

## RELAZIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. CARLO MOGLIOTTI, c.f. MGL CRL 57P02 A479K regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Asti al n° A 296, abilitato alla libera professione di ingegnere civile dall'Aprile del 1984, iscritto come consulente tecnico unico nel registro del Tribunale di Asti al n° II industriale dall'aprile 2005, redige la presente relazione in forza di:

- a) nomina del 27.07.2014;
- b) incarico ricevuto, dopo giuramento di rito, nell'udienza del 27.07.2014 presso il Tribunale di Asti davanti al Signor Giudice dott. Perfetti;

Essa ha come oggetto i beni di cui all'esecuzione immobiliare 137/2012 posti in Comune di Costigliole d'Asti, fraz. Motta via G. Scotti (anche strada provinciale Canelli - San Damiano) n°73 di proprietà

Si fa riferimento all'incarico ricevuto completo di proroghe e rapporti con il signor giudice avvenuti durante la redazione della presente relazione ( allegato 1 ) .-

### ART. 0.- TEMPISTICA per lo svolgimento dell'incarico ( pag. 4 dello stesso )

Incarico del 22.07.2014    Prima scadenza: 12.12.2014

Prima proroga per problematiche catastali presentate al signor Giudice ed alle parti

Seconda proroga concessa per completamento allegati piuttosto corposi con udienza rinviata al 12.05.2015 e pertanto consegna precedente all'udienza.-

Il sottoscritto ha inviato la bozza della presente alle parti in data 22.01.2015 senza ricevere sollecitazioni o richieste di modifica.-

### ART. 1.- AVVISO ai debitori circa la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali.-

Il sottoscritto ha provveduto ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno al dott. Bosco e, dopo conferma telefonica di appuntamento, sono stati eseguiti diversi sopralluoghi presso i luoghi di

perizia, tre dei quali alla presenza [REDACTED] - Ha dichiarato che gli immobili in oggetto risultano locati alla ditta [REDACTED] con contratto di locazione reperito presso l'Ufficio del Registro ( allegato 2 )

**ART. 2A. - VERIFICA** della documentazione nel fascicolo ( articolo 567 c.p.c. )

Si sono rinvenuti nel fascicolo:

- a) estratto catastale per soggetto e certificato storico catastale per immobile
- b) certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni.

Nel merito si riporta che la documentazione nel fascicolo, paritetica all'atto di provenienza, fa riferimento a fabbricati edificati su mappale 218 del foglio 3 del Comune di Costigliole d'Asti, mentre risultavano, dopo sopralluogo, insistenti su mappale 219 limitrofo al precedente. A fronte di tale situazione si è resa necessaria udienza avvenuta il 02.12.2014; in essa il signor Giudice ha determinato la necessità di procedere all'unione dei due mappali ed al riporto nella mappa catastale dei fabbricati non ancora dotati di tipo mappale e di non suddividere il locale medico in lotti.-

**ART. 2 B. - PREDISPONGA** l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

In seguito a visura presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l' Agenzia del Territorio di Asti sono state visionate le iscrizioni e trascrizioni riportate nell'allegato 3

**ART. 2 C. - ACQUISISCA** le mappe censuarie, e, per quanto occorrente i certificati di destinazione urbanistica

Si è acquisita, al fine di verificare possibili modifiche intercorse, la completa pratica catastale con estratto di mappa catastale (terreni) e visure immobiliari; non si ritiene necessario richiedere ed ottenere il certificato di destinazione urbanistica poiché da indagine esperita presso il Comune il terreno su cui sorgono i fabbricati in oggetto è classificato, nel vigente Piano Regolatore del Comune di Castagnole, come edificabile zona B 2.12 -

In sede di istruttoria si è constatato che i fabbricati pignorati, pur essendo giustamente censiti al mappale 218 ( come per altro da atto di provenienza ) , risultavano ancora insistenti su mappale 219.-

In ossequio alle disposizioni del signor giudice si è provveduto alla redazione di tipo mappale e unione dei terreni nell'unica particella 218.- Nell'allegato 4 è presente il nuovo tipo mappale

**ART. 3.- IDENTIFICHI** i beni in oggetto e, previo accesso, descriva dettagliatamente...

Al fine di poter individuare l'ubicazione degli immobili si riporta una istantanea dal sito Google maps dotata di didascalie. L'immobile oggetto della presente è un complesso immobiliare posto in località Motta con fronte principale verso via Scotti.

Trattasi di complesso immobiliare con fabbricato ad L e cortile interno; il lato verso via pubblica è con tre piani fuori terra; la porzione verso cortile interno è a due piani fuori terra per una parte ed ad un piano per altra porzione; il cortile recintato con accesso carrabile da via pubblica distribuisce sia ai locali nei fabbricati sia a 3 autorimesse singole che ad altri piccoli locali.



Autostrada Asti Cuneo  
uscita Costigliole - Govone

immobili in oggetto

Strada regionale Asti Alba Bra (ex s.n. 231)

Località Motta di Costigliole

SPAZIO LASCIATO INTENZIONALMENTE LIBERO PER NOTE ED APPUNTI DEL LETTORE

Pag. 3



Fabbricati e cotile in oggetto

Siamo a circa 1500 mt dall'uscita dell'autostrada Asti - Cuneo ed a circa 200 mt. dall'incrocio tra le vie Asti - Alba - Bra e la strada provinciale 41 ( via Giacomo Scotti )

Fabbricato fronte via G. Scotti



Il complesso immobiliare si presenta con una facciata su via pubblica servita da ampio marciapiede e possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze. Appare evidente che trattasi di vecchio fabbricato a tre piani fuori terra con rivisitazione estetica negli anni sessanta palesata sia dalla posa di setti verticali in

SPAZIO LASCIATO INTENZIONALMENTE LIBERO PER NOTE ED APPUNTI DEL LETTORE

Pag. 4

gres rosso (oggi di dubbio gusto) avente funzione di emulare il paramano dei fabbricati limitrofi sia dalla realizzazione di terrazzo con serramenti in ferro. L'immobile è dotato di portone per l'ingresso di autovetture e bassi furgoni oltre ad accesso pedonale realizzato recentemente previa demolizione di muratura portante e posa di architrave.-

Resta integro il cornicione tetto che si presenta con mattoni pieni ed angoli in pietra di beola non contaminati. Il tetto è in legno con copertura a coppi.-

Il complesso immobiliare si compone anche di altro corpo di fabbrica, perpendicolare a quello sopra descritto; questo è a due piani fuori terra e si prolunga, con terrazza parzialmente coperta, fino al limite della proprietà. Anche qui tetto in legno con copertura in coppi. E' stata realizzata una tettoia lignea su pilastri in muratura e capriata a copertura di parte del terrazzo, con imposta ribassata rispetto al tetto litrofo.- Una balconata si affaccia verso la corte interna che è utilizzata per dare accesso alle tre autorimesse singole presenti, oltre ad altri locali.

L'area cortilizia è abbellita da aiuole e da pavimento in blocchetti di porfido.-



SPAZIO LASCIATO INTENZIONALMENTE LIBERO PER NOTE ED APPUNTI DEL LETTORE

Pag. 5

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SPAZIO LASCIATO INTENZIONALMENTE LIBERO PER NOTE ED APPUNTI DEL LETTORE

Pag. n

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Situazione generale riscontrata in sede di sopralluogo.-

- ✦ Piano terreno fabbricato principale: studio medico per odontoiatra; accesso da via Scotti
- ✦ Piano terreno fabbricato secondario: continua ufficio attrezzato per odontoiatra.
- ✦ Nelle altre porzioni scala interna con pedate in pietra, locale centrale termica con accesso da cortile, sottoscala esterno, locale ripostiglio con porta basculante, tre autorimesse singole, altro locale ripostiglio a completamento della batteria di autorimesse fino a confine.
- ✦ Piano primo fabbricato principale: continua l'ufficio attrezzato per odontoiatria collegato al piano terreno da scala interna ( con montascale ) e da scala esterna accessibile da cortile.
- ✦ Piano primo fabbricato secondario: appartamento ad uso civile con balcone aggettante verso cortile oltre ad ampio lastrico solare parzialmente coperto da tettoia.
- ✦ Secondo piano fabbricato principale: appartamento di civile abitazione accessibile da scala interna e dotato di terrazzo con veranda in ferro e balcone verso cortile.-

Attribuisco un numero ad ogni locale individuato; per cadauno segue descrizione:

Area cortilizia - **locale 1** -

Ufficio medico odontoiatrico su due piani - **locale 2**

Appartamento uso civile al primo piano del fabbricato secondario - **locale 3**

Appartamento uso civile al secondo piano fabbricato principale - **locale 4**

N° 3 autorimesse singole, dall'ingresso verso il confine - **locali 5, 6 e 7**

Centrale termica - **locale 8**

Ripostiglio tra autorimessa e confine - **locale 9**

Ripostiglio sottoscala esterna - **locale 10**

Ripostiglio con accesso da porta basculante del cortile - **locale 11**

Scala interna con ripostiglio interrato - **locale 12**

Posto auto in cortile - **locale 13**

Posto auto in cortile - **locale 14**

Ingresso pedonale da via pubblica - **locale 15**

**Area cortilizia - locale 1**- Questo spazio consta di circa 328 mq. e comprende l'androne costituente ingresso carraio dotato di apertura meccanica; è un'area pavimentata in porfido con due aiuole e necessita di saltuaria manutenzione ordinaria e opere di giardinaggio leggero; dispone di

chiusini in ghisa per i pozzetti dei vari impianti, compreso chiusino per ispezione puntazze di messa a terra; dispone di fognatura per l'evacuazione delle acque piovane. E' recintato in parte con parete a blocchi cementizi a due colori ed in parte a muratura intonacata. Vedasi documentazione fotografica allegata ( allegato 5) .-

**Ufficio medico odontoiatrico su due piani – locale 2** E' distribuito su due piani e consta di mq. 157,50 al piano terreno e di mq. 123,50 al piano primo ( scala sempre esclusa ) oltre a balconi per mq. 8,25 compresa scala da piano cortile e mq. 3,80 di balcone verso corte. Trattasi di locali che sono stati oggetto di opere edili ed impiantistiche che ne hanno determinato il cambio di destinazione d'uso ( da civile a direzionale ) realizzate nel 2011. In alcuni locali sono presenti ventil convettori dotati di collegamento con macchina esterna per il raffrescamento.- I locali si presentano in buono stato di conservazione, a meno di alcune tracce di umidità al piede dei muri laterali.- Dispone di caldaia singola al piano terreno e caldaia in comunione con alloggio stesso piano al piano primo.- Per la descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata ( all. 6).- Considerando le superfici balconate al 50 % è stata calcolata una superficie lorda globale pari a mq. 287,06.

**Appartamento uso civile al primo piano del fabbricato secondario – locale 3** Consta di 65,70 mq. oltre a circa mq. 21,78 di terrazzo coperto oltre a ampia superficie scoperta.- Dispone di caldaia in comunione con altro locale allo stesso piano.- In alcuni locali sono presenti ventil convettori dotati di collegamento con macchina esterna per il raffrescamento.- Vedasi la documentazione fotografica allegata ( allegato 7) . Considerando la superficie per il terrazzo al 25% e la superficie del terrazzo coperto da tettoia al 33% è stata calcolata una superficie lorda globale pari a mq. 101,78

**Appartamento uso civile al secondo piano fabbricato principale – locale 4** Consta di 97,65 mq. oltre a balcone e terrazzo coperto e chiuso da serramenti in ferro oltre che da pareti. Trattasi di appartamento ad uso civile utilizzato come ufficio e come laboratorio; necessita di corposa opera di ristrutturazione con realizzazione di impianti per cucina e per riscaldamento. L'impianto elettrico è adatto ad uso diverso rispetto all'abitazione e va rifatto.- Vedasi la documentazione fotografica allegata ( allegato 8) .- Considerando le superfici per il terrazzo e la veranda al 50% è stata calcolata una superficie lorda globale pari a mq. 111,65

**Autorimessa singola – locale 5** – accesso da cortile con porta basculante mq. 18,18.- Presenta infiltrazioni da terrazzo soprastante ( allegato 9)

**Autorimessa singola - locale 6** - accesso da cortile con porta basculante mq. 18,18 Presenta infiltrazioni da terrazzo soprastante ( allegato 9)

**Autorimessa singola - locale 7** - accesso da cortile con porta basculante mq. 18,18 Presenta infiltrazioni da terrazzo soprastante ( allegato 9)

**Centrale termica - locale 8** - accesso da cortile con doppio serramento mq. 9,30 ( allegato 10)

**Ripostiglio tra autorimessa e confine - locale 9** - accesso da cortile mq. 8,00 ( allegato 11)

**Ripostiglio sottoscala esterna - locale 10** - accesso da cortile mq. 1,60

**Ripostiglio con accesso da porta basculante del cortile - locale 11** - mq. 10,80

**Scala interna con ripostiglio - locale 12** - accesso da vano scala interno mq. 3 (allegato 12)

**Posto auto in cortile - locale 13** - accesso da androne e diritto di passaggio in cortile mq. 12,5

**Posto auto in cortile - locale 14** - accesso da androne e diritto di passaggio in cortile mq. 12,5

**Ingresso pedonale da via pubblica- locale 15** - accesso da via scoffi con accesso diretto alla scala e scala stessa mq. 35 ( allegato 13)

**ART. 4.- INDICHI** il regime patrimoniale del debitore, se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio . . . . Gli immobili risultano di proprietà della

Si allega visura camerale della ditta suddetta.- (**la visura soc.**

**Prato grande s.r.l. - allegato 14)**

**ART. 5.- ACCERTI** la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando . . . . Il pignoramento fa esplicito riferimento a tutte le unità immobiliari che insistono sui mappali catastali 218 e 219 ( ora totalmente 218 ) e risultano conformi all'atto di provenienza e pertanto , dopo istruzioni ricevute dal signor Giudice, si attesta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.-

**ART. 6.- PROCEDA** ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto . . . . Avendo riscontrato sui terreni oggetto di pignoramento manufatti non accatastati o risultanti censiti su altro mappale si è proceduto, grazie alla ausilio di squadra topografica, alla redazione di tipo mappale e all'accatastamento di tali manufatti.- La nuova pratica catastale è stata

redatta e depositata telematicamente all'Agenzia del territorio; in essa si sono soppressi tutti i subalterni precedenti e si è provveduto ad attribuire ad ogni unità immobiliare derivata dalla suddivisione in lotti il relativo numero di subalterno; inoltre sono state censiti alcuni spazi e locali come beni comuni non censibili ( senza reddito ) che costituiranno le parti comuni del costituendo condominio. - ( allegato 15 ) -

**ART. 7.- INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale L'immobile si trova in zona che il PRG del Comune contraddistingue con la sigla B 2.12 - residenziale; si allega cartografia di PRG rinvenuta presso gli uffici comunali ( estratto di PRG allegato 16 ) .-

**ART. 8 A E INDICHI** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni

Il fabbricato principale è certamente antecedente agli anni 1930 ( testimonianze varie e cornicione esterno fronte via Scotti ) Anche il fabbricato secondario pare antecedente a tale data ( voltine, davanzali e vecchia ferramenta per persiane - ora assenti - lato cortile interno ) .-

Per i locali autorimesse e sovrastante terrazzo con tettoia non si sono trovati precedenti presso gli archivi del comune; le planimetrie catastali sono datate 20.02.1971 e pertanto è corretto ritenere che l'edificazione di tali manufatti sia quanto meno antecedente al febbraio '71.-

Per rispondere al quesito si segnala la documentazione rinvenuta in Comune ( **allegato 17** )

- il Comune di Costigliole ricevette denuncia di inizio attività protocollata il 17 marzo 2000 n° 2485 - DIA n° 25/ 2000 per redistribuzione spazi interni e modifica vetrina ( **allegato 17.a.1** ) con elaborati a firma geom.
- il Comune di Costigliole ricevette denuncia di inizio attività protocollata il 18 marzo 2004 n° 3026 - DIA n° 24/ 2004 per demolizione tramezze interne, costruzione nuove tramezze, rifacimento pavimento in piastrelle di ceramica, rifacimento rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno, rifacimento servizio igienico mediante sostituzione sanitari in ceramica con riferimento descrittivo relativo a tutto il complesso immobiliare ( **allegato 17.a.2** ) con elaborati a firma geom.
- il Comune di Costigliole ricevette denuncia di inizio attività in sanatoria protocollata il 09 giugno 2011 n° 6133 - DIA n° 43 / 2011 ( **allegato 17.a.3** ) per modifica della destinazione d'uso da residenziale a direzionale, modifiche interne, chiusura finestra, realizzazione

balcone, chiusura terrazzo coperto per realizzare disimpegno e ripostiglio con opere di finitura varie, e riferimento a precedente D.I.A. prot. n° 2017 del 02.03.2001 - non rinvenuta negli archivi del Comune -

- ✚ il Comune di Costigliole rilasciò il certificato di agibilità n° 3 del 2011 per il subalterno 14 piano terreno e piano primo. - **Allegato 17.b.1**
- ✚ l'ASL rilasciò autorizzazione all'utilizzo degli spazi come studio odontoiatrico **Allegato 17.b.2** sulla base della relazione tecnica allegata

**ART. 8 B .-** *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica - edilizia, descrittiva ... In sede di sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità rispetto alle varie pratiche edilizie presentate:*

- 1) cortile comune: non sono stati riscontrati permessi o autorizzazioni per pavimentazione, recinzione e fioriere: necessita pratica edilizia a sanatoria concedibile con pagamento di ammenda; in tale pratica si può far confluire le altre opere necessarie alla suddivisione in lotti: prestazione professionale €. 1.500,00 + iva ; oblazione e costo di costruzione €. 1.200,00 circa; inserendo in questa pratica anche quanto necessario per i ripostigli ed i posti auto esterni risulta un totale di €. 8.000,00 da suddividere tra tutto il condominio. Spese rifacimenti facciata e altre opere interne per gli ingressi, campite in rosso nelle planimetrie €. 20.000; totale spese €. 30.000,00.-
- 2) Ufficio medico odontoiatrico su due piani: piccole difformità per parziale diversa distribuzione spazi interni - costo della pratica circa €. 1500 + nuovo certificato agibilità ( comprensivo delle necessarie certificazioni impiantistiche ) € 2500: totale € 4000 + iva. Vengono inoltre inserite spese per circa €. 12.000 al fine di realizzare le modifiche necessarie all'impianto di riscaldamento e la opere per rimuovere l'umidità
- 3) Appartamento uso ufficio al primo piano del fabbricato secondario piccole difformità per parziale diversa distribuzione spazi interni; inoltre non essendo stata riscontrata specifica aut. Edilizia per il terrazzo e la tettoia si prevede necessaria la pratica di sanatoria completa di certificato di idoneità statica - costo della pratica circa €. 5.000 + certificato agibilità ( comprensivo delle necessarie certificazioni impiantistiche ) €. 1.800: totale €. 6.800 + iva. Vengono inoltre inserite spese per circa €. 8.000 al fine di realizzare le modifiche necessarie all'impianto di riscaldamento e la opere per rimuovere l'umidità .-

- 4) Appartamento uso civile al secondo piano fabbricato principale; poiché necessita di ristrutturazione totale in quanto risulta non abitabile nelle condizioni attuali; il costo di pratiche edilizie viene compreso nella stima riducendo il valore
- 5) Autorimessa singola non essendo stata riscontrata specifica aut. Edilizia si prevede necessaria la pratica di sanatoria completa di certificato di idoneità statica ( insieme ad alte unità immobiliari )
- 6) Autorimessa singola non essendo stata riscontrata specifica aut. Edilizia si prevede necessaria la pratica di sanatoria completa di certificato di idoneità statica ( insieme ad alte unità immobiliari )
- 7) Autorimessa singola non essendo stata riscontrata specifica aut. Edilizia si prevede necessaria la pratica di sanatoria completa di certificato di idoneità statica ( insieme ad alte unità immobiliari )
- 8) Centrale termica: nessuna pratica di sanatoria
- 9) Ripostiglio tra autorimessa e confine vale quanto definito per le autorimesse: non essendo stata riscontrata specifica aut. Edilizia si prevede necessaria la pratica di sanatoria completa di certificato di idoneità statica ( insieme ad alte unità immobiliari )
- 10) Ripostiglio sottoscala esterna: nessuna sanatoria
- 11) Ripostiglio con accesso da porta basculante del cortile non essendo stata riscontrata specifica aut. Edilizia si prevede necessaria la pratica di sanatoria completa di certificato di idoneità statica ( insieme ad alte unità immobiliari )
- 12) Ripostiglio sottoscala interna: nessuna sanatoria
- 13) posto auto esterno : non pare necessario richiedere autorizzazione ma semplice segnalazione
- 14) posto auto esterno; non pare necessario richiedere autorizzazione ma semplice segnalazione

**ART. 9 .-** *DICA* se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti Il complesso immobiliare dispone di diverse unità immobiliari e quindi appare divisibile nei seguenti lotti:

Lotto 1: si compone dell'unità 2 ( ufficio medico ) , dell'unità 8 ( centrale termica ) e dell'unità immobiliare 11 ( ripostiglio con porta basculante )

Lotto 2: beni comuni a tutti i lotti che saranno alienanti in ragione millesimale e si compongono di: unità 1, unità 9 e 10 e 12.

Lotto 3: unità 3 ( appartamento civile al piano primo fabbricato verso cortile )

Lotto 4: unità 4 ( appartamento civile al piano secondo fabbricato verso strada )

Lotto 5: unità 5 ( autorimessa singola con accesso da cortile )

Lotto 6: unità 6 ( autorimessa singola con accesso da cortile )

Lotto 7: unità 7 ( autorimessa singola con accesso da cortile )

Lotto 8: nuova unità immobiliare destinata a parcheggio privato scoperto posto in cortile

Lotto 9: nuova unità immobiliare destinata a parcheggio privato scoperto posto in cortile

**ART. 10 .-** *DICA* se l'immobile è pignorato solo pro quota : Immobili sono pignorati per l'intero

**ART. 11 .-** *ACCERTI* se l'immobile è libero od occupato . . . . . Il complesso immobiliare censito al N.C.E.U. al foglio 3, particella 218 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9 e 10, è locato con contratto di locazione commerciale

Il contratto è stato stipulato il 25.09.2010 e prevede una durata di anni 6 con canone annuale di €. 12.000 da pagarsi in rate mensili da €. 1.000,00 cadauna e rivalutazione calcolata al 75% dei coefficienti annuali pubblicati dall'ISTAT. Per la effettiva validità di tale contratto registrato il 22.10.2010 al n° 2992 presso l'Ufficio del Registro di Alba ( CN ) si demanda alla superiore decisione del signor Giudice.-

**ART. 12 .-** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato* . . . . . Immobili occupati da persone e cose in forza del contratto d'affitto sopra richiamato e allegato alla presente ( allegato 2 ) .-

**ART. 13 A .-** *INDICHI* l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici .. e *RILEVI* l'esistenza di diritti demaniali . . . . . Nulla.-

**ART. 13 B .-** *ACCERTI* l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

Allo stato attuale non risultano vincoli di natura condominiale; la suddivisione in lotti determinerà la necessità di formare un condominio con otto unità immobiliari oltre alle parti comuni; le denunce catastali e la stima qui riportata sono state predisposte in tal senso; ad ogni unità immobiliare è stato attribuito un valore e sulla base del valore attuale della singola unità immobiliare e del valore attuale dell'intero sono stati attribuiti i millesimi spettanti ad ogni singolo lotto.-

Inoltre il neo condominio dovrà provvedere a realizzare alcune spese per la posa di portoncini di ingresso delle varie unità immobiliari, provvedere alla eliminazione di stillicidi da tetto e da terrazzo sovrastante i box auto, eliminare l'umidità in facciata ( verso via pubblica e verso cortile ) ristrutturare la facciata verso via pubblica far redigere un regolamento da sottoscrivere da parte dei nuovi acquirenti, ricalcolare i millesimi al termine delle opere di ristrutturazione dell'immobile al secondo piano; sono stimate spese per circa €. 30.000 che sono state attribuite in ragione millesimale ai vari lotti defalcando tali cifre dal valore immobiliare derivato da stima analitica. -

**ART. 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 ... Si ritiene necessario procedere con una stima articolata comunemente detta " valore di riproduzione " opportunamente corretto utilizzando coefficienti in incremento o detrazione sulla base del degrado fisico e di quello economico ed infine computando le spese necessarie per le sanatorie degli abusi e per gli ottenimenti dei certificati di agibilità e spese condominiali ; verrà adottata tale stima per ogni lotto. -

$V_r$  = valore di stima

$V_s$  = valore di acquisizione del sedime

$K_{tc}$  = costo tecnico di costruzione a nuovo

D = coefficiente di degrado derivante dalla moltiplicazione di due valori:

$D_f$  = degrado fisico

$D_e$  = degrado economico

$K_{ir}$  = costi per i ripristini dovuti a lesioni e aggiornamento impianti

$K_{tu}$  = costi per il raggiungimento della conformità urbanistica

Al termine dell'attribuzione dei singoli valori sarà applicata la seguente formula:

$$V_r = [( V_s + K_{tc} ) \times D / 100] - ( K_{ir} + K_{tu} )$$

Calcolo  $V_s$

Il terreno su cui sorgono i fabbricati è fronte strada pubblica in area che definirei interessante per le considerazioni esposte all'inizio della presente; si ritiene per altro congruo, stante la attuale

situazione asfittica del mercato immobiliare, calcolare l'incidenza del terreno sulla superficie edificata nella misura di € . 200 / mq. -

#### Calcolo $K_{tr}$

Trattasi di fabbricati in muratura oggi non più ripetibili per modificate esigenze tecniche e strutturali si omogeneizza tale parametro alle edificazioni in cemento armato; come visibile nella tabella riepilogativa ogni singolo lotto dispone di costo tecnico di costruzione a nuovo ( $K_{tr}$ ) differenziato in funzione degli impianti esistenti e di quanto rinvenuto in sede di sopralluogo. Alla cifra base viene aggiunto un incremento per oneri di urbanizzazione, progettazione e direzione dei lavori, sicurezza, utile d'impresa.

#### Calcolo $D_f$ e $D_e$

Per il calcolo del degrado fisico di un fabbricato avente una vetustà di 20 anni faccio riferimento alla formula canonica che non tiene conto (in quanto studiata e pubblicata in periodi antecedenti) delle intervenute normative in termini di contenimento energetico e del rumore.

La formula è questa :

$$D_f = 100 - [(A+20) \times (A + 20) : 140] - 2,86$$

dove:

$D_f$  = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno "n" ;

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunta in anni 100.

Se N sono gli anni di vita

$$A = 100 \times N : 100$$

Nel nostro edificio, per gli immobili ristrutturati il coefficiente è 90,71 infatti:  $D_f = 100 - [(10+20) \times (10 + 20) : 140] - 2,86$

Per gli immobili come i garage A = 25 e quindi  $D_f = 100 - [(25+20) \times (25 + 20) : 140] - 2,86 = 82,67$

Per l'alloggio non ristrutturato considero una vetustà di anni 60 e quindi consegue  $D_f = 100 - [(60 + 20) \times (60 + 20) : 140] - 2,86 = 51,42$

Per il calcolo di  $D_e$  occorre nuovamente tener conto della attuale crisi immobiliare che ha falciato i reali valori immobiliari : il valore di degrado economico si imposta pari a 60

#### Calcolo $K_{tr}$

Volendo ottenere un fabbricato con unità immobiliari aggiornate in termini di consumo energetico si rende necessario intervenire pesantemente sulle murature e sui pavimenti. Nuove caldaie, pannelli solari per acqua calda, e pannelli fotovoltaici da almeno 1 Kw/h per unità immobiliare abitata. Si stima che tali opere incidano per €. 8.000 per unità immobiliare abitata con recupero fiscale del 50% sull'importo dei lavori.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Calcolo  $K_{tu}$

ASTE GIUDIZIARIE®

Vedasi risposte date al quesito 8B

Da quanto sopra esposto risultano le tabelle che seguono:  $[(V_s + K_{tu}) \times D/100]$

Consegue la stima dei lotti (vedasi tabelle di calcolo nell'allegato 18 e le planimetrie con rilievo e suddivisione in lotti nell'allegato 19):

**Lotto 1:** si compone dell'unità immobiliare destinata ad ufficio con valore di stima pari a €. 380.000,00 ; ad esso competono 649,794 millesimi sulle parti comuni; risulta qui recensito all'agenzia del territorio del comune di Costigliole d'Asti al foglio 3 mappale 218 sub. 25 cat. A 10 classe 2 vani 17,50 sup. 268 mq. rendita 1.536,46 .

**Lotto 2:** Non soggetto a vendita diretta ma compreso in ragione millesimale nelle vendite degli altri lotti; trattasi di beni comuni a tutti i lotti che saranno alienanti in ragione millesimale ; risulta recensito all'agenzia del territorio del Comune di Costigliole d'Asti al foglio 3 mappale 218 subalterno 18 comune a tutti i lotti ma con spese gestionali ripartite sui tre appartamenti in ragione millesimale e subalterno 19 comune a tutti i lotti sia come proprietà che come spese gestionali. -

**Lotto 3:** è l'immobile destinato alla civile abitazione posto al primo piano ; il suo valore in stima è pari ad €. 96.000,00 ; ad esso competono 164,159 millesimi sulle parti comuni ; risulta qui recensito all'agenzia del territorio del comune di Costigliole d'Asti al foglio 3 mappale 218 sub. 26 cat. A 2 classe 2 vani 4 sup. 82 mq. rendita 177,66

**Lotto 4:** è l'immobile destinato alla civile abitazione posto al secondo piano piano ; il suo valore in stima è pari ad €. 68.000,00 ; ad esso competono 116,279 millesimi sulle parti comuni ; risulta qui recensito all'agenzia del territorio del comune di Costigliole d'Asti al foglio 3 mappale 218 sub. 27

SPAZIO LASCIATO INTENZIONALMENTE LIBERO PER NOTE ED APPUNTI DEL LETTORE

Pag. 10

cat. A 2 classe 2 vani 5,5 sup. 106 mq. rendita 147,71; necessita di interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento

**Lotto 5:** è l'autorimessa confinante con studio medico al piano terreno ( locali di sgombero) . Il suo valore in stima è pari ad €. 10.400,00 ; ad esso competono 17,784 millesimi sulle parti comuni; non fruisce e non paga la gestione del subalterno 18 ; risulta qui recensito all'agenzia del territorio del comune di Costigliole d'Asti al foglio 3 mappale 218 sub. 20 cat. C/6 sup. 16 mq. rendita 33,05 .

**Lotto 6:** è l'autorimessa confinante con altrettante autorimesse.- Il suo valore in stima è pari ad €.  
10.400,00 ; ad esso competono 17,784 millesimi sulle parti comuni; non fruisce e non paga la gestione del subalterno 18 ; risulta qui recensito all'agenzia del territorio del comune di Costigliole d'Asti al foglio 3 mappale 218 sub. 21 cat. C/6 sup. 16 mq. rendita 33,05 .

**Lotto 7:** è l'autorimessa confinante con altra autorimessa e sgombero condominiale - Il suo valore in stima è pari ad €. 10.400,00 ; ad esso competono 17,784 millesimi sulle parti comuni; non fruisce e non paga la gestione del subalterno 18 ; risulta qui recensito all'agenzia del territorio del comune di Costigliole d'Asti al foglio 3 mappale 218 sub. 22 cat. C/6 sup. 16 mq. rendita 33,05 .

**Lotto 8:** parcheggio privato scoperto posto in cortile nelle immediate vicinanze dell'androne carraio . Il suo valore in stima è pari ad €. 4.800,00 ; ad esso competono 8.208 millesimi sulle parti comuni; non fruisce e non paga la gestione del subalterno 18 ; risulta qui recensito all'agenzia del territorio del comune di Costigliole d'Asti al foglio 3 mappale 218 sub. 23 cat. C/6 sup. 13 mq. rendita 26,86 .

**Lotto 9:** parcheggio privato scoperto posto in cortile nelle immediate vicinanze della fioriera . Il suo valore in stima è pari ad €. 4.800,00 ; ad esso competono 8,208 millesimi sulle parti comuni; non fruisce e non paga la gestione del subalterno 18 ; risulta qui recensito all'agenzia del territorio del comune di Costigliole d'Asti al foglio 3 mappale 218 sub. 24 cat. C/6 sup. 13 mq. rendita 26,86 .

Per un totale di €. 584.800,00

A fronte del rinvenuto contratto di locazione ( vedasi precedente articolo 11 di pagina 13 ) , stipulato prima della notifica del pignoramento, ma probabilmente oggetto di futuro contenzioso legale finalizzato alla validazione di detto contratto, il sottoscritto espone, in alternativa alla precedente, una stima dell'immobile occupato da terzi fino al 24.09.2016; si demanda all'ill.mo Signor Giudice la scelta circa la stima più corretta da attribuire all'immobile in funzione della validazione del contratto di locazione. - Qualora infatti il contratto di locazione fosse ritenuto valido, occorre effettuare la stima sulla base dell'incasso della locazione immobiliare pari a €. 12.000 annui, e valutando che l'impegno economico nell'edilizia possa determinare un reddito lordo del 4 %, il valore del complesso immobiliare totale risulta essere di €. 300.000,00 almeno fino al termine della locazione.-

In tal caso trattandosi di complesso edilizio con prevalente destinazione ad ufficio medico odontoiatrico (che come ben sappiamo necessita di numerosi e costosi pareri favorevoli di enti vari per poter essere aperto) e che potrebbe essere favorevolmente valutato come investimento immobiliare, si consiglia la vendita in unico lotto avente come stima globale quella di €. 300.000,00.-

**ART. 15. - PROVVEDA** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato

Per quanto di conoscenza la vendita dovrebbe essere soggetta a tassa di registro se non viceversa specificato da normative specifiche.-

A completamento dell'incarico si allegano inoltre l'atto di provenienza, l'atto di mutuo e le certificazioni energetiche

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico conferitomi

Asti li 25.03.2015

Dott. Ing. Mogliotti Carlo

Seguono n° 22 allegati