

TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. P. Perfetti

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 31/2023

CREDITORE PROCEDENTE

CREDITORI INTERVENUTI

CONTRO

RELAZIONE PERITALE

PERITO STIMATORE:
FIRENZO DOGLIO
ARCHITETTO
14041 AGLIANO TERME (AT), REGIONE VIANOCE 53
C.F. DGL FNZ 80H09 A479F - P. IVA: 01362570051
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI ASTI AL N. 504
TEL: 328/32.86.139
E-MAIL: FIRENZO.DOGLIO@GMAIL.COM

INDICE DEGLI ARGOMENTI

Pag 3-4

Incarico peritale

Pag. 5

- 1) **Provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore...
- 2) **Verifici** 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... **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti,... ; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)...

Pag. 6

- 3) **Identifici** i beni oggetto del pignoramento...

Pag. 15

- 4) **Indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato...
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene...
- 6) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo...
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Pag. 16

- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative...

Pag. 17

- 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...
- 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...

Pag. 18

- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando...
- 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... **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale... **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali...

Pag. 19

- 14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...
- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione...

Pag. 24

- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato...
- 17) **Accerti** il perito se l'edificio appartiene o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005... **Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato.**

Il sottoscritto **Arch. Fiorenzo Doglio**, libero professionista con studio in Agliano Terme (AT), Regione Vianoce n. 53, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n° 504, è stato nominato C.T.U. in data 06/06/2023 ed ha accettato l'incarico in data 27/06/2023 (di cui all'allegato - verbale di accettazione incarico) nell'esecuzione immobiliare in oggetto con le seguenti richieste da parte del G.E. che si riportano integralmente nel seguito:

- 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) **Verifici** 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 sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) e 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 L.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 conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 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; verifici se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino 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 appartiene 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 p aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
 - b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
 - d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
 - e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente).
 - f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art.1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431)

Predisponga l'attestato di certificazione 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.

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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del **12/12/2023** 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 a 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. Lgs. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche di deposito. Depositati 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 rivelare 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) **alleghi** 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) **alleghi** 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 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti ed i documenti prodotti ed esperiti gli accertamenti necessari:

- di natura urbanistico-edilizia in forma telematica con l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Asti (AT) in data 18/09/2023, per verificare l'estratto di P.R.G.C., P.A.I., N.T.A, Regolamento Edilizio e le pratiche edilizie al fine di ottenere i titoli abilitativi a costruire;

- di natura catastale con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio sistema "Sister";

a seguito del giuramento di rito e dell'accettazione dell'incarico avvenuto in data 27/06/2023, effettuate le ricerche, i sopralluoghi del caso, anche in riferimento agli elaborati tecnici allegati, così riferisce in merito a ciascuno dei punti evidenziati dell'incarico:

1. In merito al punto 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.

Lo scrivente ha provveduto ad inviare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e **dell'avvio delle operazioni peritali e contestuale sopralluogo** previsto per il giorno 08/09/2023, mediante raccomandata n. 05267192190-1 del 25/08/2023 con ricevuta di ritorno n. 05367192190-2 del 28/08/2023 destinata al sig. _____ in qualità di rappresentante legale della _____

A seguito di comunicazione telefonica del sig. Marchiaro dove mi illustrava la sua impossibilità a essere presente, si è condivisa una nuova data per il sopralluogo previsto per il giorno 12/09/2023, mediante raccomandata n. 05263663623-0-1 del 31/08/2023 con ricevuta di ritorno n. 05363663623-1 del 01/09/2023 destinata al sig. _____

E' stato quindi possibile **visitare l'immobile pignorato in data 12/09/2023** ed effettuare tutti i rilievi inerenti alla presente perizia.

2. In merito al punto 2):

2) **Verifici** 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;

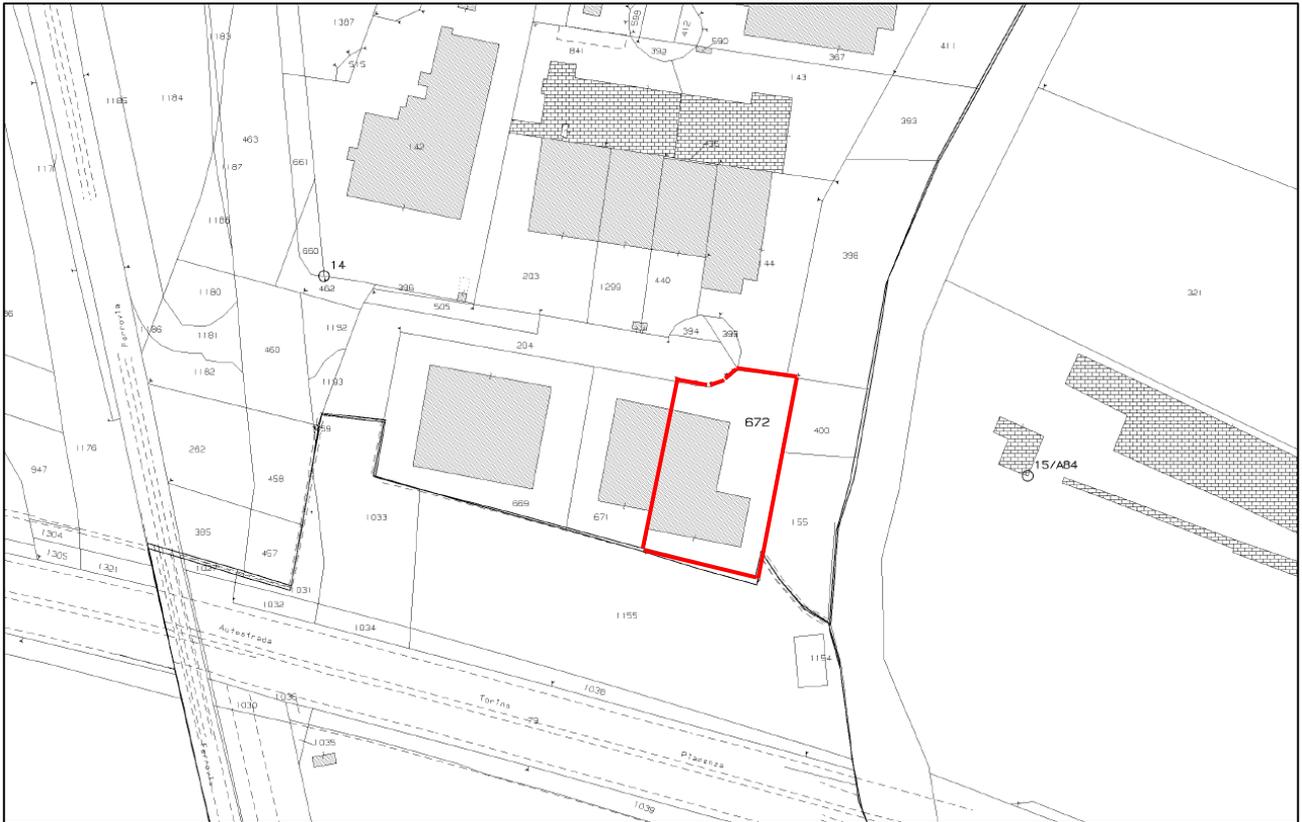
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta 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) e i relativi costi:

La documentazione prevista dall'art. 567 2° comma c.p.c. risulta completa, in quanto sono già disponibili agli atti: l'estratto del catasto; i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. A fronte della suddetta documentazione, il sottoscritto C.T.U. ha comunque provveduto ad ottenere la visura catastale aggiornata degli stessi immobili e a reperire l'estratto di mappa aggiornato, così come anche riportato in allegato.

Si sintetizzano nel seguito le **trascrizioni/iscrizioni/annotazioni** relative all'immobile in Asti:

TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E ANNOTAZIONI NEL VENTENNIO:

- TRASCRIZIONE del ufficiale COMPRAVENDITA	- Registro Particolare Repertorio	Registro Generale del	- Pubblico - ATTO TRA VIVI -
--	--------------------------------------	--------------------------	---------------------------------



Estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato e della sua area di pertinenza esclusiva



Direzione Provinciale di Asti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/08/2023 Ora: 21.46.08 Segue
Visura n.: T282232 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/08/2023

Dati della richiesta	Comune di ASTI (Codice:A479) Provincia di ASTI Sez. Urb.: AT Foglio: 83 Particella: 672
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

Unità immobiliare dal 11/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1	AT	83	672		2		D/7					Euro 4.477,68	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2003 Pratica n. 28275 in atti dal 11/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11921.1/2003)

Indirizzo	VIA GIOVANNI CABOTO n. 13-15 Piano T-1
Notifica	Partita Mod.58

Mappali Terreni Correlati
Codice Commune A479 - Sezione A - Foglio 83 - Particella 672

Estratto di visura catastale al Catasto Urbano

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/11/2023

Dati identificativi: Comune di **ASTI (A479A) (AT)** Sezione **ASTI**

Foglio **83** Particella **672**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **2.889 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 17/04/2001 Pratica n. 39648 in atti dal 17/04/2001 (n. 844.1/2001)

Annotazioni: COMPRENDE LE PARTICELLE:673,674

> **Dati identificativi**

Comune di **ASTI (A479A) (AT)**

Sezione **ASTI**

Foglio **83** Particella **672**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 24/11/1989 in atti dal 28/01/1992 DV PROT 292/90 (n. 292.F03/1990)

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di **ASTI (A479) (AT)**

Sezione Urbana **AT**

Foglio **83** Particella **672**

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

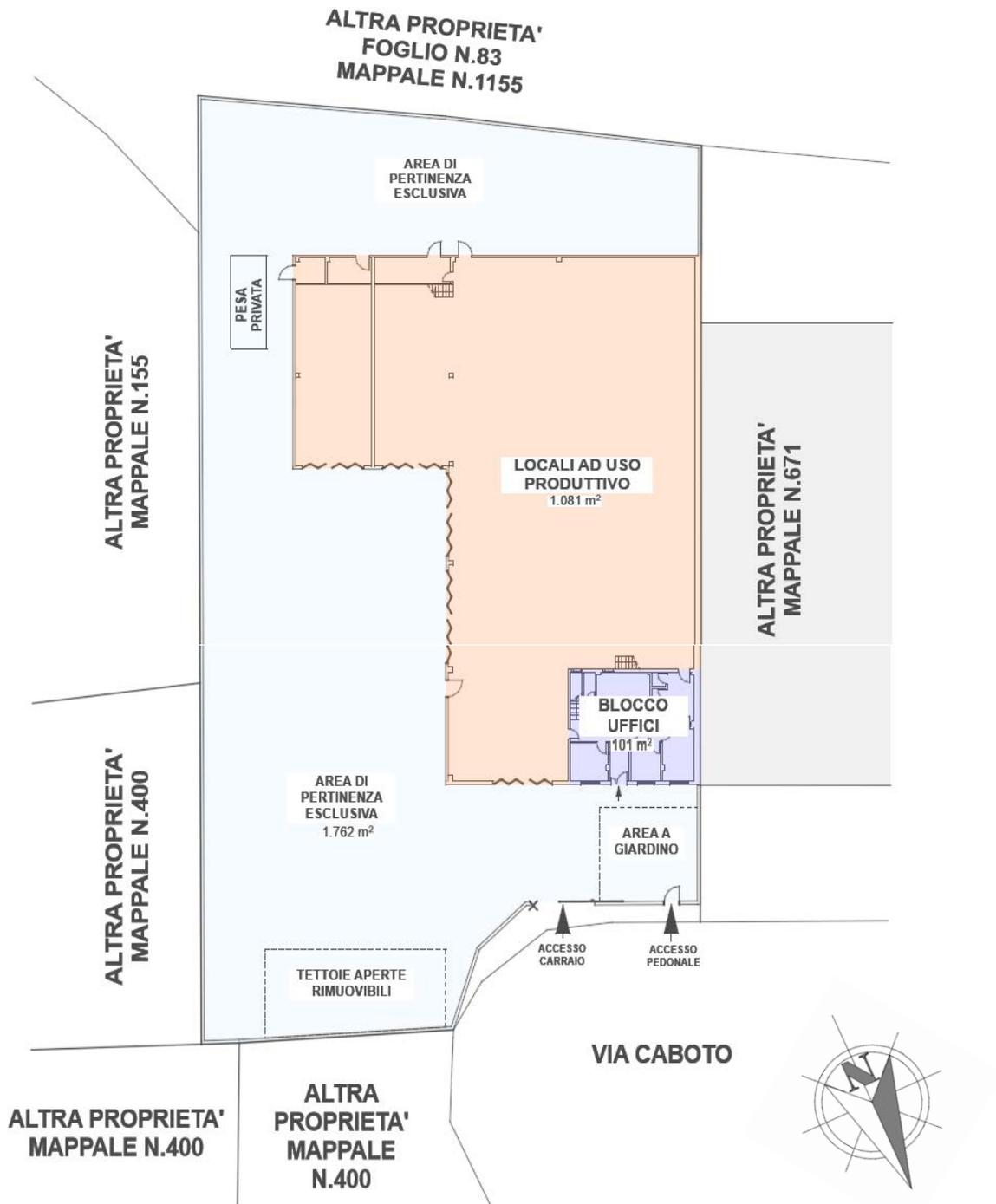
Superficie: **2.889 m²**

Variazione del 17/04/2001 Pratica n. 39648 in atti dal 17/04/2001 (n. 844.1/2001)

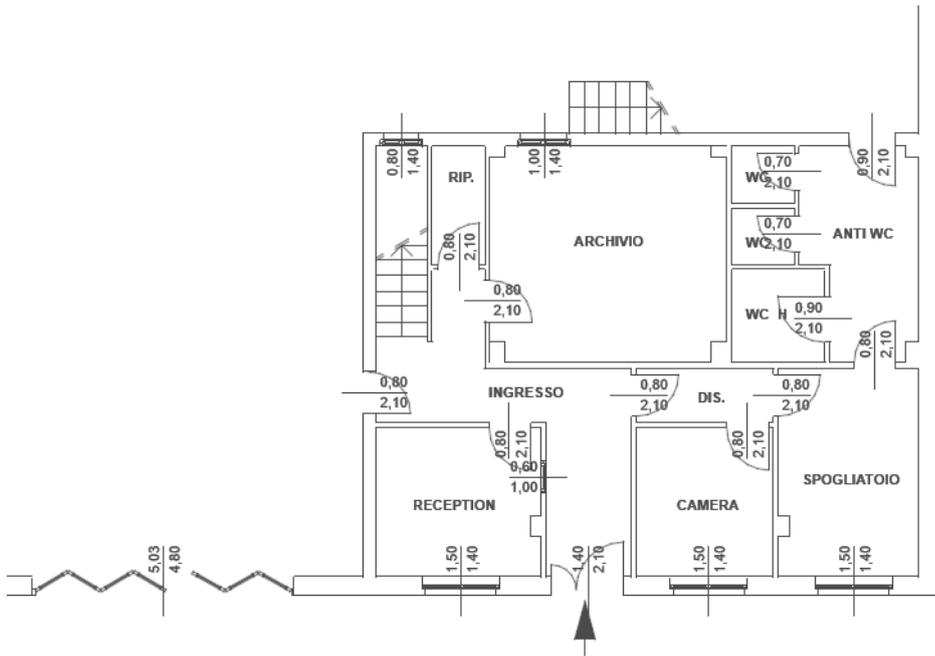
Annotazioni: COMPRENDE LE PARTICELLE:673,674

Estratto di visura catastale al Catasto Terreni

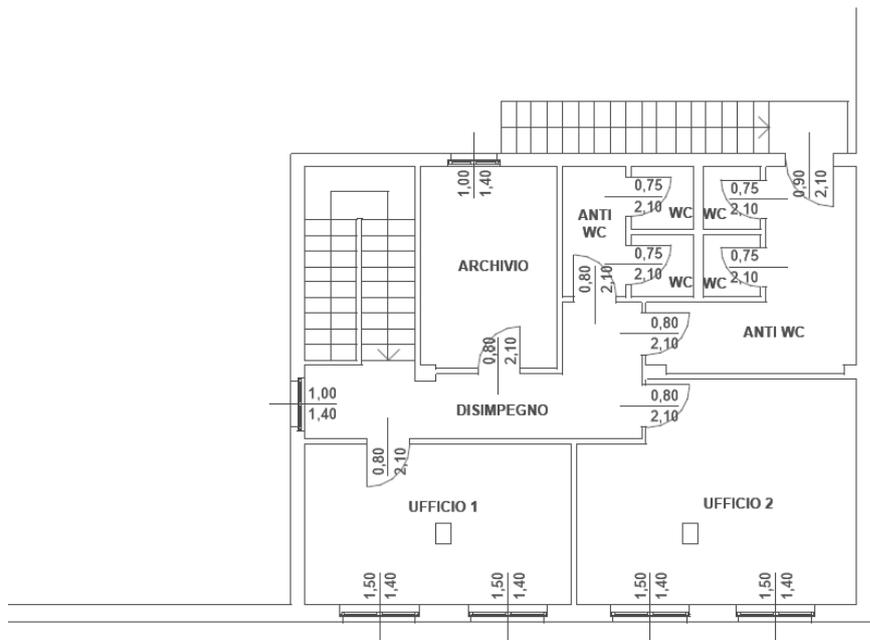
Si riportano nel seguito **le elaborazioni grafiche / schematiche dell'edificio in oggetto** elaborate sulla base delle planimetrie catastali, della documentazione reperita presso gli uffici comunali e delle rilevazioni in loco.



Planimetria generale con indicazione degli immobili confinanti



PIANO TERRA
H = 3,00 MT



PIANO PRIMO
H = 3,00 MT

Planimetrie dei rispettivi piani del blocco ad uso amministrativo/uffici



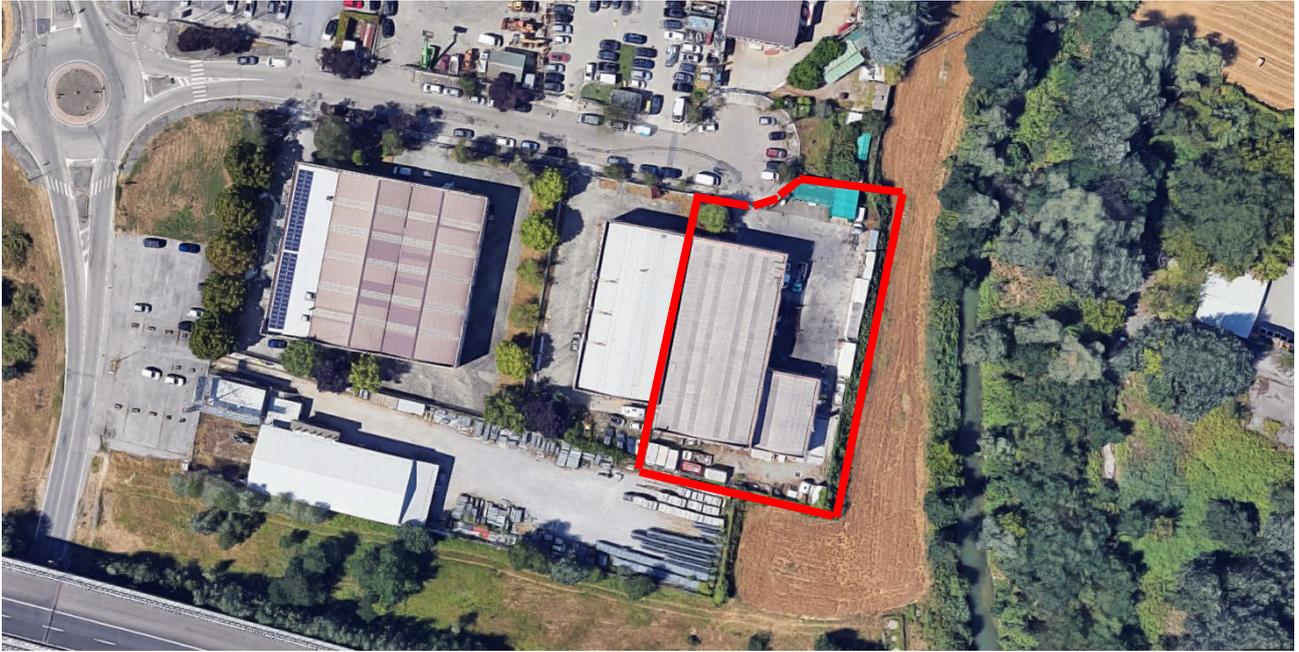
Si riportano nel seguito le **aerofoto con indicazione della posizione dell'edificio** in oggetto con riferimento alle principali vie di comunicazione e le riprese aeree dalle diverse angolazioni.



Aerofoto (Google Maps)



Aerofoto (Google Maps)



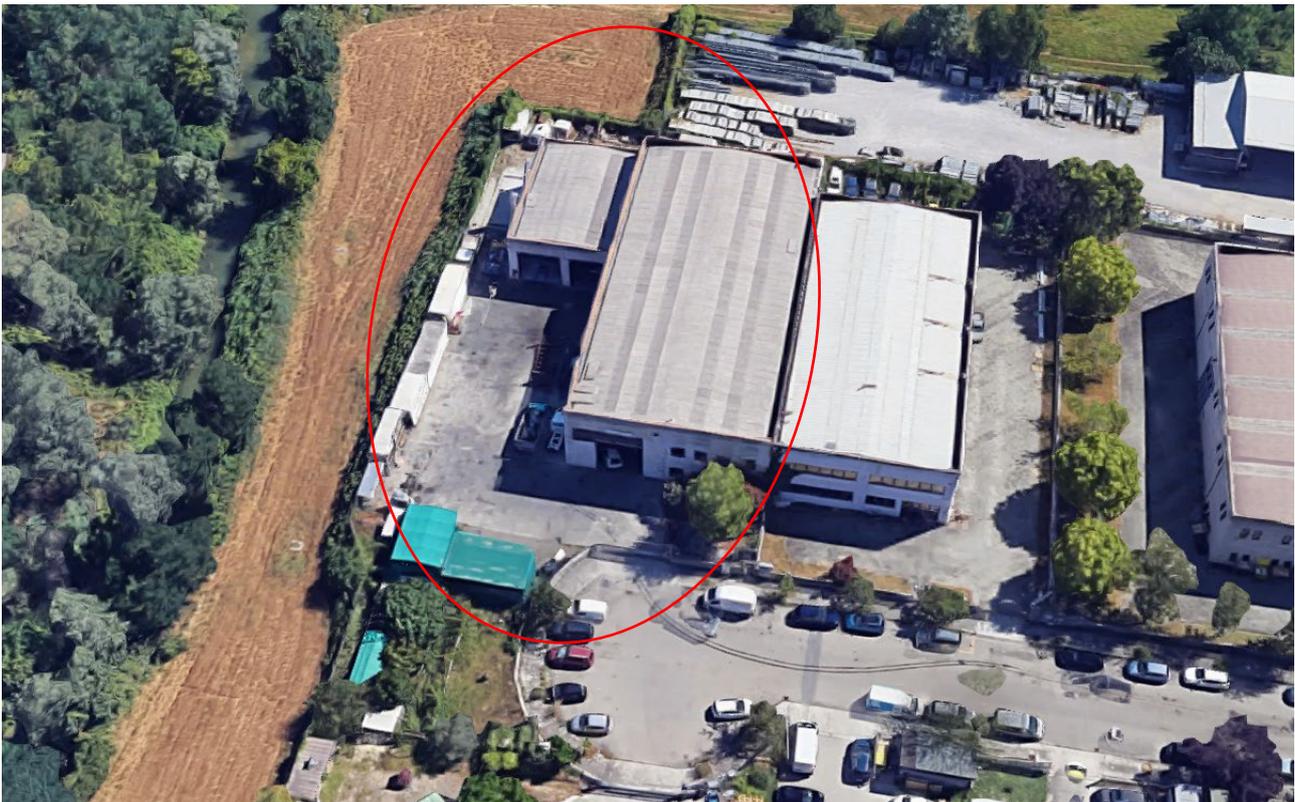
Aerofoto (Google Maps)



Aerofoto 3D (Google Maps) orientamento Nord



Aerofoto 3D (Google Maps) orientamento Est



Aerofoto 3D (Google Maps) orientamento Sud



Aerofoto 3D (Google Maps) orientamento Ovest

A seguito del sopralluogo effettuato, delle verifiche comparate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie, allegate alla presente perizia, e dalle informazioni assunte, le **caratteristiche esterne ed interne** dell'immobile vengono nel seguito descritte sinteticamente.

L'immobile nel suo complesso è costituito in sintesi **da un edificio di tipo produttivo libero su 3 lati**, tutti affacciati su area di pertinenza privata e un lato in aderenza con altro fabbricato.

L'immobile, con la propria area di pertinenza esclusiva adeguatamente recintata con muretto di confine in CLS e rete metallica sovrastante, **confina**:

- **A nord** con il mappale n.204, strada privata comune di accesso (catastalmente alla data odierna censito come "seminativo"), e con il mappale n.44, ente urbano produttivo di altra proprietà;
- **A est** con i mappali n.400 e n.155, appezzamenti di terreno coltivati di altra proprietà che separano l'ambito dell'immobile dal corso del torrente Versa;
- **A sud** con il mappale n.1155 insistente sul foglio n.82, parte come ente urbano produttivo (la mappa catastale non risulta aggiornata) e parte come appezzamento di terreno coltivato di altra proprietà;
- **A ovest** con il mappale n. 671 in aderenza con un fabbricato ad uso produttivo di altra proprietà.

La domanda di costruzione dell'immobile è riferibile al 1993 tramite rilascio di concessione edilizia onerosa nel 1997. Successivamente sono state presentate pratiche edilizie e richiesta di agibilità. Per tali pratiche si rimanda al punto 8 della presente relazione dove vengono esplicitati tutti i riferimenti ai suddetti procedimenti amministrativi.

La costruzione dell'immobile risulta conclusa il 10/03/2001 (data dedotta dalla comunicazione di fine lavori e dal certificato di agibilità allegato) e insiste su un unico mappale.

Il capannone ha accesso dalla via pubblica, **via Giovanni Caboto**, con due accessi, uno pedonale al civico n.13 ed uno carraio al civico n.15. Gli accessi sono realizzati con cancelli metallici vincolati

a pilastri, l'accesso pedonale con apertura a porta e il carraio con cancello scorrevole automatizzato. La recinzione è realizzata con maglie metalliche posizionate sul muretto a confine della proprietà.

L'immobile è stato realizzato con **struttura portante in cemento armato prefabbricato** e tamponamenti di pannelli in cemento a finitura liscia di colore misto bianco e toni di grigio. La copertura è realizzata con travi a doppia pendenza sulle quali risulta appoggiata la copertura con finitura in lastre di fibrocemento.

Gli accessi all'interno del capannone della zona produttiva sono in metallo, con aperture a doppia anta "a soffietto" ripiegabile all'interno per ogni anta, oltre ad alcuni accessi pedonali con porte in metallo.

A lato dell'ingresso carraio, è presente una tettoia rimovibile in metallo utilizzata per lo stoccaggio dei materiali.

Sul lato minore del capannone è presente una pesa privata con relativo locale di utilizzo.

Sul retro sono presenti diversi materiali probabilmente utilizzati nel procedimento produttivo.

L'area di pertinenza è realizzata con pavimentazione in cemento liscio, fatto salvo la parte antistante ai locali amministrativi dove è presente una porzione a verde con giardino e piante.

LOCALI INTERNI.

All'interno del capannone si possono identificare n.3 locali principali.

Un locale laterale ad altezza ridotta (altezza media pari a 4,00 mt) è destinato alla verniciatura del processo produttivo (conformemente alle planimetrie catastali).

Nel locale principale ad uso produttivo (altezza media pari a 7,00 mt) si evidenzia l'assenza di pilastri intermedie e ha una luce libera di oltre 20,00 metri permettendo l'utilizzo di carro ponte per il sollevamento dei materiali.

All'interno del locale principale produttivo è stato ricavato **una struttura "a blocco"** costituito da n.2 piani, utilizzabili anche indipendentemente, dove sono stati realizzati i locali ad uso dei dipendenti operai e dipendenti amministrativi.

Tale locale annovera al piano terra una sala d'attesa, un ingresso collegato all'ingresso pedonale esterno, un locale ad uso mensa, un locale ad uso spogliatoio con relativi servizi igienici (realizzati secondo normativa con antibagno, due servizi igienici per maschi/femmine ed uno ad uso utenti portatori di handicap). Completa il piano terra un locale di sgombero ad uso archivio per la documentazione contabile e amministrativa.

Il piano primo è accessibile da un vano scala interno al "blocco" che conduce ad un corridoio dal quale si può accedere a due locali ad uso ufficio, ad un archivio e ad ulteriori servizi igienici, divisi per l'utilizzo da parte dei dipendenti amministrativi e dei dipendenti operai. Risulta inoltre presente un ulteriore scala esterna al blocco in metallo per l'accesso diretto al piano primo dalla zona produttiva. Tutti i locali interni del "blocco uffici" sono dotati di pavimenti e rivestimenti nei bagni in gres ceramico.

Le porte interne sono in legno e la porta di ingresso è in metallo con inserti vetriati.

I serramenti esterni sono in PVC con vetrocamera a taglio termico. Al piano terra, lato strada comunale, gli infissi sono provvisti di inferriata metallica di sicurezza.

Tutti i locali del "blocco uffici" risultano tinteggiati ed è dotato di impianti idrico, elettrico, citofonico, rete dati e di riscaldamento con elementi radianti a termosifoni e ventilconvettori.

Menzione particolare all'impianto elettrico dell'edificio, realizzato a norma con quadro elettrico provvisto di sezionamenti per ogni zona.

Entrambe le zone (produttiva e amministrativa) sono dotate di impianto di riscaldamento.

Il riscaldamento della **zona produttiva** è garantito da n.5 ventilconvettori ad uso industriale della potenza di 38 kW (codice impianto:) con fluido termoconvettore aria calda con combustibile gas metano.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria della **zona amministrativa** (il "blocco" interno) è garantito da una caldaia autonoma alimentata a gas metano (codice impianto:).

L'approvvigionamento idrico è gestito dall'acquedotto pubblico e gli scarichi reflui sono autorizzati con collegamento alla fognatura comunale.

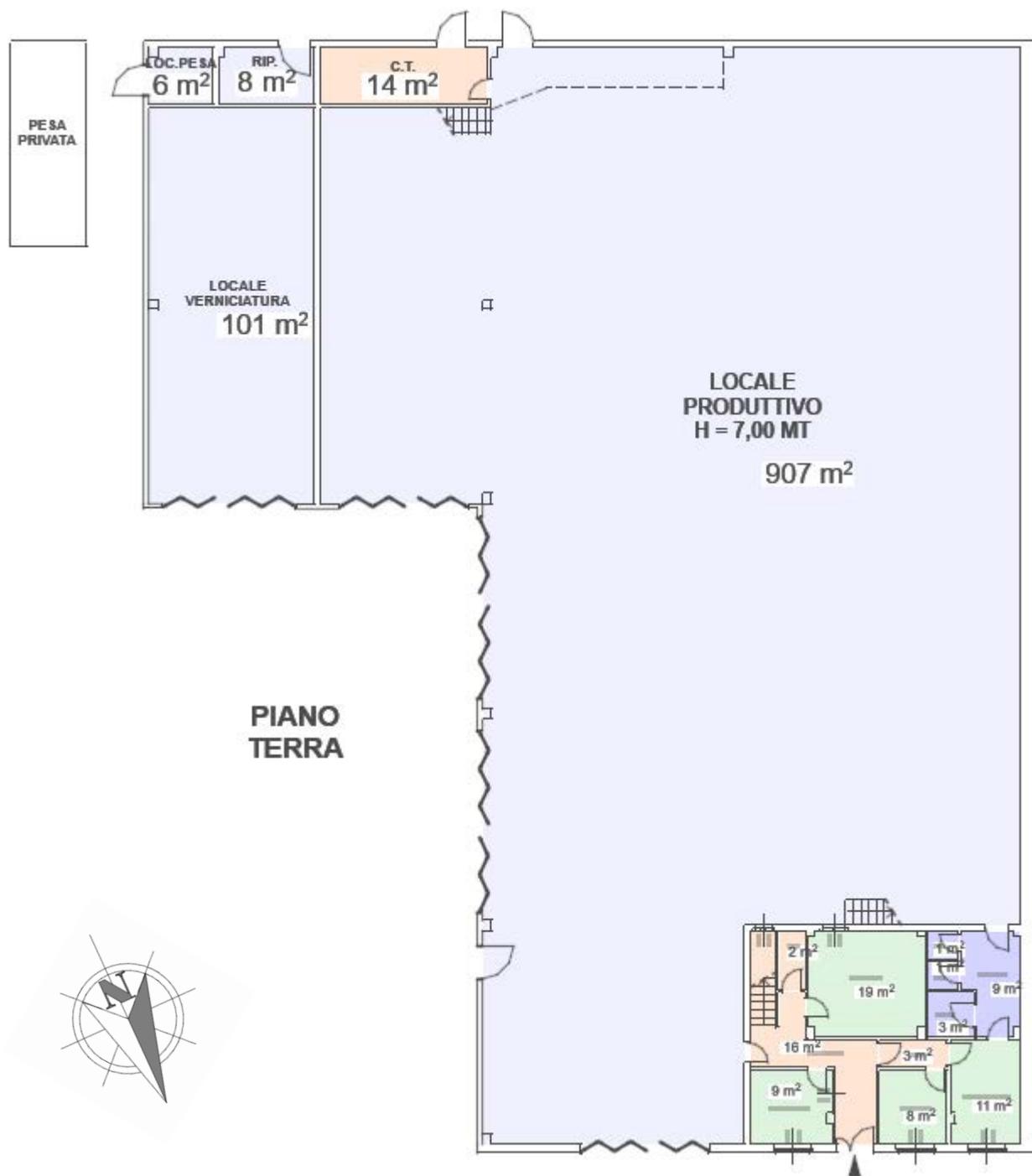
Per quanto riguarda **la conformità alle normative di carattere energetico e impiantistico** si evidenzia l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (che viene prodotto dal sottoscritto e allegato),

mentre la relazione sul contenimento energetico (ex L.10) e le dichiarazioni di conformità degli impianti sono state acquisite in sede di rilascio del certificato di agibilità dell'edificio (che viene allegato).

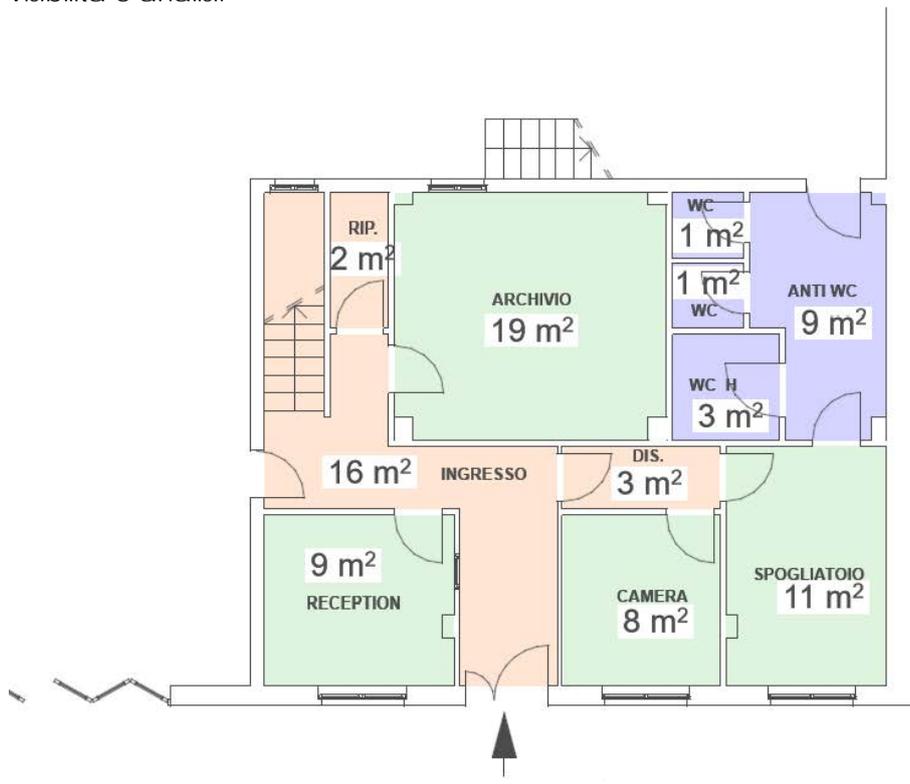
Per quanto riguarda l'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** si rimanda al punto 16, per le specificazioni del caso.

Nel corso del sopralluogo **non sono stati rilevati elementi di criticità** nella manutenzione del fabbricato. In generale le condizioni edilizie risultano buone, non si riscontrano problematiche dovute ad eventuali fessurazioni e assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non si rilevano perdite e/o parti danneggiate della copertura.

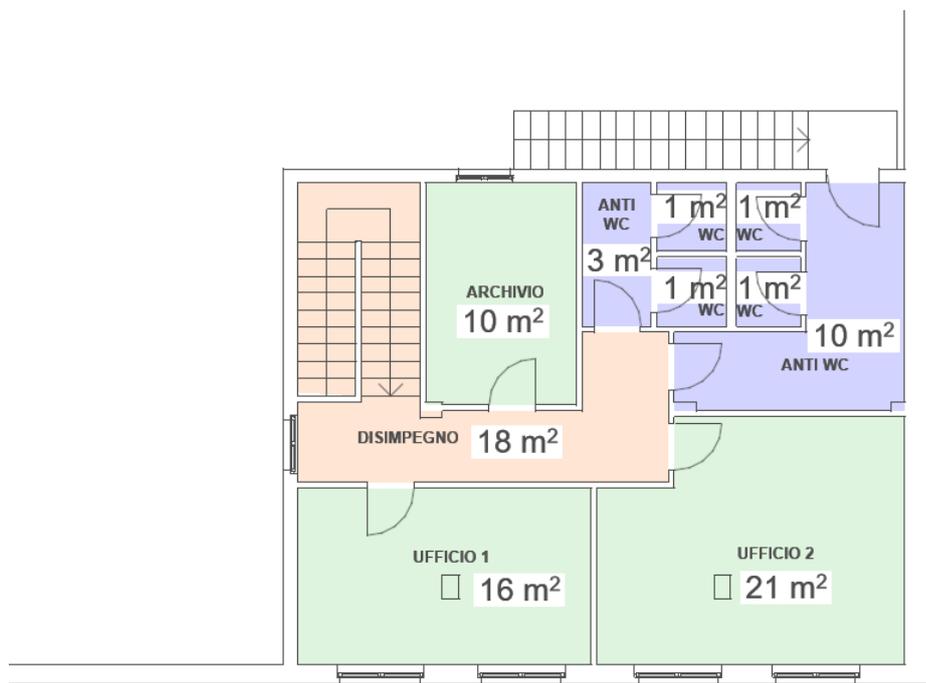
Vengono riportate nel seguito **le planimetrie dimensionali** al fine della determinazione della superficie commerciale dell'immobile pignorato.



Si riportano nel seguito **gli ingrandimenti dei locali del blocco amministrativo/uffici** per una migliore visibilità e analisi:



PIANO TERRA
H = 3,00 MT



PIANO PRIMO
H = 3,00 MT



RIEPILOGO DELLE <u>SUPERFICI UTILI CALPESTABILI</u> A DESTINAZIONE PRODUTTIVA e AMMINISTRATIVA/UFFICI	
SUPERFICI UTILI CALPESTABILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA (Piano Terra) [Arrotondamento al mq]	
Locale PRODUTTIVO	907 mq
Locale VERNICIATURA	101 mq
Locali ACCESSORI (ripostigli, locale pesa, ecc.)	28 mq
	Totale: 1.036 MQ
SUPERFICI UTILI CALPESTABILI A DESTINAZIONE AMMINISTRATIVA/UFFICI (Piano Terra)	
Reception	9 mq
Camera	8 mq
Spogliatoio	11 mq
Archivio	19 mq
Ingresso, disimpegno e ripostiglio	21 mq
Blocco WC	14 mq
SUPERFICI UTILI CALPESTABILI A DESTINAZIONE AMMINISTRATIVA/UFFICI (Piano Primo)	
Ufficio 1	16 mq
Ufficio 2	21 mq
Archivio	10 mq
Disimpegno e vano scala	18 mq
Blocco WC	17 mq
	Totale: 164 MQ
TOTALE SUPERFICI CALPESTABILI NETTE	Totale: 1.200 MQ

RIEPILOGO DELLE <u>SUPERFICI LORDE</u> A DESTINAZIONE PRODUTTIVA e AMMINISTRATIVA/UFFICI	
SUPERFICI LORDE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA (Piano Terra) [Arrotondamento al mq]	
Superficie lorda comprensiva di muri esterni e delle tramezze	1081 mq
SUPERFICI LORDE A DESTINAZIONE AMMINISTRATIVA/UFFICI (Piano Terra)	
Superficie lorda comprensiva di muri esterni e delle tramezze	101 mq
SUPERFICI LORDE A DESTINAZIONE AMMINISTRATIVA/UFFICI (Piano Primo)	
Superficie lorda comprensiva di muri esterni e delle tramezze	101 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA	
	Totale: 1.283 MQ
Superficie area esterna di pertinenza esclusiva	Circa 1.762 mq

4. In merito al punto 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;

Quesito non applicabile alla presente situazione in quanto l'immobile risulta intestato ad una società in nome collettivo.

5. In merito al punto 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;

Non sono state rilevate difformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

6. In merito al punto 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;

A seguito dei rilievi effettuati all'interno dell'immobile, così come anche rappresentato nelle planimetrie, **non si è rilevata la necessità** di eseguire variazioni di aggiornamento della planimetria catastale per quanto riguarda in particolare i dati costitutivi sostanziali che individuano il citato immobile oggetto di perizia.

7. In merito al punto 7):

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

In relazione alle previsioni della strumentazione urbanistica comunale, a seguito delle ricerche effettuate presso gli Uffici comunali, si fa riferimento anche agli estratti del **Piano Regolatore Vigente della Città di Asti (AT)**, aggiornato alla variante n.38 approvata con D.C.C. n°54 del 01/12/2022, dove l'immobile è inserito nella zona di P.R.G. classificata come **"DI - Aree produttive a prevalente destinazione industriale ed artigianale di nuovo impianto e relativa classificazione - DI1"**. Le prescrizioni previste per il fabbricato e gli interventi ammessi sono individuati dall'art.24 delle N.T.A. (che si riporta in allegato), unitamente allo stralcio del P.R.G.C. vigente.

In sintesi per l'immobile in oggetto, anche in quanto di recente costruzione, **si conferma la destinazione produttiva attuale, risultando quindi l'immobile conforme** con le previsioni generali del P.R.G. vigente.



Estratto di PRGC vigente con indicazione delle destinazioni urbanistiche

A titolo di maggiore specificazione, si evidenzia che l'immobile produttivo risulta all'interno dei seguenti vincoli:

- *FASCE IMPIANTI DEPURAZIONE - Limite delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (legge 10/05/1976 n.319) con prescrizioni individuate dall'art. 10 delle N.T.A. e con una superficie pari al 94,2% della superficie del mappale;*
- *FASCIA 150 ACQUE - Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso) con una superficie pari al 100% della superficie del mappale.*
- *ACUSTICA_5 - Classificazione Acustica: 5*

Dal punto di vista **geologico**, l'area rientra all'interno nella classe di sintesi *CLASSE_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma - Art.11.*

Dal punto di vista **del piano commerciale**, l'area risulta esclusa dalle zone di insediamento commerciale L.R. 28/99, consentendo quindi esclusivamente la destinazione ad uso produttivo/industriale dell'immobile pignorato.

Si riporta inoltre **l'interrogazione urbanistica effettuata sul GeoPortale** del Piano Regolatore Generale della Città di Asti aggiornato alla variante n.38.

Comune di ASTI	
Informazioni	
• Cartografia catastale	
• Terreni	
• ASTI Sez. A Foglio 83 Num. 672	Sup. catastale mq. 2889
• Fabbricati	
• Sez. A Foglio 83 Num. 672	
• Strumenti urbanistici	
• Piano Regolatore Generale Comunale	
• Destinazioni Urbanistiche	
• DI - Aree produttive a prevalente destinazione industriale ed artigianale di nuovo impianto e relativa classificazione -DI1 - Art.24	
• Servizi	
• S5 - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi - Art.8	
• Vincoli	
• Area coinvolgibile da fenomeni con pericolosità elevata - EbA	
• FASCIA 150 ACQUE - Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso)	
• FASCE IMPIANTI DEPURAZIONE - Limite delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (legge 10/05/1976 n.319) - Art.10	
• Classi di Sintesi	
• CLASSE_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma - Art.11	
• Acustica	
• ACUSTICA_5 - Classificazione Acustica: 5	
• Centro Abitato	
• CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 - Centro Urbano	

8. In merito al punto 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 L.28 febbraio 1985, n.47;

Dall'esame degli atti tramite specifico "accesso agli atti" effettuato in data 18/09/2023, e dalle verifiche condotte, **l'immobile risulta urbanisticamente conforme** alla situazione reale odierna, in forza dei seguenti procedimenti amministrativi:

- **Denuncia di Inizio Attività** a seguito di domanda presentata con prot. n. _____ relativa allo "spianamento del terreno" finalizzato alla costruzione del fabbricato, oggetto della presente consulenza tecnica;
- **Concessione Edilizia Onerosa** rilasciata in data _____, a seguito di domanda presentata in data _____ prot. n. _____, n. pratica _____ relativa alla "Costruzione di capannone industriale – Completamento lotto 4 – P.E.C.L.I. "Orione" già approvato del Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____";
- **Concessione Edilizia in Variante** rilasciata in data _____, a seguito di domanda presentata in data _____ prot. n. _____, n. pratica _____, relativa alla "Modifiche interne ed esterne nel fabbricato ad uso industriale facente parte del P.E.C.L.I. denominato "Orione";
- **Comunicazione edilizia ai sensi dell'art.26 legge 47/1985** (legittimato in quanto antecedente all'entrata in vigore del DPR 380/01) n. _____ rilasciata in data _____, a seguito di domanda presentata in data _____ prot. n. _____, n. pratica _____, relativa alla "Diversa distribuzione di spazi interni";
- **Richiesta di agibilità con rilascio di Certificato di Agibilità** n. _____ rilasciato in data _____, a seguito di domanda presentata in data _____ prot. n. _____, n. pratica _____, relativa alla "Costruzione di capannone industriale – Completamento lotto 4 – P.E.C.L.I. "Orione" già approvato del Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____".

Dall'esame dei luoghi effettuato durante il sopralluogo, **non sono state riscontrate opere di recente costruzione** che abbiano comportato modifiche sostanziali dell'immobile rispetto **ai titoli abilitativi ottenuti** (di cui si allegano estratti della documentazione reperita presso gli Uffici Pubblici).

9. In merito al punto 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Sulla divisibilità in lotti del bene finalizzata alla sua vendita, dalle analisi effettuate così come anche evidenziato nella rappresentazione grafica dell'immobile in oggetto, in relazione alla sua tipologia costruttiva, alle dimensioni, alle caratteristiche distributive e funzionali, alla sua accessibilità, alla situazione degli impianti, ecc. non si ritiene conveniente l'eventuale divisione e frazionamento al fine di vendere il bene pignorato in lotti.

10. In merito al punto 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 di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile in oggetto **risulta pignorato nella sua totalità**, di proprietà dell'esecutato.

Nel corso delle analisi effettuate, non è stato possibile reperire documentazione comprovante l'importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione, anche se da quanto emerge sullo stato dell'edificio e in relazione alla sua recente costruzione, si può ipotizzare che tali spese rientrino nella normale conduzione per edifici di tale tipologia, epoca e consistenza.

15. In merito al punto 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):

Per quanto riguarda la **determinazione del valore**, a seguito delle analisi svolte, così come anche rappresentate nelle descrizioni precedenti e negli elaborati allegati, vengono nel seguito sintetizzate valutazioni e considerazioni organizzate secondo alcuni caratteristici parametri di riferimento utili a definire gli elementi costituenti la stima.

Analisi del mercato immobiliare

A livello nazionale, il settore non residenziale registra una crescita importante nel corso del 2022. Secondo il **Rapporto immobiliare 2023 sugli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva** realizzato dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con l'Associazione Italiana Leasing (Assilea), infatti, lo scorso anno sono state compravendute oltre 68mila unità, per un valore di scambio che ascende a 18,2 miliardi di euro.

Lo scorso anno nei tre comparti sono state compravendute **oltre 68mila unità tra negozi, uffici e capannoni**. Sono stati venduti oltre 13mila uffici (+17,6% rispetto al 2021), 39mila negozi (+4,7%) e oltre 16mila unità nel settore produttivo, (+6,9%). Il valore di scambio stimato ammonta a 18,2 miliardi di euro (+8,5% sul 2021): l'incremento più significativo si registra per gli uffici (+27,9%) e in particolare nelle macroaree Nord Ovest e Centro. Sempre con riguardo agli uffici l'aumento delle transazioni si registra in tutto il Paese ma risulta più marcata nelle aree del Centro-Nord (tra il +6,6% del Nord Est e il +11,6% del Centro) mentre il Sud (+1,0%) e le Isole (+2,8%) mantengono una sostanziale stabilità.

Per quanto riguarda, invece, i negozi, **più del 30% delle compravendite nazionali si concentra nel Nord Ovest**, mentre i tassi di variazione più significativi si sono registrati nelle Isole (+9,4% rispetto al 2021) e al Sud (+8,1%). A livello nazionale la quotazione media annuale degli uffici è circa 1.330 €/metro quadro; quella dei negozi a 1.420 €/metro quadro. Per gli immobili del settore produttivo, invece, si attesta intorno ai 450 €/metro quadro.

Nel 2022 sono **stati stipulati 3.105 contratti di leasing immobiliare per un valore di 2,8 miliardi di euro**.

Dopo l'incremento registrato nel 2021 (+9%), il mercato nel 2022 ha riportato complessivamente una lieve flessione (-3,4%) dovuta alla congiuntura internazionale non favorevole agli investimenti, ma con segnali positivi per gli immobili da costruire (+5,6%), per il comparto industriale (+0,8%) e per alcune aree geografiche come il Centro Italia (+12%) e il Nord-Est (+1,3%). In positivo anche il risultato delle **"top 5"** del mercato del leasing immobiliare, che nel 2022 registrano una solida crescita (+8,5%).

Il leasing immobiliare **"costruito"**, dopo aver registrato un incremento a due cifre nel 2021, ha visto una diminuzione del 9,2%. Dal punto di vista delle destinazioni d'uso, il leasing su immobili industriali, che rappresenta il 56,5% del mercato, riporta una lieve crescita (+0,8%), mentre le operazioni leasing su immobili commerciali, che rappresentano il 24,9% del mercato, sono diminuite dell'8,7%. In forte riduzione (-26,2%) le operazioni su immobili ad uso ufficio che rappresentano il 10,1% del mercato leasing immobiliare. Passando all'analisi per area geografica, nel Nord Ovest, dove si è concentrato il 36,1% dei finanziamenti, si è osservata una diminuzione del 9,8% rispetto all'anno precedente. Nel Nord Est (36,2% del totale) si è avuta una crescita dell'1,3%. Nelle regioni del Centro (18,9% del totale) si è osservato il miglior tasso di crescita (12,6%), mentre nel Sud (6,7% del totale) si è registrata una flessione del 7,7% e nelle Isole (2,1% del totale), la flessione è stata ancora più significativa (-42,8%).

Andamento Mercato Immobiliare Asti

ANDAMENTO QUOTAZIONI



Andamento vendite

3° trimestre 2022



L'andamento del mercato immobiliare nella provincia di Asti tra tutte le categorie d'immobili in vendita mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggero recupero, tuttavia questo dato viene bilanciato dalla leggera flessione del numero di compravendite nell'ultimo breve periodo.

Criteri di stima

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si ritiene corretto un procedimento di stima "sintetico comparativa", condotta in base all'incrocio tra i parametri edilizi, di localizzazione e di stato di conservazione riscontrabili in beni di simili caratteristiche praticate nell'ambito del mercato locale.

Le ipotesi di commercializzazione si possono riferire **ai seguenti elementi**.

La collocazione in una zona a vocazione strettamente produttiva con buona accessibilità dalle direttrici viabili (autostrada A21, tangenziale di Asti, ecc.), vicinanza di servizi commerciali particolarmente attrattivi con ampia gamma di offerta (Centro Commerciale "Il Borgo"), l'indipendenza di accesso carraio con accesso diretto all'area esclusiva di pertinenza, l'impiantistica e le attrezzature già presenti e integrate nel fabbricato (carro ponte, riscaldamento nell'area produttiva, quadro elettrico secondo normativa vigente, ecc.) costituiscono **elementi positivi**.

In contrapposizione ai suddetti elementi positivi, risultano da segnalare il fattore che l'immobile alla data della stesura della presente relazione **sia occupato dall'esecutato** con la propria attività professionale in corso, **l'assenza** di un impianto fotovoltaico sulla copertura, l'assenza in entrambe le zone, sia produttiva che amministrativa, di una adeguata coibentazione termica delle superfici opache, con riferimento alle condizioni climatiche di pianura (temperature più rigide sia estive che invernali, localizzazione maggiormente soggetta a nebbie e alti valori di umidità, ecc.) costituiscono **elementi non positivi e comunque condizionanti il valore del bene e la sua effettiva commerciabilità**.

Determinazione del valore

CORPO AD USO PRODUTTIVO

Al fine di determinare il valore di stima, sono state anche considerate le valutazioni riscontrabili in alcune "banche dati" sull'andamento del mercato immobiliare ed in particolare i dati espressi dall' **Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio relativo all'anno 2023 - 1° semestre, destinazione d'uso "produttiva"** e dal **Borsino Immobiliare - Quotazioni e rendimenti** aggiornato al **1° semestre 2023**, per quanto riguarda le quotazioni immobiliari del territorio della città di Asti (AT), riferita alle varie zone di riferimento, alle tipologie edilizie, alla destinazione produttiva e allo stato conservativo, in situazioni comparabili con le caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE-C.SO ALESSANDRIA-PONTESUERO

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

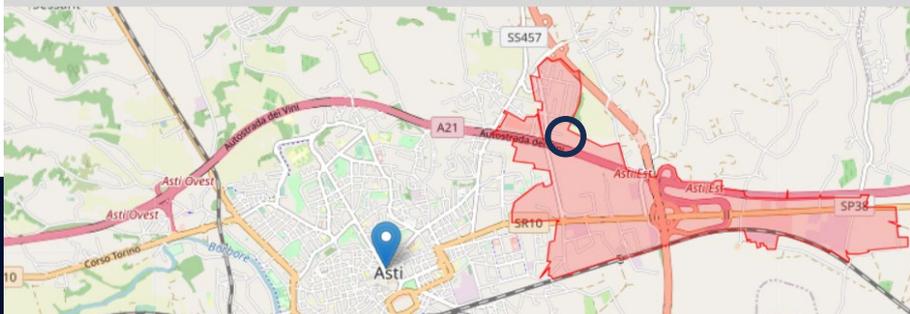
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	470	710	L	2,3	3,4	L

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > PIEMONTE > ASTI (AT) > ASTI

Asti (AT)

ZONA ZONA INDUSTRIALE C.SO ALESSANDRIA PONTESUERO

📍 Posizione Zona Semiperiferia 🏠 Tipologia Prevalente Capannoni Industriali



 borsino immobiliare.it

 Laboratori			
Valore minimo Euro 289	Valore medio Euro 434	Valore massimo Euro 579	Valuta questo immobile

 Capannoni tipici			
Valore minimo Euro 286	Valore medio Euro 443	Valore massimo Euro 600	Valuta questo immobile
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>			

 Capannoni produttivi			
Valore minimo Euro 276	Valore medio Euro 427	Valore massimo Euro 578	Valuta questo immobile
<small>* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.</small>			

Va comunque precisato che i valori delle sopracitate banche dati costituiscono valori medi di zona che pertanto non tengono conto, né delle particolari caratteristiche intrinseche (dotazione impiantistica, rifiniture, esposizione, distribuzione degli spazi interni, ampiezza dei locali, ecc.) né delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, posizionamento nell'ambito della zona, accessibilità, ecc.) degli immobili oggetto di stima. Pertanto nel caso specifico, la stima tiene conto di tutta una serie di dati reperiti da fonti diverse, in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni in esame, per la determinazione del loro più probabile valore commerciale.

Per tale porzione dell'immobile pignorato, secondo i dati della Banca Dati Quotazioni Immobiliari per "capannoni tipici" localizzati nella fascia "semi-periferia", aggiornato al 1° semestre del 2023, in stato conservativo "normale", si evidenzia un valore variabile da un minimo di 470,00 €/mq a un massimo di 710,00 €/mq per superficie lorda commerciale, mentre secondo i dati del Borsino Immobiliare aggiornato all'ultimo semestre, si evidenzia un valore variabile da un valore medio di 443,00 €/mq a un massimo di 600,00 €/mq per superficie lorda commerciale.

Dalle sintesi sulle indagini di mercato esperite in zona con le modalità e le caratteristiche suddette, si può evidenziare un valore medio di **530,00 €/mq**.

CORPO AD USO AMMINISTRATIVO/UFFICI

Al fine di determinare il valore di stima, sono state anche considerate le valutazioni riscontrabili in alcune "banche dati" sull'andamento del mercato immobiliare ed in particolare i dati espressi dall'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio relativo all'anno 2023 - 1° semestre, destinazione d'uso "uffici"** e dal **Borsino Immobiliare - Quotazioni e rendimenti** aggiornato al **1° semestre 2023**, per quanto riguarda le quotazioni immobiliari del territorio della città di Asti (AT), riferita alle varie zone di riferimento, alle tipologie edilizie, alla destinazione produttiva e allo stato conservativo, in situazioni comparabili con le caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: ASTI

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA SUD-EST

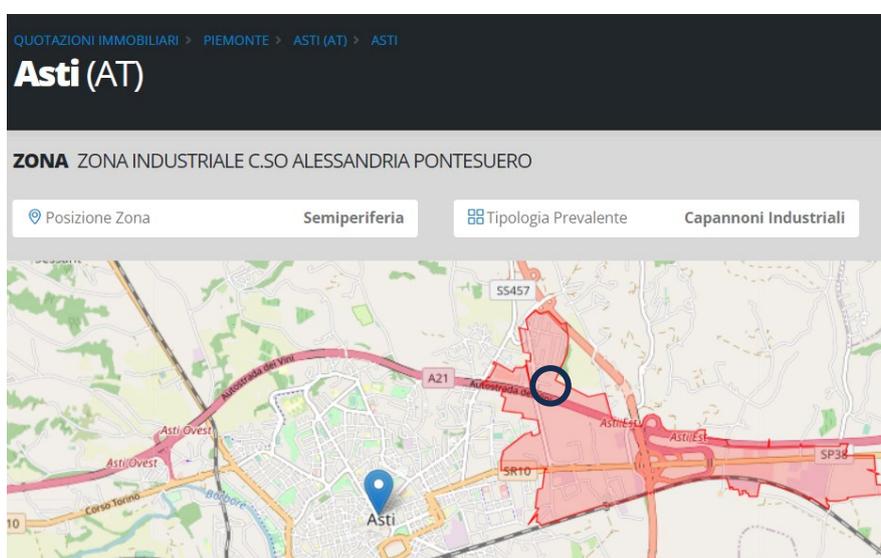
Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	710	1100	L	2,9	4,4	L



 Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
<i>Euro</i> 407	<i>Euro</i> 543	<i>Euro</i> 678	

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
<i>Euro</i> 510	<i>Euro</i> 680	<i>Euro</i> 850	

Questi ultimi dati di valutazione sono da riferirsi ad edifici con destinazione promiscua o esclusivamente ad uffici, diversamente avviene nel nostro caso in cui **gli uffici sono integrati nel capannone**, aventi stessa tipologia strutturale ma differente dotazione impiantistica, rifiniture e di arredi.

Per tale porzione dell'immobile pignorato, secondo i dati della Banca Dati Quotazioni Immobiliari per "uffici" localizzati nella fascia "semi-periferia", aggiornato al 1° semestre del 2023, in stato

conservativo "normale", si evidenzia un valore variabile da un minimo di 710,00 €/mq a un massimo di 1.100,00 €/mq per superficie lorda commerciale, mentre secondo i dati del Borsino Immobiliare aggiornato all'ultimo semestre, si evidenzia un valore variabile da un valore medio di 543,00 €/mq a un massimo di 768,00 €/mq per superficie lorda commerciale.

Dalle sintesi sulle indagini di mercato esperite in zona con le modalità e le caratteristiche suddette, si può evidenziare un valore medio di **650,00 €/mq**.

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali, adottando come unità di misura il metro quadrato, calcolato con rilievo metrico eseguito sia manualmente sia digitalmente. Il computo della consistenza della superficie commerciale abitualmente adottata per la vendita a misura degli immobili, computata secondo gli usi locali, tiene conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con unità immobiliari adiacenti, rapportata al coefficiente di riduzione, riferito alla destinazione d'uso specifica, nonché della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso); la superficie delle arre di pertinenza conteggiata al 10%; in particolare, per il calcolo dei coefficienti di riduzione/ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750 e viene riportata come segue.

Riepilogo dei dati quantitativi			
	Superfici reali	Fattore di correzione UNI 10750	Superfici commerciali
LOCALE PRODUTTIVO			
Superficie lorda commerciale comprensiva di muri esterni	1.081 mq	1	1.081 mq
Superficie area esterna di pertinenza esclusiva	circa 1.762 mq	0,10	17,62 mq
		Totale parziale: 1.098,62 mq arrotondabili a 1.100 mq	
LOCALE AMMINISTRATIVO (BLOCCO UFFICI)			
Superficie lorda commerciale comprensiva di muri esterni (su n.2 piani)	202 mq	1	202 mq
		Totale parziale: 202 mq arrotondabili a 200 mq	
Totale superficie lorda commerciale			1.300,00 mq.

RIEPILOGO DELLA QUOTAZIONE COMPLESSIVA

Riepilogo della quotazione			
	Superficie commerciale	Valore €/mq	Quotazione €.
LOCALE PRODUTTIVO			
Superficie lorda commerciale	1.100 mq	530,00 €/mq	583.000 €
LOCALE AMMINISTRATIVO (BLOCCO UFFICI)			
Superficie lorda commerciale	200 mq	650,00 €/mq	130.000 €
Totale quotazione complessiva			713.000 €

Dalle sintesi sulle indagini di mercato esperite in zona con le modalità e le caratteristiche suddette, e alla luce delle precedenti considerazioni e dei dati quantitativi e qualitativi dell'immobile, a fronte di un'indagine comparativa sui valori di mercato condotta su beni di simili condizioni ambientali, tipologiche, edilizie e di simile localizzazione e dalla comparazione dei suddetti valori, in termini di stima sintetica, che tiene conto dell'insieme dei dati assunti, si determina un **valore di €. 713.000,00 arrotondabili a €. 710.000,00** (Euro settecentodiecimila,00).

Da tale valutazione è desumibile un valore al metro quadrato con la consistenza totale commerciale pari a 1.300 mq: il valore al metro quadrato commerciale risulta pari a **546,15 €/mq**.

A titolo di **confronto con immobili attualmente in vendita** con caratteristiche simili, si possono riportare i seguenti annunci di compravendita di capannoni con caratteristiche similari all'immobile pignorato che confermano la quotazione sopracitata secondo la superficie commerciale totale.



Capannone in via Cristoforo Colombo, s.n.c, Est, Asti

550.000 €

1.000 m2 **550 €/m²**

zona industriale si propone la vendita di capannone di mq 1000 con uffici e servizi con ampio cortile e giardino possibilita' di acquisto frazionato di unita' Immobilia...

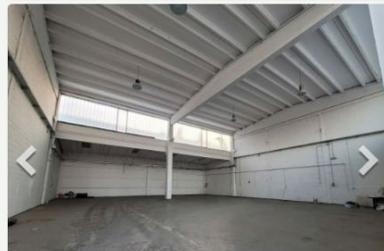


Capannone in frazione Quarto Inferiore, Quarto, Asti

135.000 €

225 m2 **600 €/m²**

interessante
proponiamo in vendita in asti frazione quarto inferiore località artigianale capannone artigianale libero su due lati con cortile...



Capannone in via Amerigo Vespucci, 44, Est, Asti

600.000 €

1.000 m2 **600 €/m²**



Capannone in via Pigafetta, 9, Est, Asti

385.000 €

780 m2 **494 €/m²**

proponiamo in zona adiacente al centro commerciale Il Borgo di corso Casale, capannone di 780 mq. artigianale, con parte di commerciale di circa 200 mq., con...

16. In merito al punto 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.

A seguito delle verifiche condotte, risulta che la vendita giudiziaria degli immobili pignorati, non rientra nel campo di applicazione dell'I.V.A. ma è soggetta al pagamento dell'imposta proporzionale di registro, essendo la proprietà una società in nome collettivo privata, oltre ad essere soggetto ad imposta ipotecaria e catastale.

Il regime applicabile agli immobili è quello riportato di seguito, fatta salve più approfondite verifiche al momento della vendita:

In caso di acquisto:	
Imposta registro:	9% (min. 1000 €.)
Imposta ipotecaria	50,00 €
Imposta catastale:	50,00 €

17. In merito al punto 17):

17) **Accerti** il perito se l'edificio appartiene 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 p 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 o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente).
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art.1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431)

Predisponga l'attestato di certificazione 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.

Lo scrivente ha accertato che **gli immobili oggetto della presente perizia non appartengono** a nessuna delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del D. Lgs. n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del D. Lgs. 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 appartengono 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 D.G.R. 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.5.2.

Pertanto l'immobile è soggetto alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) così come previsto dalla legge regionale 28 maggio 2007 n. 13 e s.m. e i.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto **alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** in quanto tecnico abilitato (iscritto all'Albo dei certificatori energetici della regione Piemonte al n.106850), registrando l'A.P.E. con il seguente numero: **2023 106850 0008** con scadenza al 02/11/2033

il quale viene allegato alla presente con regolare ricevuta di registrazione e protocollazione (n.prot.00152142/2023) datata 02/11/2023 presso la Regione Piemonte.

L'immobile risulta all'interno della **classe energetica "G"**.

Agliano Terme (AT), li 06/11/2023

La presente relazione peritale con gli allegati è stata consegnata in bozza alle parti il 07/11/2023 con assegnazione termine per le osservazioni entro il 17/11/2023 (vedi allegato).

Non sono pervenute osservazioni, si deposita quindi in cancelleria in forma telematica il 30/11/2023.

Tanto si riferisce a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Agliano Terme (AT), li 30/11/2023

Il C.T.U

Arch. Fiorenzo Doglio
[firmato digitalmente]



Fiorenzo Doglio

ALLEGATI:

- 1) Decreto di fissazione d'udienza del 06/06/2023
- 2) Verbale di accettazione dell'incarico del 27/06/2023
- 3) Copia n.2 raccomandate con ricevuta di ritorno per comunicazione di inizio e luogo per operazioni peritali e relativa prova di consegna
- 4) Verbale di sopralluogo del 12/09/2023
- 5) Visure catastali storiche del 30/08/2023
- 6) Ispezione ipotecaria del 05/11/2023
- 7) Atto di compravendita dell'immobile
- 8) Estratto di mappa catastale in scala 1:2.000 del 29/10/2023
- 9) Estratto di P.R.G.C. con N.T.A.
- 10) Planimetria catastale dell'immobile in scala 1:200 del 10/09/2023
- 11) Documentazione fotografica
- 12) Documentazione edilizia relativa ai titoli abilitativi
- 13) N.2 libretti di impianti termici
- 14) Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) con ricevuta di registrazione
-
- 15) Attestazione invio relazione peritale a creditori e debitori