

G.E.: Dott. AMISANO PAOLA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 119/2023 Reg. Gen.**

promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**P R E M E S S O**

- che all' udienza del 26/01/2024 il sottoscritto Geom. Ferrero Agostino, con studio in Cherasco Via Langhe n°22, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio alla ESECUZIONE IMMOBILIARE indicata in epigrafe;
- che dopo il giuramento di rito veniva posto al CTU il seguente mandato:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I) prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire entro 45 giorni dalla comunicazione dell'incarico;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

II) esamini l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

III) provveda, nel suo elaborato a:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguardi la proprietà o un altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)

a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e;
- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art.

106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di un mezzo di un immobile in comunione legale dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

1.5) verificare la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

- a) fornire una breve descrizione complessiva e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;
- b) descrivere brevemente la posizione del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;
- c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;
- d) acquisire copia del certificato di idoneità statica ove presente;
- e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici ove presente;
- f) corredare la stima di un adeguato numero di fotografie dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

### 3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l’Agenzia delle Entrate l’esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l’esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l’eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell’esecuzione), l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

### 4. PROVENIENZA

a) indicare gli estremi dell’atto di provenienza (che l’esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

b) in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell’eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell’Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

b) indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l’esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che

resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
  - convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
  - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;
- verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
- 5.2) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto

che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

5.3) verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

## 6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,





- su eventuali problematiche strutturali,

acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

#### 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

- a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;
- b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;
- d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;
- in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino;
  - in caso di presenza di istanze di condono indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

## 8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

## 9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,

- bonifiche da eventuali rifiuti,

- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),



- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.

- vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

d) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate,

facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi

di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

#### 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;



– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

ALLEGHI alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

- 1) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite
- 2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice
- 3) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile
- 4) documentazione edilizia reperita
- 5) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere
- 6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili
- 7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.

PROVVEDA a:

- depositare la relazione telematicamente almeno 30 giorni prima dell'udienza, depositando il proprio elaborato quale “file principale” e allegandovi se possibile tutti gli allegati; in caso di più lotti depositare per

ASTE GIUDIZIARIE® ciascuno l'elaborato quale "file principale", allegandovi i documenti relativi al lotto d'interesse;

- depositare istanza di liquidazione come atto principale di un diverso deposito;

- e nello stesso termine ad inviarmi copia ai creditori precedenti o intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica certificata o, se non disponibile, a mezzo posta ordinaria, allegando all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii ovvero dichiarando in perizia di aver ottemperato.

AVVISA le parti che possono formulare note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

L'esperto dovrà intervenire all'udienza.

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia anche semplice, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato.



## **ACCESSO A IMMOBILE**

Il CTU ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 04/03/2024 alle ore 9,30 presso l'immobile esecutato; l'esecutato è stato avvisato telefonicamente dal custode con il quale è stata concordata tale data per il primo sopralluogo.

In tale data è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione ove era presente l'esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx il qualità di

socio e legale rappresentante della LAZ.CO S.a.s., oltre ad esso erano presenti il sottoscritto con il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx per IVG ed i collaboratori

del CTU Arch. xxxxxxxxxxxxxxxx e Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx.

### **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

Gli immobili da eseguire, come da visura catastale del 06/02/2024, risultano così censiti al N.C.E.U. del Comune di ASTI (AT):

Sez.Urb. CA Foglio 5 Particella 512 (graffata alla 514) Zona  
cens.2 Categoria C/2 Classe 1 mq 83 Rendita €. 85,73 piano  
S1-T.

Indirizzo: Frazione Castiglione n.68

Intestati a:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà per 1/1;

Trattasi di una unica unità immobiliare destinata a magazzino insistente su appezzamento di terreno formato da i mappali 512 e 514 del Fg.5 di Asti; in



senso orario confinano con: mappale 536 edificato, mappale 511 edificato, mappale 517 terreno, mappale 514 terreno, mappale 513 terreno.

Si specifica che a seguito di visura storica dell'immobile effettuata in data 13/02/2024, l'immobile risulta censito come oggi a far data dal 17/06/2002 pertanto non ha subito variazioni catastali recenti ed era stato censito così dal precedente proprietario prima dell'atto di vendita del 02/09/2002.

Si specifica che il pignoramento riguarda la piena proprietà di dell'immobile oggetto di esecuzione.

Si specifica che il socio della xxxxxxxxxxxxxxxx., Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx risulta essere di stato civile libero.

## 2) **DESCRIZIONE DEI BENI**

### a) **Descrizione complessiva**

Trattasi di unità immobiliare sita in una zona periferica del Comune di Asti nella parte Nord/Est del territorio comunale in Frazione Castiglione 48.

Si accede al terreno tramite strada che percorre un diritto di transito su altri mappali e prosegue come strada interpoderale sul lotto oggetto di esecuzione come dritto di passaggio per i lotti di terreno limitrofi agricoli.

Originariamente il lotto oggetto di esecuzione era formato da due fabbricati distinti e separati destinati a magazzino/deposito agricoli, entrambe con un piano terra complanare ed uno con un piano interrato sempre destinato a magazzino.

Tali fabbricati circa 15 anni fa sono stati oggetto di una ristrutturazione che non è stata mai portata a termine e della quale non sono stati reperiti titoli

edilizi abilitativi in Comune di Asti, pertanto i lavori sono stati realizzati abusivamente.

I lavori hanno interessato principalmente il magazzino ad un solo piano fuori terra a cui è stato completamente rifatto il tetto ad una falda che è stato anche alzato, è stato realizzato un piccolo portico anteriore e i due fabbricati sono stati uniti fra di loro con una soletta piana che funge da tetto incatramata e da alcune murature perimetrali, oggi a prima vista il fabbricato è un unico corpo.

Si accede ad esso al piano terra da una porta di legno posta sul lato nord entrando in un unico grande ambiente, al piano terra si trovano un ambiente chiuso con balcone ed il porticato con piccolo passaggio anteriore e scala esterna per raggiungere il piano seminterrato, al piano seminterrato è presente un unico vano con accesso frontale.

Bisogna specificare che il lavori di ristrutturazione non sono mai stati ultimati, pertanto sia internamente che esternamente gli ambienti risultano grezzi, privi di qualsiasi finitura, privi di intonaco, sottofondi, pavimenti, impianti e serramenti. Sono solo presenti in parte i serramenti riconducibili al vecchio fabbricato edificato su due livelli che è stato inglobato nel nuovo nello stato in cui si trovava.

#### ***b) Posizione***

La posizione è collinare in Frazione Castiglione n.68 del Comune di Asti, zona prettamente rurale in zona priva di servizi collegata da una strada asfaltata ma con scarsa dimensione e percorrenza di veicoli.





**c) Attestato di prestazione energetica**

Trattandosi di magazzini non riscaldati, non vi è necessità di redarre attestati di prestazione energetica.

**d) Certificato di idoneità statica**

All'interno della pratica di condono n.16811 del 27/03/1986 è stato reperito un certificato di idoneità statica di opera abusiva a firma del Geom.

xxxxxxxxxxxx. Tale condono riguardava un complesso di fabbricati agricoli, abitativi e non, pertanto non è chiaro se tale certificazione è riferita solamente al fabbricato principale o anche a i magazzini oggetto di esecuzione che sono staccati e formano costruzione a parte rispetto al fabbricato abitativo.

**e) Impianti**

Non sono presenti impianti all'interno dei magazzini e non vi è alcuna documentazione tecnica.

**f) Fotografie**

Sono state fatte fotografie di tutti gli ambienti internamente ed esternamente e verrà redatta relazione fotografica.

**3) STATO OCCUPATIVO**

L'immobile risulta essere occupato e utilizzato dal legale rappresentante della società proprietaria. A seguito di domanda del CTU, l'Agenzia delle Entrate di Asti rispondeva non vi erano contratti di locazione in corso su



**4) PROVENIENZA**

**a) Atto di provenienza**

Atto Notaio Luciano Mariano del 02/09/2002 rep.91974 rac.10184 del quale

è stata reperita copia semplice.

**b) Titolo ereditario**

Il caso non rientra.

**c) Passaggi di proprietà**

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

- **Reg. Gen. 1517 Reg. Part. 1000** in data 17/02/2011, rep. 3643 del 05/01/2011, Verbale di pignoramento immobili, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Asti, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà per 1/1 su beni siti nel Comune di ASTI (AT) così censiti a catasto urbano:

S.u.	Fg.	n.	sub.	z.cens.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
CA	5	514		2	C/2	1	--	83	U
Graffata		512							

**TRASCRIZIONI A FAVORE:**

- **Reg. Gen. 10013 Reg. Part. 7592** in data 28/09/2002, rep. 91974 del 02/09/2002, Atto tra vivi, compravendita, Notaio Mariano Luciano, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà per 1/1 contro



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX su beni siti nel Comune di ASTI (AT) così  
censiti a catasto urbano:

S.u.	Fg.	n.	sub.	z.cens.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
CA	5	514		2	C/2	1	--	83	U
Graffata		512							

**5) VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

5.1) Dall' esame dell'atto di acquisto, dalla documentazione agli atti e a seguito dei sopralluoghi sul posto non sono emersi vincoli o oneri di natura condominiale ed altri vincoli in genere.

Sicuramente sul lotto è presente una strada sterrata di campagna che lo percorre sul confine, come si evince dal tratteggio della stessa in mappa catastale (strada interpodereale), ma di tale servitu' di passaggio non vi è

alcuna annotazione nell'atto di acquisto.

5.2) Vincoli, oneri e formalità, precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita.

I beni in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità:

**ISCRIZIONI CONTRO:**

**Reg. Gen. 4434 Reg. Part. 884** in data 24/04/2006, rep. 128176 del 07/04/2006, Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Mariano Luciano, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a favore di



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Proprietà per 1/1 su beni siti nel  
Comune di ASTI (AT) così censiti a catasto urbano:

S.u.	Fg.	n.	sub.	z.cens.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
CA	5	514		2	C/2	1	--	83	U
Graffata		512							

- **Reg. Gen. 4205 Reg. Part. 979** in data 05/05/2010, rep. 890 DEL

16/04/2010, Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Giudice  
unico del Tribunale di Asti, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Proprietà per 1/1 su beni siti nel  
Comune di ASTI (AT) così censiti a catasto urbano:

S.u.	Fg.	n.	sub.	z.cens.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
CA	5	514		2	C/2	1	--	83	U
Graffata		512							

- **Reg. Gen. 9728 Reg. Part. 1982** in data 08/10/2010, rep. 890/2 DEL

16/04/2010, Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Giudice  
unico del Tribunale di Asti, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Alessandria (AL)  
C.F.:01959650068 per il diritto di Proprietà per 1/1 su beni siti nel Comune  
di ASTI (AT) così censiti a catasto urbano:

S.u.	Fg.	n.	sub.	z.cens.	cat.	classe	vani	mq.	catasto
CA	5	514		2	C/2	1	--	83	U
Graffata		512							



5.3) Il caso non rientra.

**6) CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER AQUIRENTE**

Il caso non rientra.

**7) VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

a) Il sottoscritto CTU dopo aver inoltrato domanda di accesso agli atti presso il Comune di Asti si è recato presso l'ufficio tecnico ed ha provveduto a fotografare l'unica pratica edilizia riferita ai fabbricati oggetto di esecuzione, pratica di condono edilizio n.16811 del 27/03/1986 che interessava vari fabbricati oggetto di acquisto della LAZ.CO.

Per ogni fabbricato o opera il Comune di Asti ha rilasciato Concessione in Sanatoria in data 29/10/1993 numeri 2056, 8666, 8667, 8668, 8669, 8670,

8671. All'interno della pratica di condono non è specificato precisamente a che fabbricato si riferisca ogni concessione, ma leggendo le descrizioni ed

andando per esclusione rispetto anche ai numeri di protocollo dei vari

MOD.47/85-d sono arrivato alla mia conclusione che le concessioni in sanatoria dei due fabbricati oggetto di esecuzione siano la 8667 del

29/10/1993 per quanto riguarda il magazzino agricolo realizzato ad un piano fuori terra e la 8668 del 29/10/1993 per quanto riguarda il fabbricato

agricolo ed uso magazzino e sgombero realizzato ad un piano fuori terra ed un piano interrato.

La regolarità edilizia, urbanistica e catastale non esiste in quanto tali fabbricati circa 15 anni fa sono stati oggetto di una ristrutturazione che non è

stata mai portata a termine e della quale non sono stati reperiti titoli edilizi in Comune di Asti, pertanto lavori realizzati abusivamente.

I lavori hanno interessato principalmente il magazzino ad un solo piano fuori terra a cui è stato completamente rifatto il tetto ad una falda che è stato anche alzato, è stato realizzato un piccolo portico anteriore e i due fabbricati sono stati uniti fra di loro con una soletta piana che funge da tetto incatramata e da alcune murature perimetrali, oggi a prima vista il fabbricato è un unico corpo. Al fabbricato costruito su due livelli è stato asportato il tetto a due falde e è stata fatta una soletta piana a copertura dello stesso.

Bisogna specificare che il lavori di ristrutturazione non sono mai stati ultimati, pertanto sia internamente che esternamente gli ambienti risultano grezzi, privi di qualsiasi finitura, privi di intonaco, sottofondi, pavimenti, impianti e serramenti. Sono solo presenti in parte i serramenti riconducibili al vecchio fabbricato edificato su due livelli che è stato inglobato nel nuovo nello stato in cui si trovava.

Pertanto la scheda catastale presente in atti ed il condono edilizio (unico titolo autorizzativo) non corrispondono allo stato reale dei luoghi.

- b) non esiste dichiarazione di agibilità;
  - c) non esistono vincoli di espropriazione;
  - d) il terreno ha destinazione agricola pertanto non vi sono potenzialità edificatorie , indici e cessioni di cubatura:
- sono presenti, come già spiegato in precedenza, opere abusive, a seguito di colloqui con ufficio tecnico del Comune di Asti è emerso che le opere abusive non sono sanabili pertanto e necessario un ripristino delle stesse che





riportino il bene allo stato originario.

Pertanto andrà demolita la soletta piana, i muri della parte centrale di collegamento con il portico anteriore, e andranno ribassati i tetti del piano terra dei due magazzini per riportarli all'altezza originaria, inoltre il piano primo sotterraneo del secondo fabbricato è stato chiuso frontalmente con un muro porta e finestra ed andrà riportato totalmente aperto con pilastro centrale come da condono e catasto.

Dall'analisi delle dimensioni dei muri e solette da demolire e dalla dimensione dei tetti da ripristinare si può stimare una cifra complessiva di circa 16.000,00 €.

N.B.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto.

D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini



orientativi e previsionali, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, cio' al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato puo' essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

-il condono edilizio era stato presentato da xxxxxxxxxxxxxxxx al n.16811 del 27/03/1986 ed erano stati versati tutti gli importi dovuti come indicato sulle concessioni edilizie in sanatoria rilasciate dal Comune di Asti il 29/10/1993.

#### 8) **CONSISTENZA**

La superfici dei magazzini viene indicata come utile al netto delle opere abusive che andranno demolite.

Pertanto avremo:

Magazzino ad un piano fuori terra 31 mq circa

Magazzino e sgombero a due piani:

piano terreno 21 mq

piano interrato 21 mq

Per una superficie complessiva di circa 73 mq utili.



## 9) STIMA

A seguito di indagine effettuata in loco e di indagine conoscitiva di mercato immobiliare della zona e facendo anche riferimento alle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate (2° Semestre 2023) del Comune di ASTI pubblicate dall'Agenzia del Territorio, considerata l'ubicazione, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile descritto ed oggetto di esecuzione, viste le condizioni di manutenzione, vista la zona di piano regolatore e la posizione rispetto al centro abitato di Asti e tenuto conto di qualsiasi elemento intrinseco ed estrinseco influente nella valutazione dell'immobile, il C.T.U. può effettuare la propria ipotesi di stima come segue:

### Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

**Provincia:** ASTI

**Comune:** ASTI

**Fascia/zona:** Periferica

**Codice di zona:** D2

**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Abitazioni Civili

**Destinazione:** Produttiva

Destinazione: Residenziale

Box 480 € - 720 €

A mio giudizio l'immobile oggetto della presente perizia rientra in un valore di 450 €/mq viste le caratteristiche costruttive, la conservazione, la vetustà e lo stato di degrado ampiamente dimostrato in relazione fotografica trattasi di magazzini agricoli che per comparazione di valore possono essere assimilati



a un box.

La superficie utile è stata determinata misurando direttamente dal rilievo realizzato in loco con laser scanner.

**- FABBRICATI AD USO MAGAZZINO E SGOMBERO**

**In Frazione Castiglione n.68, Comune di Asti, per la quota di proprietà per 1/1, censiti al N.C.E.U.**

Sez.Urb. CA Foglio 5 Particella 512 (graffata alla 514) Zona  
cens.2 Categoria C/2 Classe 1 mq 83 Rendita €. 85,73 piano  
S1-T.

**- magazzino agricolo** €/mq. **450,00**

Per cui in base a quanto sopra definito si avranno i seguenti valori:

**- magazzino agricolo** mq. 73,00 x € 450,00 = € 32.850,00

(diconsi euro trentaduemilaottococinquanta/00)

**VALORE COMMERCIALE TOTALE** €. **32.850,00**

(diconsi euro trentaduemilaottococinquanta /00)

**deduzione del 5 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto**

€. **32.850,00 - 5%** = € **31.207,00**

Ovviamente tale valore considera l'immobile come se fosse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico, cosa non vera, come descritto in precedenza.



Pertanto a tale valore andrà detratto un ipotetico costo per la pratica edilizia in sanatoria che vada a regolarizzare le difformità, il costo dello smantellamento/demolizione della porzione di fabbricato abusiva.

- costo pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di sanzione da versare  
al Comune di Asti, circa = € 4.000,00

- costo demolizione porzione abusiva e rifacimento tetti dei due  
fabbricati circa = € 16.000,00

**VALORE COMMERCIALE TOTALE €. 11.207,00**

(diconsi euro undicimiladuecentosette/00)

**VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA arrotondato a**

**€. 11.200,00 (diconsi euro undicimiladuecento/00)**

**10) CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE**

L'immobile non risulta locato

**11) GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

a) l'immobile risulta pignorato per la quota intera.

b) l'immobile non risulta comodamente divisibile tenuto anche conto di tutte

le opere di demolizione e ripristino da effettuare in loco.

c) nulla da segnalare

Ciò è quanto può e deve riferire il tecnico incaricato in merito all'incarico



come sopra affidatogli e restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti, si sottoscrive.

Si allegano alla presente:

- 1) Planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite;
- 2) Titolo di provenienza anche se in copia semplice;
- 3) Fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno;
- 4) Documentazione edilizia reperita;
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere;
- 6) Copia privacy;
- 7) Altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate;

Cherasco, lì 26/07/2024

