

TRIBUNALE DI ASTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 43/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA



CONTRO



Perizia di valutazione di beni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Massimiliano arch. Moccia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*14100 Asti – via Caracciolo n° 4
Tel. 0141.1780456 – fax. 0141.1850400
Mail: massimiliano.moccia@libero.it*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A seguito del conferimento di incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, conferito in data 18/10/2022 dall'Illustrissimo G.E. Dottor Pasquale PERFETTI il sottoscritto Massimiliano arch. MOCCIA, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Asti al n° 339, con studio professionale in Asti, via Caracciolo n°4, avendo espletate le necessarie attività peritali riferisce, quanto sotto esposto, a riscontro dei suddetti quesiti:

punto 1) ***“provveda l'esperto 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...”***

Ho provveduto ad inoltrare, tramite raccomandata, comunicazione alla parte esecutata per poter effettuare il sopralluogo nei locali in oggetto. Tale comunicazione non è stata ritirata, facendo compiuta giacenza, e la debitrice non si è presentata alla data e all'orario previsto.

Per ulteriore scrupolo, ho interpellato il legale di parte attrice per verificare l'eventualità di avere un riferimento telefonico per espletare un ulteriore tentativo di mettersi in contatto con essa. Ricevuto dallo stesso il numero di rete mobile è stato quindi possibile contattare [REDACTED] la quale aveva assicurato, in tale occasione, che il giorno 07/02/2023 si sarebbe presentata presso l'immobile pignorato per consentire al CTU il necessario accesso.

Il giorno stesso, invero, lo scrivente ricevette una telefonata dalla medesima che avvertiva di non poter dare seguito agli accordi intrapresi poiché non trovava più le chiavi del negozio in quanto il suo nipotino, giocando, le aveva nascoste. Garantendo però che entro la settimana avrebbe provveduto a cercarle e comunicare una nuova data per poter consentire l'accesso al bene oggetto di stima.

Trascorso tale termine senza essere più stato ricontattato, ed essendo nell'impossibilità di effettuare il necessario sopralluogo nel negozio, ho richiesto al G.E. istruzioni su come procedere in merito ottenendo autorizzazione all'accesso forzoso tramite ausilio delle FF.OO. In data 06/03/2023 ho pertanto inviato, tramite pec, comunicazione al Comando Provinciale di Asti, Nucleo Carabinieri, per la richiesta di supporto alle operazioni di effrazione.

In data 10/03/2023, non avendo ricevuto risposta alla richiesta anzidetta, ho contattato telefonicamente il Comando che in tale occasione mi forniva un ulteriore indirizzo pec al quale far pervenire la medesima comunicazione.

In seguito si è potuto concordare col Comando la data di accesso che è avvenuta il giorno 17 maggio 2023 alle ore 9:30 alla presenza di fabbro di fiducia che ha forzato la serratura di accesso del portoncino metallico secondario la quale è stata ripristinata, mediante sostituzione, alla fine delle operazioni di sopralluogo.

La copia delle nuove chiavi (n° 3) è stata personalmente consegnata in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso l'ill. Tribunale di Asti il giorno 23/05/23.

Punto 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...”***

Dall’ispezione telematica (ALLEGATO 1) effettuata in data 30/06/23 presso l’ufficio provinciale – territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Asti è emersa la seguente formalità:

1 TRASCRIZIONE del 22/03/2022 - Registro Particolare 2056 Registro Generale 2641.

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 636 del 22/02/2022.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Analogamente è stato effettuato un accertamento degli atti informatizzati depositati presso l’Agenzia del Territorio provinciale di competenza di Asti tramite richiesta di certificato storico per immobile.

Punto 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...)”***

Il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sito in Asti, via Rossini n° 33 (non vi è apposizione sull’accesso principale della targa del numero civico), fa parte parte di un più ampio corpo di fabbrica condominiale di 5 piani fuori terra, di edificazione

risalente probabilmente agli anni 60/70 del secolo scorso, con cortile interno collocato nel concentrico cittadino del comune di Asti a pochi isolati centro storico ma in posizione di scarso passaggio pedonale e carraio.

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato al piano terreno, con vetrina di accesso dalla strada pubblica e ulteriore portoncino di ingresso attestato sul cortile retrostante, ed è costituito da un singolo vano con destinazione d'uso commerciale più un piccolo servizio igienico di esclusiva pertinenza.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presenta in normale stato manutentivo con all'interno la presenza di alcuni arredi e attrezzature da ufficio aventi valore residuo trascurabile.

Il serramento principale di ingresso, attestato su via Rossini, è con telaio in ferro e chiusure trasparenti con vetro singolo mentre il portoncino secondario è completamente in metallo.

Il serramento interno tra il locale principale e il wc è in vetro con apertura scorrevole.

I pavimenti interni sono in piastrelle per il locale commerciale ed in gres per il servizio igienico.

I sanitari sono di tipo corrente/economico e comprendono il wc e un lavello a colonna.

L'acqua sanitaria è prodotta da un boiler elettrico, il riscaldamento è centralizzato, mentre il raffrescamento è generato da una pompa di calore splittata per la quale non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'altezza interna è compresa tra cm 370 (negozi) e cm 250 (locale wc).

Gli impianti tecnologici (elettrico, idraulico, climatizzazione) sono di non recente realizzazione per i quali non è stato possibile reperire alcun certificato di regolare esecuzione.

Il bene pignorato confina a EST con via Rossini, a SUD e a OVES con il cortile condominiale e NORD con il vano scala anch'esso condominiale ed è censito al Catasto Fabbricati del comune di Asti al foglio n° 77, particella n° 8224, subalterno n° 49, rendita € 251,62, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 24 mq.

SUP. NETTA (MQ)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
24,00	33

Punto 4) ***“indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l’estratto dell’atto di matrimonio dell’esecutato con le eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato”***

Dall’estratto rilasciato dal Settore Servizi Demografici del comune di Asti si accerta che [REDACTED] ha contratto matrimonio nel comune medesimo nell’anno 1981 [REDACTED] con [REDACTED] in regime di separazione dei beni e che con provvedimento del Tribunale di Asti in data 02/12/2016 è stata omologata la separazione consensuale.

Punto 5) ***“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento...”***

Negli atti di trascrizione l’immobile pignorato è indicato correttamente con i relativi identificativi catastali e toponomastici anche se si rileva l’assenza della targa identificante il numero civico sul serramento di ingresso attestato su strada.

Punto 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”***

Dal raffronto tra le misurazioni effettuate in sito risulta e la rappresentazione degli elaborati grafici agli atti presso l’Ufficio del Territorio si è riscontrata una modesta difformità planimetrica consistente nella realizzazione di una tramezza interna (che divide il locale principale in due) che si ritiene comunque “lieve”, ovvero ininfluenza al fine della rendita catastale, in conformità a quanto chiarito dalla Circolare n° 2/2010, prot. N° 36607 della Direzione Generale dell’Agenzia del Territorio la quale chiarisce al punto 3, lettera e) che *“...non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità...analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l’obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto”*.

Punto 7) **“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”**

L'immobile ricade in area residenziale di consolidamento B1.2 identificata dal vigente PRGC del comune di Asti di cui all'art. 18 delle NTA i cui disposti si riportano qui di seguito.

ARTICOLO 18

AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI CONSOLIDAMENTO

- 1. In virtù delle verifiche compiute in sede di formazione dello strumento urbanistico generale che hanno riscontrato la prevalente destinazione residenziale, sono qualificate "aree residenziali consolidate" le 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, il Piano regolatore generale tende a determinare la riqualificazione anche delle forme e dell'aspetto dei fabbricati e la razionalizzazione degli stessi, senza determinare alcuna crescita edificatoria.*
- 2. In virtù delle verifiche compiute in sede di formazione dello strumento urbanistico generale che hanno riscontrato la prevalente destinazione residenziale, sono qualificate "aree residenziali di consolidamento" le parti del territorio quasi totalmente edificate, in epoca recente, prive di ambiti meritevoli di essere salvaguardati, dotate di un basso livello di trasformabilità; in tali aree, il Piano regolatore generale tende a determinare la riqualificazione anche delle forme e dell'aspetto dei fabbricati, la razionalizzazione degli stessi, il completamento del tessuto edilizio, il potenziamento dei servizi.*
- 3. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono cartograficamente individuate "ambiti di conservazione" per i quali vige la disciplina specificatamente prevista in tabella.*
- 4. Nell'ambito delle zone di consolidamento di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla prevalente destinazione residenziale, fatta salva la possibilità che loro parti possano essere caratterizzate per l'insediamento di altre attività previste dalle destinazioni d'uso consentite, nel limite massimo del 25% della volumetria. Sono altresì consentite, purchè realizzate a seguito di approvazione di P.E.C.L.I., tipologie edilizie funzionali alle destinazioni d'uso direzionale, turistico ricettiva, commerciale 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; l'unità minima di intervento dello S.U.E. è quella descritta dal 2° comma dell'art. 2 delle presenti norme.*

5. *Le trasformazioni edilizie e urbanistiche nell'ambito delle zone di consolidamento sono disciplinate dalla tabella.*
6. *Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla verifica di precedenti utilizzazioni edificatorie del lotto oggetto di intervento, autorizzabile solo per volumetrie a saturazione dell'indice di edificabilità previsto dal P.R.G.C.; le suddette verifiche saranno comprovate dalla presentazione di dichiarazioni asseverate da parte di un tecnico abilitato. e sottoscritte dalla proprietà.*
7. *Qualora l'area sulla quale si intende realizzare nuova edificazione non sia collegata funzionalmente con le opere di urbanizzazione primaria, il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di P.E.C.L.I. o a convenzione ex art. 49 4° comma della L.R. 56/77 e s. m. ed i. È altresì prescritto S.U.E., o permesso di costruire convenzionato, nel caso di aree di estensione superiore a 10.000 mq e/o 10.000 mc o direttamente interessate da opere di urbanizzazione secondaria.*
8. *Ancorché ricompresi in aree di consolidamento, gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica attivati o attivabili in seguito all'approvazione di S.U.E., permangono assoggettati a tale obbligo fino alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione.*
9. *Non è consentita autonoma edificazione in lotti liberi di bassi fabbricati così come definiti all'art. 13 delle presenti norme o autorimesse fuori terra monopiano, anche quando fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorché della stessa proprietà; è altresì consentita la costruzione di autorimesse interrato e/o seminterrate nei terreni in declivio contestuali a sistemazioni a verde dell'area e autorimesse pluripiano nel rispetto dei parametri Dc, Df, Ds,H, Rc, Vpl.*
10. *Nelle aree perimetrare e contrassegnate in cartografia con la sigla VA3 (ex maternità) è consentito nell'ambito della convenzione quadro per il riutilizzo degli immobili dell'ASL e previa acquisizione dei competenti pareri della Soprintendenza di cui al Decreto Legislativo 42/2004 e del Decreto Legislativo 163/2006 artt 95,96, per il riutilizzo degli immobili dell'ASL derivante da Piano Particolareggiato unitario con l'area perimetrata e contraddistinta in cartografia con la sigla VA1 tale da prevedere il trasferimento di volumi provenienti da demolizioni previste dal Piano Particolareggiato stesso nell'area TP9.1 o nell'area perimetrata e contraddistinta in cartografia con la sigla VA4, l'applicazione di un indice volumetrico di 5,00 mc/mq per interventi di nuova costruzione. Ove l'intervento non avvenga nell'ambito della citata convenzione quadro saranno ammessi esclusivamente attraverso Piano di Recupero di iniziativa privata interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia interna che conservi gli elementi più significativi dell'edificio, come indicato nel parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici del Piemonte prot. N. 9128/LC datata 06.06.2008.*

11. Nell'ambito della formazione del titolo abilitativo per lo sfruttamento delle aree individuate con apposito simbolo grafico e dalla sigla distintiva AL1, AL4, dovrà essere predisposta apposita relazione che:

- attesti l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari per garantire il minor impatto sulle risorse idriche superficiali e sotterranee e valuti gli aspetti idromorfologici dell'intervento previsto;
- verifichi la presenza di manufatti in amianto nei fabbricati esistenti, prevedendo all'occorrenza il loro smaltimento in conformità alle norme vigenti;
- verifichi lo stato qualitativo delle aree dismesse valutando, in conformità con le norme vigenti in materia di bonifica, la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali;
- valuti l'impianto urbanistico e quindi la disposizione planimetrica degli edifici in progetto e delle aree di pertinenza, gli allineamenti o arretramenti in funzione degli aspetti legati al contenimento dei consumi energetici, alla viabilità di servizio e di accesso ai lotti ed al rapporto con le aree limitrofe;
- valuti le caratteristiche tipologiche compositive e quindi la coerenza delle altezze degli edifici con le preesistenze, l'ampiezza delle maniche, i rapporti tra pieni e vuoti, le partiture e rifiniture delle facciate e, in rapporto con il Regolamento Edilizio, le tipologie di serramenti, ringhiere parapetti, recinzioni, materiali costruttivi, insegne e colori.

12. Nelle aree residenziali di consolidamento all'interno dei nuclei frazionali, sono ammessi, di norma mediante permesso di costruire, ampliamenti della volumetria legittimamente esistente alla data del 3.04.2007 di approvazione del Documento Programmatico relativo alla "Variante strutturale per le previsioni di insediamento nei nuclei frazionali"; tali ampliamenti, finalizzati al risparmio energetico, al miglioramento della qualità architettonica e delle condizioni igienico edilizie degli edifici, sono consentiti per le destinazioni d'uso ammesse nell'area, in deroga alla volumetria consentita e al rapporto di copertura previsti, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi della zona. Dalla suddetta possibilità di ampliamento sono comunque esclusi i lotti edificati classificati di tipo A e di tipo B all'interno degli ambiti di conservazione. All'interno degli ambiti di conservazione, l'ampliamento potrà essere assentito con permesso di costruire se l'intervento proposto non altera il numero delle unità immobiliari o con piano di recupero se lo stesso produce incremento delle unità immobiliari.

13. Gli ampliamenti, sulla base dei disposti di cui al precedente comma 12, non potranno in ogni caso determinare una densità fondiaria superiore al valore di 5 mc/mq disposto dal comma 2 dell'articolo 23 della LR 56/77 e s.m.i. e dovranno riprodurre i caratteri tipologici, posizionali, dimensionali, di morfologia del tetto e dei fronti degli edifici originari o circostanti individuati e documentati nei caratteri tipici e di interesse storico documentario con specifico rilievo di dettaglio al momento del progetto di intervento.

Gli interventi ammessi sono descritti nella tabella 18.2 in allegato al vigente PRGC del comune di Asti che si riporta qui di seguito.

AREE RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO	
Sigle distintive	B.1.n - B.2.n - B.3.n - B.4.n - B.5.n - B.6.n - B.7.n - B.8.n - B.9.n - B.10.n - B.11.n - B.12.n - B.13.n - B.14.n - B.15.n - B.16.n - B.17.n - B.18.n - B.19.n - B.20.n - B.21.n
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	B
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> - S.C.I.A.; - D.I.A. - Permesso di costruire; - Permesso di costruire convenzionato; - Piano di Recupero - Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (articolo 47 della L.R. 56/77 e s.m. e i.); - Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa, nei casi previsti dai commi 4 e 7 del presente articolo. - Concessione convenzionata nei casi previsti dal comma 5 dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; - Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; - Commerciale per la vendita all'ingrosso - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio; - Turistica e ricettiva; - Sportiva e per l'impiego del tempo libero
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>Per tutte le aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - interventi di cui all'art. 14; - interventi di cui al comma 9 dell'art. 6. <p>- ampliamenti di cui al comma 12 del presente articolo, da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. se relativi ad edifici ricompresi all'interno di ambito di conservazione</p> <p>Per tutte le aree, con l'esclusione delle aree contraddistinte dalla sigla B.13.n:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ristrutturazione integrale - ristrutturazione urbanistica (ammesso solo previa formazione ed approvazione di Piano di recupero) - ampliamento; - completamento; - sostituzione; - demolizione
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>In assenza di parametri vigono le disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 2</p> <p>Per tutte le aree:</p> <p>E' consentita l'edificazione in aderenza</p> <p>E' consentita l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13 fatto salvo quanto disposto al comma 9 del presente articolo</p> <p>Ppl = da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che incrementa il carico urbanistico preesistente: al servizio degli insediamenti ammessi: 1 mq./10 mc</p> <p>Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.1.n.:</p> <p>If = 3 mc/mq Rc = 50% Vpl = 20%</p>

	<p>Np = 6 H = mt. 20,00 Dc = mt. 5,00 Df = mt. 10,00 Ds = 3,50 o disposti comma 4 articolo 12 Sul lato ovest di C. Alfieri, su via Pollenzo e sul lato est di C. Don Minzoni (da via Pollenzo a piazza Torino) sono ammesse costruzioni sul filo stradale. Sui fronti lungo C. Alfieri e lungo corso Dante : costruzioni continue. Per il comparto VA3: interventi di cui al comma 10 del presente articolo Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.2.n.: area interamente interessata da un Piano esecutivo convenzionato in corso di attuazione. It = Rc = Vpl = Np = ⇒ Parametri come previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato H = Dc = Df = Ds = Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.3.n.: If = 2 mc/mq Rc = 35% Vpl = 30% Np = 4 (per i fabbricati fronteggianti Viale Pilonè = 5) H = mt. 13,50 (per i fabbricati fronteggianti Viale Pilonè = mt.16,50) Dc = mt. 7,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 7,00 o disposto comma 4 articolo 12 Per le parti di aree nelle quali è impedita la realizzazione di locali interrati (Cfr. elaborati 19n e articolo 11 delle presenti norme): Rc = 40% - in alternativa Np = 5 - H = mt 16,50 Su corso Savona e su corso Venezia sono ammesse costruzioni sul filo stradale; su corso Don Minzoni e corso Gramsci sono ammesse costruzioni sul filo stradale; sul lato sud di corso Alfieri (da piazza S.Caterina a via Pollenzo) e sulla via Pollenzo, sono ammesse costruzioni sul filo stradale Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.4.n.: If = 2 mc/mq Rc = 35% Vpl = 30% Np = 3 H = mt. 10,00 Dc = mt. 7,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12 per le parti di aree nelle quali è impedita la realizzazione di locali interrati (Cfr. elaborati 19n. e articolo 11 delle presenti norme): Rc = 35% - Np = 4 - H = mt 13,50 Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.5.n.: If = 1 mc/mq Rc = 35% Vpl = 40% Np = 3 H = mt. 10,00 Dc = mt. 7,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12 per le parti di aree nelle quali è impedita la realizzazione di locali interrati (Cfr. elaborati 19n e articolo 11 delle presenti norme): Np = 4 - H = mt. 13,50 Per la parte dell'area B5.1 su via Arò:</p>
--	--

	Np = 6
	H = mt. 20,00
	Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.6.n.:
	If = 1 mc/mq
	Rc = 20%
	Vpl = 40%
	Np = 2
	H = mt. 7,00
	Dc = mt. 7,00
	Df = mt. 10,00
	Ds = mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12
	Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.7.n.:
	If = 0,35 mc/mq
	Rc = 20%
	Vpl = 50%
	Np = 2
	H = mt. 7,00
	Dc = mt. 7,00
	Df = mt. 10,00
	Ds = mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12
	Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.8.n.:
	If = 0,75 mc/mq
	Rc = 30%
	Vpl = 30%
	Np = 2
	H = mt. 7,00
	Dc = mt. 3,50 (ammessa la costruzione in aderenza)
	Df = mt. 10,00
	Ds = mt. 3,50 o disposto comma 4 articolo 12
	Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.9.n.:
	If = 0,25 mc/mq
	Rc = 20%
	Vpl = 50%
	Np = 2
	H = mt. 7,00
	Dc = mt. 5,00
	Df = mt. 10,00
	Ds = mt. 7,00 o disposto comma 4 articolo 12
	Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.10.n (P.E.E.P. completamente attuati):
	If = aree a capacità insediativa esaurita
	Rc = 45%
	Vpl = aree a capacità insediativa esaurita
	Np = aree a capacità insediativa esaurita
	H = aree a capacità insediativa esaurita
	Dc = mt. 5,00
	Df = mt. 10,00
	Ds = filo edilizio esistente
	Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.11.n.:
	Area interamente interessata da un Piano esecutivo convenzionato in corso di attuazione
	It =
	Rc =
	Vpl =
	Np = ⇒ Parametri come previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato
	H =
	Dc =
	Df =
	Ds =
	Per le aree di consolidamento contraddistinte dalle sigle B.12.n.:
	If = 2

Rc	= 35%
Vpl	= 30%
Np	= 5
H	= mt 16,50
Dc	= mt 7,00
Df	= mt 10,00
Ds	= mt 3,50 o disposto comma 4 articolo 12
Su C.so Alessandria, su C.so Casale e su Viale Pilone sono ammesse costruzioni sul filo stradale	
Per le aree di consolidamento contraddistinte dalle sigle B.13.n.:	
If	= area a capacità insediativa esaurita
Rc	= 20%
Vpl	= 40%
Np	= 3
H	= mt 10,00
Dc	= mt 7,00
Df	= mt 10,00
Ds	= mt 3,50
Per le aree contraddistinte dalla sigla B14.n.:	
If	= 1.45 mc/mq
Rc	= 35%
Vpl	= 35%
Np	= 3
H	= mt. 11,50
Dc	= mt. 5,00
Df	= mt. 10,00
Ds	= mt. 6,00.
Per le aree contraddistinte dalla sigla B15.n.:	
If	= 0,53 mc/mq
Rc	= 20%
Vpl	= 40%
Np	= 2
H	= mt. 8,40
Dc	= mt. 7,00
Df	= mt. 10,00
Ds	= mt. 7,00
Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.16.n.:	
If	= area a capacità insediativa esaurita
Rc	= 20%
Vpl	= 40%
Np	= 2
H	= mt. 7,00
Dc	= mt. 7,00
Df	= mt. 10,00
Ds	= mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12
Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.17.n.:	
If	= area a capacità insediativa esaurita
Rc	= 35% con Np = 5 e H = mt 16,50
in alternativa	
Rc	= 40% con Np = 4 e H = mt 13,50
Vpl	= 30%
Dc	= mt. 7,00
Df	= mt. 10,00
Ds	= mt. 7,00 o disposto comma 4 articolo 12, su corso Savona sono ammesse costruzioni sul filo stradale
Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.18.n.:	
If	= 1 mc/mq
Rc	= 30%
Vpl	= 30%
Np	= 3
H	= mt. 10,00

	<p>Dc = mt. 7,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12; Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.19.n.: If = 0,35 mc/mq Rc = 30% Vpl = 40% Np = 2 H = mt. 7,00 Dc = mt. 7,00 Df = mt. 10,00 Ds = mt. 6,00 o disposto comma 4 articolo 12; Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.20.n.: If = 0,75 mc/mq Rc = 40% Vpl = 30% Np = 2 H = mt. 7,00 Dc = mt. 3,75 (ammessa la costruzione in aderenza) Df = mt. 10,00 Ds = mt. 3,50 o disposto comma 4 articolo 12 Per le aree di consolidamento contraddistinte dalla sigla B.21.n.: If = area a capacità insediativa esaurita Rc = 40% Vpl = 30% Np = 2 H = mt. 7,00 Dc = mt. 3,75 (ammessa la costruzione in aderenza) Df = mt. 10,00 Ds = mt. 3,50 o disposto comma 4 articolo 12"</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente o quando previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio, nell'ambito di Concessione Convenzionata e di Strumenti Urbanistici Esecutivi, nelle porzioni di territorio a tale scopo vincolate dal PRG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico-ricettivi = 25mq./90 mc. - al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente. <p>per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio</p> <p>In luogo della cessione, potrà essere versato il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") comprensivo dell'equivalente monetario della cessione di tutte le aree per le quali tale cessione non possa intervenire materialmente.</p> <p>Si applica il comma 13 dell'art. 8 Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
<p>Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art. 11 n.t.a.) (tavv. 19.n e 23.n)</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>
<p>Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali</p>	<p>Limiti tipologici di cui all'art.18, comma 4. Per tipologie specifiche destinate al commercio al dettaglio come previsto dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del</p>

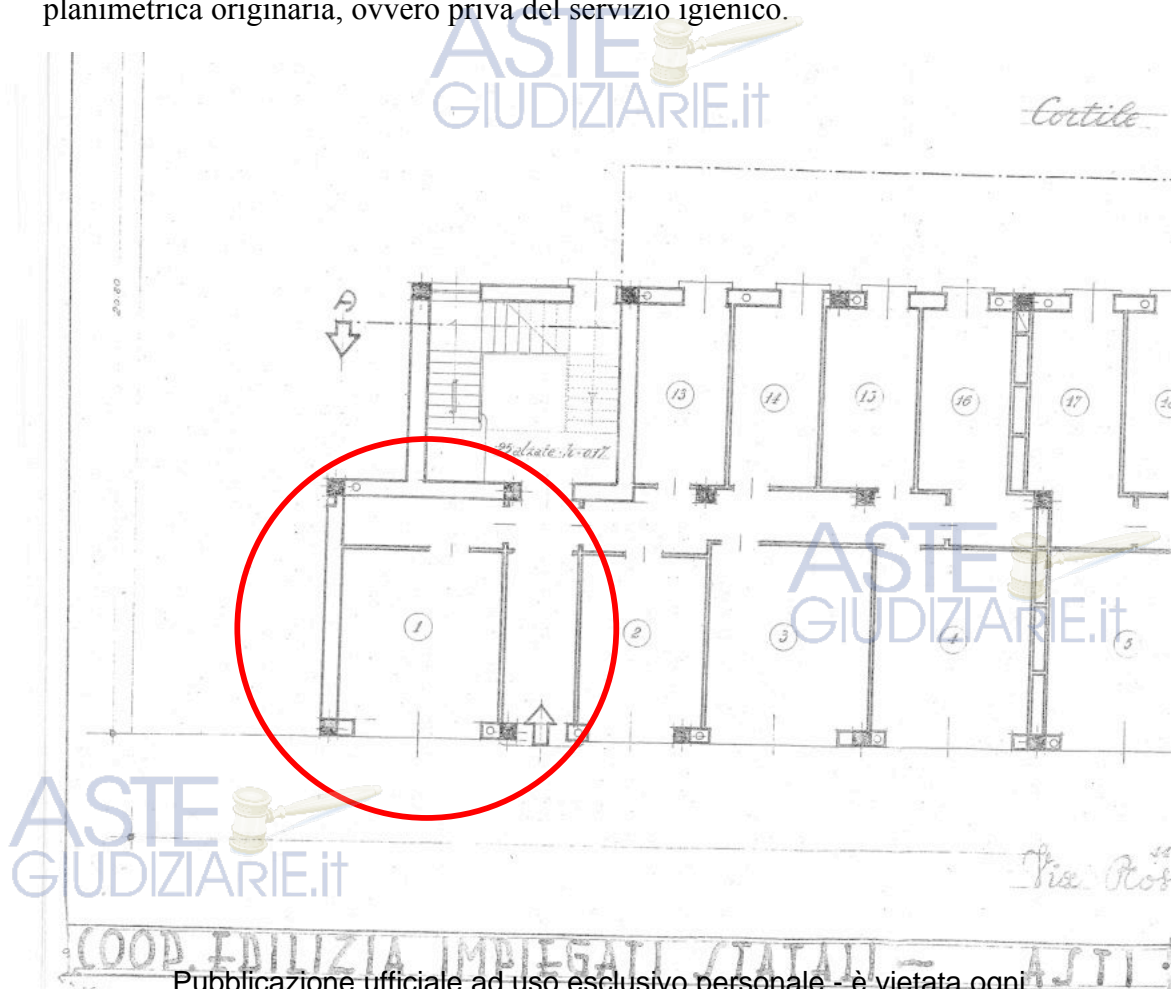
	commercio al dettaglio
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	<p>Nella sola area B5.3, per le attività produttive esistenti alla data di entrata in vigore del presente Piano (B.U.R. n° 23 del 7.06.2000) è consentito, attraverso permesso di costruire convenzionato, l'ampliamento, assentibile una sola volta per la durata di vigenza del P.R.G. stesso, pari ad un terzo della Slp legittimamente esistente a tale data, con un massimo di 1000 mq, in deroga all'indice di edificabilità ed al rapporto di copertura prescritti nell'area.</p> <p>Nei nuclei frazionali è consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, della destinazione agricola in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tale destinazione d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> che non siano destinati ad allevamento di animali o a concimaie; che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa. <p>Si applicano inoltre i commi 8 e 9 dell'art. 6.</p>
Ambiti di conservazione	<p>Le tavole del PRG individuano e delimitano, all'interno delle aree di consolidamento, ambiti di conservazione, cui si applicano le disposizioni che disciplinano le aree di conservazione e quelle del seguente art. 33. Fatta eccezione per i fabbricati, vincolati e tutelati ai sensi della L. 1089/39, ad esclusione della manutenzione ordinaria, tutti gli interventi edilizi ammessi sugli immobili segnalati da salvaguardare, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., con numerazione riferita all'elenco contenuto nell'elaborato 10 e compresi negli ambiti di conservazione, sono sottoposti al preventivo parere di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. Per gli altri fabbricati compresi negli ambiti di conservazione, ma non segnalati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., tale obbligo di parere preventivo vige solo per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento.</p> <p>Negli ambiti di conservazione "assimilabili ai lotti edificati di tipo B, C e D in aree di conservazione" è consentito l' ampliamento, sia nel caso di cui all' articolo 14, sia nel caso di sfruttamento di possibilità edificatorie residue.</p>
Misure di compensazione ambientale	<p>All'interno delle "aree soggette a particolari prescrizioni relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche" dovrà essere garantito il corretto smaltimento delle acque meteoriche prevedendo, qualora non già presente un sistema di collettamento delle stesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la raccolta delle stesse e il loro corretto utilizzo nell'ambito dell'attività insedianda; - soluzioni permeabili e/o semipermeabili nella realizzazione dei parcheggi sia pubblici che privati; - nel caso sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, la realizzazione di sistemi che consentano il graduale rilascio dei deflussi nella rete fognaria.
Condizioni particolari per la progettazione	<p>Gli elementi di indirizzo contenuti nell'appendice allegata alle presenti norme tecniche di attuazione "Indirizzi per la trasformazione delle aree perimetrali ed esterne al nucleo urbano" sono di norma vincolanti per la corretta progettazione degli ampliamenti consentiti ai sensi del comma 12 del presente articolo; l'Amministrazione Comunale potrà valutare soluzioni tipologiche che possono discostarsi da quelle prospettate, in presenza di ipotesi progettuali che non alterino i prioritari obiettivi di carattere pubblico volti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi.</p> <p>Per gli interventi nelle località di Mombarone e Quarto che comportino nuovo incremento del fabbisogno infrastrutturale connesso allo smaltimento dei reflui, dovrà essere prevista nella fase antecedente il rilascio dei titoli abilitativi l'installazione di impianti di depurazione privata con tipologie e modalità di esecuzione idonee per garantire il corretto trattamento dei reflui e al fine di assicurare una elevata effettiva depurazione anche ricorrendo a sistemi di trattamento collettivi.</p>

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

Dalle ricerche effettuate presso il comune di Asti (ALLEGATO 2) risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie riguardanti le parti comuni e il fabbricato oggetto di perizia di stima il quale è stato edificato in data ante 1967.

- **Permesso n° 741 del 05/12/1951 (sospeso), Permesso n° 150 del 14/03/1952, Certificato di Abitabilità del 20/11/1953, Permesso di abitazione n° 388 prot. 1954 n° 11e variante del 22/03/1954, Permesso n° 89 del 23/02/1957, Domanda di condono reg. n° 5797 del 31/12/1986, Autorizzazione edilizia in sanatoria n° 1294 del 12/03/1991.**

L’unità immobiliare in oggetto compare negli elaborati progettuali del 1951, riproposti poi l’anno successivo, i quali hanno portato al rilascio del Permesso n° 150 del 14/03/1952 per *“...la realizzazione di una di civile abitazione...”* con la distribuzione planimetrica originaria, ovvero priva del servizio igienico.



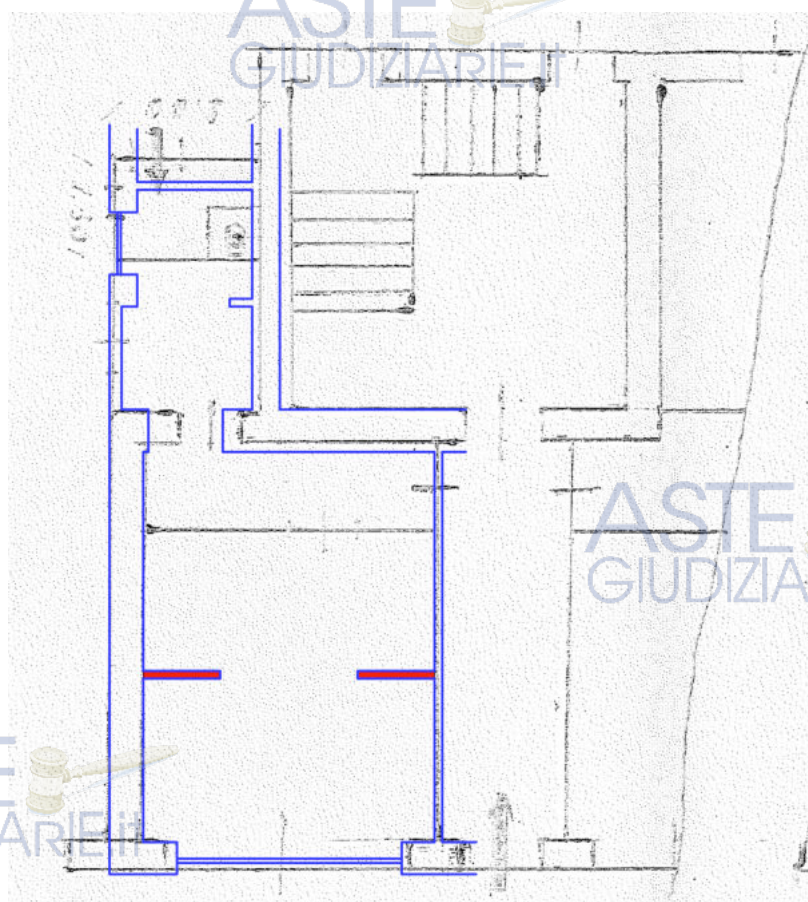
In data 23/02/1957 venne rilasciato il permesso n° 89 del 23/02/1957 a seguito della richiesta di abitabilità ad uso negozio “...intonacando soffitti e muri, impianto elettrico, impianto idraulico e pavimentazione con piastrelle, posa in opera di porte e vetrine; tutte opere che non erano state eseguite durante la costruzione dello stabile (condominiale n.d.A.) stesso”. Precisando che “Non si allegano disegni dimostrativi, non alterando in minima parte la struttura dello stabile sia all’interno che all’esterno”. Sempre nello stesso fascicolo però è stato possibile reperire il parere dell’ufficio sanitario che all’epoca si espresse, su richiesta fatta dal Comune in data 07/01/1957, precisando che: “Il progetto presentato a suo tempo all’Ufficio Igiene, manca della pianta del piano terreno. I locali siti in detto piano erano stati in un primo tempo dichiarati “locali ad uso sgombero” trattandosi probabilmente di costruzione INA case ove non erano previsti negozi. Nulla osta la sistemazione di negozi dal punto di vista Igienico Sanitario a condizione che questi rispondano alle norme dell’igiene e soprattutto vengano forniti di gabinetti allo scopo di impedire che il cortile diventi un orinatoio pubblico. La promessa di costruzione di un gabinetto nel cortile non appena pervenga il permesso da Roma, e il fatto che l’esercente abita nello stesso caseggiato e quindi si possa servire del gabinetto del suo alloggio, non sembra debba essere preso in considerazione per due motivi: I) non sembra possibile che l’esercente abbandoni il negozio durante le ore di vendita per recarsi al secondo piano, ed inoltre il negozio potrebbe essere ceduto in un secondo tempo ad altri residenti nella casa. II) Qualora non venisse concesso il permesso di costruzione di un nuovo gabinetto per i negozi, l’Amministrazione si troverebbe ad aver concessa licenza per negozi non forniti di servizio igienici. Questo parere è già stato espresso verbalmente all’inquilino del negozio il quale chiedeva schiarimenti in merito a questo ufficio”. Rilasciando il nulla osta “...per quanto riguarda l’igiene a che lo esercizio di commestibili si serva in via del tutto provvisoria del gabinetto del vicino forno di panificazione, ma si riterrebbe opportuno richiedere all’interessato il preciso impegno alla costruzione di un gabinetto ad uso dell’esercizio commestibili entro un periodo di tempo di mesi tre, presentando al tempo stesso un piccolo progetto relativo ai lavori da eseguire”.

A margine dell’istanza di cui sopra si possono leggere le seguenti note poste a penna, probabilmente dal funzionario tecnico del comune di allora:

- Presentare Progetto;
- 23/01/57 Il lavoro è già stato fatto.

Inoltre, nel faldone, è conservato un elaborato grafico – non datato - denominato “Schizzo di un gabinetto alla turca con relativo impianto idraulico e con intonaco civile” dove compaiono alcune quote ma non è chiaro se le stesse sono da intendersi al netto o al lordo della muratura perimetrale il quale, si ipotizza, possa essere stato predisposto a seguito del parere dell’ufficio di igiene anzidetto che richiedeva “...il preciso impegno alla costruzione di un gabinetto ad uso dell’esercizio commestibili entro un periodo di tempo di mesi tre, presentando al tempo stesso un piccolo progetto relativo ai lavori da eseguire”.

Sempre supponendo che la nota scritta a mano sul permesso n° 89 del 23/02/1957 23/01/57 “Il lavoro è già stato fatto” si riferisca all’ampliamento del servizio igienico, e sovrapponendo il medesimo con lo stato di fatto attuale (pur nell’indeterminatezza delle quote in esso indicate), si può rilevare una sostanziale rispondenza tra quanto agli atti (rappresentazione planimetrica in blu nella planimetria seguente) e quanto riscontrato in fase di sopralluogo. Fatto salvo per la presenza di una tramezzatura (retino rosso nella planimetria seguente), non a tutta altezza, che divide in due il locale commerciale che non compare in alcun elaborato progettuale per la quale è possibile effettuare una messa in pristino mediante demolizione per un costo valutato in € 400,00 che verrà detratto dal valore di stima.



Con la domanda di condono reg. n° 5797 del 31/12/1986 sono state inoltre regolarizzate alcune difformità di facciata che riguardavano l'intero copro di fabbrica.

Punto 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 di frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale”***

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare forma attualmente già un lotto indipendente e pertanto rappresenta già una migliore opportunità di vendita.

Punto 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... ”***

L'immobile è pignorato per la sua intera consistenza.

Punto 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 alle 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; ”***

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere libero e non occupato.

Dalle risultanze della richiesta effettuata presso la Questura di Asti (Allegato 3), non si rilevano comunicazioni di cessione del fabbricato.

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

L'immobile è ad uso commerciale pertanto il caso non sussiste.

Punto 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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”***

Sull’immobile in oggetto non risultano vincoli artistici o storici.

Da un colloquio telefonico intercorso con l’attuale Amministratore dello stabile risultano a carico dell’esecutato debiti di natura condominiale, riferiti al consuntivo di gestione annualità 2020/2021 e contabilizzati alla data del 31 luglio 2022, pari ad € 4.604,64 che sono da ritenersi a carico dell’aggiudicatario.

Si segnala, a mero titolo informativo, che il preventivo per la gestione corrente delle spese imputabili all’unità immobiliare oggetto di stima, è pari ad € 178,54.

Punto 14) ***“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 nuda proprietà)”***

Al fine di poter stimare il più probabile valore di mercato si è provveduto a un esame comparativo dei prezzi medi di compravendita sulla piazza di Asti, per delle unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle oggetto di perizia. Suddetto valore medio di mercato è poi stato ragguagliato inserendo una serie di coefficienti correttivi con lo scopo di reintrodurre, all’interno del procedimento di valutazione, le effettive condizioni presenti nel fabbricato (fattori intrinsechi) e all’interno della zona in cui esso è ubicato (fattori estrinsechi).

In particolare si è fatto riferimento:

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione (passaggio, presenza di parcheggi ecc.);
- alle caratteristiche tipiche dell'unità immobiliare (esposizione, stato di usura, finiture, impianti, ecc.)

Da un'analisi del mercato locale si rileva che la quotazione media immobiliare per la tipologia commerciale è di € **900,00/mq** (fonte www.mercato-immobiliare.info/piemonte/asti/asti.html) che si assumerà come valore di riferimento, con una "forbice" ricompresa tra € 550,00/mq ed € 1.500,00/mq e oltre. Valori abbastanza allineati a quelli della banca dati OMI che, in riferimento alla zona semicentrale di Asti, identifica un prezzo di compravendita per la tipologia "negozi" che oscilla da un minimo di € 690,00/mq ad un massimo di € 1.350,00/mq. Il maggiore interesse commerciale ovviamente riguarda gli immobili situati nella zona centrale di grande passaggio pedonale/carraio mentre si riduce, via via, allontanandosi da essa.

La superficie lorda commerciale è stata calcolata come somma delle superfici calpestabili comprensive delle quote di superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Stima del valore economico

Superficie lorda commerciale (mq.):

33 mq/lordi commerciali.

Coefficienti correttivi (0,70/0,95 peggiorativo, 1,00 normale, 1,05 buono):

coefficienti estrinseci di zona

- posizione poco favorevole al commercio: 0,70

coefficienti intrinseci tipologici

- età > 50 anni: 0,95

coefficienti intrinseci qualitativi

- servizi igienici: 1,00
- impianti tecnologici: 1,00
- pavimentazioni: 1,00
- infissi: 1,00
- finiture: 1,00
- stato di manutenzione: 1,00

Totale coefficienti correttivi: $0,70 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 =$
0,665

Moltiplicando i mq/lordi commerciali del fabbricato residenziale per il valore di mercato medio a mq ragguagliato secondo i coefficienti correttivi sopra riportati si ha la seguente valutazione:

(mq) 33 x (€) 900,00 x 0,665 = € 19.750,05 approssimabile ad € 20.000,00 al quale valore di perizia vanno dedotti i costi necessari al ripristino dello stato originario del fabbricato sopra quantificati in € 400,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia può essere assunto in € 20.000,00 - € 400,00 = **19.600,00 (diciannovemilaseicento/00).**

Punto 15) *“provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o I.V.A.). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.”*

Trattasi di immobile a regime di cessione soggetta ad imposta di registro.

Punto 16) *“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)N allegato A n. 5.2.”*

L'immobile non risulta essere fornito di Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del DPR 02/04/09 n. 59.

Lo scrivente, essendo abilitato alla redazione di Attestato di Certificazione Energetica, e correntemente iscritto nell'elenco Regionale dei Certificatori alla posizione n° 103313 ha provveduto alla redazione, che si produce in allegato.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Asti, 19 Settembre 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il perito

Massimiliano arch. Moccia