

TRIBUNALE DI ASTI

Esec. Imm. n. 233/2021

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Oggetto:

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA**

Esperto Estimatore

[REDACTED]



Sommario

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI	pag. 4
2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	pag. 4
3) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.	pag. 6
4) BENI IN ASTI, VIA S. EVASIO N. 3/A	pag. 7
CONDominio MOLINO SAN PIETRO	pag. 7
4.1) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag. 7
4.2) ATTI DI PROVENIENZA	pag. 8
4.3) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 9
4.3.1) DATI CATASTALI	pag. 9
4.3.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 10
4.4) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO	pag. 12
4.5) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI DEL PIGNORAMENTO	pag. 12
4.6) AGGIORNAMENTO CATASTALE	pag. 12
4.7) POSIZIONE URBANISTICA	pag. 13
4.8) CONFORMITÀ EDILIZIA	pag. 14
4.9) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI	pag. 16
4.10) PIGNORAMENTO QUOTA – DIVISIBILITÀ IN NATURA	pag. 16
4.11) STATO OCCUPAZIONALE	pag. 16
4.12) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	pag. 16
4.13) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI	pag. 16
4.14) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	pag. 17
4.15) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 17
4.16) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.	pag. 19
5) BENI IN ASTI, VIA VITTORIO ECCLESIA N. 12, CONDOMINIO TERESA	pag. 20
5.1) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag. 20
5.2) ATTI DI PROVENIENZA	pag. 24
5.3) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 25
5.3.1) DATI CATASTALI	pag. 25
5.3.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 26
5.4) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO	pag. 28
5.5) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI DEL PIGNORAMENTO	pag. 28
5.6) AGGIORNAMENTO CATASTALE	pag. 29
5.7) POSIZIONE URBANISTICA	pag. 29
5.8) CONFORMITÀ EDILIZIA	pag. 30
5.9) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E	

SUDDIVISIONE IN LOTTI

pag. 33

5.10) PIGNORAMENTO QUOTA – DIVISIBILITÀ IN NATURA

pag. 33

5.11) STATO OCCUPAZIONALE

pag. 33

5.12) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

pag. 34

5.13) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI,
CONDOMINIALI E DEMANIALI

pag. 34

5.14) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI
GIUDIZIARI

pag. 34

5.15) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

pag. 34

5.16) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.

pag. 37

6) REGIME FISCALE**pag. 38****7) ADEMPIMENTI PROCEDURALI****pag. 38****8) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA****pag. 38****9) CONCLUSIONI****pag. 43**

Elenco allegati

- 1) UNITA' IMMOBILIARI IN ASTI, VIA S. EVASIO N. 3/A
 - 1.1) ESTRATTI CATASTALI
 - 1.1.a) VISURE CATASTALI ANTECEDENTI LA VARIAZIONE
 - 1.1.b) PRATICA DOCFA
 - 1.1.c) VISURE CATASTALI AGGIORNATE
 - 1.2) ELABORATI GRAFICI
 - 1.2.a) INQUADRAMENTO
 - 1.2.b) ESTRATTO DI MAPPA
 - 1.2.c) PLANIMETRIA GENERALE
 - 1.2.d) PIANTA PIANO SECONDO INTERRATO
 - 1.2.e) PIANTA PIANO PRIMO
 - 1.3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - 1.4) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO DI ASTI, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
 - 1.4.a) ELENCHI SINTETICI
 - 1.4.b) ATTI DI PROVENIENZA RICADENTI NEL VENTENNIO
 - 1.4.c) ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE
 - 1.4.d) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
 - 1.5) ESTRATTO DI P.R.G.C.
 - 1.6) COPIA PRATICHE EDILIZIE
 - 1.6.a) PRATICA EDILIZIA AC 778/2001
C.E. N. 103/2002 E ATTO D'OBBLIGO
 - 1.6.b) D.I.A. N. 229 DEL 27/12/2005
 - 1.6.c) D.I.A. N. 676 DEL 28/04/2005
 - 1.6.d) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ
 - 1.7) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
 - 1.8) PROSPETTI SPESE CONDOMINIALI FORNITI DALL'AMMINISTRATORE
- 2) UNITA' IMMOBILIARI IN ASTI, VIA V. ECCLESIA N. 12
 - 2.1) ESTRATTI CATASTALI
 - 2.2) ELABORATI GRAFICI
 - 2.2.a) INQUADRAMENTO
 - 2.2.b) ESTRATTO DI MAPPA
 - 2.2.c) PLANIMETRIA GENERALE
 - 2.2.d) PIANTA PIANO TERRENO
 - 2.3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



- 2.4) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – TERRITORIO DI ASTI, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
 - 2.4.a) ELENCHI SINTETICI
 - 2.4.b) ATTI DI PROVENIENZA RICADENTI NEL VENTENNIO
 - 2.4.c) ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE
 - 2.4.d) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
- 2.5) ESTRATTO DI P.R.G.C.
- 2.6) COPIA PRATICHE EDILIZIE
 - 2.6.a) CONVENZIONE DI P.E.C.L.I DEL 29/10/2007
 - 2.6.b) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 417 DEL 18/12/2008
 - 2.6.c) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 119 DEL 09/04/2009
 - 2.6.d) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 184 DEL 25/08/2010
 - 2.6.e) DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ N. 1241 DEL 03/08/2010
 - 2.6.f) AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 96 DEL 19/11/2010
 - 2.6.g) DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ N. 770 DEL 24/02/2011
 - 2.6.h) RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ DEL 26/05/2011
PROT. 45346
- 2.7) PROSPETTO SPESE CONDOMINIALI FORNITO DALL'AMMINISTRATORE
- 3) RICEVUTE DI TRASMISSIONE E RICEZIONE DELL'ELABORATO PERITALE AI CREDITORI ED AL DEBITORE



TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare n. 233/2021

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
(creditore procedente)
contro
[REDACTED] (esecutata)

*** * ***

G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO

*** * ***

* * *

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA**

Il sottoscritto Geometra [REDACTED], nato a [REDACTED], iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. [REDACTED], con studio in [REDACTED], in data 25/06/2022 riceveva incarico dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe AMOROSO, di Esperto Estimatore nel procedimento in epigrafe, con invito a presentarsi al giuramento fissato per il giorno 19/07/2022.

In tale data, dopo aver accettato l'incarico, gli veniva affidato il seguente quesito:

- 1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*
- 2) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, la mappa censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*
- 3) *identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

- 4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;*
- 5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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'illegittimo 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; verifichi 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), censi, livelli 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 data della 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 prati-*

cata 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici 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 di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.*
- 17) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) Allegato A n. 5.2:*
- a) *immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*
 - b) *fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
 - c) *fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*
 - d) *box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
 - e) *edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria 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 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).*
- 18) *- Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità".*

Il Giudice disponeva inoltre che l'Esperto:

- a) *restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- b) *invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al costo de eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 29/10/2024 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.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011, per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a 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 personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.*

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

Assunto l'incarico, lo scrivente scaricava la documentazione presente nel fascicolo telematico, versata dalla parte procedente, analizzandone il contenuto e depositando la relazione preliminare in data 01/08/2022.

* * *

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI

Costituisce oggetto di stima l'intera titolarità su un compendio immobiliare ubicato in **Comune di Asti**, sommariamente composto da:

- in Via S. Evasio n. 3/A, **un appartamento ed un'autorimessa**, facenti parte di un complesso condominiale denominato MOLINO SAN PIETRO, individuato sulla mappa del Catasto Terreni al foglio 81;
- in Via Vittorio Ecclesia n. 12, **n. 7 autorimesse** (di cui n. 6 box e n. 1 posto auto scoperto) facenti parte di un complesso condominiale denominato CONDOMINIO TERESA, individuato sulla mappa del Catasto Terreni al foglio 76.

* * *

2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

[Punto 1 del mandato peritale]

In conformità all'incarico affidatogli e previa disamina degli atti, lo scrivente contattava il Dott. ██████████, presso lo studio del quale la ditta debitrice conserva la sede legale, al fine di richiedere i recapiti dei soci ed amministratori. Lo stesso forniva il recapito del Sig. ██████████, in qualità di Amministratore Unico della società. Preso contatto, lo scrivente fissava incontro al 17/04/2023 per svolgere i rilievi metrico e fotografico dei beni. In tale data si recava in Asti, Via Sant'Evasio n. 3/A, presso il CONDOMINIO MOLINO SAN PIETRO ove, alla presenza del Geom. ██████████, socio della ditta debitrice e delegato dal Sig. ██████████, accedeva all'appartamento ivi ubicato, eseguendo il rilievo metrico e fotografico; non è stato possibile accedere all'autorimessa collocata nel medesimo stabile in quanto il Geom. ██████████ dichiarava di non essere in possesso delle chiavi, impegnandosi a reperirle in brevi termini. Il delegato accompagnava infine il sottoscritto in Asti, Via Vittorio Ecclesia n. 12, presso il complesso RECINTO PONTE

TANARO, ove sono collocate sei autorimesse ed un posto auto facenti parte del CONDOMINIO TERESA; secondo le dichiarazioni rese dal Geom. [REDACTED] e confermate telefonicamente dal Sig. [REDACTED], la società debitrice non risultava più proprietaria delle anzidette unità immobiliari, pertanto il sottoscritto non poteva accedere stante l'assenza delle chiavi. Il Geom. [REDACTED] si impegnava a ricercare e fornire copia degli atti di trasferimento degli immobili, nonché ad indicare il nominativo degli amministratori condominiali dei due stabili; trascorso un discreto lasso di tempo e nonostante i ripetuti solleciti, nessuno dei rappresentanti della società produceva gli atti notarili; le ricerche svolte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio Catastale e di Pubblicità Immobiliare di Asti confermavano come il compendio immobiliare oggetto di pignoramento fosse ancora in capo alla [REDACTED]. Il Geom. [REDACTED] comunicava in seguito esclusivamente il nominativo di un solo amministratore condominiale, non rendendo comunque la disponibilità di accesso alle restanti unità immobiliari ancora da visionare. Lo scrivente contattava pertanto il Geom. [REDACTED] stabilendo al 01/02/2024 incontro presso il CONDOMINIO TERESA facente parte del complesso RECINTO PONTE TANARO, comunicando tale incombente ai soci della ditta debitrice; il giorno antecedente il Sig. [REDACTED] contattava telefonicamente lo scrivente confermando la propria presenza. Nel giorno stabilito venivano pertanto visionate le autorimesse ed il posto auto ubicate in Asti, Via Vittorio Ecclesia n. 12, eseguendo i rilievi metrico e fotografico delle unità.

Nel contempo l'Esperto Estimatore svolgeva le seguenti ricerche documentali:

- presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio Catastale di Asti al fine di assumere i dati censuari aggiornati;
- presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, per reperire le note di trascrizione circa le provenienze ventennali elencate nella certificazione notarile prodotta dalla precedente, nonché le provenienze ultraventennali oltre che verificare la presenza di formalità iscritte dopo il periodo coperto dalle anzidette certificazioni;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asti, al quale sono state rivolte due istanze, una per ciascuno stabile, al fine di ottenere la documentazione inerente gli aspetti urbanistico-edilizi del compendio; vista la cospicua consistenza della documentazione rinvenuta, venivano svolti più accessi all'ufficio al fine di reperire copia fotografica, fotostatica o scansionata, ove presente, delle pratiche edilizie;
- presso il portale del Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (S.I.P.E.E.), dal quale non sono emersi Attestati per l'unità abi-



Stante la necessità di portare a termine gli accertamenti richiesti dal mandato e dell'impossibilità ad accedere ai beni, veniva richiesta all'Ill.mo Sig. Giudice l'autorizzazione all'accesso forzoso ove permanesse l'indisponibilità della debitrice; pertanto anche il termine per il deposito dell'elaborato peritale è stato più volte prorogato su autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Preso contatto nuovamente con il Sig. [REDACTED], in data 19/07/2024 veniva svolto un ulteriore sopralluogo in Asti, Via Sant'Evasio n. 3/A, ove interveniva il Geom. [REDACTED], al fine di visionare l'autorimessa ivi collocata, eseguendo il rilievo metrico e fotografico; interveniva inoltre l'Ing. [REDACTED], in qualità di Tecnico nominato al fine di redigere l'A.P.E. per l'appartamento, assumendo gli elementi necessari alla predisposizione del certificato.

Sulla base del mandato assegnato lo scrivente ha predisposto la bozza della presente relazione e degli allegati che la corredano, trasmettendola via pec ai Legali della parte procedente e del creditore intervenuto, nonché alla debitrice per consentire la formulazione delle osservazioni. Nel termine stabilito non sono pervenute note in merito.

* * *

3) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.

[Punto 2 del mandato peritale]

Dall'esame del fascicolo della procedura e dei documenti che lo compongono, risulta che la documentazione prevista dall'Art. 567 2° co. c.p.c., così come modificato dall'Art. 1 della Legge 302/1998 è stata sostituita dalla certificazione scritta del Notaio [REDACTED] di Castelvetro in data 21/12/2021 redatta ai sensi dell'ex Art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché la provenienza dei titoli e l'elencazione delle formalità pregiudizievoli.

La titolarità emersa dalla certificazione stessa evidenzia che la [REDACTED] è proprietaria per l'intero del compendio immobiliare oggetto di esecuzione; non esistono pertanto altri soggetti da avvisare ai sensi dell'Art. 599 c.p.c.

In merito agli avvisi di cui all'art. 498 c.p.c., risulta avvisata la [REDACTED] mentre la [REDACTED] assorbita dal [REDACTED] ha ceduto il credito alla [REDACTED] parte procedente; al contrario non risulta inviato l'anzidetto avviso alla [REDACTED]

Non è stato necessario assolvere agli incombeni di cui all'art. 158 disp. att. stante l'assenza di sequestri conservativi.

* * *

4) BENI IN ASTI, VIA S. EVASIO N. 3/A
CONDOMINIO MOLINO SAN PIETRO

4.1) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

[Punto 2 del mandato peritale]

Sulla base della certificazione notarile in atti e dalle visure aggiornate eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli *[v. Allegato 1.4.a e 1.4.d]*.

- a) **Reg. gen. 9774, Reg. part. 2134 del 26/07/2007.** Iscrizione di ipoteca volontaria di € 150.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avente durata di 15 anni, a favore della [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro la [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sul bene in Asti, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 81 con la particella n. 273 sub. 129.
- b) **Reg. gen. 4761, Reg. part. 572 del 08/06/2012.** Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 240.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti il 23/05/2012 rep. 3537, a favore della [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro la [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sui beni in Asti, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 81 con la particella n. 273 subb. 71 e 129, oltre altri beni analizzati nel seguito, nonché contro il Sig. [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà su un appezzamento non colpito dalla presente esecuzione. L'ipoteca risulta annotata in data 07/02/2020 reg. gen. 1079 e reg. part. 114, nonché in data 27/06/2022 reg. gen. 6335, reg. part. 549, per restrizione dei beni estranei alla presente procedura.
- c) **Reg. gen. 7478, Reg. part. 5644 del 18/09/2012.** Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di domanda giudiziale emessa in data 11/07/2012, rep. 2057, a favore della [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] contro la [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sui beni in Asti, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 81 con la particella n. 273 subb. 71 e 129, oltre altri beni estranei alla procedura.
- d) **Reg. gen. 1375, Reg. part. 177 del 18/02/2021.** Iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato di € 10.329.137,98, a favore della [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro la



██████████, con sede in ██████████, c.f. ██████████ e contro la ██████████
██████████, con sede in ██████████, c.f. ██████████, la quale colpi-
sce la piena proprietà in capo a quest'ultima sul bene in Asti, censito al Cata-
sto Fabbricati al foglio 81 con la particella n. 273 sub. 129.

- e) **Reg. gen. 11482, Reg. part. 8986 del 07/12/2021.** Trascrizione di verba-
le di pignoramento immobili a seguito di atto giudiziario emesso in data
22/10/2021, rep. 3183/2021, a favore della ██████████, con sede in
██████████, c.f. ██████████ contro la ██████████ in scioglimento, con se-
de in ██████████, c.f. ██████████; il pignoramento colpisce la piena proprietà sui
beni in Asti, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 81 con la particella n. 273
subb. 71 e 129, oltre altre unità analizzate nel seguito.

* *

4.2) ATTI DI PROVENIENZA

[Punto 2 del mandato peritale]

L'immobile è pervenuto al debitore in forza dei seguenti passaggi, elencati nel-
la certificazione notarile prodotta dalla parte precedente, integrata con le note
reperite e con le ricerche svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate -
Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare, relative alle provenienze ul-
traventennali [v. *Allegato 1.4.a*].

- a) Atto di provenienza ricadente nel ventennio [v. *Allegato 1.4.b*]. Atto di compra-
vendita a rogito del Notaio ██████████ in data 12/07/2007, rep.
134009/16765, trascritto il 26/07/2007 reg. gen. 9773, reg. part. 6184, con il
quale la ██████████ cedeva alla ██████████ la piena proprietà sugli
immobili in Asti individuati al Catasto Fabbricati al foglio 81 n. 273 subb. 129
e 71, oltre altro bene non oggetto di esecuzione.

- b) Atti di provenienza ultraventennali [v. *Allegato 1.4.c*].

b.1) Atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ in data
29/01/2001, rep. 75456, trascritto il 24/02/2001 reg. gen. 1718, reg.
part. 1305, con il quale la ██████████ cedeva alla ██████████
la piena proprietà sugli immobili in Asti individuati al Catasto Fab-
bricati al foglio 81 nn. 270 e 273 sub. 1 graffati, n. 273 sub. 2 ed al Ca-
tasto Terreni al foglio 81 n. 272.

b.2) Atto per mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito del No-
taio ██████████ in data 27/10/2000 rep.
41414, trascritto il 21/12/2000 reg. gen. 11117, reg. part. 8072, con il
quale la ██████████ modificava la propria deno-
minazione in ██████████ confluendo a tale ditta gli immobili
in Asti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 81 nn. 270 e 273 sub. 1



graffati, n. 273 sub. 2 ed al Catasto Terreni al foglio 81 n. 272.

- b.3) Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di contratto preliminare di compravendita di edificio a rogito del Notaio [REDACTED] in data 27/06/2000 rep. 70292, trascritto il 28/07/2000 reg. gen. 6630, reg. part. 4758, con il quale la [REDACTED] si impegna ed obbligava a cedere alla società [REDACTED] la piena proprietà su un edificio in Asti censito al Catasto Fabbricati al foglio 81 nn. 270 e 273 sub. 1 graffati, n. 273 sub. 2 ed al Catasto Terreni al foglio 81 n. 272, composto da cinque piani fuori terra più piano interrato, oltre cortile circostante.

In forza dei trasferimenti anzidetti, la società [REDACTED] è effettivamente proprietaria del compendio pignorato (unità abitativa ed autorimessa) per la piena proprietà, senza diritti reali in favore di terzi.

* *

4.3) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI

[Punto 3 del mandato peritale]

4.3.1) DATI CATASTALI

Dall'analisi dei dati riportati nel pignoramento, confermati dalle visure in aggiornamento effettuate dallo scrivente *[v. Allegato 1.1.a]*, la proprietà oggetto di esecuzione, ubicata in **Comune di Asti**, Via S. Evasio n. 3/A è individuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, come segue.

- Catasto Fabbricati, Sez. Urb. AT, **foglio 81**

- **n. 273 sub. 71**, Via S. Evasio n. 3/A, piano S2, categoria C/6, classe 3°, consistenza m² 13, superficie totale m² 15, rendita € 53,71, identificativo di autorimessa al secondo piano interrato;
- **n. 273 sub. 129**, Via S. Evasio n. 3/A, piano T-1, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 5, superficie catastale totale m² 119, escluse aree scoperte m² 115, rendita € 464,81, identificativo di unità abitativa al piano primo.

Intestataria dei beni anzidetti, per l'intera proprietà, è la [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED].

Il sedime su cui il complesso condominiale sorge è individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 81** con la particella **n. 273** "ente urbano" di m² 3.330.

Reperate le schede catastali e poste a confronto con quanto rilevato nel corso del sopralluogo, emergevano alcune difformità riguardanti la disposizione degli ambienti e delle tramezzature interne, le quali hanno comportato, pur all'interno dell'ingombro dell'unità, la realizzazione di un ripostiglio e di una camera. Per regolarizzare la situazione catastale lo scrivente ha quindi predisposto una pratica



di aggiornamento DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, registrata dal Servizio Catastale di Asti in data 30/07/2024 al prot. AT0035399 [v. Allegato 1.1.b].

L'appartamento risulta di conseguenza ora censito in **Comune di Asti**, Catasto Fabbricati Sez. Urb. AT, **foglio 81** con la particella **n. 273 sub. 129**, Via S. Evasio n. 3/A, piano 1, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 7, superficie catastale totale m² 123, escluse aree scoperte m² 120, rendita € 650,74 identificativo di unità abitativa al piano primo [v. Allegato 1.1.c].

Nulla è cambiato per quanto riguarda l'autorimessa ed il sedime di pertinenza condominiale, i quali mantengono i predetti identificativi.

E' da segnalare come la mappa catastale non rappresenti l'effettivo ingombro dell'intero complesso condominiale, rendendo necessario il suo aggiornamento attraverso redazione di Tipo Mappale, il quale dovrà coinvolgere l'intera proprietà condominiale, riguardando l'aggiornamento la conformazione complessiva del costruito e dell'area scoperta comune.

* *

4.3.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Generalità. Le porzioni immobiliari in esame costituiscono parte di un complesso condominiale a destinazione abitativa plurifamiliare, commerciale, artigianale ed uffici, sito nella zona nord orientale del concentrico del Comune di Asti, collocato tra Corso Alessandria e Via Sant'Evasio, dalla quale le unità traggono accesso al civico n. 3/A [v. Allegato 1.2.a]. L'edificio, denominato CONDOMINIO MOLINO SAN PIETRO, consiste di un corpo principale con affaccio verso Corso Alessandria disposto a U elevato a tre/cinque piani fuori terra articolato in tre scale, con affaccio retrostante verso l'area scoperta comune, al quale si innesta una manica a due livelli con ingresso dal cortile ed ulteriore scala di collegamento; sempre nel cortile sono collocati un corpo adibito a supermercato con sovrastanti due alloggi, dei quali uno oggetto di esecuzione, raggiungibili da scala autonoma, nonché la rampa di accesso circolare che conduce ai due livelli completamente interrati costituiti da cantine ed autorimesse; al secondo livello interrato è collocata l'autorimessa in capo alla debitrice.

Dal punto di vista costruttivo il complesso edilizio, realizzato nel periodo recente tra il 2002 ed il 2006, è stato ottenuto attraverso ristrutturazione completa di vecchio edificio esistente (ex mulino), con sistema tradizionale composto da struttura portante in cemento armato, orizzontamenti di tipo misto, tamponamenti e tramezzi in laterizio e tetto a due falde con manto in tegole per il corpo principale, con manto in lamiera per il fabbricato adi-



bito a supermercato-alloggi. Le facciate sono rifinite a semplice intonaco e tinteggiate, intercalate su tutti i fronti da campiture in mattoni a vista tipo paramano [v. foto nn. 1-2 e da n. 6 a n. 11]. L'area scoperta è delimitata dai fabbricati confinanti in capo a terzi o da recinzioni murarie; la proprietà è accessibile da Via Sant'Evasio attraverso un passaggio comune che adduce al cortile attraverso cancello carraio scorrevole e pedonale [v. foto nn. 1-2-3], ove discende la rampa ai livelli interrati [v. foto nn. 4-5] e dove si apre il portoncino di ingresso al vano scala comune collocato sul fronte nord del corpo secondario (supermercato-alloggi) [v. foto nn. 6-7-8-9].

Unità censita al foglio 81 n. 273 sub. 129. Appartamento collocato al piano primo del blocco supermercato, costituente l'unità ovest, con accesso dalla scala comune sub. 127 ed affaccio sui lati ovest e sud dell'edificio. La scala comune che vi adduce è rivestita in pietra con ringhiera in ferro, mentre l'atrio al piano terreno, preceduto da portoncino con serramento in alluminio e vetri a due battenti, è pavimentato in marmettoni al pari dei pianerotoli [v. foto nn. 13-14-16].

L'appartamento [v. Allegato 1.2.d] è composto da ingresso [v. foto nn. 15-16-17], soggiorno [v. foto nn. 17-18-19-20], balcone coperto [v. foto nn. 22-23], ripostiglio [v. foto nn. 17-21], tre camere [v. foto nn. 24-25-36-37-38-42-43-44-45-46], due disimpegno e due bagni [v. foto nn. 26-27-32-33-34-35-39-40-41], cucina [v. foto nn. 28-29-30-31] e terrazzo a tasca [v. foto nn. 47-48].

Le finiture, gravate almeno in parte da un evidente grado di obsolescenza, comprendono pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti in alluminio con vetrocamera, portoncino di ingresso di tipo blindato e porte interne ad anta piena. I pavimenti sono in monocottura in tutti i locali fatta eccezione per i bagni pavimentati e rivestiti in ceramica, dei quali uno presenta un pessimo stato conservativo dovuto ad evidenti tracce di bagnamento ed è accessoriato con lavabo, water, bidet ed attacco lavatrice, l'altro risulta anche dotato di doccia e vasca. Il balcone coperto, perimetrato da ringhiera in ferro ed il terrazzo a tasca sono pavimentati in mattonelle di grès di piccole dimensioni. Il soffitto dell'unità, costituito da pannelli pieni (controsoffitto) alternati da elementi vetrati, seguono la pendenza del tetto ed in alcuni punti risultano crollati a causa delle infiltrazioni d'acqua del tetto.

La dotazione tecnologica comprende impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in alluminio e caldaietta alloggiata in apposito spazio sul balcone, impianto di condizionamento e idro-sanitario, antenna TV e citofono.

Dati metrici: - superficie lorda locali m² 118,40



- superficie balconi m² 14,30
- altezza minima interna m 1,80
- altezza massima interna m 3,20

Unità censita al foglio 81 n. 273 sub. 71. Locale autorimessa situato al secondo piano interrato collocato lungo il confine nord del lotto [v. Allegato 1.2.c]. Consiste in un locale con forma planimetrica rettangolare, avente dimensioni sufficienti ad ospitare una sola autovettura, direttamente accessibile dalla rampa comune per mezzo di un portone con serramento basculante metallico [v. foto da n. 49 a n. 54]. Le pareti interne, così come il soffitto, sono finite ad intonaco grezzo non tinteggiato, mentre il pavimento è in battuto di cemento. Risulta accessoriato con il solo impianto elettrico in canalizzazioni esterne.

Dati metrici: - superficie lorda m² 14,30

* *

4.4) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

[Punto 4 del mandato peritale]

Il soggetto interessato dal procedimento esecutivo è la società [REDACTED]; stante la sua configurazione di persona giuridica, non è necessario produrre l'estratto di matrimonio.

* *

4.5) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI DEL PIGNORAMENTO

[Punto 5 del mandato peritale]

I dati catastali riportati nelle visure aggiornate eseguite dallo scrivente [v. Allegato 1.1.a] corrispondono a quelli contenuti nella certificazione notarile prodotta dalla parte procedente e nell'atto di provenienza, nonché ai dati riportati sul pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti. In conseguenza dell'aggiornamento catastale reso necessario per l'unità abitativa circa le difformità riscontrate dal confronto tra la planimetria in atti e lo stato di fatto [v. Allegato 1.1.b], attualmente l'immobile risulta individuato con gli identificativi aggiornati esposti al paragrafo 4.3.1) [v. Allegato 1.1.c], costituendo la nuova configurazione dell'appartamento la storia catastale dei beni pignorati, restando invariati i dati relativi all'autorimessa.

* *

4.6) AGGIORNAMENTO CATASTALE

[Punto 6 del mandato peritale]

Le planimetrie catastali reperite dallo scrivente [v. Allegato 1.1.a] non rappresentavano correttamente la conformazione dell'unità abitativa. Ha pertanto pre-

sentato in data 30/07/2024 presso il Catasto Fabbricati, una nuova planimetria catastale, aggiornando all'effettivo stato di fatto la rappresentazione dell'appartamento, rimanendo invariata l'autorimessa. Tutte le porzioni immobiliari sono di conseguenza correttamente rappresentate nelle loro condizioni attuali.

Si precisa che la mappa catastale non rappresenta l'effettiva situazione planimetrica dello stabile; il relativo aggiornamento, attraverso redazione di Tipo Map-pale, dovrà essere svolto coinvolgendo le restanti proprietà immobiliari facenti parte del complesso condominiale.

* *

4.7) POSIZIONE URBANISTICA

[Punto 7 del mandato peritale]

Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Asti colloca il lotto sul quale il complesso condominiale insiste in "aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione – B1.2", disciplinate dall'art. 18 delle N.T.A. *[v. Allegato 5]* e classificate come parti del territorio, prive di ambiti meritevoli di essere salvaguardati, dotate di un basso livello di trasformabilità totalmente edificate ovvero quelle per le quali non sussistono le condizioni per un loro completamento; in tali aree i fabbricati sono sottoposti a riqualificazione anche delle forme e dell'aspetto, razionalizzando gli stessi, senza determinare alcuna crescita edificatoria. La prevalente destinazione è quella residenziale, con insediamento di altre attività, nella misura del 25% della volumetria, da realizzarsi a seguito di approvazione di P.E.C.L.I. comprendenti destinazioni d'uso direzionale, turistico ricettiva, commerciale per la vendita al dettaglio e all'ingrosso, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero, nonché, in conformità con i disposti di cui ai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio, tipologie specifiche che configurino un insieme funzionalmente coordinato di negozi aventi strutture e servizi in comune (parcheggi, spazi di circolazione, etc.) per l'insediamento del commercio al dettaglio e dell'artigianato di servizio. Gli interventi ammessi comprendono manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, ristrutturazione integrale ed urbanistica, completamento, sostituzione e demolizione, il tutto attuabile attraverso S.C.I.A., Permesso di Costruire ordinario o convenzionato, Piano di Recupero e sottoposto ai seguenti parametri:

- If = 3 mc/mq
- Rc = 50%
- Vpl = 20%
- Np = 6
- H = mt. 20,00



- Dc = mt. 5,00
- Df = mt. 10,00
- Ds = 3,50 o disposti comma 4 articolo 12

E' consentito infine l'edificazione in aderenza.

Il lotto condominiale ricade inoltre in Classe 2C definite come "Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda".

* *

4.8) CONFORMITÀ EDILIZIA

[Punto 8 del mandato peritale]

L'impianto originario dell'intero stabile, un tempo adibito a mulino, magazzini e residenza, è sicuramente antico, precedente all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici; in epoca recente è stato oggetto di un'importante ristrutturazione e trasformazione, ottenendo un complesso rinnovato e destinato a residenza, con annesso autorimesse, unità commerciali, artigianali e di servizio.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asti risultano rilasciati i seguenti atti autorizzativi riprodotti a formare l'*Allegato 1.6.*

- *Concessione Edilizia n. 103 del 28/03/2002 [v. Allegato 1.6.a]*, rilasciata alla società ██████████ a seguito di istanza del 02/05/2001 prot. AC 778, per la ristrutturazione ed il riusco del fabbricato denominato MOLINO SAN PIETRO. Il progetto prevedeva un'importante ristrutturazione di un complesso formato da un piano interrato e cinque livelli fuori terra destinati alla residenza, magazzini ed accessori, ottenendo porzioni destinate sia alla residenza che al commerciale. La pratica è corredata da atto d'obbligo attraverso il quale venivano definite le superfici a destinazione residenziale, commerciale, a parcheggio privato per uso pubblico, il mantenimento di quest'ultimo ad esclusiva pertinenza della destinazione commerciale, nonché la realizzazione di opere in favore del Comune attraverso la riqualificazione della porzione di Piazza I Maggio compresa tra i due lati di "Casa Cocchi" ed il mulino stesso, nonché la realizzazione di opera scultorea.
- *Denuncia di inizio attività n. 676 del 28/04/2005 [v. Allegato 1.6.b]*, presentata il 28/04/2005 prot. 42084 dalla ██████████ per variante finalizzata alla realizzazione di modeste opere edilizie all'interno del fabbricato comprendenti principalmente modifiche alle tramezzature, alle bucatore ed ai parapetti, modifiche a solaio e collegamento verticale tra locale commerciale al piano terreno e il sottostante locale cantina, nonché modifiche ad un camino.
- *Denuncia di inizio attività n. 2229 del 27/12/2005 [v. Allegato 1.6.c]*, presentata il 27/12/2005 prot. 0121383 dalla ██████████ per variante finalizza-

ta alla realizzazione di modeste opere edilizie all'interno del fabbricato comprendenti principalmente modifiche alle tramezzature ed alle bucatore, nonché variazione della destinazione di tre unità da residenziale ad ufficio.

- Certificato di agibilità n. 4863/2006/61 [v. Allegato 1.6.d], rilasciato in data 05/06/2006 alla [REDACTED] a seguito di istanza del 30/03/2006 prot. 31991, nel quale viene indicato come i lavori vennero conclusi il 12/01/2006, nonché specificato che lo stesso fu rilasciato ad integrazione e completamento di quelli già rilasciati per altre unità immobiliari dello stesso complesso edilizio.

Si precisa che l'analisi in materia di conformità edilizia viene eseguita unicamente con riferimento alle unità immobiliari eseguite, non potendo questa - né i rilievi metrici del costruito - essere estesa alla totalità del complesso condominiale di dimensioni cospicue nel quale tali unità ricadono, per la rimanenza composto da un consistente numero di unità immobiliari in capo a soggetti terzi ed estranee alla procedura, nonché da spazi comuni su molteplici livelli.

Come si evince dalla superiore elencazione, la trasformazione dell'insediamento, un tempo destinato a mulino, risulta supportata da un completo iter amministrativo a partire da atto d'obbligo stipulato con il Comune di Asti, giunto in ultimo al rilascio del certificato di agibilità.

Ponendo a confronto gli elaborati progettuali della D.I.A. n. 2229/05 forniti dal Comune di Asti con lo stato di fatto, è possibile rilevare alcune irregolarità edilizie interne all'unità abitativa, riguardanti la realizzazione di un ripostiglio nella zona di ingresso e la suddivisione dello spazio in origine progettato come soggiorno, ottenendo un soggiorno di dimensioni più contenute ed una nuova camera.

Posto che le variazioni sopra elencate si configurano di lieve entità e di carattere non sostanziale, in quanto avvenute nel rispetto dell'ingombro autorizzato dell'unità abitativa, non ponendosi in contrasto con le norme di piano né con la destinazione autorizzata, esse potranno giungere a regolarizzazione attraverso una pratica amministrativa in sanatoria che rappresenti l'effettivo stato di fatto, versando la sanzione in misura forfettaria.

La precisa quantificazione dei costi relativi alla completa regolarizzazione dell'unità sotto il profilo urbanistico-edilizio, comprendenti oblazioni, diritti ed oneri professionali, potrà avvenire solamente con l'affidamento del relativo incarico e l'impostazione della pratica, sentito l'Ufficio Tecnico comunale. Ritenendo applicabile, in funzione delle lievi difformità, l'oblazione in misura minima e tenuto conto dei costi necessari alla predisposizione della pratica in sanatoria, della pratica per l'agibilità, dei certificati impiantistici, ai fini estimativi viene assunto un costo complessivo di € 5.000,00.



Riguardo all'autorimessa si può confermare la sua conformità urbanistico-edilizia, non essendo state rilevate differenze tra il costruito e quanto autorizzato.

* *

4.9) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI

[Punto 9 del mandato peritale]

Considerato che il pignoramento, in riferimento agli immobili analizzati al presente paragrafo 4), colpisce per intero un appartamento ed un'autorimessa facenti parte del complesso condominiale denominato MOLINO SAN PIETRO, la proprietà immobiliare in esame collocata in Asti, Via Sant'Evasio n. 3/A (appartamento ed autorimessa) è alienabile in unico lotto.

* *

4.10) PIGNORAMENTO QUOTA – DIVISIBILITÀ IN NATURA

[Punto 10 del mandato peritale]

La procedura colpisce l'intera proprietà sul compendio immobiliare oggetto di perizia; in assenza di ulteriori comproprietari, non è necessario valutare il frazionamento degli immobili al fine di scindere la quota eseguita da quelle di altri soggetti.

* *

4.11) STATO OCCUPAZIONALE

[Punto 11 del mandato peritale]

Sulla base di quanto accertato durante l'accesso ai luoghi, la proprietà in Via Sant'Evasio n. 3/A risulta al momento inutilizzata e libera da contratti locativi.

L'appartamento risulta in parte ingombro da documenti e materiali in capo alla debitrice.

* *

4.12) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

[Punto 12 del mandato peritale]

Posto che la porzione abitativa è al momento inutilizzata, nonché considerato che la debitrice è configurata come persona giuridica, il sottoscritto soprassedie ad accertamenti riguardanti l'eventuale assegnazione della casa coniugale.

* *

4.13) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI

[Punto 13 del mandato peritale]

Gli immobili non sono gravati da vincoli od oneri artistici, storici, alberghieri, di natura condominiale e demaniale.

* *

4.14) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

[Punto 14 del mandato peritale]

Le unità immobiliari sono comprese in un complesso condominiale; dalle informazioni assunte e dalla documentazione fornita dall'Amministratore dello stabile *[v. Allegato 1.8]* risulta a carico dell'esecutata una quota insoluta delle spese condominiali di € 6.031,67 per l'appartamento ed € 792,51 per l'autorimessa relative al conteggio compreso nel periodo tra il 01/01/2022 e il 31/12/2023. Sulla base del rendiconto di gestione fornito per l'anno 2023, le spese complessive ammontano ad € 45.983,36. Non sono state deliberate spese straordinarie e non risultano infine procedimenti giudiziari pendenti.

* *

4.15) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

[Punto 15 del mandato peritale]

La proprietà è ubicata in zona centrale del Comune di Asti, all'interno di un complesso condominiale a destinazione abitativa, commerciale, artigianale e di servizio di recente ristrutturazione, comodo a tutti i principali servizi forniti dal centro cittadino.

Ai fini estimativi, il prezzo adottato terrà conto in particolare:

- che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari, richiedendo una corrispondente riduzione dei prezzi unitari allo scopo di aumentare l'appetibilità;
- dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata;
- della collocazione degli immobili in rapporto al tessuto urbano, in zona comoda per l'accesso ai servizi;
- delle caratteristiche del compendio individuate nel corso del sopralluogo, come sopra descritte, relative ad estensione, conformazione, elementi costruttivi, materiali impiegati, accessibilità, dotazione tecnologica, condizioni d'uso e manutenzione, ecc.;
- della particolare conformazione architettonica dell'appartamento, ricavato al piano primo del corpo di fabbrica su due livelli posto nella parte centrale del lotto, con conformazione volumetrica in parte mansardata, limitato affaccio verso l'esterno ed illuminazione naturale dei locali posteriori unicamente da terrazzino a tasca;
- dello stato conservativo dell'appartamento, con evidenza di percolazioni e porzioni deteriorate;
- dello stato occupazionale libero analizzato al corrispondente paragrafo;
- della situazione urbanistico-edilizia analizzate al paragrafo 9) con la presenza



di lievi difformità per l'unità abitativa e dei costi associabili alla regolarizzazione e di assenza di irregolarità per l'autorimessa;

- della collocazione dell'appartamento in classe energetica "E".

La valutazione viene espressa considerando il più probabile valore di mercato adottando il metodo sintetico-comparativo, confrontando i prezzi delle proprietà vendute con caratteristiche assimilabili a quelle oggetto di perizia, analizzando lo stato di fatto e le considerazioni sopra espresse.

La stima delle unità immobiliari avviene sulla base della superficie lorda in metri quadrati. Il calcolo delle consistenze avviene seguendo la metodologia indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, impostata sui criteri di cui al D.M. 138/98; pur essendo la valutazione formulata a partire dai dati metrici, questi sono da intendere come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi il prezzo come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attualmente si trova.

Sulla base della documentazione raccolta e dei rilievi eseguiti, alle unità sono associabili i seguenti dati metrici ai fini estimativi:

- appartamento (n. 273 sub. 129)

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
1	locali abitativi	locali principali	118,40	1,00	118,40
	balconi	balconi/terrazzi	14,30	0,30	4,29
totale m ²					122,69
arrotondabile in m ²					123,00

- autorimessa (n. 273 sub. 71)

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
2S	autorimessa	locali principali	14,30	1,00	14,30
arrotondabile in m ²					14,00

Tenuto conto delle quotazioni medie praticate in zona per beni immobili simili, in funzione delle caratteristiche generali, finiture, ubicazione, esposizione, stato conservativo, epoca di ristrutturazione e particolarità specifiche, per l'abitazione può essere assunto quale prezzo di riferimento di comune commercio il valore unitario di 650,00 €/m², ridotto a 500,00 €/m² per l'autorimessa.

Allo scopo di tener conto dei particolari aspetti associabili alla fattispecie, più sopra elencati, con particolare riguardo alla vendita in ambito di procedimento esecutivo ed alla necessità di adeguamenti in materia edilizia nei termini analizzati al corrispondente paragrafo, occorre apportare un deprezzamento volto ad aumentare l'appetibilità, deprezzamento che appare congruo applicare in ragione

del 30% (trenta per cento).

In forza delle considerazioni sopra esposte, si valutano.

a) Valore commerciale immobili	
• appartamento: m ² 123,00 x 650,00 €/m ² =	€ 79.950,00
• autorimessa: m ² 14,00 x 500,00 €/m ² =	€ 7.000,00
• costi regolarizzazione difformità appartamento	€ - 5.000,00
totale	€ 81.950,00
b) deprezzamento per vendita a procedura esecutiva	
€ 81.950,00 x - 0,30 =	€ -24.585,00
c) valore netto a procedura esecutiva	
€ 81.950,00 - 24.585,00 =	€ 57.365,00
arrotondabile in	€ 57.000,00

(dicansi euro cinquantasettemila/00)

Il valore di stima comprende ogni ragione, accessione, pertinenza onere, servitù, passaggi ed accessi, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

* *

4.16) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.

[Punto 17 del mandato peritale]

La porzione immobiliare a destinazione abitativa censita al foglio 81 con la particella n. 273 sub. 129 non rientra nelle categorie indicate dalle lettere a), b), c), d), e), f) del punto 17 del mandato e non presenta caratteristiche ad esse assimilabili. E' pertanto necessario produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Le visure telematiche svolte presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (S.I.P.E.E.) hanno accertato l'insussistenza di certificati. Posto che lo scrivente non è abilitato al rilascio, in conformità al quesito ha conferito incarico ad un Tecnico esterno, nella persona dell'Ing. [REDACTED] con studio in [REDACTED], il quale ha redatto l'Attestato. Il documento, dal quale risulta che l'unità abitativa ricade in "classe E" di prestazione energetica, viene prodotto in calce alla presente a formare l'*Allegato 1.7.*

La restante unità al foglio 81 n. 273 sub. 71 rientra nella categoria indicata dalla lettera d) del punto 17 del mandato, costituendo un locale ad uso autorimessa per il quale non è prevista la redazione dell'A.P.E.

*** ** ***

* * *

5) BENI IN ASTI, VIA VITTORIO ECCLESIA N. 12, CONDOMINIO TERESA

5.1) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

[Punto 2 del mandato peritale]

Sulla base della certificazione notarile in atti e dalle visure aggiornate eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli *[v. Allegato 2.4.a e 2.4.d]*.

- a) **Reg. gen. 6000, Reg. part. 1140 del 23/06/2008.** Iscrizione di ipoteca volontaria di € 2.400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato avente durata di 29 anni e 6 mesi, a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]; la formalità colpisce la piena proprietà sull'appezzamento in Asti, censito al Catasto Terreni al foglio 76 n. 1608. L'ipoteca risulta annotata come segue.
- a.1) Reg. gen. 6093, reg. part. 870 del 27/06/2011 per erogazione a saldo;
 - a.2) Reg. gen. 6094, reg. part. 871 del 27/06/2011 per frazionamento in quota;
 - a.3) Reg. gen. 6095, reg. part. 872 del 27/06/2011 per restrizione dei beni in Asti al foglio 76 n. 1761 subb. 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50;
 - a.4) Reg. gen. 6212, reg. part. 884 del 29/06/2011 per restrizione dei beni in Asti al foglio 76 n. 1761 subb. 14 e 30;
 - a.5) Reg. gen. 6397, reg. part. 903 del 05/07/2011 per restrizione dei beni in Asti al foglio 76 n. 1761 subb. 6 e 27;
 - a.6) Reg. gen. 6970, reg. part. 967 del 20/07/2011 per restrizione dei beni in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 18;
 - a.7) Reg. gen. 7811, reg. part. 1082 del 08/08/2011 per restrizione dei beni in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 7;
 - a.8) Reg. gen. 11180, reg. part. 1504 del 12/12/2011 per restrizione dei beni in Asti al foglio 76 n. 1761 subb. 1 e 22;
 - a.9) Reg. gen. 3954, reg. part. 358 del 27/04/2017 per restrizione dei beni in Asti al foglio 76 n. 1761 subb. 10 e 39;
 - a.10) Reg. gen. 5246, reg. part. 541 del 04/06/2018 per surrogazione in quota di mutuo frazionato, comprendente i beni in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 21;
 - a.11) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 09/12/2011, pratica n. AT 50527/2011, Reg. n. 1310 del 12/12/2011,

con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 2;

- a.12) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 09/12/2011, pratica n. AT 50528/2011, Reg. n. 1311 del 12/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 7;
- a.13) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 09/12/2011, pratica n. AT 50529/2011, Reg. n. 1312 del 12/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 3;
- a.14) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 09/12/2011, pratica n. AT 50530/2011, Reg. n. 1313 del 12/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 4;
- a.15) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 09/12/2011, pratica n. AT 50530/2011, Reg. n. 1314 del 12/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 6;
- a.16) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 09/12/2011, pratica n. AT 50532/2011, Reg. n. 1315 del 12/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 11;
- a.17) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 09/12/2011, pratica n. AT 50533/2011, Reg. n. 1316 del 12/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 12;
- a.18) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 09/12/2011, pratica n. AT 50534/2011, Reg. n. 1317 del 12/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 16;
- a.19) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 09/12/2011, pratica n. AT 50535/2011, Reg. n. 1318 del 12/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 18;
- a.20) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 09/12/2011, pratica n. AT 50536/2011, Reg. n. 1319 del 12/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 24;



- a.21) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 09/12/2011, pratica n. AT 50537/2011, Reg. n. 1320 del 12/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 26;
- a.22) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 09/12/2011, pratica n. AT 50538/2011, Reg. n. 1321 del 12/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 25;
- a.23) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 09/12/2011, pratica n. AT 50539/2011, Reg. n. 1322 del 12/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 29;
- a.24) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 09/12/2011, pratica n. AT 50540/2011, Reg. n. 1323 del 12/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 30;
- a.25) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 09/12/2011, pratica n. AT 50541/2011, Reg. n. 1324 del 12/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 27;
- a.26) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 09/12/2011, pratica n. AT 50542/2011, Reg. n. 1325 del 12/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 14;
- a.27) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 09/12/2011, pratica n. AT 50543/2011, Reg. n. 1326 del 12/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 19;
- a.28) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 13/12/2011, pratica n. AT 51096/2011, Reg. n. 1331 del 14/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 5;
- a.29) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 20/12/2011, pratica n. AT 52539/2011, Reg. n. 1386 del 21/12/2011, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 41;
- a.30) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 06/04/2017, pratica n. AT 14469/2017, Reg. n. 411 del 07/04/2017,



con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 13;

a.31) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 06/04/2017, pratica n. AT 14470/2017, Reg. n. 412 del 07/04/2017, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 42;

a.32) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 01/10/2018, pratica n. AT 33131/2018, Reg. n. 971 del 02/10/2018, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 28;

a.33) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 01/10/2018, pratica n. AT 33132/2018, Reg. n. 972 del 02/10/2018, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 9;

a.34) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 03/10/2022, pratica n. AT 28898/2022, Reg. n. 745 del 04/10/2022, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 8;

a.35) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 03/10/2022, pratica n. AT 28899/2022, Reg. n. 746 del 04/10/2022, con la quale veniva estinta l'obbligazione sull'unità in Asti al foglio 76 n. 1761 sub. 23.

b) **Reg. gen. 4761, Reg. part. 572 del 08/06/2012.** Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 240.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti il 23/05/2012 rep. 3537, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sui beni in Asti, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 76 con la particella n. 1761 subb. 17, 32, 33, 34, 35, 36, 40, 45, 46, oltre immobili già analizzati ed altri estranei alla procedura, nonché contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà su un appezzamento non colpito dalla presente esecuzione. L'ipoteca risulta annotata in data 07/02/2020 reg. gen. 1079 e reg. part. 114, nonché in data 27/06/2022 reg. gen. 6335, reg. part. 549, per restrizione dei beni estranei alla presente procedura.

c) **Reg. gen. 11482, Reg. part. 8986 del 07/12/2021.** Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto giudiziario emesso in data 22/10/2021, rep. 3183/2021, a favore della [REDACTED], con sede in

██████████, c.f. ██████████ contro la ██████████ con sede in ██████████, c.f. ██████████; il pignoramento colpisce la piena proprietà sui beni in Asti, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 76 con la particella n. 1761 subb. 32, 33, 34, 35, 36, 40 e 46, oltre altre unità già analizzate.

* *

5.2) ATTI DI PROVENIENZA

[Punto 2 del mandato peritale]

Gli immobili sono pervenuti alla società debitrice in forza dei seguenti passaggi, elencati nella certificazione notarile prodotta dalla parte procedente, integrata con le note reperite e con le ricerche svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare, relative alle provenienze ultraventennali *[v. Allegato 2.4.a]*.

a) Atti di provenienza ricadenti nel ventennio *[v. Allegato 2.4.b]*.

a.1) Atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ in data 17/06/2008, rep. 136728/18196, trascritto il 23/06/2008 reg. gen. 5999, reg. part. 4097, con il quale i Sigg.ri ██████████ cedevano complessivamente l'intera proprietà alla ██████████ sull'immobile in Asti individuato al Catasto Terreni al foglio 76 n. 1608.

a.2) Atto di cessione a rogito del Notaio ██████████ in data 29/10/2007 rep. 45211/25039, trascritto il 03/11/2007 reg. gen. 13504 reg. part. 8702, con il quale i Sigg.ri ██████████ cedevano al ██████████ una serie di appezzamenti distinti al foglio 76 nn. 1545, 1546, 1541, 1544, 1551. L'atto anzidetto è stato stipulato in attuazione alle condizioni contenute nella Convenzione Edilizia stipulata con medesimo rogito e tra le parti stesse, trascritta il 03/11/2007 reg. gen. 13503, reg. part. 8701, avente ad oggetto i mappali al Catasto Terreni foglio 76 nn. 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1541, 1543, 1542, 1544, 649, 650, 651, 1550, 1551, 1552, 1553, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 76 n. 97 subb. 1, 2, 3.

b) Atti di provenienza ultraventennali *[v. Allegato 2.4.c]*.

b.1) Atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ in data 22/02/1990 rep. 34680, trascritto il 19/03/1990 reg. gen. 2495, reg. part. 1911, con il quale il Sig. ██████████ cedeva complessivamente la piena proprietà ai Sigg.ri ██████████, i quali acquisivano la quota di proprietà di 1/3 ciascuno, nonché ai Sigg.ri ██████████, i quali acquisivano la quota di 1/6 ciascuno,



sull'appezzamento distinto al Catasto Terreni al foglio 76 n. 652.

b.2) Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data 25/10/1984 rep. 23005, trascritto il 15/11/1984, reg. gen. 8500, reg. part. 6679, con il quale:

- il Sig. [REDACTED] cedeva complessivamente la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED], la quale acquisiva la quota di 1/3, ai Sigg.ri [REDACTED], i quali acquisivano la quota di 1/3 in comunione di beni, ai Sigg.ri [REDACTED], i quali acquisivano la quota di 1/3 in comunione dei beni, sul terreno agricolo con entrostante fabbricato rurale in Asti, censiti al Catasto Terreni al foglio 76 nn. 648, 97, 625;
- il Sig. [REDACTED] cedeva complessivamente la piena proprietà ai Sigg.ri [REDACTED] sul terreno agricolo in Asti, censito al Catasto Terreni al foglio 76 n. 649;
- il Sig. [REDACTED] cedeva complessivamente la piena proprietà ai Sigg.ri [REDACTED] sul terreno agricolo in Asti, censito al Catasto Terreni al foglio 76 n. 650;
- il Sig. [REDACTED] cedeva la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED] sul terreno agricolo con entrostante fabbricato rurale in Asti, censito al Catasto Terreni al foglio 76 n. 651.

In forza dei trasferimenti anzidetti, la società [REDACTED] è effettivamente proprietaria per l'intero del compendio pignorato sito in Asti, Via Vittorio Ecclesia n. 12, composto da n. 6 autorimesse ed un posto auto.

* *

5.3) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI

[Punto 3 del mandato peritale]

5.3.1) DATI CATASTALI

Dall'analisi dei dati riportati nel pignoramento, confermati dalle visure in aggiornamento effettuate dallo scrivente *[v. Allegato 2.1]*, la proprietà oggetto di esecuzione, ubicata in **Comune di Asti**, Via Vittorio Ecclesia n. 12 è individuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, come segue.

- **Catasto Fabbricati**, Sez. Urb. AT, **foglio 76:**
 - **n. 1761 sub. 32**, Via Vittorio Ecclesia n. 12, piano T, categoria C/6, classe 4°, consistenza m² 17, superficie totale m² 19, rendita € 82,53, identificativo di autorimessa al piano terreno;
 - **n. 1761 sub. 33**, Via Vittorio Ecclesia n. 12, piano T, categoria C/6, classe 4°, consistenza m² 17, superficie totale m² 19, rendita € 82,53, identificativo di autorimessa al piano terreno;

- **n. 1761 sub. 34**, Via Vittorio Ecclesia n. 12, piano T, categoria C/6, classe 4°, consistenza m² 17, superficie totale m² 19, rendita € 82,53, identificativo di autorimessa al piano terreno;
- **n. 1761 sub. 35**, Via Vittorio Ecclesia n. 12, piano T, categoria C/6, classe 4°, consistenza m² 17, superficie totale m² 18, rendita € 82,53, identificativo di autorimessa al piano terreno;
- **n. 1761 sub. 36**, Via Vittorio Ecclesia n. 12, piano T, categoria C/6, classe 4°, consistenza m² 17, superficie totale m² 19, rendita € 82,53, identificativo di autorimessa al piano terreno;
- **n. 1761 sub. 40**, Via Vittorio Ecclesia n. 12, piano T, categoria C/6, classe 4°, consistenza m² 17, superficie totale m² 19, rendita € 82,53, identificativo di autorimessa al piano terreno;
- **n. 1761 sub. 46**, Via Vittorio Ecclesia n. 12, piano T, categoria C/6, classe 1°, consistenza m² 15, superficie totale m² 15, rendita € 44,93, identificativo di posto auto al piano terreno.

Intestataria dei beni anzidetti, per l'intera proprietà, è la [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED]

Il sedime su cui il complesso condominiale sorge è individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 76** con la particella **n. 1761** "ente urbano" di m² 1.340.

* *

5.3.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Generalità. La proprietà immobiliare in esame si colloca in zona prossima al centro di Asti, posto nell'area di espansione a sud-ovest del centro storico con accesso da Corso Savona e sviluppo lungo la ferrovia secondaria Asti-Castagnole [v. Allegato 2.2.a]. Come già accennato, essa consiste in una serie di autorimesse ed un posto auto facenti parte di un edificio plurifamiliare denominato CONDOMINIO TERESA a sua volta compreso nel complesso RECINTO PONTE TANARO, sito in Via Vittorio Ecclesia con accesso al civico n. 12. Lo stabile condominiale comprende un corpo principale elevato a cinque livelli fuori terra oltre uno di sottotetto servito da due scale, destinato all'uso residenziale, ad autorimesse e cantine, nonché un basso fabbricato retrostante ove sono collocate ulteriori autorimesse, tra le quali quelle in capo alla debitrice, oltre una serie di posti auto scoperti ubicati lungo il confine est dell'area pertinenziale, ove si colloca il posto auto in esame. Il sedime condominiale, pavimentato in autobloccanti, è accessibile direttamente dalla viabilità pubblica attraverso un cancello carraio ad apertura automatica [v. foto nn. 1-2], collegato allo spazio di manovra condominiale che addu-

ce direttamente alle unità immobiliari [v. foto nn. 3-4-5-6-16]. Il corpo che ospita le rimesse presenta struttura, pareti e tetto in cemento ad una sola falda con manto in lastre ondulate, facciate intonacate e tinteggiate [v. foto nn. 3-4-5-6].

Unità censita al foglio 76 n. 1761 sub. 32. Autorimessa singola con accesso diretto dal cortile condominiale attraverso portone in lamiera del tipo basculante, avente pareti e soffitto al grezzo, piano calpestabile in battuto di cemento, dotata del solo impianto elettrico con canalizzazioni esterne, il tutto in buone condizioni conservative [v. foto nn. 5-7]. La stessa risulta utilizzata da terzi in assenza di contratti.

Dati metrici: - superficie lorda m² 20,00
 - altezza utile interna m 2,40

Unità censita al foglio 76 n. 1761 sub. 33. Autorimessa singola con accesso diretto dal cortile condominiale attraverso portone in lamiera del tipo basculante [v. foto nn. 5-11]. Non è stato possibile visionare l'interno dell'unità per l'assenza delle chiavi; si presume che essa presenti, al pari delle restanti, pareti e soffitto al grezzo, piano calpestabile in battuto di cemento, dotata del solo impianto elettrico con canalizzazioni esterne, il tutto presumibilmente in buone condizioni conservative. La stessa è inutilizzata e libera da contratti.

Dati metrici: - superficie lorda m² 19,00
 - altezza utile interna m 2,40

Unità censita al foglio 76 n. 1761 sub. 34. Autorimessa singola con accesso diretto dal cortile condominiale attraverso portone in lamiera del tipo basculante [v. foto nn. 5-11]. Non è stato possibile visionare l'interno dell'unità per l'assenza delle chiavi; si presume che essa presenti, al pari delle restanti, pareti e soffitto al grezzo, piano calpestabile in battuto di cemento, dotata del solo impianto elettrico con canalizzazioni esterne, il tutto presumibilmente in buone condizioni conservative. La stessa è inutilizzata e libera da contratti.

Dati metrici: - superficie lorda m² 19,00
 - altezza utile interna m 2,40

Unità censita al foglio 76 n. 1761 sub. 35. Autorimessa singola con accesso diretto dal cortile condominiale attraverso portone in lamiera del tipo basculante, avente pareti e soffitto al grezzo, piano calpestabile in battuto di cemento, dotata del solo impianto elettrico con canalizzazioni esterne, il tutto in buone condizioni conservative [v. foto nn. 5-8-11]. La stessa è inutilizzata e libera da contratti.



Dati metrici: - superficie lorda m² 19,00
- altezza utile interna m 2,40

Unità censita al foglio 76 n. 1761 sub. 36. Autorimessa singola con accesso diretto dal cortile condominiale attraverso portone in lamiera del tipo basculante, avente pareti e soffitto al grezzo, piano calpestabile in battuto di cemento, dotata del solo impianto elettrico con canalizzazioni esterne, il tutto in buone condizioni conservative [v. foto nn. 5-9-10-11]. La stessa risulta utilizzata da terzi in assenza di contratti.

Dati metrici: - superficie lorda m² 19,00
- altezza utile interna m 2,40

Unità censita al foglio 76 n. 1761 sub. 40. Autorimessa singola con accesso diretto dal cortile condominiale attraverso portone in lamiera del tipo basculante [v. foto nn. 10-12-13]. Non è stato possibile visionare l'interno dell'unità per l'assenza delle chiavi; si presume che essa presenti, al pari delle restanti, pareti e soffitto al grezzo, piano calpestabile in battuto di cemento, dotata del solo impianto elettrico con canalizzazioni esterne, il tutto presumibilmente in buone condizioni conservative. La stessa è inutilizzata e libera da contratti.

Dati metrici: - superficie lorda m² 19,00
- altezza utile interna m 2,40

Unità censita al foglio 76 n. 1761 sub. 46. Posto auto scoperto singolo con accesso diretto dal cortile, con fondo in autobloccanti, utilizzato da terzi in assenza di contratti [v. foto nn. 14-15].

Dati metrici: - superficie lorda m² 14,00

* *

5.4) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

[Punto 4 del mandato peritale]

Si rimanda a quanto esposto al paragrafo 4.4).

* *

5.5) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI DEL PIGNORAMENTO

[Punto 5 del mandato peritale]

I dati catastali riportati nelle visure aggiornate eseguite dallo scrivente [v. Allegato 2.1] non corrispondono a quelli contenuti nell'atto di provenienza, mentre corrispondono ai dati riportati sul pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti.

Dall'analisi dell'anzidetta documentazione risulta che:

- l'atto di acquisto del bene da parte dell'esecutata [v. Allegato 2.4.b] lo indivi-

dua al Catasto Terreni al Fg. 76 n. 1608;

- la nota di trascrizione del pignoramento alla base della procedura [v. *Allegato 2.4.d*] individua i beni come distinti al Catasto Fabbricati al foglio 76 n. 1761 subb. 32, 33, 34, 35, 36,40, 46, al pari della visura catastale attuale [v. *Allegato 2.1*].

I dati contenuti nella compravendita riguardano un'identificazione pregressa degli immobili, costituenti gli identificativi al Catasto Terreni dell'appezzamento sul quale, posteriormente all'atto, è stato edificato il complesso condominiale in seguito denunciato al Catasto Fabbricati attraverso costituzione n. 40.1/2011 del 21/01/2011, prot. AT0003611.

I dati elencati nell'atto di provenienza hanno quindi rappresentano la situazione pregressa dell'immobile, al momento dell'acquisto, mentre con la costituzione anzidetta gli immobili sono stati denunciati alla consistenza odierna. I dati contenuti nel pignoramento corrispondono agli identificativi catastali odierni della proprietà esecutata costituita dalle sei autorimesse ed un posto auto scoperto.

* *

5.6) AGGIORNAMENTO CATASTALE

[Punto 6 del mandato peritale]

Le planimetrie catastali reperite dallo scrivente [v. *Allegato 2.1*] rappresentano in modo coerente la conformazione delle unità immobiliari, non ritenendo necessario procedere ad aggiornamenti.

* *

5.7) POSIZIONE URBANISTICA

[Punto 7 del mandato peritale]

Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Asti colloca l'intero lotto sul quale il fabbricato condominiale insiste in "aree residenziali di nuovo impianto e relativa classificazione - Cl.3", disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. [v. *Allegato 2.5*]; colloca inoltre il sedime, per una percentuale del 7,7%, in zona a servizi per "aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport" regolate dall'art. 8 delle N.T.A.

In esse sono ammesse destinazioni comprendenti la residenza, l'attività commerciale per la vendita al dettaglio ed all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, turistica e ricettiva, sportiva e per l'impiego del tempo libero. Gli interventi di nuovo impianto sono attuabili attraverso Piano Particolareggiato, Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (P.E.C.L.I.), Piano di Recupero, Permesso di Costruire Convenzionato, mentre le opere inerenti il recupero del patrimonio edilizio esistente o per la realizzazione di fabbricati pertinenziali non determinanti carico insediativo, sono attuabili attraverso S.C.I.A., Permesso di Costruire e Permesso di Costruire convenzionato, il tutto sulla base dei seguenti

parametri edilizi:

- If = 2 mc/mq;
- Rc = 35%
- Vpl = 30%;
- Np = 4;
- H = mt. 13,50;
- Dc = mt. 7,00;
- Df = mt. 10,00;
- Ds = mt. 7,00

Per le parti di aree nelle quali è impedita la realizzazione di locali interrati:

Rc = 40%, Np = 5, H = mt. 16,50.

Il lotto condominiale ricade infine per il 47,3% in “fasce ferroviaria”, per il 100% in “fascia 150 acque” e “fascia C” a norma dell’art. 10 delle N.T.A., nonché in Classe 3B1.1 di rischio idrogeologico definita come “Aree urbanizzate o di espansione inondate nell’evento alluvionale del 1994” ed aree classificate come III a – III b nel PRGC del 2000 “aree già indagate dal Cronoprogramma”, attualmente in condizioni di “moderata pericolosità idrogeologica e di rischio, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena (potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici da acque a bassa energia e altezza), che non necessitano di opere di difesa sia perché non necessarie alla luce dei recenti studi idraulici, sia perché le opere sono già state eseguite”.

* *

5.8) **CONFORMITÀ EDILIZIA**

[Punto 8 del mandato peritale]

Il complesso condominiale nel quale le unità insistono, denominato CONDOMINIO TERESA, è di realizzazione recente, avvenuta a seguito dell’approvazione di P.E.C.L.I. denominato “RECINTO PONTE TANARO”, il quale prevedeva la realizzazione di quattro edifici condominiali indipendenti, dei quali tre ad oggi effettivamente realizzati. Presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Asti risultano rilasciati i seguenti atti autorizzativi riprodotti a formare l’Allegato 6.

- Convenzione di P.E.C.L.I. del 29/10/2007 rep. 45211/25039 [v. Allegato 2.6.a], a rogito del Notaio [REDACTED], registrata ad Asti il 02/11/2007 al n. 5891, trascritta il 03/11/2007 reg. gen. 13503-13504, reg. part. 8701-8702, stipulata tra i Sigg.ri [REDACTED] ed il [REDACTED] avente ad oggetto l’utilizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili individuati al Catasto Terreni al foglio 76 nn. 97 (poi nn. 1545, 1546, 1547, 1548, 1549), 649, 650, 651, 652 (poi nn. 1550, 1551, 1552, 1553), nonché al Ca-

tasto Fabbricati al foglio 76 n. 97 subb. 1, 2, 3. Il progetto prevedeva la realizzazione di quattro edifici accessibili dalla viabilità pubblica attraverso strade interne, nonché la dismissione di aree in favore del Comune per opere di urbanizzazione primaria, censite al Catasto terreni al foglio 76 nn. 1546, 1545, 1541, 1544, 1551. I proponenti si impegnavano inoltre a presentare le domande per ottenere il Permesso di Costruire gratuito relativo alle infrastrutture pubbliche ed a titolo oneroso per la realizzazione dei singoli edifici. La comunicazione di ultimazione lavori delle opere pubbliche costituiva il presupposto per il rilascio dell'agibilità dell'edificio.

- Permesso di Costruire n. 417 del 18/12/2008 [v. Allegato 2.6.b], rilasciata alla [REDACTED] a seguito di richiesta del 04/09/2007 prot. 83296 (domanda n. 1509/2007), relativo alla realizzazione di fabbricato residenziale plurifamiliare - facente parte del P.E.C.L.I. denominato "RECINTO PONTE TANARO" approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 13 del 19/01/2006 Lotto B. La pratica è corredata da Autorizzazione Paesaggistica n. 36 del 21/04/2008 rilasciata ai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] precedenti proprietari e titolari della Convenzione di cui al punto che precede. I lavori vennero avviati il 12/01/2009.
- Permesso di Costruire n. 119 del 09/04/2009 [v. Allegato 2.6.c], rilasciato ai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] nonché alle ditte [REDACTED] [REDACTED] a seguito di richiesta del 27/12/2005 prot. 121393 (domanda n. 2232/2005), riguardante la realizzazione di opere di urbanizzazione relative a P.E.C.L.I. "CASCINA GIOVANNELLI" - "IL MATTONI" - "RECINTO PONTE TANARO". I lavori vennero avviati il 23/06/2009.
- Permesso di Costruire n. 184 del 25/08/2010 [v. Allegato 2.6.d], rilasciato ai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] nonché alle ditte [REDACTED] [REDACTED] a seguito di richiesta del 13/10/2009 prot. 88479 (domanda n. 1587/2009), riguardante la variante al P.d.C. n. 119 del 09/04/2009 per la realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in realizzazione di raccordo e tronco stradale per il collegamento tra Via Cuneo e il cavalcavia Giolitti.
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) AC n. 1241 del 03/08/2010 [v. Allegato 2.6.e], presentata dalla [REDACTED] il 03/08/2010 prot. gen. 67765, riguardante la realizzazione di basso fabbricato destinato ad autorimesse e



modifiche interne agli alloggi per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 417 del 18/12/2008. La pratica è corredata da comunicazione di ultimazione lavori avvenuta il 24/05/2011.

- Autorizzazione paesaggistica n. 96 del 19/11/2010 [v. Allegato 2.6.f], presentata dalla [REDACTED] il 03/08/2010 prot. gen. 67545, AC n. 1242 del 03/08/2010, riguardante la realizzazione di basso fabbricato destinato ad autorimesse e modifiche interne agli alloggi per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 417 del 18/12/2008.
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) AC n. 770 del 24/05/2011 [v. Allegato 2.6.g], presentata dalla [REDACTED] il 24/05/2011 prot. gen. 44362, riguardante la variante finale al Permesso di Costruire n. 417 del 18/12/2008. La pratica è corredata da comunicazione di ultimazione lavori avvenuta il 24/05/2011.
- Richiesta certificato di agibilità [v. Allegato 2.6.h], presentata dalla [REDACTED] il 26/05/2011 prot. gen. 45346, con la quale veniva dichiarato come i lavori vennero avviati il 12/01/2009 e conclusi il 24/05/2011.

Si precisa che l'analisi in materia di conformità edilizia viene eseguita unicamente con riferimento alle unità immobiliari eseguite, non potendo questa - né i rilievi metrici del costruito - essere estesa alla totalità del complesso condominiale di dimensioni cospicue nel quale tali unità ricadono, per la rimanenza composto da un consistente numero di unità immobiliari in capo a soggetti terzi ed estranee alla procedura, nonché da spazi comuni su molteplici livelli.

Come si evince dalla superiore elencazione, la realizzazione dell'insediamento risulta supportata da un completo iter amministrativo a partire da Convenzione urbanistica di P.E.C.L.I., giunto in ultimo alla richiesta del certificato di agibilità.

Dal confronto tra la documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico e le planimetrie di rilievo redatte a seguito del sopralluogo, le autorimesse non possono ritenersi pienamente conformi, in quanto l'altezza interna utile rilevata risulta di m 2,40 anziché di m 2,50 dichiarati sugli elaborati progettuali; il posto auto è invece pienamente conforme al progetto depositato presso gli uffici municipali.

Posto che la variazione anzidetta si configura di lieve entità con riduzione di altezza, non ponendosi comunque in contrasto con le norme di piano né con la destinazione autorizzata, essa potrà giungere a regolarizzazione attraverso una pratica amministrativa in sanatoria che rappresenti l'effettiva situazione altimetrica del blocco. In quanto parte di complesso a carattere condominiale, la predisposizione ed il deposito della pratica dovrà necessariamente coinvolgere il Condominio, procedendo alla regolarizzazione in modo unitario.

Dalla documentazione reperita non risulta rilasciato il corrispondente certifica-

to di agibilità di cui alla richiesta del 26/05/2011 in quanto la pratica, mancante di integrazioni, non venne perfezionata e conclusa.

* *

5.9) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI

[Punto 9 del mandato peritale]

Considerato che il pignoramento colpisce, in riferimento al presente paragrafo 5), l'intero su una serie di unità immobiliari destinate ad autorimesse ed un posto auto, la proprietà facente parte del CONDOMINIO TERESA, collocata in Via Vittorio Ecclesia n. 12, è suddivisibile nei lotti che seguono:

1. piena proprietà su autorimessa al piano terreno, distinta al **foglio 76 n. 1761 sub. 32**;
2. piena proprietà su autorimessa al piano terreno, distinta al **foglio 76 n. 1761 sub. 33**;
3. piena proprietà su autorimessa al piano terreno, distinta al **foglio 76 n. 1761 sub. 34**;
4. piena proprietà su autorimessa al piano terreno, distinta al **foglio 76 n. 1761 sub. 35**;
5. piena proprietà su autorimessa al piano terreno, distinta al **foglio 76 n. 1761 sub. 36**;
6. piena proprietà su autorimessa al piano terreno, distinta al **foglio 76 n. 1761 sub. 40**;
7. piena proprietà su posto auto al piano terreno, nel cortile, distinto al **foglio 76 n. 1761 sub. 46**.

* *

5.10) PIGNORAMENTO QUOTA – DIVISIBILITÀ IN NATURA

[Punto 10 del mandato peritale]

La procedura colpisce l'intera proprietà sul compendio immobiliare oggetto di perizia; in assenza di ulteriori comproprietari, non è necessario valutare il frazionamento degli immobili al fine di scindere la quota eseguita da quelle di altri soggetti.

* *

5.11) STATO OCCUPAZIONALE

[Punto 11 del mandato peritale]

Sulla base di quanto accertato durante l'accesso ai luoghi, la proprietà è libera da contratti locativi e risultano inutilizzate le autorimesse individuate catastalmente con il n. 1761 subb. 33, 34, 35, 40, mentre risultano utilizzati da terzi senza titolo i beni di cui al n. 1761 subb. 32, 36 (autorimesse) e 46 (posto auto).

5.12) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

[Punto 12 del mandato peritale]

Posto che le unità collocate nel CONDOMINIO TERESA comprendono esclusivamente porzioni non abitative, nonché considerato che la debitrice è configurata come persona giuridica, il sottoscritto soprassedie ad accertamenti riguardanti l'eventuale assegnazione della casa coniugale.

* *

5.13) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI

[Punto 13 del mandato peritale]

Gli immobili non sono gravati da vincoli od oneri artistici, storici, alberghieri, di natura condominiale e demaniale.

* * *

5.14) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

[Punto 14 del mandato peritale]

Le unità immobiliari sono comprese in un complesso condominiale; dalle informazioni assunte e dalla documentazione fornita dall'Amministratore dello stabile, risulta a carico dell'esecutata una quota insoluta delle spese condominiali, in merito a sole quattro unità, di € 2.468,57 relative al conteggio compreso nel periodo tra il 01/07/2023 e il 30/06/2024 *[v. Allegato 2.7]*, suddivise per ciascun immobile come segue:

- sub. 33, saldo a debito pari ad € 617,16;
- sub. 34, saldo a debito pari ad € 617,09;
- sub. 35, saldo a debito pari ad € 617,16;
- sub. 40, saldo a debito pari ad € 617,16.

Per le restanti unità, subb. 32, 36 e 46, le spese condominiali sono state pagate dall'utilizzatore dei beni. Non risultano infine procedimenti giudiziari pendenti.

* *

5.15) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

[Punto 15 del mandato peritale]

La proprietà è ubicata a breve distanza dal centro storico del Comune di Asti, nella zona di espansione dell'abitato posto tra Corso Savona e la ferrovia Asti-Castagnole, servito dai principali servizi.

Ai fini estimativi, il prezzo adottato terrà conto in particolare:

- che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari, richiedendo una corrispondente riduzione dei prezzi unitari allo scopo di aumentare l'appetibilità;

- dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata;
- della collocazione degli immobili in rapporto al tessuto urbano, in zona relativamente isolata posta in margine a strada secondaria, dovendo necessariamente essere previsto l'impiego di autoveicoli per l'accesso ai servizi anche di base;
- delle caratteristiche del compendio individuate nel corso del sopralluogo, come sopra descritte, relative ad estensione, conformazione, elementi costruttivi, materiali impiegati, accessibilità, dotazione tecnologica, condizioni d'uso e manutenzione, ecc.;
- della posizione all'interno di cortile condominiale e della loro connessione allo stabile condominiale di cui fanno parte;
- dello stato occupazionale analizzato al corrispondente paragrafo;
- dell'assenza di irregolarità edilizie;
- della corretta individuazione dei beni a livello catastale.

La valutazione viene espressa considerando il più probabile valore di mercato adottando il metodo sintetico-comparativo, confrontando i prezzi delle proprietà vendute con caratteristiche assimilabili a quelle oggetto di perizia, analizzando lo stato di fatto e le considerazioni sopra espresse.

La stima delle unità immobiliari avviene sulla base della superficie lorda in metri quadrati. Il calcolo delle consistenze avviene seguendo la metodologia indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, impostata sui criteri di cui al D.M. 138/98; pur essendo la valutazione formulata a partire dai dati metrici, questi sono da intendere come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi il prezzo come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attualmente si trova.

Sulla base della documentazione raccolta e dei rilievi eseguiti, alle unità sono associabili i seguenti dati metrici ai fini estimativi:

- autorimessa (n. 1761 sub. 32)

<i>pi- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	autorimessa	locali principali	20,00	1,00	20,00

- autorimessa (n. 1761 sub. 33)

<i>pi- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	autorimessa	locali principali	19,00	1,00	19,00

- autorimessa (n. 1761 sub. 34)

<i>pi- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	autorimessa	locali principali	19,00	1,00	19,00

- autorimessa (n. 1761 sub. 35)

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	autorimessa	locali principali	19,00	1,00	19,00

- autorimessa (n. 1761 sub. 36)

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	autorimessa	locali principali	19,00	1,00	19,00

- autorimessa (n. 1761 sub. 40)

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	autorimessa	locali principali	19,00	1,00	19,00

- posto auto scoperto (n. 1761 sub. 46)

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	posto auto	locali principali	14,00	1,00	14,00

Tenuto conto delle quotazioni medie praticate in zona per beni immobili simili, in funzione delle caratteristiche generali, finiture, ubicazione, esposizione, stato conservativo, epoca di ristrutturazione e particolarità specifiche, per le autorimesse può essere assunto quale prezzo di riferimento di comune commercio il valore unitario di 500,00 €/m² e di 200,00 €/m² per il posto auto.

Allo scopo di tener conto dei particolari aspetti associabili alla fattispecie, più sopra elencati, con particolare riguardo alla vendita in ambito di procedimento esecutivo ed alla necessità di regolarizzazione, sebbene riguardante aspetti di carattere non sostanziale, occorre apportare un deprezzamento volto ad aumentare l'appetibilità, deprezzamento che appare congruo applicare in ragione del 30% (trenta per cento).

In forza delle considerazioni sopra esposte, si valutano:

- d) autorimessa sub. 32
- | | |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| valore commerciale: m ² 20,00 x 500,00 €/m ² = | € 10.000,00 |
| deprezzamento 30%: € 10.000,00 x -0,30 = | € -3.000,00 |
| valore netto a procedura esecutiva | € 7.000,00 |
- e) autorimessa sub. 33
- | | |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| valore commerciale: m ² 19,00 x 500,00 €/m ² = | € 9.500,00 |
| deprezzamento 30%: € 9.500,00 x -0,30 = | € -2.850,00 |
| valore netto a procedura esecutiva | € 6.650,00 |
| arrotondato in | € 6.500,00 |
- f) autorimessa sub. 34

valore commerciale: m ² 19,00 x 500,00 €/m ² =	€	9.500,00
deprezzamento 30%: € 9.500,00 x -0,30 =	€	<u>-2.850,00</u>
valore netto a procedura esecutiva	€	6.650,00
arrotondato in	€	6.500,00

g) autorimessa sub. 35

valore commerciale: m ² 19,00 x 500,00 €/m ² =	€	9.500,00
deprezzamento 30%: € 9.500,00 x -0,30 =	€	<u>-2.850,00</u>
valore netto a procedura esecutiva	€	6.650,00
arrotondato in	€	6.500,00

h) autorimessa sub. 36

valore commerciale: m ² 19,00 x 500,00 €/m ² =	€	9.500,00
deprezzamento 30%: € 9.500,00 x -0,30 =	€	<u>-2.850,00</u>
valore netto a procedura esecutiva	€	6.650,00
arrotondato in	€	6.500,00

i) autorimessa sub. 40

valore commerciale: m ² 19,00 x 500,00 €/m ² =	€	9.500,00
deprezzamento 30%: € 9.500,00 x -0,30 =	€	<u>-2.850,00</u>
valore netto a procedura esecutiva	€	6.650,00
arrotondato in	€	6.500,00

j) posto auto sub. 46

valore commerciale: m ² 14,00 x 200,00 €/m ² =	€	2.800,00
deprezzamento 30%: € 2.800,00 x -0,30 =	€	<u>-840,00</u>
valore netto a procedura esecutiva	€	1.960,00
arrotondato in	€	2.000,00

*

Valore complessivo immobili in Via V. Ecclesia n. 12 € 41.500,00
(dicansi euro quarantunmilacinquecento/00)

Il valore di stima comprende ogni ragione, accessione, pertinenza onere, servitù, passaggi ed accessi, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

* * *

5.16) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.

[Punto 17 del mandato peritale]

Le porzioni immobiliari rientrano nella categoria indicata dalla lettera d) del punto 17 del mandato, costituendo locali ad uso autorimessa per i quali non è prevista la redazione dell'A.P.E.

* * *

6) REGIME FISCALE

[Punto 16 del mandato peritale]

Il trasferimento degli immobili pignorati non comporta il pagamento dell'I.V.A., nonostante l'intestataria attuale rimanga l'impresa costruttrice, in quanto l'ultimazione dei lavori risale al 24/05/2011 e quindi sono trascorsi oltre 5 anni dal termine anzidetto.

Il decreto di trasferimento della proprietà a seguito di aggiudicazione attraverso procedimento forzoso, dovrà essere registrato presso il competente ufficio e quindi soggetto al pagamento della corrispondente imposta di registro, variabile in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario in sede di acquisto.

* * *

7) ADEMPIMENTI PROCEDURALI

Sulla base di quanto indicato dal mandato, lo scrivente ha inviato bozza della presente relazione peritale attraverso posta elettronica certificata:

- all'Avv. [REDACTED], in qualità di Legale della parte procedente, [REDACTED];
- all'Avv. [REDACTED], in qualità di Legale della [REDACTED] procuratrice della [REDACTED] cessionaria della [REDACTED] [REDACTED], parte intervenuta;
- alla debitrice attraverso indirizzo p.e.c. ed al Sig. [REDACTED] al proprio indirizzo di posta ordinaria fornito dallo stesso.

In merito non sono pervenute osservazioni.

* * *

8) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA

Ad esaurimento delle analisi e delle valutazioni sopra espresse, lo scrivente ritiene di individuare attraverso il piano di vendita che segue, i lotti nei quali può essere definito il trasferimento del compendio esecutato, tenendo conto che:

- le unità immobiliari sono comprese in due complessi condominiali differenti, ubicati in posizione diversa rispetto al tessuto urbano di Asti, potendo individuare due blocchi principali;
- gli immobili collocati in Via Sant'Evasio n. 3/A, facenti parte del CONDOMINIO MOLINO SAN PIETRO sono costituiti da un appartamento e un'autorimessa e, considerata la loro stretta interdipendenza, devono invariabilmente costituire un lotto unico;
- i beni facenti capo al CONDOMINIO TERESA in Via Vittorio Ecclesia n. 12, comprendenti autorimesse ed un posto auto, costituiscono potenzialmente pertinenze alle abitazioni ivi presenti, dovendo pertanto tale blocco essere

suddiviso ulteriormente in lotti vendibili singolarmente, essendo autonomamente fruibili.

Preso atto delle considerazioni anzidette, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è alienabile nelle modalità che seguono.

Lotto 1: In **Comune di Asti**, Via Sant'Evasio n. 3/A, all'interno di complesso condominiale denominato MOLINO SAN PIETRO, piena proprietà su unità abitativa al piano primo ed autorimessa al piano secondo interrato, distinte presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Catasto Fabbricati, Sez. Urb. AT, **foglio 81** con le particelle:

- **n. 273 sub. 71**, Via S. Evasio n. 3/A, piano S2, categoria C/6, classe 3°, consistenza m² 13, superficie totale m² 15, rendita € 53,71, identificativo di autorimessa al secondo piano interrato;
- **n. 273 sub. 129**, Via S. Evasio n. 3/A, piano 1, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 7, superficie catastale totale m² 123, escluse aree scoperte m² 120, rendita € 650,74, identificativo di unità abitativa al piano primo.

Il lotto sul quale l'edificio condominiale sorge è inoltre individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 81** con la particella **n. 273**, "ente urbano" di m² 3.330.

Unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale denominato CONDOMINIO MOLINO SAN PIETRO, a destinazione abitativa plurifamiliare, commerciale, artigianale ed uffici, sito nella zona nord orientale del concentrico del Comune di Asti, collocato tra Corso Alessandria e Via Sant'Evasio, dalla quale le unità traggono accesso al civico n. 3/A. Il complesso comprende un corpo principale con affaccio verso Corso Alessandria disposto a U elevato a tre/cinque piani fuori terra articolato in tre scale, con affaccio retrostante verso l'area scoperta comune, al quale si innesta una manica a due livelli con ingresso dal cortile ed ulteriore scala di collegamento; sempre nel cortile sono collocati un corpo adibito a supermercato con sovrastanti due alloggi, nonché la rampa di accesso circolare che conduce ai due livelli completamente interrati costituiti da cantine ed autorimesse.

L'appartamento è collocato al piano primo del blocco supermercato, costituente l'unità ovest, con accesso dalla scala comune ed affaccio sui lati ovest e sud dell'edificio; risulta composto da ingresso, soggiorno, balcone coperto, ripostiglio, tre camere, due disimpegni e due bagni, cucina e terrazzo a tasca. Le finiture, anche se di recente posa, sono gravate almeno in parte da un evidente grado di obsolescenza, dovuto a bagnamenti ed infiltrazioni d'acqua del tetto. A livello urbanistico-edilizio vengono segnalate lievi difformità edilizie, comprendenti principalmente variazioni interne, suscettibili di sanatoria; degli oneri relativi alla sana-

toria, dei quali si è tenuto conto nella formulazione della stima e di precisa definizione in sede operativa, dovrà farsi carico l'aggiudicatario.

L'autorimessa, situata al secondo piano interrato lungo il confine nord del lotto, consiste in un locale con forma planimetrica rettangolare, avente dimensioni sufficienti ad ospitare una sola autovettura, direttamente accessibile dalla rampa comune per mezzo di un portone con serramento basculante metallico.

Le unità risultano inutilizzate e libere da contratti locativi.

Il lotto è alle coerenze, da nord in senso orario:

- per l'appartamento sub. 129: part. n. 273 sub. 127 B.C.N.C. (scala comune), unità di terzi part. n. 273 sub. 182, vuoto su unità di terzi n. 273 sub. 124, vuoto su cortile condominiale;
- per l'autorimessa sub. 71: unità di terzi sub. 70, part. n. 273 sub. 121 (corsia comune), unità di terzi part. 273 sub. 72, terrapieno condominiale.

Valore del primo lotto

€ 57.000,00

(dicansi euro cinquantasettemila/00)

Il lotto ed il valore di stima comprendono ogni ragione, accessione, pertinenza onere e servitù, passaggi, accessi e proprietà comuni, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

* * *

Lotto 2: In **Comune di Asti**, Via Vittorio Ecclesia n. 12, all'interno di complesso condominiale denominato CONDOMINIO TERESA, n. 6 autorimesse poste nel blocco retrostante al piano terreno ed un posto auto collocato lungo il confine est del sedime, individuabili con i lotti sotto descritti.

- **Lotto 2.1:** piena proprietà su autorimessa singola al piano terreno collocata nel basso fabbricato, con accesso diretto dal cortile condominiale, distinta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Catasto Fabbricati, Sez. Urb. AT, **foglio 76** con la particella **n. 1761 sub. 32**, Via Vittorio Ecclesia n. 12, piano T, categoria C/6, classe 4°, consistenza m² 17, superficie totale m² 19, rendita € 82,53. L'unità è utilizzata da terzi in assenza di contratti locativi.

Alle coerenze, da nord in senso orario: unità di terzi sub. 44, corsia di manovra condominiale sub. 58, unità sub. 33, particella di terzi n. 1551.

Valore del lotto 2.1

€ 7.000,00

(dicansi euro settemila/00)

*

- **Lotto 2.2:** piena proprietà su autorimessa singola al piano terreno collocata nel basso fabbricato, con accesso diretto dal cortile condominiale, distin-



ta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Catasto Fabbricati, Sez. Urb. AT, **foglio 76** con la particella **n. 1761 sub. 33**, Via Vittorio Ecclesia n. 12, piano T, categoria C/6, classe 4°, consistenza m² 17, superficie totale m² 19, rendita € 82,53. L'unità è inutilizzata e libera da contratti locativi. Alle coerenze, da nord in senso orario: unità sub. 32, corsia di manovra condominiale sub. 58, unità sub. 34, particella di terzi n. 1551.

Valore del lotto 2.2 € **6.500,00**
(dicansi euro seimilacinquecento/00)

*

- **Lotto 2.3:** piena proprietà su autorimessa singola al piano terreno collocata nel basso fabbricato, con accesso diretto dal cortile condominiale, distinta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Catasto Fabbricati, Sez. Urb. AT, **foglio 76** con la particella **n. 1761 sub. 34**, Via Vittorio Ecclesia n. 12, piano T, categoria C/6, classe 4°, consistenza m² 17, superficie totale m² 19, rendita € 82,53. L'unità è inutilizzata e libera da contratti locativi. Alle coerenze, da nord in senso orario: unità sub. 33, corsia di manovra condominiale sub. 58, unità sub. 35, particella di terzi n. 1551.

Valore del lotto 2.3 € **6.500,00**
(dicansi euro seimilacinquecento/00)

*

- **Lotto 2.4:** piena proprietà su autorimessa singola al piano terreno collocata nel basso fabbricato, con accesso diretto dal cortile condominiale, distinta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Catasto Fabbricati, Sez. Urb. AT, **foglio 76** con la particella **n. 1761 sub. 35**, Via Vittorio Ecclesia n. 12, piano T, categoria C/6, classe 4°, consistenza m² 17, superficie totale m² 18, rendita € 82,53. L'unità è inutilizzata e libera da contratti locativi. Alle coerenze, da nord in senso orario: unità sub. 34, corsia di manovra condominiale sub. 58, unità sub. 36, particella di terzi n. 1551.

Valore del lotto 2.4 € **6.500,00**
(dicansi euro seimilacinquecento/00)

*

- **Lotto 2.5:** piena proprietà su autorimessa singola al piano terreno collocata nel basso fabbricato, con accesso diretto dal cortile condominiale, distinta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Catasto Fabbricati, Sez. Urb. AT, **foglio 76** con la particella **n. 1761 sub. 36**, Via Vittorio Ecclesia n. 12, piano T, categoria C/6, classe 4°, consistenza m² 17, superficie totale m² 19, rendita € 82,53. L'unità è utilizzata da terzi in assenza di contratti locativi.

Alle coerenze, da nord in senso orario: unità sub. 35, corsia di manovra condominiale sub. 58, unità di terzi sub. 37, particella di terzi n. 1551.

Valore del lotto 2.5 **€ 6.500,00**
(dicansi euro seimilacinquecento/00)

*

- **Lotto 2.6:** piena proprietà su autorimessa singola al piano terreno collocata nel basso fabbricato, con accesso diretto dal cortile condominiale, distinta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Catasto Fabbricati, Sez. Urb. AT, **foglio 76** con la particella **n. 1761 sub. 40**, Via Vittorio Ecclesia n. 12, piano T, categoria C/6, classe 4°, consistenza m² 17, superficie totale m² 19, rendita € 82,53. L'unità è inutilizzata e libera da contratti locativi. Alle coerenze, da nord in senso orario: unità di terzi sub. 39, corsia di manovra condominiale sub. 58, unità di terzi sub. 41, particella di terzi n. 1551.

Valore del lotto 2.6 **€ 6.500,00**
(dicansi euro seimilacinquecento/00)

*

- **Lotto 2.7:** piena proprietà su posto auto scoperto singolo collocato nel cortile, dal quale trae accesso diretto, distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Catasto Fabbricati, Sez. Urb. AT, **foglio 76** con la particella **n. 1761 sub. 46**, Via Vittorio Ecclesia n. 12, piano T, categoria C/6, classe 1°, consistenza m² 15, superficie totale m² 15, rendita € 44,93. L'unità è utilizzata da terzi in assenza di contratti locativi. Alle coerenze, da nord in senso orario: corsia di manovra condominiale sub. 58, unità di terzi sub. 47, particella di terzi n. 1551, unità di terzi sub. 45.

Valore del lotto 2.7 **€ 2.000,00**
(dicansi euro duemila/00)

*

Il sedime su cui il complesso condominiale sorge è individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 76** con la particella **n. 1761** "ente urbano" di m² 1.340.

A livello generale, per quanto riguarda gli aspetti urbanistico-edilizi, il blocco autorimesse non può ritenersi pienamente conforme essendo l'altezza interna utile rilevata inferiore rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati progettuali; posto che la variazione anzidetta si configura di lieve entità con riduzione di altezza, non ponendosi comunque in contrasto con le norme di piano né con la destinazione autorizzata, potrà giungere a regolarizzazione attraverso una pratica amministrativa in sanatoria che rappresenti l'effettiva situazione altimetrica del

blocco. In quanto parte di complesso a carattere condominiale, la predisposizione ed il deposito della pratica dovrà necessariamente coinvolgere il Condominio, procedendo alla regolarizzazione in modo unitario. Il posto auto è invece pienamente conforme al progetto depositato presso gli uffici municipali.

I lotti ed i valori di stima comprendono ogni ragione, accessione, pertinenza onere e servitù, passaggi, accessi e proprietà comuni, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

Valore totale del secondo lotto € **41.500,00**
(dicansi euro quarantunmilacinquecento/00)

* *

Valore complessivo degli immobili oggetto di esecuzione € **98.500,00**
(dicansi euro novantottomilacinquecento/00)

* * *

9) CONCLUSIONI

a) In ordine al mandato peritale assegnatogli, l'Esperto Estimatore ha provveduto a redigere la presente relazione, rispondendo a ciascun punto del quesito, così come indicato dall'Ill.mo Sig. Giudice, nei termini che seguono.

- a.1) Ha svolto l'accesso agli immobili, in Asti, Via Vittorio Ecclesia n. 12 ed in Via Sant'Evasio n. 3/A, alla presenza dei legali rappresentanti della debitrice, eseguendo i rilievi metrico e fotografico;
- a.2) ha analizzato la documentazione in atti, verificandone la completezza, reperendo ed elencando formalità pregiudizievoli e provenienze;
- a.3) ha elencato i dati catastali indicati sul pignoramento, ponendoli a confronto con quelli attuali, descrivendo dettagliatamente gli immobili oggetto di esecuzione;
- a.4) essendo la debitrice una società, non è stato necessario provvedere alla verifica del regime patrimoniale;
- a.5) dal confronto dei dati catastali riportati sulle visure aggiornate con quelli contenuti nell'atto di pignoramento non sono emerse incongruenze circa l'identificazione catastale degli immobili; a seguito del sopralluogo sono invece emerse variazioni interne dell'unità abitativa tra lo stato di fatto e le planimetrie reperite, per le quali è stato necessario procedere con l'aggiornamento catastale;
- a.6) ha reperito la normativa urbanistica ed i provvedimenti autorizzativi inerenti la realizzazione degli edifici, dai quali sono risultate difformità urbanistico-edilizie suscettibili di sanatoria;
- a.7) in funzione delle sue caratteristiche ed estensione, il compendio è tra-



sferibile in due blocchi principali, dei quali uno suddivisibile in ulteriori sette lotti, per un totale complessivo di otto lotti;

a.8) dal sopralluogo è emerso che la proprietà collocata in Via Sant'Evasio n. 3/A è inutilizzata, mentre due autorimesse ed un posto auto siti nel complesso in Via Vittorio Ecclesia n. 12 sono utilizzati da terzi in assenza di contratti, potendo considerare libere le restanti autorimesse;

a.9) posto che l'esecutata è configurata come persona giuridica (società) ed a fronte della conformazione dei beni, non vi è da considerare l'assegnazione della casa coniugale;

a.10) sugli immobili non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, diritti condominiali e demaniali;

a.11) sussistono invece debiti condominiali a carico della proprietà relativi alle spese condominiali degli anni precedenti, mentre non sono state deliberate spese straordinarie e non risultano infine procedimenti giudiziari pendenti;

a.12) sulla base delle caratteristiche dei beni, dei dati metrici e delle considerazioni ai fini della stima, alla proprietà immobiliare è associabile un valore complessivo a procedura esecutiva di € 98.500,00, dei quali € 57.000,00 per le unità di cui al Lotto 1 collocato in Asti, Via Sant'Evasio n. 3/A, nonché € 41.500,00 per le unità individuate con i Lotti da 2.1 a 2.7 facenti parte del Lotto 2 collocato in Asti, Via Vittorio Ecclesia n. 12;

a.13) il trasferimento degli immobili comporta il versamento dell'imposta di registro e non prevede il pagamento dell'I.V.A.;

a.14) verificata l'appartenenza alle varie categorie di edifici, è stato necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento in Via Sant'Evasio n. 3/A che si allega, per la predisposizione del quale è stato dato incarico ad un Tecnico abilitato in materia.

b) Il sottoscritto ha trasmesso l'elaborato peritale ed i rispettivi allegati attraverso posta elettronica certificata al Legale del creditore procedente ed al Legale del creditore intervenuto, nonché all'indirizzo pec della società debitrice e all'indirizzo di posta ordinaria dei soci; allega quindi alla presente le rispettive ricevute di trasmissione. Nei termini previsti non sono pervenute osservazioni in merito alla stessa.

c) Il presente elaborato viene depositato presso il Tribunale di Asti attraverso il Processo Civile Telematico.

d) E' stata composta la documentazione fotografica, allegata unitamente alle planimetrie di rilievo, alle visure catastali e del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, all'estratto del P.R.G.C. riportante la normativa vigente, nonché

copia degli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Asti.

- e) Viene infine prodotta la descrizione dei beni unitamente ai corrispondenti dati catastali, per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, oltre la relazione peritale epurata dei dati sensibili in conformità alla legge sulla privacy.

*** * ***

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

Con il deposito della presente il sottoscritto resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per ogni chiarimento che Egli riterrà utile richiedergli.

Narzole, lì 01/10/2024

L'Esperto Estimatore

Geom. [REDACTED]

(firmato digitalmente)

