegato A n.5.2:
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
 - b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
 - d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
 - e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del 23/09/2025 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in **via telematica** ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. **Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi**

non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08;

- f) **Allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Al fine di espletare il mandato si è provveduto:

- ad esaminare gli atti depositati ed i documenti allegati;
- ad eseguire i necessari accertamenti presso i pubblici Uffici;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, eseguire rilievi, verificandone le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad effettuare indagini sulla situazione e condizione del mercato immobiliare, per immobili aventi caratteristiche simili e/o comparabili con l'immobile oggetto di valutazione.

La scrivente, in possesso degli elementi utili finalizzati a rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., riferisce quanto segue, evidenziando che alla relazione sono allegate tavole esplicative, documenti, riprese fotografiche alle quali si farà esplicito riferimento nel corso della presente relazione.

SINTETICA CRONOLOGIA DELLE PRELIMINARI ATTIVITÀ SVOLTE

Il perito nominato, Arch. Elisa Valpreda, si attivava immediatamente attraverso ricerche, indagini, accertamenti presso gli uffici del comune di Asti, Isola d'Asti e Genova.

Venivano disposte ulteriori indagini a mezzo pec e/o mail ordinaria, anche con sopralluoghi presso uffici pubblici, al fine di acquisire documentazioni e informazioni utili all'espletamento dell'incarico.

Seguivano successivi e molteplici contatti, comunicazioni a mezzo e-mail e incontri presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola d'Asti in merito al reperimento dei provvedimenti autorizzativi depositati presso lo stesso.

Contestualmente si procedeva con altre indagini (Agenzia Entrate - Territorio, Conservatoria dei registri Immobiliari di Asti e Genova, Comune di Isola d'Asti, Archivio Notarile....) che sono illustrate nei singoli capitoli di competenza-riferimento.

QUESITO 1

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 1)

Il perito nominato, Arch. Elisa Valpreda, si attivava immediatamente attraverso ricerche, indagini, accertamenti presso gli uffici competenti e, prima di disporre sopralluogo presso gli immobili, sono stati presi preliminari contatti telefonici con l'XXXXXXXXXXXX (nominato custode nella procedura indicata) al fine di coordinarne data e ora del sopralluogo; veniva altresì avvisata la parte esecutata mediante raccomandate A.R. inviata in data 24/04/2025 con ricevuta di ritorno che attestava il ritiro della predetta raccomandata in data 08/05/2025.

Nella comunicazione venivano fissate data ed ora del sopralluogo per il giorno 16/05/2025 alle ore 15.00 al fine di dare inizio alle operazioni peritali (**ALLEGATO 1 - Comunicazione di inizio operazioni peritali**).

Nel giorno ed ora fissata, alla presenza dell'XXXXXXXX (rappresentato dal Sig. XXXXXXXXX) e del Sig. XXXXXXXX e degli inquilini, è stato possibile disporre sopralluogo presso gli immobili al fine di poter eseguire i primi accertamenti e procedere alle iniziali operazioni peritali (**ALLEGATO 2 – Verbale di accesso del 16/05/2025**).

Seguivano accertamenti, verifiche, accessi presso pubblici uffici, indagini che consentivano di pervenire alle risultanze esposte che sono illustrate in risposta ai singoli quesiti di competenza-riferimento della presente relazione.

QUESITO 2

- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di

destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

IN RISPOSTA AL QUESITO 2)

Dall'esame del fascicolo della procedura depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Asti è stata esaminata la documentazione agli atti ed è stata verificata la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. comma 2° relativa agli immobili pignorati ossia quanto indicato nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale depositato in atti.

E' stato altresì acquisito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 04/08/2025, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni, ne viene di seguito riportato un estratto; l'elenco completo è meglio individuato nell'allegato 3a (**ALLEGATO 3 – Ispezioni Ipotecarie: 3a - Ispezioni ipotecarie XXXXXXXX - immobili**).

ISPEZIONI IPOTECARIE

Ispezione n. T67212 del 04/08/2025
per dati anagrafici

Dati della richiesta

Cognome: XXXXXXXX

Nome: XXXXXXXX

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1987 al 04/08/2025

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1975 al 30/11/1987

Elenco omonimi

1. XXXXXXXXXX

Luogo di nascita XXXXXXXX (XX)

Data di nascita XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXX*

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/08/1990 - Registro Particolare 5017 Registro Generale 6747

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 20537 del 23/08/1990

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/2001 - Registro Particolare 3329 Registro Generale 4529

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 78867 del 16/05/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/2001 - Registro Particolare 3330 Registro Generale 4530

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 78867 del 16/05/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2001 - Registro Particolare 729 Registro Generale 4531

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 78868 del 16/05/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 402 del 05/04/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/04/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 06/04/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/10/2004 - Registro Particolare 7410 Registro Generale 12653

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 95204/17204 del 18/10/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASTI(AT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 27/10/2004 - Registro Particolare 3412 Registro Generale 12654
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 95205/17205 del 18/10/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ASTI(AT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 420 del 22/05/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 23/05/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/12/2005 - Registro Particolare 8157 Registro Generale 13173
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 80317/6352 del 01/12/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ASTI(AT)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/04/2008 - Registro Particolare 2706 Registro Generale 3929
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 31655/11444 del 08/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ASTI(AT)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/2008 - Registro Particolare 3192 Registro Generale 4652
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 46044/25743 del 29/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ISOLA D'ASTI(AT)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

10. ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2009 - Registro Particolare 247 Registro Generale 1766
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 47209/26712 del 19/02/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ISOLA D'ASTI(AT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

11. ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 - Registro Particolare 476 Registro Generale 4018
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 1261/961 del 15/05/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ASTI(AT), ISOLA D'ASTI(AT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 600 del 14/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/08/2012 - Registro Particolare 5042 Registro Generale 6720
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 971/799 del 27/07/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ASTI(AT)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

13. ISCRIZIONE CONTRO del 10/01/2013 - Registro Particolare 26 Registro Generale 265
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 2277/1730 del 09/01/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ASTI(AT), ISOLA D'ASTI(AT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 601 del 14/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

14. ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2016 - Registro Particolare 1464 Registro Generale 10052
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1299 del 02/09/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ASTI(AT), ISOLA D'ASTI(AT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 988 del 02/11/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2020 - Registro Particolare 4188 Registro Generale 5410
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 2976/2474 del 04/08/2020
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ASTI(AT)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2024 - Registro Particolare 795 Registro Generale 1057
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 5008/2023 del 08/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ISOLA D'ASTI(AT)
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione n. T70020 del 04/08/2025
per immobile

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ISOLA D'ASTI (AT)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 2 - Particella 147 - Subalterno 23

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1987 al 04/08/2025

Elenco immobili

Comune di ISOLA D'ASTI (AT) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 00147 Subalterno 0023

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 14/05/2008 - Registro Particolare 3192 Registro Generale 4652

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 46044/25743 del 29/04/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 24/02/2009 - Registro Particolare 247 Registro Generale 1766

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 47209/26712 del 19/02/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 18/05/2012 - Registro Particolare 476 Registro Generale 4018

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 1261/961 del 15/05/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 600 del 14/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 10/01/2013 - Registro Particolare 26 Registro Generale 265

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 2277/1730 del 09/01/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 601 del 14/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del 01/12/2016 - Registro Particolare 1464 Registro Generale 10052

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1299 del 02/09/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 988 del 02/11/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 05/02/2024 - Registro Particolare 795 Registro Generale 1057

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 5008/2023 del 08/01/2024

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione n. T70373 del 04/08/2025
per immobile

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ISOLA D'ASTI (AT)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 2 - Particella 632 - Subalterno 16

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1987 al 04/08/2025

Elenco immobili

Comune di ISOLA D'ASTI (AT) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 00632 Subalterno 0016

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 14/05/2008 - Registro Particolare 3192 Registro Generale 4652

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 46044/25743 del 29/04/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 24/02/2009 - Registro Particolare 247 Registro Generale 1766

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 47209/26712 del 19/02/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 18/05/2012 - Registro Particolare 476 Registro Generale 4018

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 1261/961 del 15/05/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 600 del 14/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 10/01/2013 - Registro Particolare 26 Registro Generale 265

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 2277/1730 del 09/01/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 601 del 14/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del 01/12/2016 - Registro Particolare 1464 Registro Generale 10052

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1299 del 02/09/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 988 del 02/11/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 05/02/2024 - Registro Particolare 795 Registro Generale 1057

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 5008/2023 del 08/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

il tutto come meglio e più completamente individuato nell'allegato 3a (**ALLEGATO 3 – Ispezioni**

ipotecarie: 3a - Ispezioni ipotecarie XXXXXXXXXXXX - immobili).

ATTI DI PROVENIENZA

Sono stati richiesti, a mezzo mail del 30/04/2025 presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Asti, gli atti di provenienza ultraventennale e precisamente:

- rogito Notaio XXXXXXXXXXXX del 05/06/2006 rep. 42835/23078 registrato ad Asti il 13/06/2006 al n. 2379 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 13/06/2006 al n. 6518/4450 (**ALLEGATO 4 – Atti di provenienza: 4a - Atto XXXXXXXXXXXX del 05/06/2006**)
- rogito Notaio XXXXXXXXXXXX del 29/04/2008 rep. 46044/25743 registrato ad Asti il 14/05/2008 al n.3206 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 14/05/2008 al n. 4652/3192 (**ALLEGATO 4 – Atti di provenienza: 4b - Atto XXXXXXXXXXXX del 29/04/2008**)

Considerando che gli atti di compravendita suindicati non coprono l'intero periodo ultraventennale, si è proceduto ad effettuare ispezione telematica nominativa presso la Conservatoria di Asti in data 10/06/2025, al fine di reperire le provenienze antecedenti il rogito Notaio XXXXXXXXXXXX del 05/06/2006.

E' stato quindi richiesto a mezzo pec del 21/05/2025 presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Genova l'atto di pubblicazione di testamento olografo rogito Notaio XXXXXXXXXX del 19/03/2001 rep. 23470/7217 registrato all'Ufficio del registro di Genova 1 in data 23/03/2001 al n. 1124 e trascritto a Genova il 13/04/2001 al n. 7024 (**ALLEGATO 4 – Atti di provenienza: 4c- Atto XXXXXXXXXX del 19/03/2001**) e a mezzo pec del 12/06/2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Genova, il rilascio della copia della successione n. 39 vol. 83 in morte di XXXXXXXXXX deceduta a Genova il 05/03/2001 presentata in data 04/06/2002 e trascritta ad Asti il 21/11/2002 ai numeri 12650/9638 (**ALLEGATO 4 – Atti di provenienza: 4d – Successione in morte di XXXXXXXXXX presentata il 04/06/2002**).

E' stato altresì acquisito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 06/08/2025, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni a nome di XXXXXXXXXX, al fine di verificare la serie continua delle trascrizioni; se ne riporta di seguito un estratto; l'elenco completo è meglio individuate nell'allegato 3b (**ALLEGATO 3 – Ispezioni Ipotecarie: 3b - Ispezioni Ipotecarie XXXXXXXXXX**).

ISPEZIONI IPOTECARIE

T77398 del 06/08/2025
per dati anagrafici

Dati della richiesta

Cognome: XXXXXX

Nome: XXXXXX

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/12/1987 al 06/08/2025

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1975 al 30/11/1987

Elenco omonimi

1. XXXXXXXXXX

Luogo di nascita XXXXXXXXXX (XX)

Data di nascita XXXXXXXXXX Codice fiscale

2. XXXXXXXXXX

Luogo di nascita XXXXXXXXXX (XX)

Data di nascita XXXXXXXXXX Codice fiscale

3. XXXXXXXXXXXX

Luogo di nascita XXXXXXXXX (XX)

Data di nascita XXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX*

4. XXXXXXXXXXXX

Luogo di nascita XXXXXXXXX (XX)

Data di nascita XXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i risultano:

Trascrizioni vol. 1441 pag. 126

Trascrizioni vol. 1556 pag. 126

Estratto Elenco sintetico delle formalità

omissis....omissis

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/11/2002 - Registro Particolare 9638 Registro Generale 12650

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 39/83 del 04/06/2002

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in ISOLA D'ASTI(AT)

Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/2006 - Registro Particolare 4001 Registro Generale 5896

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 23470/7217 del 19/03/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACQUISTO DI LEGATO

Immobili siti in ISOLA D'ASTI(AT)

Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2024 - Registro Particolare 3420 Registro Generale 4384

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 42835 del 05/06/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in ISOLA D'ASTI(AT)

Nota disponibile in formato elettronico

il tutto come meglio e più completamente individuato nell'allegato 3b (**ALLEGATO 3 -**

Ispezioni Ipotecarie: 3b - Ispezioni Ipotecarie XXXXXXXXXXXX).

Come già indicato nella certificazione notarile agli atti, e come rilevabili dall'elenco delle iscrizioni sopra indicato, in merito agli immobili in oggetto risulta trascritta Accettazione Tacita di Eredità relativa alla Successione in morte di XXXXXXXXXXXX.

Dall'analisi della documentazione di cui sopra si può desumere che gli immobili sono pervenuti alla parte esecutata sig. XXXXXXXXXX per la piena proprietà per atto di compravendita sopra richiamato Notaio XXXXXXXX del 29/04/2008 (**ALLEGATO 4 – Atti di provenienza: 4b - Atto Notaio XXXXXX del 29/04/2008**).

Si allegano le visure catastali storiche degli immobili eseguite per il Catasto Fabbricato e per il Catasto Terreni (**ALLEGATO 5 – Documentazione Catastale: 5a - Visure Storiche Catastali**), precisando che successivamente si è reso necessario effettuare variazioni catastali e che i dati sono stati aggiornati, come meglio specificato in risposta al quesito 6.

Sono state inoltre richieste in data 23/04/2025 (precedentemente alle variazioni catastali di cui al punto 6) le planimetrie catastali depositate presso Agenzia delle Entrate - Territorio (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5b – Planimetrie Catastali richieste in data 23/04/2025**) che sarà oggetto di variazione come meglio specificato in risposta al quesito 6.

Sono stati inoltre richiesti in data 21/05/2025 (precedentemente alle variazioni catastali di cui al punto 6) gli elaborati planimetrici ed elenco subalterni ultimi agli atti presso Agenzia delle Entrate - Territorio (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5c – Elaborati planimetrici ed elenco subalterni in data 21/05/2025**) che sarà oggetto di variazione come meglio specificato in risposta al quesito 6.

Per completezza si allega estratto di mappa catastale, anche se già presente all'interno del fascicolo telematico (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5d – Estratto di Mappa**).

QUESITO 3

- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**:

comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

IN RISPOSTA AL QUESITO 3)**SITUAZIONE CATASTALE****CATASTO FABBRICATI**

Le unità immobiliari di cui trattasi, alla data del sopralluogo, risultavano così identificate:

COMUNE DI ISOLA D'ASTI - CATASTO FABBRICATI – CORSO G. BATTISTA VOLTINI N.118 – PIANO T-2

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
2	147	23	A/2	2	4 vani	Totale: 82 m ² Totale escluse aree scoperte: 75 m ²	Euro 163,20

COMUNE DI ISOLA D'ASTI - CATASTO FABBRICATI – CORSO G. BATTISTA VOLTINI N.118 – PIANO T

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
2	632	16	C/6	U	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 30,99

Le unità immobiliari risultavano catastalmente così intestate:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà 1/1

(ALLEGATO 5 – Documentazione Catastale: 5a - Visure Storiche Catastali).

I confini catastali del bene come sopra identificato, in riferimento all'estratto di mappa presente agli atti **(ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5d – Estratto di Mappa)** risultano essere:

- per quanto riguarda la particella 147 su cui insiste il fabbricato comprendente le unità abitative con locali accessori quali cantine: foglio 2 particelle 379, 421, 632, strada, salvo altri e/o variati;
- per quanto riguarda la particella 632 su cui insiste il fabbricato comprendente le unità ad uso autorimessa: foglio 2 particelle 147, 421, 631, strada, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**UBICAZIONE E ACCESSI**

Il complesso immobiliare dista circa 1 km dal concentrico del Comune di Isola d'Asti che risulta avere una popolazione di poco superiore ai 1.900 abitanti, altitudine di circa mt. 136 s.l.m. e localizzato a circa km 15 dal capoluogo provinciale di Asti.

Gli immobili di cui trattasi sono situati prospicienti la SS 456 del Turchino denominata Via G.B. Volpini ed il loro posizionamento è rappresentato dalle riprese aeree di seguito riportate (fotogrammi n.ri 1-2):



FOTOGRAMMA 1



FOTOGRAMMA 2

Dalla pubblica via (SS 456 del Turchino), superando una barra elettrica, si accede direttamente alla particella 632, sulla quale si affaccia il compendio immobiliare costituito dal fabbricato a destinazione residenziale (posto sulla particella 147) ed il fabbricato ad uso autorimesse (posto sulla particella 632); l'intero compendio risulta parzialmente recintato con ringhiere, rete metallica e da siepe (fotogrammi n.ri 3-4-5).



FOTOGRAMMA 3



FOTOGRAMMA 4



FOTOGRAMMA 5

L'accesso all'edificio condominiale (part. 147) avviene attraverso passaggio sulla particella 632; è presente porta pedonale di accesso al condominio in alluminio e vetri (fotogramma 6); la scala interna condominiale è costituita da struttura portante in laterizio, alzate e pedate rivestite in marmo con ringhiere in ferro a composizione semplice e pareti intonacate e tinteggiate; i camminamenti/corridoi interni presentano pavimentazione in piastrelle in gres ceramico di colore chiaro e pareti intonacate e tinteggiate (fotogrammi n.ri 7-8).



FOTOGRAMMA 6



FOTOGRAMMA 7



FOTOGRAMMA 8

L'accesso alle cantine (part. 147) avviene attraverso passaggio sulla particella 632; è presente porta pedonale di accesso in alluminio e vetri (fotogramma 9); il corridoio interno ad uso comune per l'accesso alle singole cantine presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate (fotogramma 10).



FOTOGRAMMA 9



FOTOGRAMMA 10

L'accesso alle singole autorimesse di proprietà privata, poste al piano terreno, avviene direttamente dal cortile della stessa particella a cui afferiscono le stesse (part. 632) attraverso portoni basculanti in metallo (fotogramma 11)



FOTOGRAMMA 11

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE

Il compendio immobiliare è composto da fabbricato ad uso residenziale che si eleva per tre piani fuori terra e un corpo staccato costituito dalle autorimesse che si eleva ad un solo piano fuori terra; non sono presenti locali interrati.

L'edificio ad uso residenziale presenta struttura portante prevalentemente in muratura e in cemento armato, solai in laterocemento e legno; le pareti interne sono principalmente in muratura intonacata; il tetto è a padiglione con manto di copertura in tegole (fotogrammi n.ri 12-13).



FOTOGRAMMA 12



FOTOGRAMMA 13

L'edificio ad uso autorimesse si presenta con struttura portante in cemento armato, tamponature in blocchi di cemento; il tetto è a falda unica con struttura in legno e manto di copertura in tegole in laterizio (fotogrammi n.ri 14-15).



FOTOGRAMMA 14



FOTOGRAMMA 15

La pavimentazione del cortile risulta essere prevalentemente costituita da autobloccanti di forma rettangolare di colore grigio e rosso e per le aree di parcheggio o antistanti l'accesso delle autorimesse da autobloccanti forati di colore grigio e in parte permeabile in terra/ghiaia/erba; lungo la facciata dell'edificio residenziale è presente area pavimentata con piastrelle di ceramica-gress.

I prospetti del fabbricato ad uso residenziale si presentano:

- **facciata Nord-Est** prospiciente cortile: intonacata e tinteggiata con zoccolatura in pietra di colore grigio; i balconi e le terrazze sono provvisti di parapetto-ringhiera in ferro a composizione semplice e/o in muratura.
- **facciata Sud Est** prospiciente la pubblica via (SS 456 del Turchino): intonacata e tinteggiata con presenza di parziali scrostature e zoccolatura in pietra di colore grigio; i balconi sono provvisti di parapetto-ringhiera in ferro a composizione semplice.
- **facciata Sud Ovest** prospiciente la restante parte della particella 147 di pertinenza delle unità abitative poste al piano terreno: intonacata e tinteggiata e zoccolatura in pietra di colore grigio; i balconi sono provvisti di parapetto-ringhiera in ferro a composizione semplice. La recinzione è costituita da cancelli per accesso carraio e pedonale realizzati in ferro ad anta piena e cordolo in muratura intonacata e tinteggiata sormontato da recinzione metallica in ferro a composizione semplice.
- **facciata Nord Ovest** prospiciente la restante parte della particella 147: intonacata e tinteggiata e zoccolatura in pietra di colore grigio; il balcone e la terrazza sono provvisti di parapetto-ringhiera in ferro a composizione semplice.

I prospetti del fabbricato ad uso autorimesse si presentano, come già detto precedentemente, con struttura in cemento armato e tamponature in blocchi di cemento, dotati di aperture basculanti in metallo di colore bianco sul prospetto Sud Est.

SERVIZI E ALLACCIAMENTI

I due fabbricati fanno parte del Condominio denominato “Condominio xxxxxxxx”. Il fabbricato ad uso residenziale risulta provvisto, come dichiarato in sede di sopralluogo dalla proprietà, di allacciamento alla rete elettrica, idrica, alla rete di distribuzione gas metano, alla fognatura e alla rete telefonica, la cantina e l'autorimessa risultano provvisti di allacciamento alla rete elettrica **(ALLEGATO 2 – Verbale di accesso del 23/04/2025).**

Il complesso residenziale risulta sprovvisto di ascensore.

CARATTERISTICHE E IMPIANTI

Gli ambienti dei locali residenziali oggetto di valutazione sono dotati di infissi esterni in legno con vetro camera e sistema di oscuramento a tapparelle in PVC. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato. La pavimentazione interna dei locali residenziali è in piastrelle di ceramica-gress; le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, ed alcune di esse risultano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica-gress, come meglio indicato successivamente nella descrizione dei singoli ambienti; si rileva la presenza diffusa negli ambienti di umidità nel controsoffitto ed in alcune pareti con conseguenti parziali scrostature nelle murature e fori nel cartongesso (fotogrammi n.ri 16-17-18).

E' presente impianto elettrico e di illuminazione principalmente sottotraccia, ad eccezione della telecamera posta nel locale soggiorno-cucina che presenta canalina esterna (fotogramma 19).

L'immobile ad uso residenziale è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas metano e terminali di emissione a radiatori, risulta sprovvisto di impianto di raffrescamento; il tutto come dichiarato dalla proprietà in sede di sopralluogo **(ALLEGATO 2 – Verbale di accesso del 23/04/2025).**



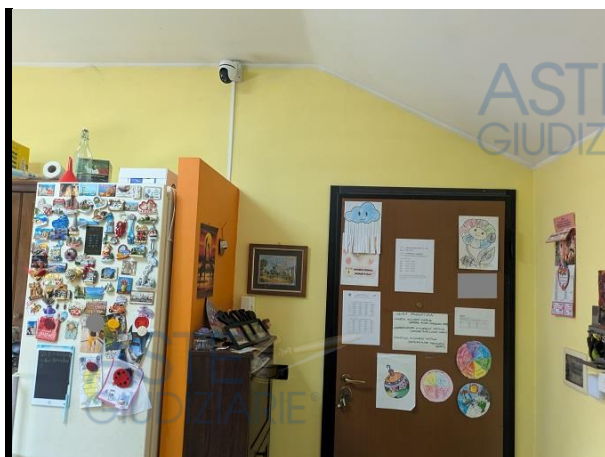
FOTOGRAMMA 16



FOTOGRAMMA 17



FOTOGRAMMA 18



FOTOGRAMMA 19

L'ambiente del locale ad uso cantina è dotato di porta di ingresso in alluminio e privo di infissi esterni; la pavimentazione interna è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate. È presente impianto elettrico sottotraccia (fotogrammi n.ri 20-21).



FOTOGRAMMA 20



FOTOGRAMMA 21

Per una corretta e semplificata lettura della presente, gli immobili oggetto di valutazione risultano meglio rappresentati nell'elaborato grafico di cui all'allegato 6 (**ALLEGATO 6 – Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione alla data del sopralluogo**), risultante a seguito del rilievo effettuato durante il sopralluogo, al quale si farà riferimento nel prosieguo della presente.

Ai fini di una semplificazione nella descrizione e lettura della presente, le destinazioni dei locali sono individuate ed indicate come da rilievo sul posto, rappresentante la situazione rilevata alla data del sopralluogo, anche se alcuni ambienti, come emergerà nel prosieguo, potrebbero non avere requisiti nel rispetto delle normative vigenti per la destinazione descritta, come meglio individuato in risposta ai quesiti 6 e 8.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è situata al secondo piano (3 f.t.) del compendio condominiale ed è dotata di cantina posta al piano terreno (1 f.t.) dello stesso compendio; risulta così composta:

- PIANO SECONDO (3 f.t.): soggiorno-cucina, due camere, wc, balcone e terrazzo, posto alle coerenze di: affaccio su particella 147, scala comune, altra u.i.u., affaccio su particella 632, affaccio su via pubblica, salvo altri e/o variati;
- PIANO TERRENO (1 f.t.): locale ad uso cantina posto alle coerenze di: altra u.i.u., particella 147, particella 632, corridoio comune, salvo altri e/o variati.

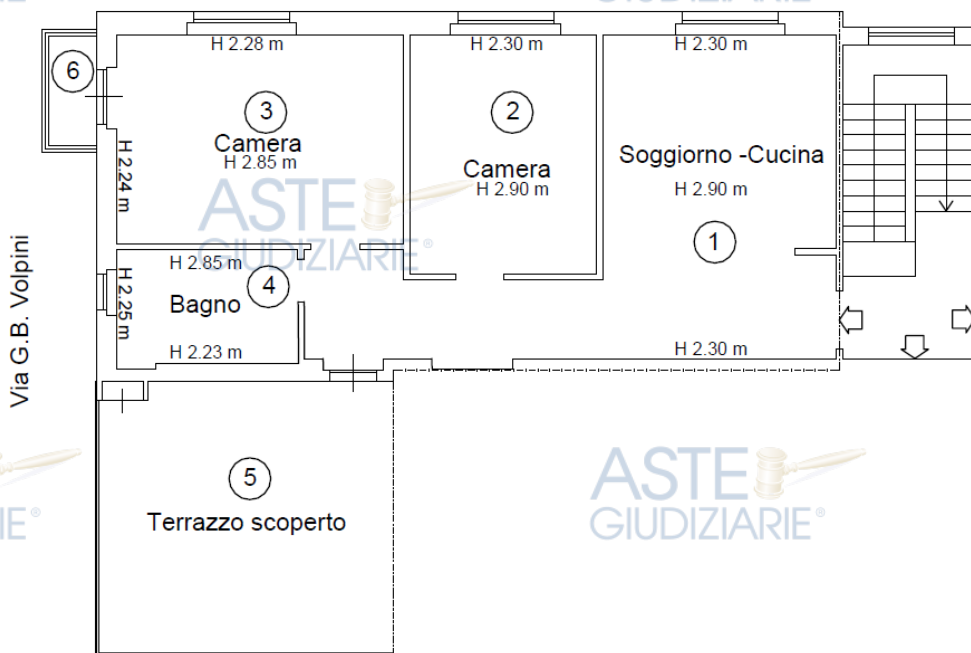
L'unità immobiliare ad uso autorimessa è situata al piano terreno (1 f.t.) del fabbricato collocato in corpo staccato e risulta così composta:

- PIANO TERRENO (1 f.t.): locale ad uso autorimessa posto alle coerenze di: altra u.i.u., particella 632, altra u.i.u., particella 632, salvo altri e/o variati.

il tutto meglio rappresentato nell'elaborato grafico di cui all'allegato 6 (**ALLEGATO 6 – Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione alla data del sopralluogo**) e dalla tabella riepilogativa sintetica delle superfici utili.

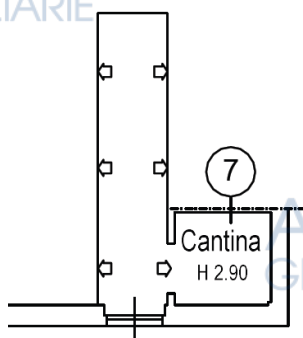
PIANO SECONDO (3 f.t.)

estratto non in scala



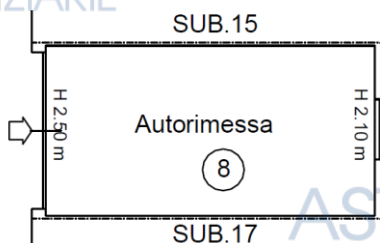
PIANO TERRENO (1 f.t.)

estratto non in scala



PIANO TERRENO (1 f.t.)

estratto non in scala



SUPERFICIE UTILE – CALPESTABILE (mq)			
UNITA' RESIDENZIALE (FG 2 PART.147 SUB.23)	P.2	1. SOGGIORNO-CUCINA*	28.45
	P.2	2. CAMERA	12.30
	P.2	3. CAMERA	16.40
	P.2	4. BAGNO	5.80
	P.2	5. TERRAZZO SCOPERTO	22.10
	P.2	6. BALCONE	1.80
	P.T	7. CANTINA	1.80

*considerato unico ambiente quale soggiorno-cucina in quanto non presente porta di separazione con disimpegno come meglio specificato successivamente in risposta al quesito 8.

SUPERFICIE UTILE – CALPESTABILE (mq)			
AUTORIMESSA (FG 2 PART.632 SUB.16)	P.T	8. AUTORIMESSA	15.35

PIANO SECONDO (3 f.t.)

L'appartamento di cui trattasi si presenta con portoncino di ingresso blindato; serramenti esterni in legno di colore marrone e vetro doppio con chiusure oscuranti costituite da tapparelle in pvc; serramenti interni in legno tamburato. Analizzando singolarmente i locali e i rispettivi materiali:

1-SOGGIORNO-CUCINA

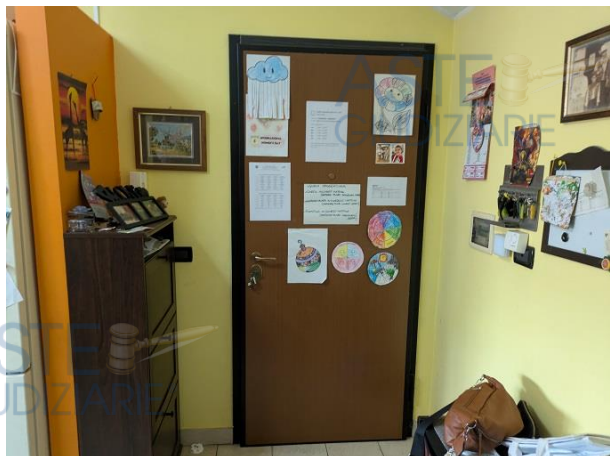
Dal portoncino di ingresso descritto si entra direttamente nel locale in oggetto. Il solaio si presenta in parte inclinato e in parte piano con ribassamento in cartongesso tinteggiato; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 60x30 cm circa di colore chiaro, zoccolini battiscopa anch'essi in ceramica-gres di colore chiaro; le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia con presenza di centralina con interruttori salvavita ed è presente apparecchio citofonico; tale locale è provvisto di terminale di emissione dell'impianto termico a radiatore ed è presente termostato. È inoltre presente, come già detto in precedenza, telecamera con impianto elettrico con canaline esterne. I serramenti esterni sono costituito da finestra a doppia anta provvista di zanzariera (fronte Sud-Ovest) e porta finestra a due ante (fronte Nord-Est) che permette l'accesso al terrazzo scoperto (fotogrammi n.ri 22-23-24-25).

Si rileva l'assenza di locale disimpegno/antibagno di separazione tra locale "soggiorno-cucina" e il locale "bagno" e pertanto non è rispettata la normativa vigente igienico-sanitaria (fotogrammi n.ri 26-27).

E' da evidenziare che, dal calcolo di verifica della superficie aeroilluminante, si deduce che tale ambiente non rispetta attualmente i requisiti minimi igienico sanitari in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata.

Tale ambiente, inoltre, rispetto a quanto riportato sullo stato autorizzato, non rispetta i requisiti di altezza minima interna previsti dalla normativa vigente per la destinazione residenziale; si rimanda a quanto esposto in risposta al quesito 8.



FOTOGRAMMA 22



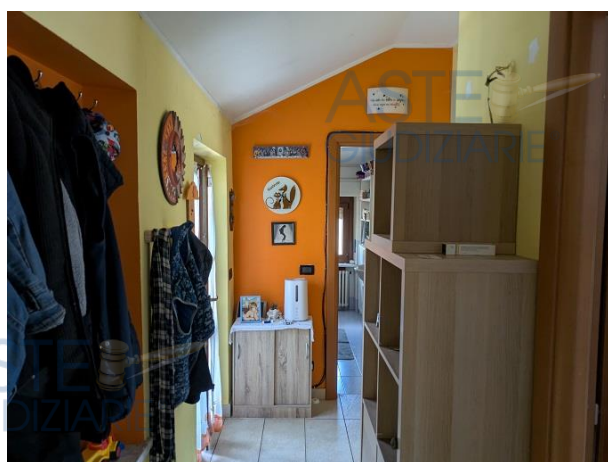
FOTOGRAMMA 23



FOTOGRAMMA 24



FOTOGRAMMA 25



FOTOGRAMMA 26



FOTOGRAMMA 27

2 - CAMERA

Dal locale “soggiorno-cucina” si accede direttamente al locale “camera”. Il solaio si presenta in parte inclinato e in parte piano con ribassamento in cartongesso tinteggiato; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 60x30 cm circa di colore chiaro, zoccolini battiscopa anch’essi in ceramica-gres di colore chiaro; le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate.

L’impianto elettrico è realizzato sotto traccia e tale locale è provvisto di terminale di emissione dell’impianto termico a radiatore. È inoltre presente, come già detto in precedenza, telecamera con impianto elettrico a vista.

Il serramento esterno è costituito da finestra a doppia anta provvista di zanzariera (fotogrammi n.ri 28-29).

Tale ambiente, inoltre, rispetto a quanto riportato sullo stato autorizzato, non rispetta i requisiti di altezza minima interna previsti dalla normativa vigente per la destinazione residenziale; si rimanda a quanto esposto in risposta al quesito 8.



FOTOGRAMMA 28



FOTOGRAMMA 29

3 - CAMERA

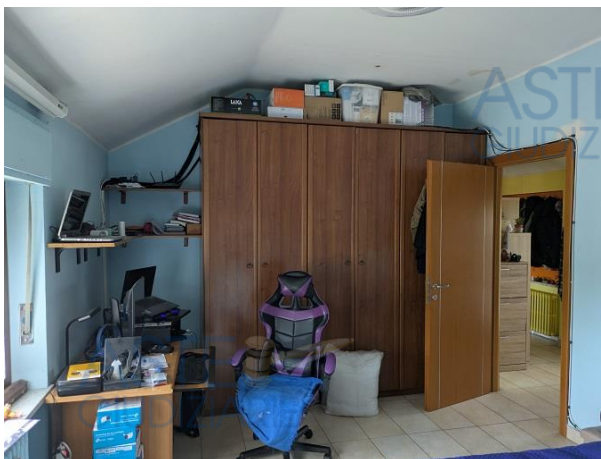
Dal locale “soggiorno-cucina” si accede direttamente al locale “camera”. Il solaio si presenta in parte inclinato e in parte piano con ribassamento in cartongesso tinteggiato; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 60x30 cm circa di colore chiaro, zoccolini battiscopa anch’essi in ceramica-gres di colore chiaro; le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico è realizzato prevalentemente sotto traccia, con presenza anche di cavi elettrici a vista e tale locale è provvisto di terminale di emissione dell'impianto termico a radiatore. Sono presenti finestra a doppia anta, corredata da zanzariere e porta finestra anch'essa a doppia anta che permette l'accesso al balcone con affaccio su strada Corso G. B. Volpini (fotogrammi n.ri 30-31).

Tale ambiente, inoltre, rispetto a quanto riportato sullo stato autorizzato, non rispetta i requisiti di altezza minima interna previsti dalla normativa vigente per la destinazione residenziale; si rimanda a quanto esposto in risposta al quesito 8.



FOTOGRAMMA 30



FOTOGRAMMA 31

4 - BAGNO

Dal locale "soggiorno-cucina" si accede direttamente al locale "bagno". Il solaio si presenta inclinato con rivestimento in cartongesso tintecciato; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 40x20 cm circa di colore chiaro, le pareti verticali risultano intonacate e tintecciato e parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 40x20 cm circa per un'altezza di circa 2.20 m.

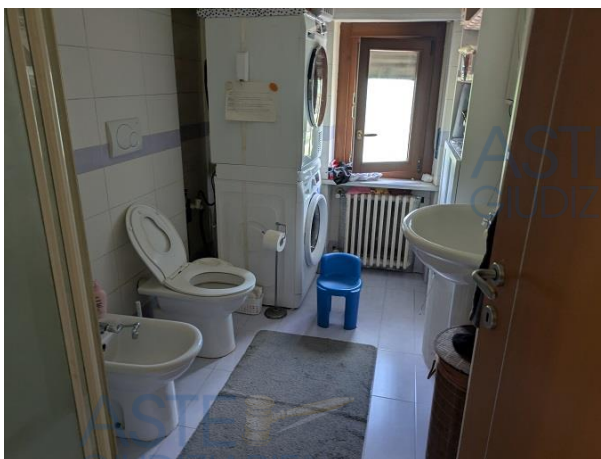
È dotato dei seguenti sanitari: box doccia, vaso, lavabo e bidet. L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia e tale locale è provvisto di terminale di emissione dell'impianto termico a radiatore. La finestra presente è ad anta singola (fotogrammi n.ri 32-33).

E' da evidenziare che, dal calcolo di verifica della superficie aeroilluminante, si deduce che tale ambiente non rispetta attualmente i requisiti minimi igienico sanitari in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata ma è presente impianto di areazione forzata del quale non ne è però stato verificato il corretto funzionamento.

Tale ambiente, inoltre, rispetto a quanto riportato sullo stato autorizzato, non rispetta i requisiti di altezza minima interna previsti dalla normativa vigente per la destinazione residenziale; si rimanda a quanto esposto in risposta al quesito 8.



FOTOGRAMMA 32



FOTOGRAMMA 33

5 – TERRAZZO SCOPERTO

Dal locale “soggiorno-cucina” si accede direttamente al “terrazzo scoperto”; esso si presenta con pavimentazione in piastrelle di cemento di dimensioni 40x40 cm circa di colore grigio, le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate, è presente ringhiera in ferro a composizione semplice, di altezza circa 93 cm, che non rispetta l'altezza minima di 1.00 m prevista dall'attuale normativa in materia di sicurezza. È presente nicchia esterna ove è collocata la caldaia, dotata di apposito sportello in metallo tinteggiato.

L'impianto elettrico è realizzato a vista, con presenza di canaline esterne e cavi. È presente pannello di separazione dal terrazzo della proprietà confinante (fotogrammi n.ri 34-35-36).



FOTOGRAMMA 34



FOTOGRAMMA 35



FOTOGRAMMA 36

6 – BALCONE

Dal locale identificato al numero “3-camera” si accede al “balcone” che si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica-gres di dimensioni 15x30 cm circa di colore chiaro, le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate, è presente ringhiera in ferro a composizione semplice, di altezza pari a circa 91 cm, che non rispetta l’altezza minima di 1.00 m prevista dall’attuale normativa in materia di sicurezza (fotogramma n. 37).



FOTOGRAMMA 37

PIANO TERRENO (1 f.t.)

Completa l'unità immobiliare la cantina, posta al piano terreno del complesso condominiale; analizzando singolarmente il locale e i rispettivi materiali:

7 – CANTINA

Vi si accede dal corridoio comune a mezzo di porta di ingresso in metallo; si presenta con pavimentazione in battuto di cemento e le pareti verticali risultano intonacate e tinteggiate. È presente impianto elettrico sotto traccia (fotogrammi n.ri 38-39).



FOTOGRAMMA 38



FOTOGRAMMA 39

PIANO TERRENO (1 f.t.)

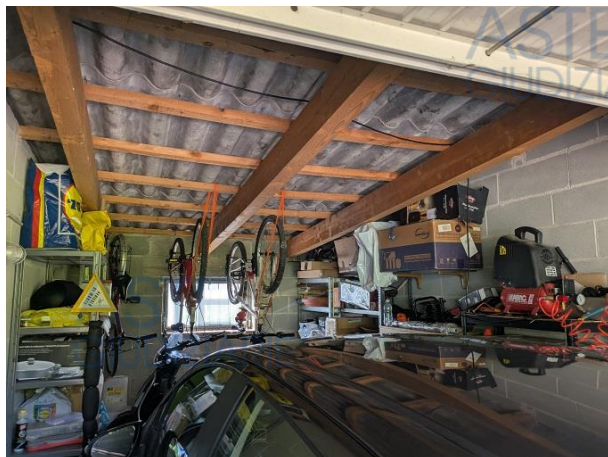
All'interno di fabbricato come già precedentemente descritto è presente autorimessa, posta al piano terreno; analizzando singolarmente il locale e i rispettivi materiali:

8 – AUTORIMESSA

Vi si accede a mezzo di portone basculante in metallo, si presenta con pavimentazione in battuto di cemento, le pareti verticali, costituite da blocchetti in cemento, risultano prive di intonaco e tinteggiatura. È presente serramento esterno vetrato con telaio in metallo (finestra) ed impianto elettrico con canaline a vista. Sono presenti infiltrazioni che determinano probabilmente un leggero avvallamento del piano di calpestio (fotogrammi n.ri 40-41).



FOTOGRAMMA 40



FOTOGRAMMA 41

Per quanto riguarda millesimi di parti comuni si rimanda a quanto descritto in risposta al quesito 14.

QUESITO 4

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 4)

Ai fini di poter rispondere al quesito, in data 10/06/2025 è stata avanzata richiesta formale del certificato di stato di famiglia e di residenza e del regime patrimoniale al Comune di Asti del sig. xxxxxxxxxx (**ALLEGATO 7 - Regime patrimoniale: 7a – Richiesta al comune di Asti del 10/06/2025**).

In riscontro all'istanza avanzata perveniva, dall'Ufficio Anagrafe di Asti, in data 13/06/2025, risposta con allegato il Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di stato di famiglia ma con esito negativo circa il rilascio dell'estratto di matrimonio.

La Scrivente provvedeva a re inoltrare la richiesta all'ufficio Stato Civile di Asti in data 25/06/2025 (**ALLEGATO 7 - Regime patrimoniale: 7b – Richiesta al comune di Asti del 25/06/2025**).

L'Ufficio Stato Civile del comune di Asti contattava telefonicamente la Scrivente invitandola a prendere contatti con il comune di Costigliole d'Asti.

In data 15/07/2025 è stata quindi avanzata richiesta formale al Comune di Costigliole d'Asti dello stato civile e dell'estratto di matrimonio con indicato il regime patrimoniale del Sig. xxxxxxxxxx (**ALLEGATO 7 - Regime patrimoniale: 7c - Richiesta al comune di Costigliole d'Asti del 15/07/2025**).

In risposta all'istanza avanzata, perveniva, in pari data, l'estratto per riassunto di atto di matrimonio sul quale è riportato che l'esecutato aveva contratto matrimonio con la Sig.ra xxxxxxxxxx il giorno 31/08/1997 e con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni; inoltre le annotazioni marginali indicano *"...con provvedimento del Tribunale di Asti in data 27/07/2007 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data 30/01/2017, è stato presentato ricorso da xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Con sentenza del Tribunale ordinario di Asti n. 335/17 in data 13/04/2017 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui all'atto controscritto..."* (**ALLEGATO 7 - Regime patrimoniale: 7d - Risposta del comune di Costigliole d'Asti del 15/07/2025**).

QUESITO 5

- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

IN RISPOSTA AL QUESITO 5)

E' stata verificata la conformità tra la descrizione attuale dei beni come riportato nelle visure storiche allegate (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5a – Visure Storiche Catastali**) prima dell'aggiornamento catastale presentato in data 06/08/2025 come descritto successivamente in risposta al quesito 6, e quella contenuta nel pignoramento.

Si ritiene che i dati indicati sul pignoramento consentano l'individuazione del bene, precisando che l'indirizzo corretto è Corso Giovanni Battista Volpini.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato oggetto, nel corso delle operazioni peritali, di variazione catastale, così come meglio specificato di seguito in risposta al quesito 6.

QUESITO 6

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 6)

A seguito dei raffronti effettuati tra la documentazione catastale richiesta presso l'Agenzia del Territorio (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5b – Planimetrie Catastali richieste in data 23/04/2025**) e lo stato riscontrato sui luoghi a seguito dei rilievi eseguiti (**ALLEGATO 6 – Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione alla data del sopralluogo**) sono state rilevate difformità, in particolare:

- relativamente all'appartamento: presenza di finestra nel locale "cucina-soggiorno" ma rappresentata quale porta-finestra, lievi difformità interne e di altezza interna;
- relativamente all'autorimessa: lievi difformità di altezza interna e posizionamento della basculante sul filo interno della muratura ma rappresentata sul filo esterno.

In conseguenza di ciò si è proceduto ad eseguire gli aggiornamenti catastali di seguito riportati:

- Fg 2 Particella 147 Sub.28 e 29 (ex sub. 23): pratica DOCFA di cui al prot. n. AT0044517 del 06/08/2025 al fine di procedere alla variazione catastale per esatta rappresentazione grafica e divisione con la quale vengono individuate due unità immobiliari distinte, la prima identificata catastalmente come abitazione di tipo civile (sub.28 - categoria catastale A2) e la seconda come locale di deposito (sub.29 - categoria catastale C2) e, contestualmente, viene anche aggiornato elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Fg 2 Particella 632 Sub.16: pratica DOCFA di cui al prot. n. AT0044520 del 06/08/2025 al fine di procedere alla variazione catastale per esatta rappresentazione grafica con la quale viene individuate unità immobiliare identificata catastalmente come autorimessa (sub.16 - categoria catastale C6);

il tutto meglio identificato nell'allegato 8a (**ALLEGATO 8 – Aggiornamenti catastali: 8a - Ricevute di avvenuti aggiornamenti catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni**).

Si riportano i dati degli immobili che, a seguito di aggiornamento catastale, ad oggi risultano così censiti:

COMUNE DI ISOLA D'ASTI – CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA	UBICAZIONE
2	147	28	A/2	2	3,5 vani	81 m ²	€ 142,80	CORSO G. BATTISTA VOLPINI, 118 p.2
2	147	29	C/2	U	2 m ²	3 m ²	€ 3,31	CORSO G. BATTISTA VOLPINI, 118 p.T
2	632	16	C/6	U	15 m ²	17 m ²	€ 30,99	CORSO G. BATTISTA VOLPINI, 118 p.T
INTESTAZIONE: xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Proprietà per 1/1								

Il tutto come individuato nell' allegato 8b (**ALLEGATO 8 – Aggiornamenti catastali: 8b - Visure Catastali Storiche del 07/08/2025**).

Si precisa che:

- relativamente alle unità immobiliari sopra identificate viene rappresentata la situazione planimetrica esistente rilevata sui luoghi, che però dovrà essere oggetto di regolarizzazione edilizio-urbanistica o messa in pristino ed eventuale conseguente successiva ri-presentazione di variazione/aggiornamento catastale a Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (come meglio esplicitato in risposta al quesito 8);

E' da precisare che, da raffronto tra l'estratto di mappa catastale presente agli atti (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5d – Estratto di Mappa**) e la situazione rilevata, è possibile riscontrare che l'accesso al fabbricato residenziale individuato catastalmente alla particella 147 avviene attraverso passaggio su particella 632. Entrambe le particelle risultano far parte del complesso condominiale "Condominio xxxxxxxxxx".

QUESITO 7

7) **indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

IN RISPOSTA AL QUESITO 7).

A seguito delle indagini eseguite si sono reperiti: estratto di P.R.G.C. e relative N.T.A. e si è preso atto che dallo strumento urbanistico comunale vigente:

- la particella 147 ricade all'interno di area classificata dal P.R.G.C. vigente come "Area residenziale di riqualificazione" con le prescrizioni contenute nell'art. 10 delle N.T.A. che definiscono gli interventi ammessi; la particella è vincolata in quanto è inserita nella fascia di rispetto "Canale dei Molini" (art.22 NTA) e a livello geomorfologico è inserita in classe IIb e IIIb2;
- la particella 632 ricade all'interno di area classificata dal P.R.G.C. vigente come "Area residenziale di riqualificazione" e di area destinata a parcheggio con le prescrizioni contenute, rispettivamente, negli artt. 10-21 delle N.T.A. che definiscono gli interventi ammessi; la particella è vincolata in quanto è inserita nella fascia di rispetto "Canale dei Molini" (art.22 NTA) e a livello geomorfologico è inserita in classe IIb e IIIb2;

il tutto come meglio precisato nell'allegato 9 (**ALLEGATO 9 - Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione**).

QUESITO 8

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 8)

Si è provveduto a inoltrare richiesta a mezzo email all'Ufficio Tecnico del Comune di Isola d'Asti in data 21/05/2025 (**ALLEGATO 10 Precedenti edilizi: 10a - Richiesta di accesso agli atti del 21/05/2025**).

In risposta, in data 07/07/2025, l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola d'Asti inoltrava alla scrivente email (WeTransfer) contenente la seguente documentazione:

- **Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 460 del 17/05/1971** per "riattamento casa civile abitazione" e **Certificato di Abitabilità del 21/05/1975**;
- **Licenza Edilizia n. 95 del 25/08/1974** per "copertura terrazzo";
- **Licenza di Costruzione n. 209 del 19/07/1976** per "la posa in opera di box in lamiera prefabbricati";
- **Autorizzazione n. 38 del 07/05/1980** per "cambio di destinazione d'uso di locale (da terrazzo chiuso – vedere licenza edilizia n.95/74 – a locale per esposizione e commercio)";
- **Autorizzazione n. 823 del 28/09/1993** per "esecuzione di lavori per la posa di due box prefabbricati";
- **Denuncia di Inizio Attività n. 21 del 30/03/2006** per "restauro e risanamento conservativo di parte di edificio con destinazione residenziale";
- **Denuncia di Inizio Attività n. 41 del 17/06/2006** per "restauro e risanamento conservativo di parte di edificio con destinazione residenziale – variante ad opere comunicate con DIA n. 21/2006 prot. 1844 del 30/03/2006";
- **Denuncia di Inizio Attività n. 5 del 07/02/2007** per "variante al Permesso di Costruire n. 111 del 24/08/2006" e **Certificato di Agibilità n. 11/2007 del 06/07/2007**;

il tutto come meglio identificato nell'allegato (***ALLEGATO 10 Precedenti edilizi: 10b – Copia provvedimenti autorizzativi***).

Analizzata la documentazione ricevuta, si è riscontrato che la Denuncia di Inizio Attività n. 5 del 07/02/2007 è la variante al Permesso di Costruire n. 11 rilasciato in data 24/08/2006 per "ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso ed ampliamento di fabbricato residenziale plurifamigliare" e che tale permesso non è stato ricevuto dalla scrivente tra la documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Isola d'Asti. Si è quindi immediatamente provveduto a richiedere il permesso citato come da comunicazione pec allegata (***ALLEGATO 10 Precedenti edilizi: 10c – Richiesta Permesso di Costruire n. 111 del 24/08/2006***).

In data 06/08/2025 dopo vari solleciti, è pervenuto alla scrivente a mezzo wetransfer il Permesso di Costruire n. 111 del 24/08/2006 (**ALLEGATO 10 Precedenti edilizi: 10d – Permesso di Costruire n. 111 del 24/08/2006**).

Si è quindi analizzata la documentazione relativa ai precedenti edilizi, raffrontando, su indicazione del Tecnico Comunale arch. xxxxxxxxxxxx, la situazione autorizzata e la situazione di fatto rilevata e restituita (**ALLEGATO 6 – Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione alla data del sopralluogo**).

Dal raffronto sono emerse diverse difformità, in particolare:

APPARTAMENTO

- Perimetro esterno: il perimetro esterno rilevato della porzione del fabbricato relativa all'appartamento in oggetto è in linea di massima coincidente con quello autorizzato ad eccezione di alcune difformità/imprecisioni grafiche e spessore dei muri; in particolare si rileva un minor spessore del muro lato strada (fronte Sud-Est) e di quello di divisione con il vano scala.

- difformità esterne: il locale "soggiorno-cucina" allo stato dei luoghi risulta essere provvisto di una finestra (fronte Sud-Ovest), sull'elaborato grafico della situazione autorizzata è invece indicata quale porta-finestra di dimensioni 1,60 x 1,75. Ciò determina che non siano rispettati i requisiti igienico sanitari relativi al rapporto aeroilluminante previsti dalla normativa vigente per il locale "soggiorno-cucina".

- terrazzo: negli elaborati tecnici della situazione autorizzata il terrazzo è indicato quale terrazzo coperto; allo stato dei luoghi il terrazzo risulta scoperto.

- difformità esterne-interne/imprecisioni grafiche: si rileva che la finestra lato strada (fronte Sud-Est) del locale bagno risulta rappresentata sull'elaborato grafico leggermente traslata rispetto alla situazione rilevata.

- difformità interne: nella situazione autorizzata è indicata per tutti gli ambienti dell'appartamento l'altezza interna pari a m. 2,70, negli elaborati grafici è rappresentata un'unica sezione sulla scala (quindi non relativa all'appartamento in oggetto) ove è indicato sia il solaio

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

piano verso sottotetto, sia, pare, la presenza di un ribassamento; allo stato dei luoghi nei locali relativi all'appartamento in oggetto, è presente ribassamento con altezze variabili a seconda dei singoli ambienti e come indicate nell'elaborato grafico allegato (**ALLEGATO 6 – Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione alla data del sopralluogo**) da m. 2,23 a m. 2,90 circa. Ciò determina che non siano rispettati i requisiti igienico sanitari di altezza interna minima in riferimento alla destinazione residenziale previsti dal D.M. 5 luglio 1975.

Non è presente locale antibagno di separazione tra il bagno e il “soggiorno-cucina”; tale situazione risulta coerente con la situazione autorizzata (ove era prevista la demolizione della spalletta di separazione che avrebbe creato il locale disimpegno) ma si rileva che, allo stato dei luoghi, non sono rispettati i requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.

Non è rappresentata sulla situazione autorizzata la “spalletta” rilevata invece allo stato dei luoghi nel locale “soggiorno-cucina” (fotogramma n. 19).

- rapporto aeroilluminante: è da evidenziare che, dal calcolo di verifica della superficie aeroilluminante si deduce che gli ambienti “soggiorno-cucina” e “bagno”, così come rilevati, non rispettano i requisiti minimi igienico sanitari in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata e che pertanto, in seguito a una verifica successiva più dettagliata, potrebbero subire un declassamento nella destinazione o una riduzione della superficie utile del singolo ambiente e/o potrebbe essere necessario un aumento della superficie finestrata apribile il tutto con opere edili. Relativamente al locale bagno tale requisito può essere rispettato con l'introduzione di impianto di aereazione/estrazione forzata; impianto a vista presente all'interno del locale ma del quale non si è potuto verificare il corretto funzionamento.

- imprecisioni/difficoltà grafiche: dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato di rilievo si riscontrano lievi difficoltà grafiche/tolleranze.

CANTINA

Le dimensioni interne della cantina risultano essere differenti rispetto a quelle riportate sullo stato autorizzato; in particolare si rileva che la larghezza del locale sia leggermente inferiore rispetto alla quota riportata sullo stato autorizzato e la lunghezza sia maggiore

rispetto alla quota riportata sullo stato autorizzato ciò determina uno spessore del muro esterno (fronte Nord-Ovest) minore rispetto a quanto autorizzato. Inoltre la posizione della porta è leggermente traslata rispetto a quella indicata sullo stato autorizzato.

Non si hanno informazioni in merito all'altezza autorizzata; da situazione di rilievo l'altezza è pari a m. 2,90 circa.

AUTORIMESSA

I permessi relativi alla realizzazione delle autorimesse risultano essere la Licenza di Costruzione n. 209 del 19/07/1976 per “la posa in opera di box in lamiera prefabbricati” e l’Autorizzazione Edilizia n. 823 del 28/09/1993 per “esecuzione di lavori per la posa in opera di due box prefabbricati”.

All'interno delle tavole grafiche allegate al Permesso di Costruire n. 111 del 2006, sopra richiamato, è prevista la demolizione box prefabbricati esistenti e la nuova costruzione di n. 7 autorimesse.

Dal raffronto tra la situazione autorizzata e quella rilevata allo stato dei luoghi è emerso che: è stata autorizzata la costruzione di box prefabbricati con Licenza di Costruzione n. 209 del 19/07/1976 a distanza di m. 6 circa dal fabbricato principale. Successivamente è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 823 del 28/09/1993 per la realizzazione di altri due box prefabbricati sul lato opposto rispetto al fabbricato principale e, negli elaborati grafici, la distanza delle autorimesse già precedentemente realizzate dal fabbricato principale è rappresentata in linea di massima coerente con quella ad oggi rilevata, pur precisando che tale distanza non era oggetto di autorizzazione.

Successivamente, all'interno delle tavole grafiche allegate al Permesso di Costruire n. 111 del 2006 sopra richiamato, è prevista la demolizione dei box prefabbricati esistenti e la nuova costruzione di n. 7 autorimesse. La distanza dal fabbricato risulta in linea di massima coerente con quella rilevata.

All'interno di Certificato di Agibilità n. 11/2007 sono indicati anche n. 7 locali destinati a box auto.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

In seguito a ripetuti confronti con tecnico comunale Arch. xxxxxxxxxx, permane, ad oggi, incertezza in merito alla legittimità della distanza autorizzata.

Inoltre le dimensioni rilevate in pianta delle autorimesse risultano coerenti con la situazione autorizzata con Permesso di Costruire n. 111 del 2006, ad eccezione della posizione della basculante che è posizionata allo stato dei luoghi sul filo interno mentre nella situazione autorizzata è indicata sul filo esterno. Risultano differenti le altezze (benché sugli elaborati grafici della situazione autorizzata sia solo quotata l'altezza esterna minima e non siano presenti le quote delle altezze interne) in quanto quelle rilevate sono maggiori di quelle autorizzate e l'inclinazione della copertura risulta leggermente non coincidente.

Al termine dei raffronti eseguiti si sono disposti plurimi colloqui con l'ufficio tecnico del Comune di Isola d'Asti in particolare con l'arch. xxxxxxxxxx, al fine di valutare la possibilità di regolarizzare ed ottenere sanatorie per parte delle opere non corrispondenti ai provvedimenti autorizzativi. Durante gli approfondimenti, l'incontro del 16/07/2025 e successivi colloquio telefonici emergevano, in linea di massima, le seguenti possibilità di sanare parte delle difformità rilevate.

E' da precisare che alcune opere potrebbero rientrare nelle tolleranze esecutive di cui al D.P.R. 380/2001 e che, non tutte le opere risultano sanabili.

AUTORIMESSA:

L'autorimessa, così come realizzata, non risulta essere pienamente corrispondente rispetto alla situazione autorizzata e dovrebbe, pertanto, essere oggetto di sanatoria per quanto concerne le altezze e l'inclinazione della copertura, salvo verifica della corretta distanza dal fabbricato principale e del relativo posizionamento del blocco autorimesse all'interno della particella su cui insiste e relative verifiche delle distanze ma, a confronto con Tecnico Comunale Arch. xxxxxxxxxx e visionando le limitazioni previste dal P.R.G.C., le autorimesse risultano essere localizzate entro la fascia di rispetto "Canale dei Molini" (art. 22-25 NTA) e pertanto, ad oggi, non

è possibile presentare istanza di sanatoria e tale costruzione così come realizzata è da considerarsi non sanabile.

Le due soluzioni ipotizzabili prevedono:

1- la rimessa in pristino alla situazione autorizzata con permesso di Costruire n. 111 del 2006 prevedendo l'abbassamento della copertura all'altezza autorizzata e con inclinazione conforme previa verifica della corretta distanza dal fabbricato principale e del relativo posizionamento del blocco autorimesse all'interno della particella su cui insiste e relative verifiche delle distanze; se tale distanza, successivamente a verifiche puntuali più dettagliate e confronti con l'ufficio tecnico del comune di Isola d'Asti, non dovesse essere ritenuta corretta rispetto a quanto autorizzato, tali autorimesse dovrebbero essere completamente demolite;

2- oppure la demolizione totale con la possibilità di adibire tale area a posto auto scoperto.

E' da precisare che, tali difformità non sono limitate all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in quanto la singola autorimessa si inserisce all'interno di fabbricato a cui afferiscono altre autorimesse aventi le stesse caratteristiche e pertanto non si esclude che tali procedure interessino anche parti comuni dell'edificio e/o che direttamente o indirettamente coinvolgono anche altre singole unità immobiliari afferenti ad altre proprietà. Il tutto è da sottoporre a preventiva verifica tecnica di fattibilità considerando che l'unità in oggetto è localizzata all'interno di più ampio fabbricato che coinvolge altre proprietà e che potrebbero essere strutturalmente e geometricamente interconnesse e per le cui caratteristiche la demolizione parziale della copertura della singola unità potrebbe non essere possibile o avere costi maggiori che al momento non sono quantificabili.

Nella presente valutazione si è ipotizzata la soluzione indicata al punto 1, specificando che preventivamente dovrà essere oggetto delle verifiche come sopra descritto; verifiche che al momento non è stato possibile effettuare e dovranno essere effettuate successivamente con costi ed esiti ad oggi non preventivabili e pertanto non quantificati nella presente valutazione, non escludendo la possibilità che tali autorimesse vengano considerate non sanabili e pertanto oggetto di totale demolizione con la possibile costituzione di posti auto scoperti.

Al termine delle operazioni sarà inoltre necessario presentare pratica di variazione-aggiornamenti catastali a Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

APPARTAMENTO E CANTINA:

L'ipotesi individuata, per altre difformità riscontrate e descritte, prevede la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria per sanare parte delle opere realizzate in difformità (e ad eccezione, come si è detto dell'autorimessa) corredate da eventuali pratiche strutturali ed energetiche a firma di tecnico abilitato.

Le pratiche dovranno essere complete di ogni elaborato e certificazione richiesta, presentate a firma di tecnico abilitato con eventuali pratiche strutturali-collaudo; corredate dalla eventuale richiesta finale di certificato di agibilità/abitabilità.

E' da valutare in sede di presentazione delle suddette pratiche, la necessità di allegare eventuali pratiche energetiche, senza escludere la possibilità di interventi sugli elementi disperdenti al fine di rispettare i valori limite previsti dalla normativa energetico-ambientale vigente; opere al momento non quantificabili e pertanto non conteggiate in questa sede.

Si evidenzia che le eventuali possibilità di ottenimento di provvedimento in sanatoria con le indicazioni di larga massima dei costi per il rilascio, sempre se possibili per la regolarizzazione in sanatoria al momento della presentazione delle relative pratiche edilizie, devono intendersi indicativi.

L'ipotesi prevede, inoltre, la realizzazione di opere edili-impiantistiche, in particolare consistenti in:

- costituzione del locale disimpegno con la realizzazione di tramezzatura e porta al fine di creare locale antibagno di separazione tra il "bagno" e l'attuale "soggiorno-cucina" nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e diminuire la superficie utile del locale "soggiorno-cucina" al fine di rispettare il rapporto aeroilluminante del locale stesso (con conseguente aumento della superficie finestrata), altrimenti la destinazione di tale locale andrebbe declassata da "residenziale" a accessorio quale "disimpegno/ripostiglio" e l'unità immobiliare sarebbe priva del locale cucina, locale indispensabile affinché l'unità possa mantenere la destinazione residenziale

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

che andrebbe quindi ricavato in altro ambiente con caratteristiche adeguate nel rispetto alla normativa igienico-sanitaria vigente;

- trasformazione dell'attuale finestra del locale "soggiorno-cucina" in porta finestra di dimensioni atte al rispetto della normativa igienico sanitaria vigente relativamente al rapporto aeroilluminante del locale "soggiorno-cucina" a destinazione residenziale salvo verifica della possibilità di modifica del prospetto anche in coerenza con le aperture già esistenti, previa eventuale delibera condominiale;

- verifica del funzionamento dell'impianto di aerazione forzata del locale bagno ed eventuale integrazione/sostituzione.

Per quanto riguarda le altezze interne, nessuno dei locali rispetta il requisito di altezza minima prevista del Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975, il quale, all'art. 1 prevede che *"l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli"*; tuttavia, trattandosi di locali sottotetto potrebbe essere valutata la possibilità di avvalersi della L.R. 16 del 2018 e ss.mm.ii. sul recupero dei sottotetti ai fini abitativi ove l'art. 6 cita che *"l'altezza media interna dei locali abitabili, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), numero 1, è calcolata per ogni singolo locale dividendo il volume interno netto per la superficie interna netta. Per il calcolo del volume interno netto l'altezza dei vani è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura sovrastante senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti e in tal caso il volume interno è misurato all'estradosso degli stessi; la superficie interna netta è calcolata al netto delle murature, in deroga all'articolo 26 del regolamento edilizio tipo regionale, l'altezza media è fissata in non meno di 2,20 metri. Per gli spazi accessori e di servizio, indicati all'articolo 2, comma 1, lettera c), numero 2), la media è riducibile a 2,00 metri..."* e l'altezza minima sia pari ad almeno 1,40 m, limiti che allo stato dei luoghi rilevati risulterebbero rispettati.

La pratica in sanatoria, condizionata alla realizzazione delle opere sopra descritte, potrà regolarizzare anche la presenza della spalletta presente nel locale "soggiorno-cucina", le

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

difformità/imprecisioni grafiche delle murature e delle aperture esterne e la copertura non presente del terrazzo.

Su indicazione del tecnico comunale Arch. xxxxxxx, la sanzione prevista dovrà essere calcolata in riferimento all'art. 36bis comma 5 del DPR 380/2001:

*“**pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda**”.*

Risulta da verificare la necessità di adeguamento alla normativa vigente dell'altezza della ringhiera del terrazzo-balcone con relativi costi non inclusi in questa fase.

Il tutto oltre a:

- diritti di segreteria per presentazione di pratica edilizia in Sanatoria quantificabili, ad oggi, in **€ 100,00 circa (euro cento/00)**;

- costi per opere edili-impianti (realizzazione locale disimpegno-antibagno, trasformazione da finestra a porta finestra e costi eventuali di rimessa in pristino impianto ventilazione forzata) quantificabili **€ 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00)** circa oltre oneri, da verificarsi previo preventivo fornito da ditta specializzata nel settore;

- costi per opere edili-impianti (demolizione e ricostruzione copertura) quantificabili in **€ 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00)** circa oltre oneri, da verificarsi previo preventivo fornito da ditta specializzata nel settore e previa verifica di fattibilità tecnica considerando che l'unità in oggetto è localizzata all'interno di più ampio fabbricato che coinvolge altre proprietà; è da considerare che, se l'intervento fosse realizzato congiuntamente a tutte le unità costituenti il

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

fabbricato ove sono le ubicate le autorimesse, i costi relativi suddivisi ad unità immobiliare, potrebbero essere più contenuti con opere più facilmente realizzabili;

- spese tecniche che indicativamente possono quantificarsi in € **4.000,00 (euro quattromila/00)** circa, oltre oneri di legge da verificarsi previo preventivo fornito da tecnici abilitati.

Totali costi a sanatoria e opere indicativi arrotondati pari a € 15.500,00 (euro quindicimilacinquecento/00) circa oltre oneri di legge, oltre a sanzione amministrativa ai sensi del DPR 380/2001 determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro.

All'interno della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di isola d'Asti nell'allegato **(ALLEGATO 10 Precedenti edilizi: 10b – Copia provvedimenti autorizzativi)** sono presenti le Dichiarazioni di Conformità dei seguenti impianti:

- distribuzione impianto luce, fm, e terra a servizio alloggio di civile abitazione;
- realizzo impianto di riscaldamento tradizionale;
- linea adduzione gas dal contatore al piano cottura e alla camera stagna;
- impianto idrico.

Tali dichiarazioni sono risalenti all'anno 2007 pertanto, non si esclude che gli impianti debbano essere sottoposti a verifica e potranno essere previste eventuali opere di completamento-adeguamento per il rilascio delle dichiarazione di conformità alla normativa vigente; opere al momento non quantificabili e pertanto non considerate in questa sede.

Si precisa inoltre gli immobili sono provvisti di certificato di agibilità/abitabilità; non si esclude però che successivamente alle modifiche apportate e alla pratica di sanatoria sia necessario presentare nuova Segnalazione Certificata di Agibilità con eventuali costi per ulteriori opere di adeguamento al fine del rilascio. I costi delle eventuali opere e gli onorari tecnici non sono stati conteggiati nella presente relazione.

Allo stato attuale non è possibile verificare e determinare con esattezza la possibilità di ottenere o meno sanatorie e quali provvedimenti autorizzativi richiedere; occorre procedere con: eseguire rilievo dettagliato, procedere con la restituzione del rilievo di cui sopra; eseguire raffronto con i provvedimenti autorizzativi rilasciati; individuare le tipologie di abuso; verificare la possibilità di sanatoria; predisponendo pratiche complete di ogni elaborato e certificazione richiesta e presentate a firma di tecnico abilitato ma questo è determinabile solo al termine delle prime e laboriose fasi procedurali - tecniche di rilievo, raffronto ed approfondimenti.

Oltre a quanto già specificato, non si può escludere che stante l'attuale normativa al termine dei raffronti emerga che non sia possibile sanare tutte le opere difformi e pertanto dover, per le opere non sanabili, ricorrere alla parziale rimessa in pristino della situazione autorizzata.

Nella determinazione del valore si è implicitamente considerata l'attuale situazione in cui si trova l'immobile sotto il profilo Edilizio-Urbanistico.

RISERVA: appare evidente che, sulla base dello studio preliminare sin qui condotto, il tutto sarà da verificare sottoponendo e presentando le relative pratiche complete di tutti gli elaborati grafici e documentazione complementare presso i competenti uffici tecnici che valuteranno per l'effettivo rilascio dei provvedimenti autorizzativi. In particolare viene evidenziato che alcuni ambienti, come sopra riportato, non rispettano i requisiti della normativa igienico sanitaria relativi alla verifica del rapporto aeroilluminante e dell'altezza interna. Nella fattispecie, come già evidenziato, si dovrà intervenire con opere edili di adeguamento/completamento e anche relativamente agli impianti, altrimenti detti locali potrebbero essere gravati da limitazioni di destinazioni di alcuni ambienti; situazioni che vanno valutate al momento della presentazione della pratica.

Occorre precisare che, considerata la situazione particolare per tutte le procedure e costi indicati, questi hanno solo carattere indicativo di possibilità, ma dovranno essere verificati predisponendo uno o più dettagliati raffronti di consistenza, corredati di tavole grafiche e documentazione relativa; dovranno essere presentate presso gli uffici competenti le relative

istanze per rilascio di sanatorie e quindi sottoposti alla valutazione degli stessi enti/organismi per parere definitivo, conseguente rilascio o diniego, eventuali integrazioni-demolizioni-opere di completamento, rimesse in pristino, quantificazione anche più dettagliata delle sanzioni. Pertanto quanto riportato in merito deve intendersi solamente e puramente indicativo e con tutte le riserve di cui infra, quindi da verificare sottoponendo e presentando le relative pratiche complete di tutti gli elaborati grafici necessari e documentazione complementare presso i competenti uffici tecnici che valuteranno, anche eventualmente previo sopralluogo, per l'effettivo rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

QUESITO 9

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 9)

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è rappresentato da tre unità immobiliari indipendenti identificate catastalmente come segue:

- FG. 2 PART. 147 SUB. 28 categoria catastale A/2 - Appartamento
- FG. 2 PART. 147 SUB. 29 categoria catastale C/2 - Locale di deposito (cantina)
- FG. 2 PART. 632 SUB. 16 categoria catastale C/6 - Autorimessa.

Trattandosi di tre unità indipendenti e con redditività propria (di cui due unità sub. 28 e 29 sono state divise, a seguito di variazione catastale che si è resa necessaria, come già esposto in risposta al quesito n.6, in due unità immobiliari esclusivamente in ottemperanza alla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 01/02/2016 che impone il censimento autonomo di cantine autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative presenti

nell'edificio), esse potrebbero essere suscettibili, a discrezionalità del Giudice, ad essere vendute in tre lotti distinti oppure due lotti distinti: lotto 1 - costituito dai sub. 28 e 29 (Appartamento e Cantina) e lotto 2 - costituito dal sub. 16 (Autorimessa); ma tuttavia è da precisare che i beni oggetto di valutazione, così come si presentano, costituiscono un compendio immobiliare che per le proprie peculiarità, caratteristiche, contesto di ubicazione, ragioni economiche, possano considerarsi porzioni immobiliari complementari fra loro e che consentono nel loro insieme un utilizzo più funzionale.

Inoltre si sottolinea anche la differenza di valore commerciale che, anche per le caratteristiche esposte al quesito in merito alla regolarità edilizio-urbanistica in particolare relativamente al sub. 16 (autorimessa), non si ritengono suscettibili ad essere venduti in lotti distinti.

QUESITO 10

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 10)

Gli immobili, come da atto di pignoramento, risultano pignorati per l'intera quota di proprietà 1/1.

In merito alla divisibilità si rimanda a quanto esposto in risposta al quesito precedente.

QUESITO 11

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 11)

Durante il sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione risultavano occupati dai Signori xxxxxxxxxx (intestatario del contratto di locazione) e dal proprio nucleo familiare, come dichiarato dal sig. xxxxxxxxxx e confermato dal sig. xxxxxx presente al sopralluogo (**ALLEGATO 2 – Verbale di accesso del 23/04/2025**).

ACCERTAMENTI SVOLTI PRESSO COMUNE DI ISOLA D'ASTI

E' stata inoltrata istanza in data 25/06/2025 (**ALLEGATO 11 – Comunicazione di cessione fabbricati: 11a - Richiesta al Comune di Isola d'Asti del 25/06/2025**) circa l'esistenza di comunicazioni di cessione fabbricati ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978, n. 59, convertito in L. 18/05/1978 n. 191 al Comune di Isola d'Asti.

In risposta a quanto richiesto, il Comune di Isola d'Asti, con invio pec datata 01/07/2025 comunicava che “....faccio seguito alla richiesta formulata, per comunicare che agli atti di questo ufficio è presente un contratto di locazione stipulato in data 28/07/2017 tra il Sig. xxxxxxxxxx e il Sig. xxxxxxxxxx, cittadino attualmente residente in Corso G. Battista Volpini n. 118 int. 8 nell'immobile censito al Catasto Fabbricati Fg. n. 2 mappale n. 147 sub. 23. Allego copia del contratto...” il tutto come meglio indicato nell'allegato 11b (**ALLEGATO 11 – Comunicazione di cessione fabbricati: 11b - Risposta del Comune di Isola d'Asti del 01/07/2025**).

Sul contratto è indicata registrazione presso Agenzia delle Entrate del 03/08/2017 al numero 5773 serie 3T, data anteriore a quella della trascrizione del pignoramento.

Il contratto è stato stipulato per la durata di anni quattro dal 1/09/2017 al 31/08/2021 e, alla prima scadenza ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di quattro anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del conduttore tre mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata, oppure disdetta del locatore motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi un mese prima della scadenza.

ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In data 25/06/2025 è stata inviata a mezzo pec istanza all'Agenzia delle Entrate di Asti circa l'esistenza di avvenuta registrazione di contratti di locazione **(ALLEGATO 12 – Contratti di locazione e/o altro titolo: 12a – Richiesta Agenzia delle Entrate del 25/06/2025).**

In risposta a quanto richiesto, l'Agenzia delle Entrate, con invio pec datata 26/06/2025 ha dichiarato che “... Dai dati presenti nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria – alla data della richiesta non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso in corso, attinenti alla richiesta di cui in oggetto..”; il tutto come meglio indicato nell'allegato 12b **(ALLEGATO 12 – Contratti di locazione e/o altro titolo: 12b - Risposta Agenzia delle Entrate del 23/11/2023)**

In riscontro pertanto a tutti gli accertamenti svolti, si rilevano discordanze in merito al contratto di locazione che risulta essere stato registrato all'Agenzia delle Entrate in data 03/08/2017 ma, ad oggi, non risulta presente agli atti in quanto, probabilmente, non è stato rinnovato alla prima scadenza del 31/08/2021 nonostante gli immobili siano ad oggi occupati come dichiarato e verificato in fase di sopralluogo **(ALLEGATO 2 – Verbale di accesso del 16/05/2025).**

QUESITO 12

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 12)

Non si rientra in tali condizioni, vedasi quanto già riportato in risposta al quesito precedente.

QUESITO 13

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 13)

Sui beni pignorati non risultano esistenti particolari vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ma risultano essere presenti vincoli demaniali o usi civici in particolare i vincoli richiamati dagli strumenti urbanistici, dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. attualmente vigente e in salvaguardia così come già indicato in risposta al quesito 7 della presente relazione (si riporta in particolare il vincolo di destinazione della particella 632 di parziale area destinata a parcheggio come da art. 21 delle N.T.A. e il vincolo di inedificabilità di parte della particella 147 e 632 nella fascia di rispetto "Canale Molini", il tutto come già descritto in risposta al quesito 7 e che si richiama integralmente), i vincoli e oneri come da codice civile e di natura condominiale presenti all'interno di regolamento di condominio dello stabile, in quanto immobili facenti parte del "condominio xxxxxxxx" che rimarranno in essere anche successivamente al trasferimento degli immobili (**ALLEGATO 13 – Gestione condominiale: 13c – Regolamento di condominio**).

E' da precisare che, da raffronto tra l'estratto di mappa catastale presente agli atti (**ALLEGATO 5 – Documentazione catastale: 5d – Estratto di Mappa**) e la situazione rilevata, è possibile riscontrare che l'accesso al fabbricato residenziale individuato catastalmente alla particella 147 avviene attraverso passaggio su particella 632. Entrambe le particelle risultano far parte del complesso condominiale "Condominio xxxxxxxxx".

QUESITO 14

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 14)

Gli immobili di cui trattasi risultano far parte dell'edificio condominiale denominato "Condominio xxxxxxxxx" amministrato dal geom. xxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx.

In data 10/06/2025 è stata inoltrata richiesta per quanto attiene la documentazione relativa alla gestione condominiale (**ALLEGATO 13 – Gestione condominiale: 13a - Richiesta all'amministratore della documentazione Condominiale del 10/06/2025**).

L'amministratore, in data 17/06/2025, dava riscontro parziale alla richiesta; egli ha dichiarato che non sono in corso procedure giudiziarie, e dalla documentazione fornita (**ALLEGATO 13 – Gestione condominiale: 13b – Risposta amministratore del 17/06/2025**) si può dedurre che le spese condominiali di gestione annuale delle unità immobiliari riferite all'ultimo esercizio chiuso (anno 2024) ammontano relativamente all'appartamento e cantina a circa € 332,78 annui afferenti alla proprietà e circa € 696,91 annui afferenti all'inquilino e relativamente all'autorimessa a circa € 16,01 annui afferenti alla proprietà e circa € 8,27 annui afferenti

all'inquilino; il tutto relativamente ai millesimi di proprietà che risultano pari a 90/1000 relativamente all'appartamento e cantina e pari a 5.5/1000 relativamente all'autorimessa, come da tabella consuntivo spese anno 2024 e relativa ripartizione contenuta nel regolamento di condominio **ALLEGATO 13 – Gestione condominiale: 13c – Regolamento di condominio**); per maggior dettaglio si allega anche la tabella consuntivo esercizio ordinario precedente.

Dai successivi contatti, anche telefonici con l'amministratore, emerge che la situazione debitoria della proprietà in oggetto è la seguente: gestione 2023 a consuntivo: € 302,97 afferenti alla proprietà ed € 1.113,17 afferenti all'inquilino che aggiornati alla gestione 2024 risultano essere a consuntivo: € 651,76 afferenti alla proprietà e € 738,35 afferenti all'inquilino.

E' stato, inoltre, approvato per gestione 2025 a preventivo la somma di: € 305,88 afferenti alla proprietà e € 484,87 afferenti all'inquilino relativi alla gestione dal 01/01/2025 al 31/12/2025.

In riferimento ai verbali allegati, durante l'assemblea del 07/05/2024 è stato deliberato di *"inserire nel prossimo preventivo di spese un importo pari a € 2.000,00 da suddividere a unità immobiliare, come fondo per i futuri lavori, ribadendo che tutte le spese relative alla fogna saranno suddivise a unità immobiliare e non a millesimi"*. All'interno di verbale dell'assemblea del 10/07/2024 viene specificato che *"si da in carico all'amministratore di rifare il preventivo 2024 e di togliere i 200 euro di spesa straordinaria"*; l'amministratore, su richiesta di delucidazioni ha dichiarato verbalmente alla sottoscritta che i 200 € sono riferiti ad unità e si riferiscono ai totali 2000,00 € indicati nel verbale dell'assemblea del 07/05/2024.

Il tutto come meglio riportato nell'allegato 13b (**ALLEGATO 13 – Gestione condominiale: 13b – Risposta amministratore del 17/06/2025**).

E' stato inoltre fornito alla sottoscritta da parte dell'amministratore Regolamento di Condominio che si allegata alle presente (**ALLEGATO 13 – Gestione condominiale: 13c – Regolamento di condominio**).

QUESITO 15

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 15)

La scrivente, a completamento di tutte le operazioni peritali propedeutiche alla determinazione del valore, procede alla valutazione del compendio immobiliare così come precedentemente descritto.

Al fine di determinare il valore ha considerato lo stato di fatto, la conservazione, la tipologia edilizia, il contesto, le caratteristiche qualificanti o meno e tutte le componenti che incidono sulla

determinazione del valore medesimo; ha condotto separatamente sia indagini di mercato sia stime comparative mono-parametriche con le opportune considerazioni.

La procedura adottata ha consentito di determinare il valore di mercato così come definito dagli "I.V.S." (International Valuation Standards): *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione, al netto delle spese di transazione, di intermediazione"*.

E' stata pertanto condotta anche singolarmente e separatamente la valutazione con la metodologia monoparametrica e per tale determinazione si è effettuata una stima con la metodologia M.C.A. (Market Comparison Approach) che come base deve assumere a comparabili immobili che hanno caratteristiche simili al bene Subjet posti nella zona, che siano stati oggetto di compravendita nell'ultimo periodo, o offerti sul mercato e comunque appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Sono state considerate in entrambi i casi le varie caratteristiche, ovvero: la localizzazione, il contesto, la destinazione d'uso dei singoli ambienti; i piani sui quali si articolano e si distribuiscono le superfici e gli stessi ambienti, la tipologia immobiliare ed edilizia, lo stato di conservazione e manutenzione, gli eventuali rapporti mercantili, il carattere della domanda e dell'offerta condizionati da plurimi fattori ed anche dalla mobilità della popolazione, le forme di mercato ed i livelli di prezzo tenuto conto del segmento immobiliare all'interno del quale ci si misura.

Come già accennato sono state effettuate ricerche con indagini di mercato relative ad immobili offerti in vendita e per i quali si conosce solo la richiesta economica e sulla base di indicazioni fotografiche, di superfici, di caratteristiche che si sono potuti assumere a comparabili con il parametro della superficie e quindi del metro quadrato, quei beni che hanno caratteristiche simili come ubicazione, localizzazione, che sono proposti sul mercato nello stato di fatto e di conservazione come descritti.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Sono stati apportati gli opportuni correttivi al fine di poter, con il sistema M.C.A., rettificare, per quanto possibile, i valori dei comparabili ed adottarli in funzione del bene Subjet.

Ai fini della determinazione del valore, occorre considerare l'attuale situazione stagnante del mercato immobiliare ove i valori dei beni risultano da oltre un decennio in sensibile contrazione in conseguenza di crisi economica generale; specificatamente alla costante e sempre abbondante presenza di offerte di immobili, che contribuiscono alla contrazione dei valori e conseguentemente dei prezzi, contrapposti a carenze di proposte di acquisto, anche accompagnate da una sempre maggiore ricerca di qualità, con conseguenze dirette di eccedenza nelle offerte di vendita.

La particolare situazione di congiuntura economica, nella fattispecie quella della provincia di Asti, non favorisce altresì le dinamiche del mercato immobiliare sia nel numero delle transazioni che nei prezzi dei beni compravenduti.

La procedura di valutazione è proseguita con la determinazione delle superfici commerciali del compendio immobiliare oggetto di valutazione, ovvero le superfici dei diversi ambienti, comprensive di: tutti i muri interni; muri perimetrali sino a 40 cm circa ed un mezzo dei muri di confine, con l'approssimazione del caso in conseguenza delle difficoltà di rilevamento degli spessori delle singole murature.

Sono state considerate le superfici dei diversi ambienti e delle superfici accessorie, rettificare con applicazione di corretto rapporto mercantile come nella tabella nel prosieguo riportata. Sono state valutate le componenti qualificanti di apprezzamento e deprezzamento nella configurazione dei valori per l'assunzione del "valore a metro quadrato", raffrontate anche con i beni comparabili reperibili come offerti dal mercato, tenuto conto della scarsità dei comparabili derivanti dalle compravendite di immobili simili nel periodo preso in esame.

Alle superfici commerciali così come sopra determinate, anche in funzione del rapporto mercantile, sono stati attribuiti valori di mercato al metro quadrato ricavate dalle indagini di cui sopra, considerata anche la classificazione ai fini energetici (A.P.E.) e quindi è stato determinato il valore di mercato.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Ai fini della determinazione dei valori, non si sono trascurate altre caratteristiche che influiscono con peso non trascurabile, ovvero che il compendio immobiliare è localizzato in Comune nelle immediate vicinanze della città di Asti, servito da buona viabilità di collegamento alla città; l'appartamento pur essendo inserito all'interno di edificio oggetto di importanti lavori di ristrutturazione negli anni 2006/2007, presenta marcate tracce di umidità diffusa probabilmente derivante da infiltrazioni dalla copertura dell'edificio; inoltre, hanno assunto un peso rilevante nella determinazione del valore di mercato le caratteristiche implicite dei singoli ambienti dell'appartamento relative alle altezze interne nette in quanto trattasi di locali di sottotetto, oltre a tutte le riserve fin qui espresse.

Al fine di estendere le analisi di mercato con la raccolta di maggiori elementi di valutazione, con le riserve e con tutte le considerazioni necessarie contenute anche nella legenda delle tabelle OMI, si è anche consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) elaborato e pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate con riferimento all'ultimo periodo disponibile (Secondo Semestre 2024) ove emergono i valori che si riportano di seguito:

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: ISOLA D'ASTI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	455	670	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	Normale	530	780	L	1,6	2,2	L

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

Non essendo presenti i valori relativi alle autorimesse nella zona di interesse, si riportano, a titolo di indagine, i valori della zona vicina che risulta essere immediatamente confinante con la zona relativa agli immobili oggetto di valutazione:

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: ISOLA D'ASTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20ABITATO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	495	740	L	1,6	2,3	L
Autorimesse	Normale	295	430	L	1,6	1,7	L
Box	Normale	330	455	L	1,6	2	L
Ville e Villini	Normale	530	780	L	1,9	2,6	L

Per la determinazione delle superfici commerciali si farà riferimento all'allegato 14 (**ALLEGATO 14 - Elaborato grafico con indicazione delle superfici commerciali**) oltre che alla tabella sotto riportata:

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente tecnico del Tribunale di Asti

PART.	SUB.	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE VIRTUALE (mq)
147	28	P.2	Locali residenziali	74,00	1	74,00
		P.2	Terrazzo-Balcone	23,95	0,4	9,58
	29	P.T.	Cantina	2,80	0,5	1,40
TOTALE						84,98

PART.	SUB.	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE VIRTUALE (mq)
632	16	P.T.	Autorimessa	17,10	1	17,10

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini dell'assunzione del valore unitario al mq, considerate le caratteristiche dei beni oggetto di valutazione che comunque consente di essere raffrontato con valori di richiesta di offerenti e non prezzi di mercato ed il ridotto numero dei beni compravenduti, si è ritenuto di considerare anche i valori espressi dall'OMI, frutto di reali prezzi derivanti da trattative consolidate, anche se medie di sommatorie di contratti e di immobili con caratteristiche diverse, ma comunque valori attendibili per assunzione come base di valutazione e considerazione.

Considerato che i valori derivanti dalle determinazioni OMI nell'ultimo semestre disponibile per la destinazione residenziale – abitazioni civili, posti nella ove sono localizzati gli immobili oggetto di valutazione del comune di Isola d'Asti, sono ricompresi fra € 455,00 e € 670,00 al mq; mentre i valori derivanti dalle determinazioni OMI nell'ultimo semestre disponibile per la destinazione Box, posti nella zona limitrofa rispetto a quella ove sono localizzati gli immobili oggetto di valutazione, sono ricompresi fra € 330,00 e € 455,00 al mq; tenuto conto di tutte le caratteristiche sopra descritte del compendio immobiliare oggetto di valutazione, il tutto come già descritto nonché dei rapporti mercantili applicati, e per tutte le considerazioni sin qui

esposte, si è ritenuto di assumere quale valore unitario al mq: € 600,00 relativamente agli immobili a destinazione Appartamento e Cantina ed € 450,00 relativamente all'autorimessa.

-Relativamente agli immobili a destinazione Residenziale e Cantina (part. 147 sub. 28-29):

DESTINAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE mq	VALORE €/mq	VALORE DI MERCATO €
Appartamento e cantina	84,98	600,00	50.988,00

Arrotondato ad € 51.000,00 (euro cinquantunomila/00)

Il valore di mercato del compendio edilizio in oggetto risulta essere pertanto determinato in € **51.000,00 (euro cinquantunomila/00).**

-Relativamente all' immobile a destinazione Autorimessa (part. 632 sub. 16):

DESTINAZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE mq	VALORE €/mq	VALORE DI MERCATO €
Autorimessa	17,10	450,00	7.695,00

Arrotondato ad € 8.000,00 (euro ottomila/00)

Il valore di mercato del compendio edilizio in oggetto risulta essere pertanto determinato in € **8.000,00 (euro ottomila/00).**

Il valore totale di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto di valutazione risulta essere pertanto determinato in totali € 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00).

DEDUZIONI

Ai soli fini informativi ed escluse in ogni caso qualsiasi responsabilità, dai valori sopra descritti si dovrà considerare quanto esposto in risposta al quesito 8 della presente relazione relativamente alla situazione edilizio-urbanistica e catastale del compendio immobiliare dove veniva individuato il costo per l'ottenimento della sanatoria edilizia, laddove ammissibile, per

parte delle opere realizzate in difformità, con tutte le riserve sin qui esposte, indicativamente in **€ 15.500,00 (euro quindicimilacinquecento/00) circa oltre oneri di legge, oltre a sanzione amministrativa ai sensi del DPR 380/2001 determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro**, il tutto naturalmente con tutte le riserve illustrate e da verificarsi in sede di presentazione di dettagliata istanza come meglio precisato nel capitolo di cui trattasi e tutto quanto riportato in risposta al quesito 8.

Per quanto riguarda la situazione debitoria derivante dalle spese condominiali insolute, si rimanda a quanto già esposto in risposta al quesito 14; in particolare emerge che la situazione debitoria della proprietà in oggetto è la seguente: gestione 2023 a consuntivo: € 302,97 afferenti alla proprietà ed € 1.113,17 afferenti all'inquilino che aggiornati alla gestione 2024 risultano essere a consuntivo: € 651,76 afferenti alla proprietà e € 738,35 afferenti all'inquilino.

E' stato, inoltre, approvato per gestione 2025 a preventivo la somma di: € 305,88 afferenti alla proprietà e € 484,87 afferenti all'inquilino relativi alla gestione dal 01/01/2025 al 31/12/2025.

Per quanto concerne la situazione occupativa, si rimanda a quanto già esposto in risposta al quesito 11 e in particolare si può riferire che in riscontro a tutti gli accertamenti svolti, si rilevano discordanze in merito al contratto di locazione che risulta essere stato registrato all'Agenzia delle Entrate in data 03/08/2017 ma, ad oggi, non risulta presente agli atti in quanto, probabilmente, non è stato rinnovato alla prima scadenza del 31/08/2021 nonostante gli immobili siano ad oggi occupati come dichiarato e verificato in fase di sopralluogo (**ALLEGATO 2 – Verbale di accesso del 16/05/2025**).

QUESITO 16

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 16)

Il trasferimento del compendio immobiliare è fiscalmente soggetto ad imposta di registro risultando l'attuale proprietà persona fisica.

QUESITO 17

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

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).
- Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.**

IN RISPOSTA AL QUESITO 17)

In risposta al quesito di cui sopra, a seguito di ricerche presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) della Regione Piemonte, non si individuava Attestato di Prestazione Energetica relativamente agli immobili oggetto di valutazione. Tenuto conto che la scrivente è tecnico abilitato presso l'ordine degli Architetti della provincia di Asti alla posizione n. 613 ed all'elenco regionale dei Certificatori con posizione n. 205465 è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica:

UNITÀ IMMOBILIARE INDIVIDUATA AL FG. 2 PART. 147 SUB. 28

A.P.E. n. 2025 205465 0006 del 08/08/2025 - Classe Energetica "D"; indice di prestazione energetica EP_{gl,nren} 123,81 kWh/m²anno, EP_{gl,ren} 2,87 kWh/m²anno (**ALLEGATO 15 - Attestato di Prestazione Energetica: n. 2025 205465 0006**).

UNITÀ IMMOBILIARE INDIVIDUATA AL FG. 2 PART. 147 SUB. 29

A.P.E. non necessario in quanto trattasi di locale di deposito.

UNITÀ IMMOBILIARE INDIVIDUATA AL FG. 2 PART. 632 SUB. 16

A.P.E. non necessario in quanto trattasi di locale ad uso autorimessa.

In data 18 Agosto 2025, come da incarico conferito dall'Ill.mo G.E., è stato trasmesso l'elaborato in forma di "bozza" a mezzo pec al legale del creditore procedente Avv.to XXXXXXXXXXXX, a mezzo email e Raccomandata A/R al custode nominato XXXXXXXXXXXX nonché a mezzo Raccomandata A/R all'esecutato sig. XXXXXXXXXXXX (**ALLEGATO 16 – Trasmissione dell'elaborato peritale al legale del creditore procedente, al custode e al debitore**), invitando le Parti a far pervenire presso lo studio della scrivente eventuali osservazioni nei termini fissati.

La scrivente si riserva altresì di introdurre comunque modifiche migliorative che si rilevano utili per una migliore lettura della presente, ma ininfluenti sostanzialmente per il giudizio.

Il documento è stato ricevuto dal legale del creditore procedente e dal debitore; è pervenuta invece presso l'Ufficio della Scrivente raccomandata inviata al custode nominato per mancata consegna, specificando però che copia dell'elaborato era stato inviato anche all'unico indirizzo email presente agli atti del custode nominato (**ALLEGATO 16 – Trasmissione dell'elaborato peritale al legale del creditore procedente e al debitore**)

Nel termine fissato per presentazione di eventuali osservazioni (04/09/2025), nulla perveniva alla scrivente in merito al presente elaborato peritale.

Come da incarico conferito, a corredo della presente, vengono trasmessi:

- a) elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy;
- b) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare;

- c) documentazione fotografica redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy;
- d) descrizione del bene con la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- e) descrizione del bene redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy.

Tanto si doveva in evasione all'incarico conferito.

Asti, 11 Settembre 2025

Il Perito Estimatore

Valpreda arch. Elisa

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Comunicazione di inizio operazioni peritali

ALLEGATO 2 – Verbale di accesso del 16/05/2025

ALLEGATO 3 – Ispezioni Ipotecarie:

3a- Ispezioni ipotecarie XXXXXXXXXXXX - immobili

3b - Ispezioni ipotecarie XXXXXXXXXXXX

ALLEGATO 4 – Atti di provenienza:

4a - Atto XXXXXXXXXXXX del 05/06/2006

4b - Atto XXXXXXXXXXXX del 29/04/2008

4c- Atto XXXXXXXXXXXX del 19/03/2001

4d – Successione in morte di XXXXXXXXXXXX presentata il 04/06/2002

ALLEGATO 5 – Documentazione Catastale

5a - Visure Storiche Catastali

5b – Planimetrie Catastali richieste in data 23/04/2025

5c – Elaborati planimetrici ed elenco subalterni in data 21/05/2025

5d – Estratto di Mappa

ALLEGATO 6 – Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione alla data del sopralluogo

ALLEGATO 7 - Regime patrimoniale

7a – Richiesta al comune di Asti del 10/06/2025

7b – Richiesta al comune di Asti del 25/06/2025

7c - Richiesta al comune di Costigliole d'Asti del 15/07/2025

7d - Risposta del comune di Costigliole d'Asti del 15/07/2025

ALLEGATO 8 - Aggiornamenti catastali

8a - Ricevute di avvenuti aggiornamenti catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni

8b - Visure Catastali Storiche del 07/08/2025

ALLEGATO 9 - Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione

ALLEGATO 10 Precedenti edilizi:

10a - Richiesta di accesso agli atti del 21/05/2025

10b – Copia provvedimenti autorizzativi

10c – Richiesta Permesso di Costruire n. 111 del 24/08/2006

10d – Permesso di Costruire n. 111 del 24/08/2006

ALLEGATO 11 – Comunicazione di cessione fabbricati

11a - Richiesta al Comune di Isola d'Asti del 25/06/2025

11b - Risposta del Comune di Isola d'Asti del 01/07/2025

ALLEGATO 12 – Contratti di locazione e/o altro titolo

12a – Richiesta Agenzia delle Entrate del 25/06/2025

12b - Risposta Agenzia delle Entrate del 23/11/2023

ALLEGATO 13 – Gestione condominiale:

13a - Richiesta all'amministratore della documentazione condominiale del 10/06/2025

13b – Risposta dell'amministratore del 17/06/2025

13c – Regolamento di condominio

ALLEGATO 14 - Elaborato grafico con indicazione delle superfici commerciali

ALLEGATO 15 - Attestato di Prestazione Energetica: n. 2025 205465 0006

ALLEGATO 16 - Trasmissione dell'elaborato peritale al legale del creditore procedente, al custode e al debitore