



TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONI INNOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 156/2020

G.E. DR. GIUSEPPE AMOROSO



promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Intervenuti:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Immobili:

Costigliole d'Asti (AT) - Strada Canelli 66/B e 66/C

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRATIVA a seguito delle Ordinanze dell'Ill.mo Sig. G.E del 14.02.2024 e del 09.04.2024 che sostituisce la precedente depositata sul PCT il 28 gennaio 2023

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Arch. Maria Cristina MORTARA



SOMMARIO PERIZIA DI STIMA

PREMESSA.....	5
QUESITO 1.....	6
PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO, DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE DAGLI ATTI, DELLA DATA E DEL LUOGO DELLE OPERAZIONI PERITALI, CON INVITO AL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DELL'IMMOBILE PIGNORATO; PROVVEDA AD AVVERTIRE IL GIUDICE IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO ALL'IMMOBILE;	6
QUESITO 2.....	7
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; PREDISPOGA, SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO); ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATI, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI) DI CUI ALL'ART. 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;.....	7
QUESITO 3.....	15
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.).....	15
QUESITO 4.....	55
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;.....	55
QUESITO 5.....	55
ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; 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.....	55
QUESITO 6.....	55
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.....	55
QUESITO 7.....	61
INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.	61
QUESITO 8.....	62
INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ. IN CASO DI COSTRUZIONE REALIZZATA O MODIFICATA IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA, DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCONTRATI E DICA SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE IN BASE COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTT. 46, COMMA 5°, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E 40, COMMA 6° DELLA L. 28 FEBBRAIO 1985, N. 47.....	62
QUESITO 9.....	69
DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI; PROVVEDA, IN QUEST'ULTIMO CASO, ALLA LORO FORMAZIONE PROCEDENDO (SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE) ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI	



CONFINI ED ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO; ALLEGHI, IN QUESTO CASO, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.....	69
QUESITO 10.....	70
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.....	70
QUESITO 11.....	70
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.....	70
QUESITO 12.....	71
OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.....	71
QUESITO 13.....	71
INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ, ACCERTI L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (SEGNALANDO SE GLI STESSI RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, OVVERO SARANNO CANCELLATI O RISULTERANNO NON OPPONIBILI AL MEDESIMO); RILEVI L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO.....	71
QUESITO 14.....	71
INFORNI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;.....	71
QUESITO 15.....	72
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 TRASCRTTA 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 TRASCRTTA IN DATA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, IN QUESTO CASO L'IMMOBILE VERRÀ VALUTATO COME SE FOSSE UNA NUDA PROPRIETÀ).....	72
QUESITO 16.....	76
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.....	76
QUESITO 17.....	76
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 26/11/2006 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 10/07/2009) 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 28.05.2007 ED ALLA DISPOSIZIONE ATTUATIVA DELLA MEDESIMA DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE 4 AGOSTO 2009 N. 4311965 (PUBBLICATA SUL B.U.R. 4° SUPPLEMENTO AL N. 31-07.08.2009) ALLEGATO A N. 5.2:.....	76

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;.....77

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;.....77

C) FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 METRI QUADRATI;77

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;.....77

E) EDIFICI DICHIARATI INAGIBILI: SI CONSIDERANO INAGIBILI GLI EDIFICI CHE PRESENTANO UN LIVELLO DI DEGRADO FISICO SOPRAVVENUTO NON SUPERABILE CON INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (FABBRICATO DIROCCATO, PERICOLANTE, FATISCENTE);.....77

F) EDIFICI CONCESSI IN LOCAZIONE ABITATIVA A CANONE VINCOLATO O CONVENZIONATO (ART. 17/20 LEGGE REGIONALE 28.03.1995 N. 46 E ART. 1 E SEGUENTI LEGGE 09.12.1998 N. 431).....77

PREDISPONGA L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA SE ABILITATO. IN CASO NEGATIVO È AUTORIZZATO A FARSELO RILASCIARE DA PROFESSIONISTA REGOLARMENTE ISCRITTO NELL'ELENCO DELLA REGIONE PIEMONTE, CON COSTO DA RIFONDERE PREVIA VERIFICA DELLA SUA CONGRUITÀ.77

ELENCO ALLEGATI.....79



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Giuseppe AMOROSO, con proprio provvedimento del 05.08.2021, nominava la scrivente MORTARA Arch. Maria Cristina P., libero professionista con studio in Asti Via F. Crispi n.1, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Asti al Numero di posizione 226, nonché all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti, in qualità di consulente tecnico d'ufficio nella procedura in epigrafe, dopo aver prestato giuramento di rito in data 07.10.2021 si pregia di presentare relazione di consulenza tecnica a conclusione del mandato ricevuto.

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto, la sottoscritta ha effettuato ricerche e visure ipocatastali, ha esaminato gli atti depositati e i documenti allegati, prendeva visione e reperiva documenti presso diversi uffici. Esperiva vari accertamenti e rilievi in loco per verificare l'esatta individuazione dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Ha effettuato accessi agli immobili in tempi diversi per eseguire rilievi plano volumetrici e fotografici verificando dimensioni, caratteristiche tecnico costruttive. Ha potuto così procedere alla constatazione dello stato manutentivo e conservativo, ad effettuare le necessarie ricerche presso gli uffici competenti ed a esaminare la documentazione recepita, a effettuare indagini sulla situazione e condizione di mercato presso esperti economi in loco, per immobili aventi caratteristiche simili o comparabili con l'immobile oggetto di valutazione, ponendosi così in grado di riferire in merito ai singoli quesiti posti dall'Ill.mo G.E., e ha depositato relazione di Consulenza Tecnica datata 27 gennaio 2023 sul PCT del Tribunale di Asti.

La sottoscritta Arch. Mortara Maria Cristina, con Studio Tecnico in Asti, Via F. Crispi n. 1, in qualità di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 156/2020:

- vista l'Ordinanza dell'Ill.mo Sig. G.E. del 14.02.2024, nell'ambito della quale veniva richiesto un confronto tra la sottoscritta e il C.T.U. dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 197/2021 per valutare l'opportunità di creare due distinti lotti (uno per ogni esecuzione) relativi ai compendi pignorati;
- vista la relazione tecnica con pedissequo computo metrico estimativo del 22 novembre 2023 a firma del Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Costigliole d'Asti, XXXXXXXXXXXXXXXX (allegato 54);

- tenuto conto degli aspetti di cui alla convenzione urbanistica ad oggi non ancora risolti riferiti alle opere di urbanizzazione primaria solo in parte realizzate;
- sentito in data 22.03.2024 il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Costigliole d'Asti in merito alle opere di urbanizzazione primaria;
- considerato che la creazione di un unico lotto semplificherebbe le procedure di vendita degli immobili;
- tenuto conto del confronto tra gli stessi C.T.U. da cui è scaturito un documento unico depositato sul PCT del Tribunale di Asti il 4.04.2024, su ambo le procedure.
- vista l'ordinanza dell'Ill.mo G.E. del 09.04.2024, con la quale veniva autorizzato l'aggiornamento delle relazioni peritali in atti, e il deposito delle stesse in sostituzione, per ogni procedura, di quella in atti.

In parziale modifica alla precedente relazione di Consulenza Tecnica datata 27 gennaio 2023 e depositata sul PCT del Tribunale, si ritiene coerente la formazione di un unico lotto.

Pertanto, si ripropone la precedente perizia modificata nelle risposte ai punti 2, 3, 8, 9, 13, 14, 15 e 16 che riferiscono alla descrizione, difformità urbanistiche, ed indicazioni per sanare tali difformità, oneri condominiali, importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, formazione del lotto unico e sua valutazione.

Si evidenzia che alla presente relazione sono allegare copie di documenti, tavole esplicative e documentazione fotografica alle quali la scrivente farà riferimento.

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 dagli atti, della data e del luogo delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare visura camerale (allegato 1) della XXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXX. In data 01.02.2022
(allegato 2) inoltrava mail PEC della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per
conoscenza ai procuratori speciali e difensori della stessa, con allegata convocazione.

Oltre alle comunicazioni di rito, si indicava la data e l'ora del sopralluogo presso gli immobili pignorati, pregando il legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di essere presente. Contestualmente informava che la scrivente avrebbe, in caso di assenza, previa istanza di autorizzazione al Ill.mo G.E., richiesto l'ausilio della forza pubblica per l'accesso forzoso agli immobili pignorati. Il giorno 14 febbraio 2021 il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contattava telefonicamente la scrivente per informarla della sua impossibilità a presenziare al sopralluogo; comunicava altresì che sul posto ci sarebbe stato/a suo delegato/a in grado di illustrare il compendio e permettere l'accesso alle unità immobiliari per svolgere i lavori peritali di rito. Quanto anticipato telefonicamente veniva comunicato a mezzo mail. (allegato 3)

In data 15 febbraio 2022, la sottoscritta si recava presso gli immobili di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, situati nel Comune di Costigliole d'Asti in Strada Canelli n° 66/B e 66/C dove alle ore 9:00 incontrava la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che ha indicato i beni oggetto della presente.

La sottoscritta ha preso visione dei luoghi ed effettuato le prime operazioni di rilevamento metrico e fotografico, solo di parte degli immobili in quanto alcuni risultavano inaccessibili.

Lo stesso giorno la scrivente sentiva telefonicamente il legale rappresentante e successivamente inoltrava mail pec per richiesta nuovo accesso ai beni pignorati (allegato 4) allegando alla stessa Verbale di ricognizione 01 (allegato 5).

Previo accordi telefonici si è fissato nuovo sopralluogo. In data 08 marzo 2022, alle ore 9:30, assistita da due colleghe regolarmente iscritte all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Asti, la scrivente ha ripreso le operazioni peritali, il tutto alla presenza del legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Verbale di ricognizione n 02 (allegato 6).

QUESITO 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, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili

per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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;

La sottoscritta, recepiti e esaminati i documenti di rito, ne ha verificato la completezza ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., non risulta necessaria, pertanto, alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore pignorante in merito a certificazioni mancanti o inidonei.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, dedotte dalla Certificazioni rilasciate dall'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio provinciale di Asti prodotte

Immobile e periodo richiesta:

- 1) Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (AT)

Tipo catasto : Terreni

Foglio : 37 - Particella 1067

Periodo da ispezionare: dal 01.01.1999 al 07.01.2023

Ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata, ha dato esito negativo.

- 2) Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (AT)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 37 - Particella 1067 - Subalterno 6

Periodo da ispezionare: dal 01.01.1999 al 07.01.2023

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

- 3) Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (AT)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 37 - Particella 1067 - Subalterno 7

Periodo da ispezionare: dal 01.01.1999 al 07.01.2023

- 4) Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (AT)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 37 - Particella 1067 - Subalterno 8

Periodo da ispezionare: dal 01.01.1999 al 07.01.2023

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

5) Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (AT)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 37 - Particella 1067 - Subalterno 9

Periodo da ispezionare: dal 01.01.1999 al 07.01.2023

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

6) Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (AT)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 37 - Particella 1067 - Subalterno 10

Periodo da ispezionare: dal 01.01.1999 al 07.01.2023

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

7) Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (AT)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 37 - Particella 1067 - Subalterno 12

Periodo da ispezionare: dal 01.01.1999 al 07.01.2023

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

8) Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (AT)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 37 - Particella 1067 - Subalterno 14

Periodo da ispezionare: dal 01.01.1999 al 07.01.2023

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

9) Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (AT)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 37 - Particella 1067 - Subalterno 15

Periodo da ispezionare: dal 01.01.1999 al 07.01.2023

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

La sottoscritta C.T.U. ha verificato i dati sopra esposti e ha effettuato nuova ispezione ipotecaria all'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Asti – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.01.2023 (allegato 7); Ha potuto verificare che non è intervenuta alcuna variazione in data successiva al pignoramento e si è verificata così la serie di trascrizioni ex art. 265 C.C.

Nel ventennio gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

Foglio : 37 - Particella 1067 – Subalterni 6, 7, 8, 9, 10 e 12

- ANNOTAZIONE del 17.06.2011 - Registro Particolare 837 Registro Generale 5783
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 53792/25931 del 20.05.2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 664 del 2009

Foglio : 37 - Particella 1067 - Subalterni 14, 15

- ANNOTAZIONE del 17.06.2011 - Registro Particolare 838 Registro Generale 5784
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 53792/25931 del 20.05.2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 664 del 2009

Foglio : 37 - Particella 1067 - Subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15

- TRASCRIZIONE del 27.02.2012 - Registro Part. 1309 Registro Gen. 1717
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 380/321 del 26.01.2012
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- ISCRIZIONE del 19.03.2015 - Registro Particolare 285 Registro Generale 2014
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 477/2013 del 08.03.2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 558 del 13.08.2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 124 del 20.02.2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 13.11.2015 - Registro Particolare 1253 Registro Generale 8309
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 566 del 03.06.2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 41 del 23.01.2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 11.03.2016 - Registro Particolare 266 Registro Generale 2080
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 477/2013 del 08.03.2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 125 del 20.02.2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 16.12.2020 - Registro Particolare 7018 Registro Generale 9256

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 2880 del 12.11.2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Foglio : 37 - Particella 1067 - Subalterni 6, 8, 9, 10, 12, 14, 15

- ANNOTAZIONE del 13.08.2015 - Registro Particolare 558 Registro Generale 6303
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 1370/1094 del 22.07.2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 285 del 2015

Foglio : 37 - Particella 1067 - Subalterno 7

- ISCRIZIONE del 06.03.2018 - Registro Particolare 215 Registro Generale 2300
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 691 del 27.04.2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1022 del 14.11.2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Foglio : 37 - Particella 1067 - Subalterno 9

- ANNOTAZIONE del 20.02.2018 - Registro Particolare 126 Registro Generale 1721
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 5126/4268 del 18.01.2018
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 224 del 2017

La scrivente ha inoltre proceduto, ai fini della corretta identificazione del bene, all'acquisizione dei seguenti documenti:

- 1) Visure storiche per immobile n. T246246 rilasciate in data 17.11.2021 dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio Servizi Catastali – Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Catasto Terreni Foglio 37 Particella 1067 (allegato 8)
- 2) Visure storiche per immobile n. T249857 rilasciate in data 17.11.2021 dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio Servizi Catastali – Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Catasto Fabbricati Foglio: 37 Particella: 1067 Sub.: 6 (allegato 9 - 1)
- 3) Visure storiche per immobile n. T250361 rilasciate in data 17.11.2021 dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio Servizi Catastali – Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Catasto Fabbricati Foglio: 37 Particella: 1067 Sub.: 7 (allegato 9 - 2)
- 4) Visure storiche per immobile n. T250943 rilasciate in data 17.11.2021 dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio Servizi Catastali – Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Catasto Fabbricati Foglio: 37 Particella: 1067 Sub.: 8 (allegato 9 - 3)

5) Visure storiche per immobile n. T251476 rilasciate in data 17.11.2021 dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio Servizi Catastali – Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Catasto Fabbricati Foglio: 37 Particella: 1067 Sub.: 9 (allegato 9 - 4)

6) Visure storiche per immobile n. T252082 rilasciate in data 17.11.2021 dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio Servizi Catastali – Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Catasto Fabbricati Foglio: 37 Particella: 1067 Sub.: 10 (allegato 9 - 5)

7) Visure storiche per immobile n. T252799 rilasciate in data 17.11.2021 dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio Servizi Catastali – Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Catasto Fabbricati Foglio: 37 Particella: 1067 Sub.: 12 (allegato 9 - 6)

8) Visure storiche per immobile n. T253482 rilasciate in data 17.11.2021 dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio Servizi Catastali – Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Catasto Fabbricati Foglio: 37 Particella: 1067 Sub.: 14 (allegato 9 - 7)

9) Visure storiche per immobile n. T254086 rilasciate in data 17.11.2021 dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio Servizi Catastali – Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Catasto Fabbricati Foglio: 37 Particella: 1067 Sub.: 15 (allegato 9 - 8)

10) Estratto di mappa n. T247367/2021 rilasciato in data 30.03.2017 dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio Servizi Catastali – Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Catasto Terreni relativo al Foglio 37 Particella 1067 (allegato 10)

11) Planimetria catastale, con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister" Ufficio Provinciale di Asti, di Unità Immobiliare Urbana in data 05.02.2022 n. T99980, Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Foglio 37 particella 1067 Subalterno 6 - Strada Canelli 66/B piano 1 - 2 (allegato 11). Planimetria questa superata come meglio specificato nella risposta al successivo quesito 6.

12) Planimetria catastale, con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister" Ufficio Provinciale di Asti, di Unità Immobiliare Urbana in data 05.02.2022 n. T99981, Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Foglio 37 particella 1067 Subalterno 7 - Strada Canelli 66/B piano S1 -1 - 2 (allegato 12).

Planimetria questa superata come meglio specificato nella risposta al successivo quesito 6.

13) Planimetria catastale, con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister" Ufficio Provinciale di Asti, di Unità Immobiliare Urbana in data 05.02.2022 n. T99982, Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Foglio 37 particella 1067 Subalterno 8 - Strada Canelli 66/B piano S1 -1 - 2 (allegato 13). Planimetria questa superata come meglio specificato nella risposta al successivo quesito 6.

14) Planimetria catastale, con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister" Ufficio Provinciale di Asti, di Unità Immobiliare Urbana in data 05.02.2022 n. T99983, Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Foglio 37 particella 1067 Subalterno 9 - Strada Canelli 66.C piano S1 (allegato 14). Planimetria questa superata come meglio specificato nella risposta al successivo quesito 6.

15) Planimetria catastale, con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister" Ufficio Provinciale di Asti, di Unità Immobiliare Urbana in data 05.02.2022 n. T99984, Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Foglio 37 particella 1067 Subalterno 10 - Strada Canelli 66/C piano S1 (allegato 15). Planimetria questa superata come meglio specificato nella risposta al successivo quesito 6.

16) Planimetria catastale, con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister" Ufficio Provinciale di Asti, di Unità Immobiliare Urbana in data 05.02.2022 n. T99986, Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Foglio 37 particella 1067 Subalterno 12 - Strada Canelli 66/C piano S1 (allegato 16). Planimetria questa superata come meglio specificato nella risposta al successivo quesito 6.

17) Planimetria catastale, con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister" Ufficio Provinciale di Asti, di Unità Immobiliare Urbana in data 05.02.2022 n. T100023, Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Foglio 37 particella 1067 Subalterno 14 - Strada Canelli 66/C piano S1 (allegato 17). Planimetria questa superata come meglio specificato nella risposta al successivo quesito 6.

18) Planimetria catastale, con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister" Ufficio Provinciale di Asti, di Unità Immobiliare Urbana in data 05.02.2022 n. T100024, Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (Codice: D119) Foglio 37 particella 1067 Subalterno 15 - Strada Canelli 66/C piano S1 (allegato 18). Planimetria questa superata come meglio specificato nella risposta al successivo quesito 6.

Dall'esame delle visure su esposte, quanto oggetto di pignoramento, è parte di immobile edificato sull'attuale mappale 1067 del foglio 37 del Comune di Costigliole d'Asti (ex mappale 231 parte), di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXX (TO) Via Alessandro Manzoni n. 25, CF/PIVA XXXXXXXXXXX (allegato 01), ed è pervenuto al debitore secondo la seguente cronistoria:

- In forza di atto a rogito XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXX in data 14 gennaio 2008 al n. 494156/22259 di repertorio, registrato a XXXXXXX il 29 gennaio 2008 al N. 1926 Vol 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 01 febbraio 2008 Reg Gen. N 1088 Reg Part 748, veniva trasferita, alla XXXXXXXXXXXXXXXdalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. 00942030057, l'area oggi censita al Fg. 37 mappale 1067 di 1115 mq derivanti da frazionamento e fusione successive di parte degli originari mappali 973 e 976. (allegato 19)

- In forza di atto a rogito XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Asti in data 23 dicembre 2005 al n. 52919/8983 di repertorio, registrato ad Asti il 10 gennaio 2006 al n. 119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 gennaio 2006 Reg Gen. N 310 Reg Part 221, la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX(su generalizzata) acquisiva lotto, di cui l'attuale mappale 1067 del Foglio 37 è parte, dal XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e ivi residente in Fraz. Boglietto Via Canelli n. 68 - CF XXXXXXXXXXXXXXX. (allegato 20)

Le suddette vendite sono state fatte e accettate sotto la stretta osservanza della Convenzione Urbanistica a XXXXXXXXXXXXXXX in data 7 febbraio 2002 repertorio n 35337/17914, registrata ad Asti in data 13 febbraio 2002 al n. 337 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 13 febbraio 2002 ai n 1303/1018 e 1304/1019. (allegato 21)

Al Signor XXXXXXXXXXXXXXX beni sono pervenuti:

- per la quota di ½, in successione ab-intestata del padre XXXXXXXXXXXXXXX, deceduto in Costigliole d'Asti il 2 gennaio 1988 (denuncia di successione registrata ad Asti il 08 giugno 1988 al n 11 Vol. 1341 e ivi trascritta in data 30 agosto 1990 ai n. 6781/5049) A tale eredità XXXXXXXXXXXXXXX, ha rinunciato con verbale della Pretura di Asti ivi registrato il 06 aprile 1988 al n 573;

- ed in proprietà esclusiva in forza di scrittura privata di divisione autentica del XXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Nizza Monferrato in data 5 luglio 1990 n. 34830 di repertorio
registrata a Nizza Monferrato il 24 luglio 1990 al n 109 e trascritta ad Asti il 31 luglio
1990 ai numeri 6195/4657.

La scrivente ha telefonicamente sentito lo studio del Notaio Turello e successivamente
ha scritto più mail per chiedere copia, come indicatole, senza mai avere risposta in
merito.

La sottoscritta ha verificato i suddetti passaggi, ha acquisito copie possibili, in risposta
all'acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale.

Si afferma inoltre di non dover sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa
denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Con verbale d'Udienza del 07.02.2023 l'Ill. Sig G.E. ha evidenziato la carenza nella
continuità delle trascrizioni in merito alla mancata trascrizione dell'eredità da parte di
XXXXXXXXXXXX, precedente proprietario di parte dei beni di cui alla Convenzione, in
morte di XXXXXXXXX. Sentito il Conservatore, effettuate ulteriori verifiche, sentito
l'avvocato di parte procedente, si è provveduto, nei termini indicati alla trascrizione
dovuta per **Foglio : 37 - Particella 1067 - Subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15**

TRASCRIZIONE del 10.03.2023 - Registro Particolare 1816 Registro Generale 2224
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 34830 del 05.07.1990

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico (allegato 52 A-B-C)

QUESITO 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.).*

Nello svolgersi dei sopralluoghi, effettuati come da Verbali di Ricognizione (allegati 5 e
6), è stato possibile prendere visione dello stato dei luoghi, eseguire le misurazioni utili
e necessarie.

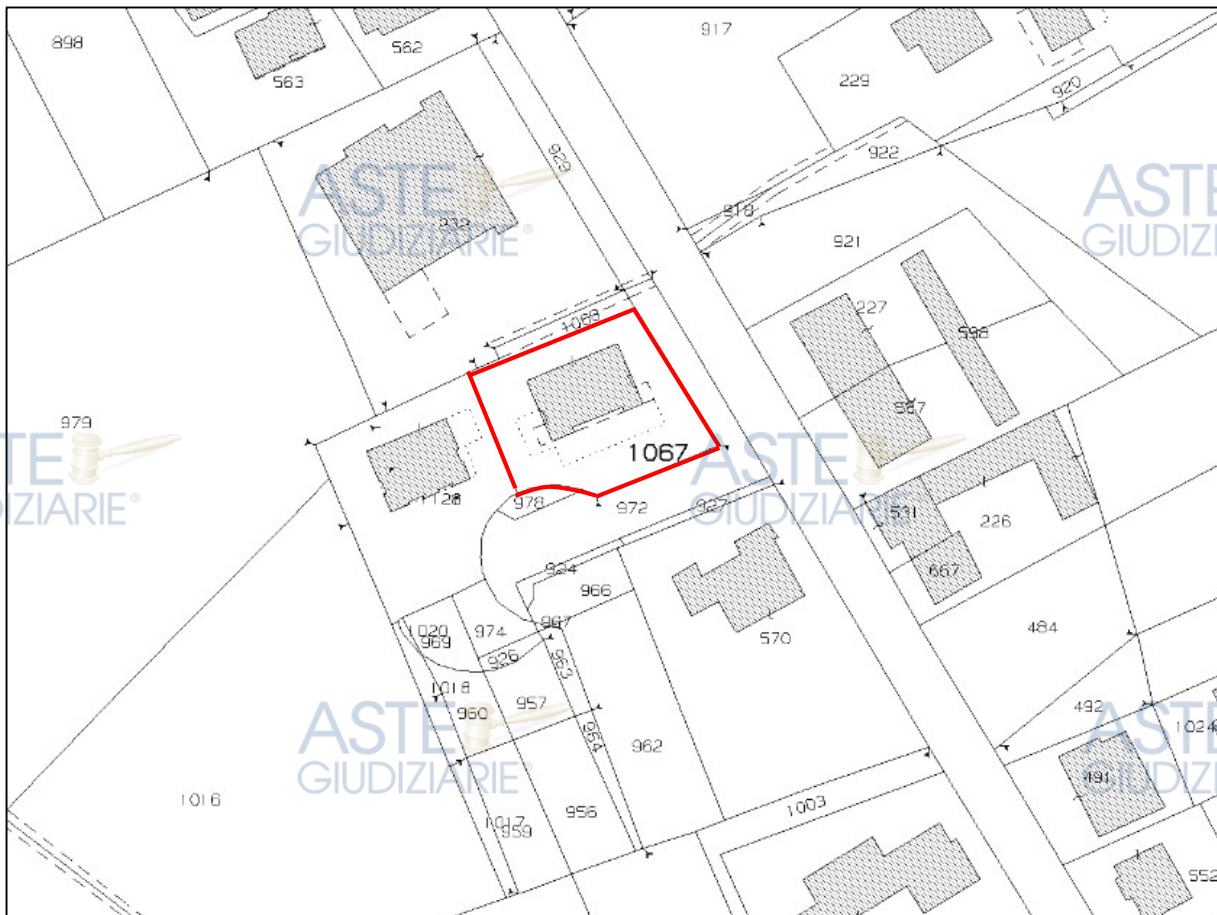
Per una lettura della presente i beni sono rappresentati negli elaborati grafici allegati di
seguito meglio specificati, redatti mediante restituzione grafica del rilievo effettuato
durante i sopralluoghi, della verifica delle planimetrie depositate agli atti presso

l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Asti e dalle indagini presso gli uffici dell'archivio dell'urbanistica del Comune di Costigliole d'Asti.

Descrizione del Condominio "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"
in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente.

Dall'esame della situazione catastale, risulta che il fabbricato, di cui fanno parte i subalterni pignorati, insite sul mappale 1067 del foglio 37 del Comune di Costigliole d'Asti. I coerenti dell'immobile sopra specificato vengono indicati mediante l'identificazione catastale (allegato 10) ed indicati in senso orario:

particella 972 a più lati, 978, 1128, 232, 1068 tutte del foglio 37 del Comune di Costigliole d'Asti



Stralcio Estratto di mappa C.T. Fg. 37 Comune di Costigliole d'Asti – fuori scala

Trattasi di un complesso Condominiale denominato "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" sito in Strada Canelli 66/B e 66/C, posto in Frazione Boglietto del Comune di Costigliole d'Asti.

Le aree limitrofe sono caratterizzate da edifici a destinazione prevalentemente residenziale.

Tale zona, vista la vicinanza al capoluogo di Provincia, ma anche alla città di Alba e alle Langhe è discretamente appetibile. L'area in esame è dotata di una buona struttura viaria per l'accesso diretto e immediato a luoghi di interesse storico - paesaggistico, ed è immersa in aree verdi private e pubbliche. Sono presenti, nelle immediate vicinanze alcune attività commerciali atte a soddisfare i bisogni primari dei cittadini residenti.



Locazione dell'immobile

(fonte Google Earth)

Descrizione del Compendio Condominiale in cui si trovano le unità immobiliari

L'edificio ha pianta rettangolare, si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato, collegati da una scala, interna, in c.a. a due rampe.

L'accesso pedonale e carrabile all'immobile avviene - (allegato 22 – fotogrammi 1, 2, 3 e 4) - da strada interna non ancora ultimata (opere indicate all'art 6 nella convenzione urbanistica – allegato 21 - *"I proponenti si obbligano per se stessi e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere in esecuzione diretta a parziale o a totale scomputo degli oneri di primaria urbanizzazione"*).

L'accesso pedonale alle unità immobiliari è possibile da scala esterna che conduce all'atrio del piano terra (allegato 22 – fotogrammi 5 e 6) o da area di manovra delle

autorimesse (allegato 22 - fotogramma 8, 9, 10) e da questi a scala interna condominiale. (allegato 22 - fotogramma 11).

L'accesso veicolare è da area comune (allegato 22 – fotogramma 8), con palazzina sita al civico 66/D (di fatto indicato sul posto con civico 66/C - insistente su confinante particella 1128 fg 37 Comune di Costigliole d'Asti – allegato 22 fotogramma 7), e da questa ad area di manovra condominiale (allegato 22 – fotogrammi - 9 e 10).

Il fabbricato è composto da sei unità abitative e nove box auto oltre a locali tecnici accessori; precisamente vi sono:

- a piano interrato autorimesse box auto, area manovra, locale caldaia e locale comune;
- a piano terra tre unità abitative con area a giardino privato recintato, atrio condominiale;
- a piano primo tre unità abitative;
- a piano secondo locali sgomberi, pertinenze esclusive delle unità abitative del piano primo e da queste unicamente accessibili e un locale tecnico.

Il fabbricato è stato realizzato tra il 2008 e il 2011 e si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

Le caratteristiche strutturali e tipologiche dell'edificio sono tipiche dell'epoca di costruzione.

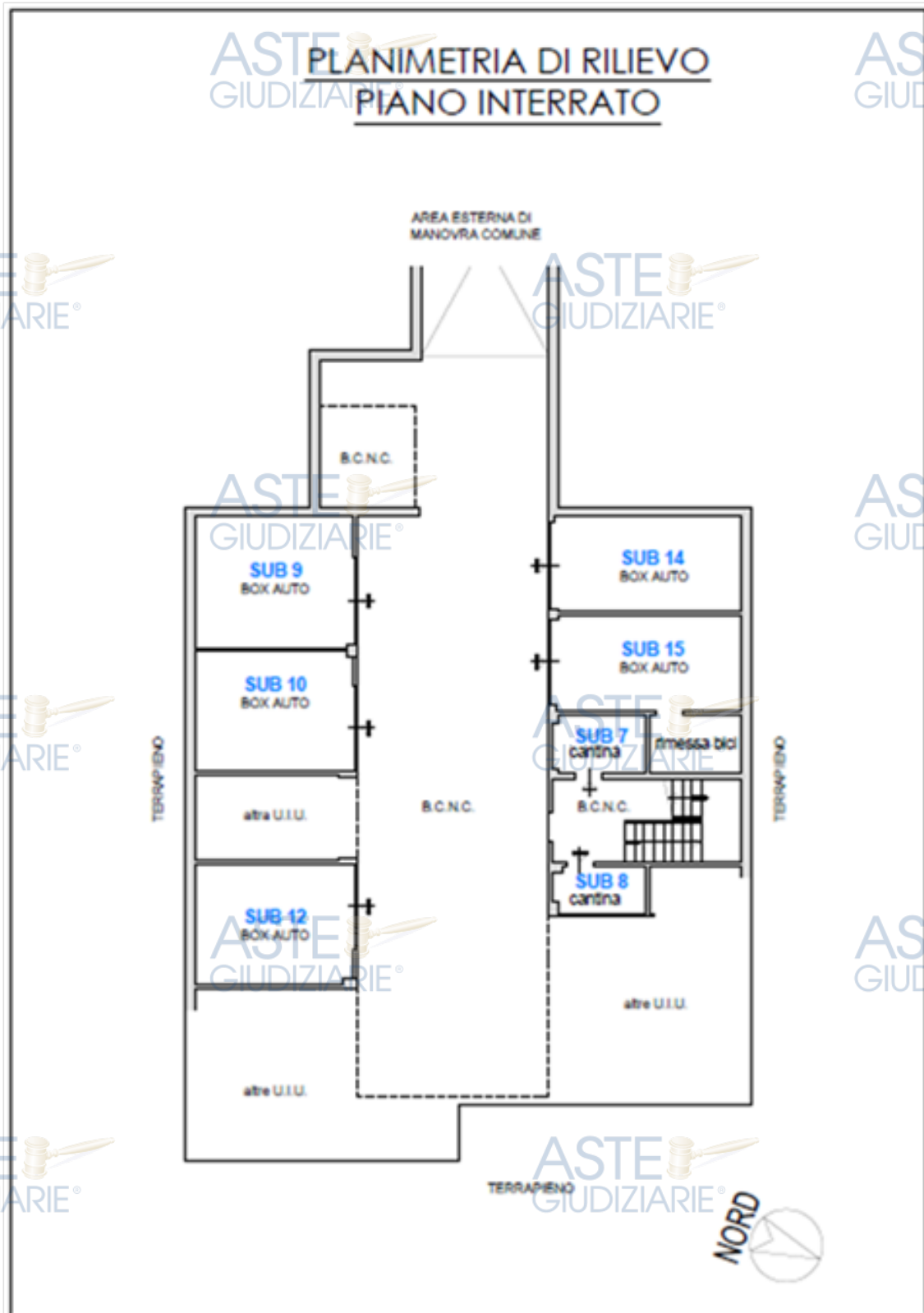
Ha struttura portante mista: fondazioni ed elevazioni in calcestruzzo armato; solai in latero-cemento; tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata oltre a elementi in "paramano"; tramezzi in muratura laterizia intonacati. Il tetto a due falde con struttura lignea a vista. I balconi hanno parapetto in ferro con disegno semplice.

La scala interna condominiale, a due rampe, divide l'immobile in due porzioni pressoché speculari. La vana scala è in volume chiuso, a meno una ampia apertura su prospetto nord non finestrata. La scala ha struttura in cemento armato, con pedate e alzate rivestite di pietra oltre a zoccolo su tutto il perimetro. Il parapetto interno, con disegno semplice, è in ferro. Il vano scala è intonacato e tinteggiato (allegato 22 – fotogrammi 12, 13 e 14).

Il fabbricato è allacciato alla rete di distribuzione acqua potabile, del gas metano, dell'energia elettrica, alla rete fognaria del Comune di Costigliole d'Asti.

Tali reti, relative all'urbanizzazione primaria, come anche indicato in relazione tecnica con pedissequo computo metrico estimativo del 22 novembre 2023 a firma del

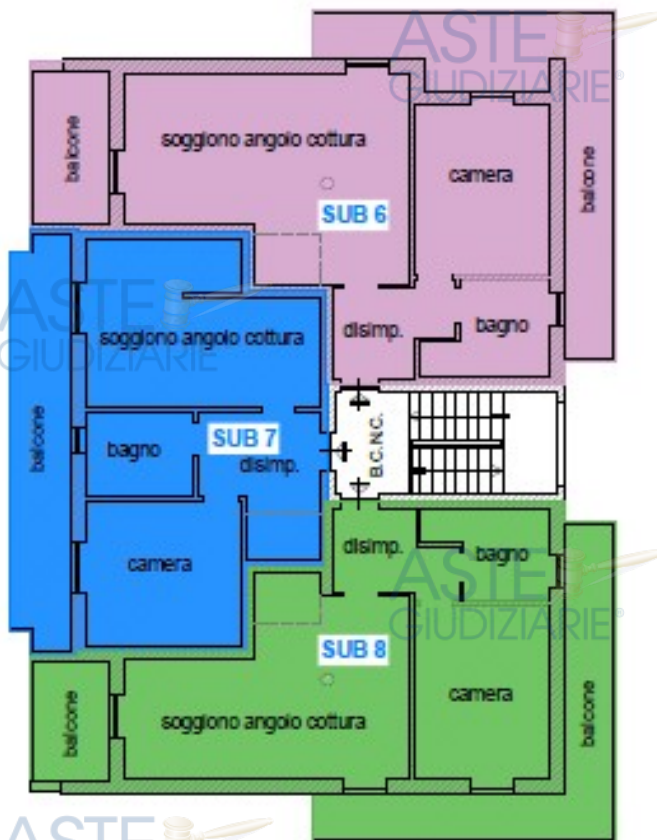
Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Costigliole d'Asti, XXXXXXXXXXXX
successivo convegno del 22 marzo 2024, non sono state ancora consegnate al
Comune di Costigliole d'Asti e collaudate.



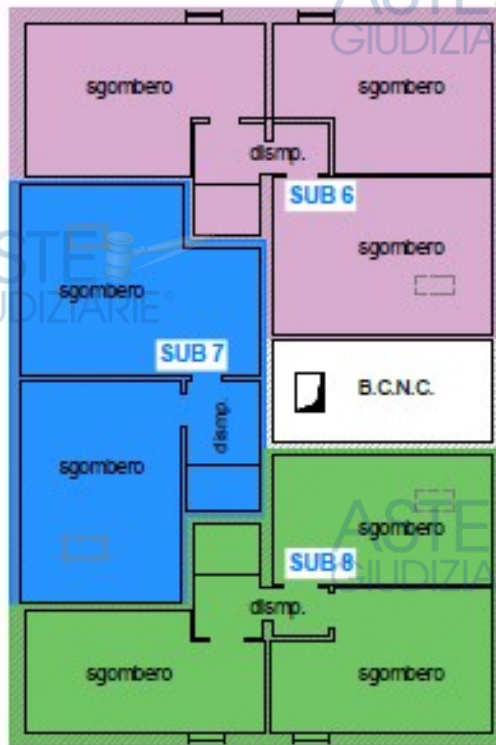
PLANIMETRIA DI RILIEVO

ASTE PIANO PRIMO
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA DI RILIEVO
PIANO SECONDO
(sottotetto)



L'area esterna, che risulta a tutt'oggi, non ancora sistemata in tutte le sue parti, è provvista di percorsi pedonali e zone a parcheggio pavimentate in autobloccanti (allegato 22 – fotogrammi 2, 3, 4, 7 e 8).

Il portone d'ingresso pedonale, su prospetto sud, ha apertura automatizzata collegata a citofono (allegato 22 – fotogrammi 5 e 6).

Si rileva che tutte le unità di seguito descritte sono allo stato attuale direttamente accessibili, vuoi per la presenza di pomo girevole sulle porte di sicurezza d'accesso alle unità abitative, vuoi perché prive di serramenti (cantine a piano terra), vuoi perché lasciate sempre aperte o ancora perché forzate (autorimesse a piano terra), dal legale rappresentante della XXXXX eseguita, vista l'irreperibilità delle chiavi, per permettere accesso alla scrivente.

Unità immobiliare residenziale, identificata al N.C.E.U: del Comune di Costigliole d'Asti al Fg. 37 n. 1067 sub 6, in Strada Canelli 66/B.

Unità immobiliare disposta su due livelli: a piano primo porzione abitativa a piano secondo – sottotetto – locali di sgombero.

Il tutto con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile pari a

- 159/1000 come da TABELLA 1 del Regolamento di Condominio - (allegato 23) per l'appartamento (piano 1° + sottotetto);
- L'art. 9 del regolamento di condominio alla lettera h) prevede che “.. venga conteggiata una quota minima pari al 27% indipendentemente da consumo rilevato in base al volume abitabile di proprietà riscaldato” - TABELLA 3 del regolamento su detto volume riscaldato 169,53/892,21 - volume non riscaldato 139,40/359,59

❖ Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/B – piano 1-2

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	6	A/2	3	4 vani	Tot= 114 m ² Tot *= 111 m ²	Euro 206,58

Tot* = Totale escluse aree scoperte

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

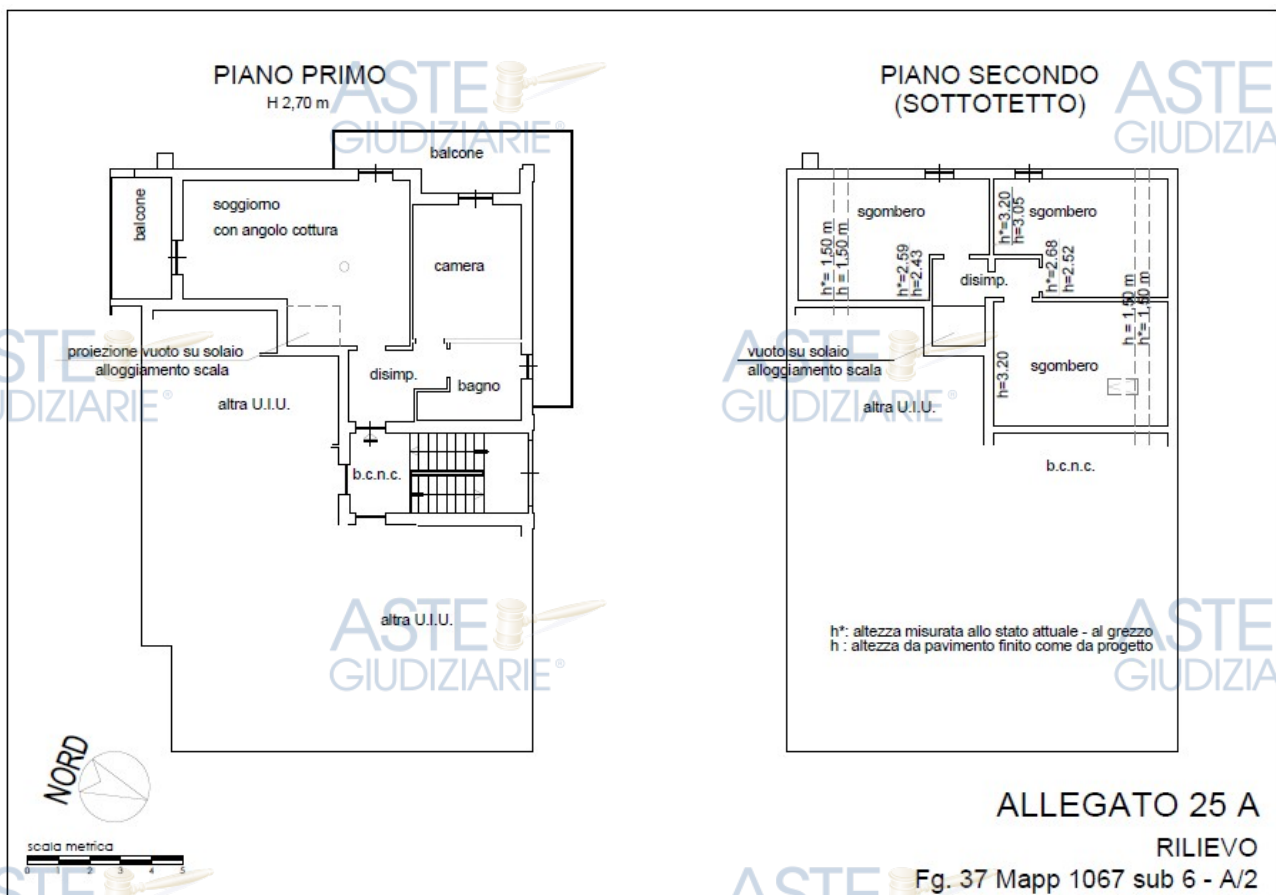
(come da visura catastale storica aggiornata allegato 24 – 1)

Coerenti:

- al piano primo (2° fuori terra) unità abitativa residenziale distinto in planimetria allegata al Regolamento di Condominio con n 6: vano scala (B.C.N.C.) sub 1, alloggio n 7 del piano (sub 7 mappale 1067 fg 37) muri di perimetro a tre lati
 - al piano secondo piano – sottotetto - (3° fuori terra) locali di sgombero - distinto in planimetria allegata al Regolamento di Condominio con n 6: vano tecnico (B.C.N.C.) sub 1, locali sgombero in planimetria n 7 del piano (sub 7 mappale 1067 fg 37) muri di perimetro a tre lati

❖ Descrizione dell'unità immobiliare

Per una più chiara lettura della presente, i beni sono rappresentati in schemi fuori scala a seguire e negli elaborati grafici di cui all'allegato 25, oltre a documentazione fotografica di cui all'allegato 26



La presente unità abitativa, ha unico accesso da pianerottolo condominiale a piano primo e si articola su due piani:

- Piano primo (2° FT): ingresso disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, un balcone che si sviluppa su prospetti Nord e Ovest e balcone/terrazzo su prospetto Sud.

- Piano secondo (3° FT) – sottotetto: disimpegno e tre locali sgombero

L'unità abitativa qui descritta, non è mai stata abitata. Le pareti e i soffitti sono intonacati e i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. L'altezza utile è pari a 270 cm.

L'unità è priva di porte interne e della scala arredo di collegamento con piano secondo sottotetto.

Il piano secondo sottotetto ha pareti intonacate, ma è privo di elementi radianti, sottofondi e pavimenti.

A piano primo:

- ingresso disimpegno – rif. 1 - (allegato 26 – fotogramma 2 e 3) della superficie utile calpestabile di mq 6,43 mq.

dall'ingresso disimpegno si accede:

- al soggiorno angolo cottura – rif. 2 – di superficie utile calpestabile pari a 34,13 mq (allegato 26 fotogrammi 4, 5, 6, 7 e 8). Su solaio è presente vuoto per l'alloggiamento scala arredo, da installare, per accedere al piano secondo (fotogramma 8).

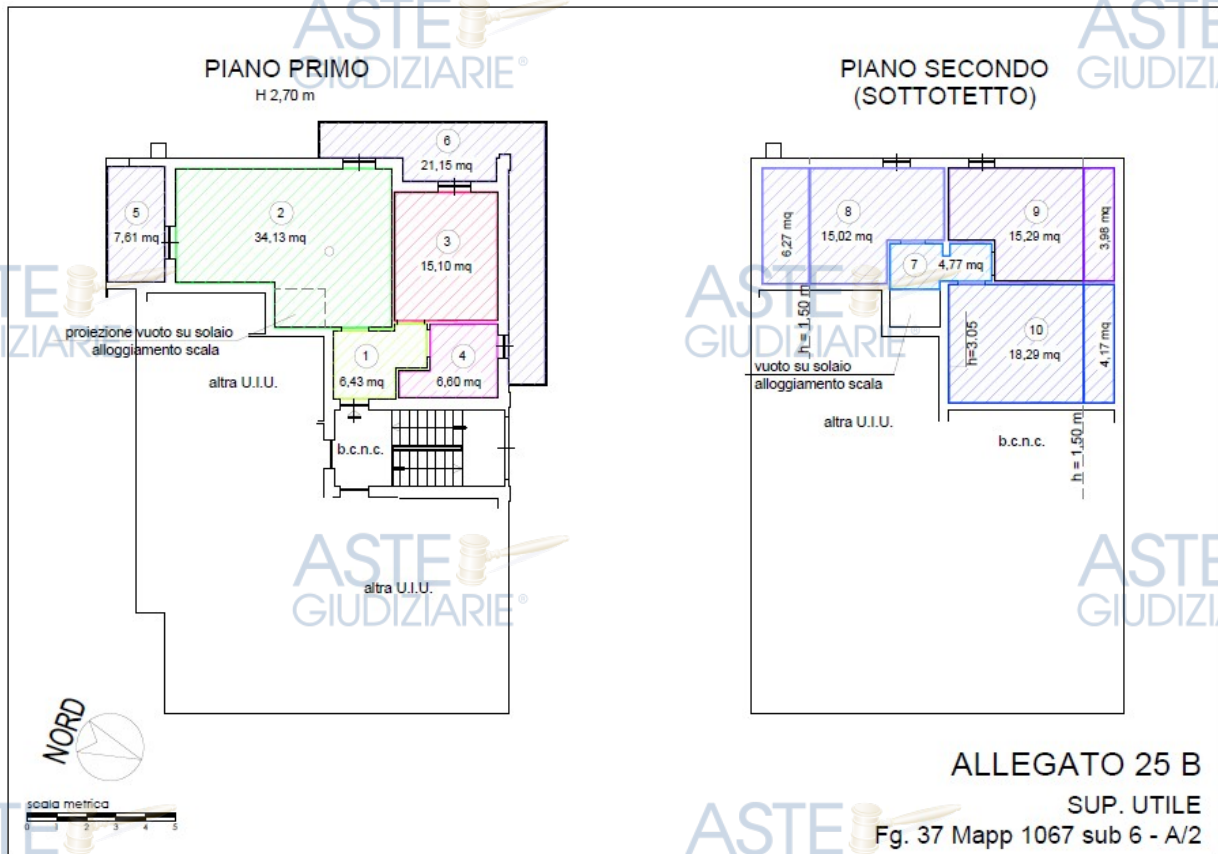
- alla camera da letto – rif. 3 – (allegato 26 fotogrammi 9 e 10) della superficie utile calpestabile di 15,10 mq

- al bagno – rif. 4 – della superficie utile di 6,60 mq, ha pavimento in piastrelle di ceramica e pareti per una parte intonacate e per la parte prevalente rivestite di piastrelle di ceramica. Gli accessori sono di foggia classica e la rubinetteria è funzionante. Sulla parete di sinistra, entrando, sono installati lavabo e bidet, sulla parete opposta tazza all'inglese e attacchi per lavatrice e nella rientranza sulla destra dell'ingresso è collocato piatto doccia. Il termo arredo è presente ma non installato. (allegato 26 fotogrammi 11, 12, 13 e 14).

Il soggiorno, la camera e il bagno sono direttamente areo illuminati e hanno uscita su di un balcone di pertinenza diretta, in particolare:

- al balcone/terrazzo, - rif. 5 – della superficie di 7,61 mq, esposto a Sud Est si accede dal soggiorno; è parzialmente coperto da solaio piano secondo sottotetto. (allegato 26 fotogrammi 15 e 16).

- al balcone che si sviluppa su prospetti Nord Ovest e Sud Ovest - vano 6 - della superficie di 21,15 mq, si accede da soggiorno, camera da letto e bagno. La camera è arretrata rispetto al filo del fabbricato creando di fatto piccola loggia. (allegato 26 fotogrammi 17, 18, 19 e 20).



ALLEGATO 25 B

SUP. UTILE

Fig. 37 Mapp 1067 sub 6 - A/2

SUPERFICIE UTILE CALPESABILE			
FG 37 MAPPALE 1067 SUB 6			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
1	1	INGRESSO DISIMPEGNO	6,43
2	1	SOGGIORNO ANGOLO COTTURA	34,13
3	1	CAMERA	15,10
4	1	BAGNO	6,60
5	1	BALCONE	7,61
6	1	BALCONE	21,15
7	2	DISINPEGNO	4,77
8	2	SGOMBERO H > 150 cm	15,02
		SGOMBERO H < 150 cm	6,27
9	2	SGOMBERO H > 150 cm	15,29
		SGOMBERO H < 150 cm	3,98
10	2	SGOMBERO H > 150 cm	18,29
		SGOMBERO H < 150 cm	4,17
TOTALE			158,81



Sui balconi terrazzi si rivelano crepe su intonaco che evidenziano un distacco tra struttura portante e tamponamenti. A parere della scrivente, se le lesioni verticali possono non destare troppa preoccupazione, quelle orizzontali meritano una verifica approfondita e conseguente ripristino, qualora necessario, secondo indicazioni di un tecnico abilitato. I balconi terrazzi sono piastrellati e dotati di punti luce con lampada per esterno oltre a presa su terrazzo esposto a Sud Est.

A piano secondo sottotetto, (da ultimare):

- disimpegno – rif. 7 – della superficie utile di mq 4,77 (allegato 26 fotogrammi 21 e 22)
- locale sgombro – rif. 8 – (allegato 26 fotogrammi 23, 24 e 25) della superficie utile di 21,29 mq di cui 6,27 mq con altezza minore a 150 cm e areo illuminato con finestra
- locale sgombro – rif. 9 – (allegato 26 fotogrammi 26, 27 e 28) della superficie utile di 19,27 mq di cui 3,98 mq con altezza minore a 150 cm e areo illuminato con finestra
- locale sgombro – rif. 10 – (allegato 26 fotogrammi 29, 30 e 31) della superficie utile di 22,46 mq di cui 4,17 mq con altezza minore di 150 cm e areo illuminato con lucernario

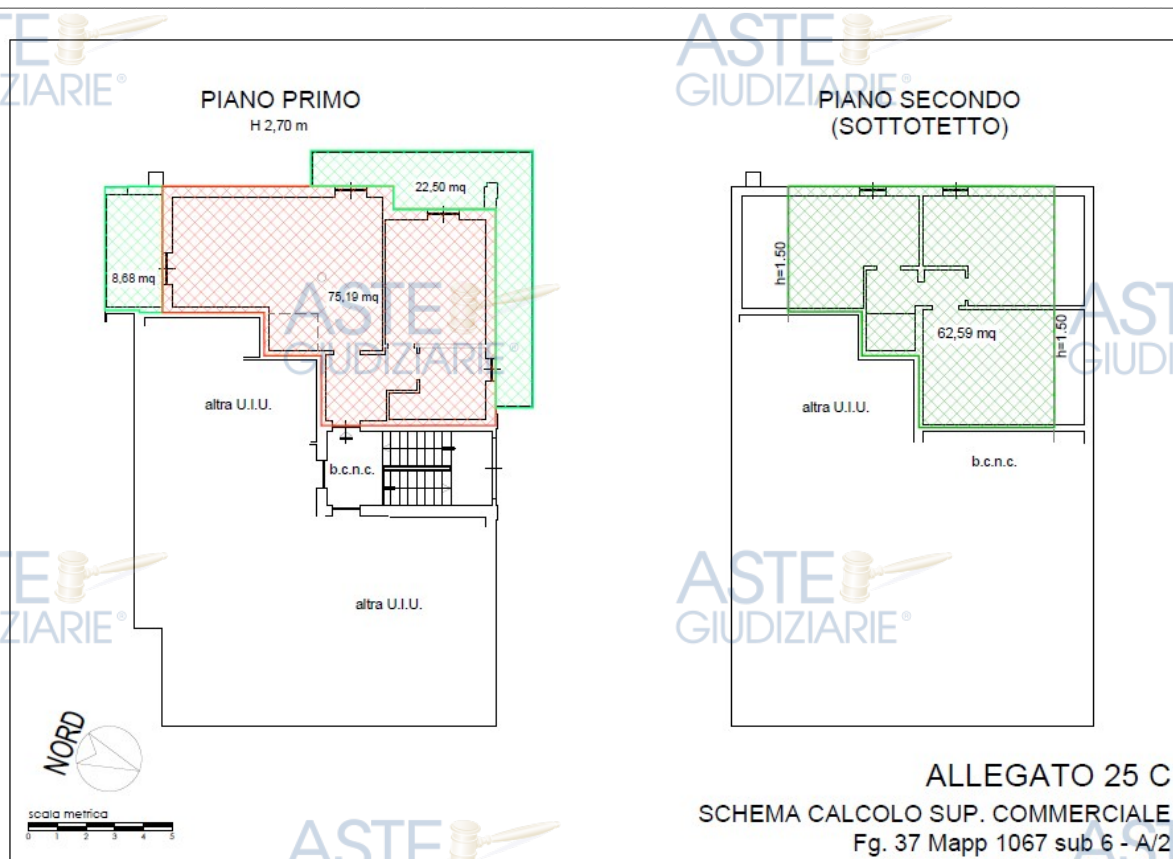
I serramenti esterni sono in legno e dotati di persiane ad ante a piano primo. Sia le porte finestre che le persiane sono da revisionare; si precisa che buona parte delle guarnizioni sono distaccate.

Gli impianti tecnologici comprendono: impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzato con caldaia alimentata a gas metano; l'irradiazione termico all'interno dei locali a mezzo di sistema radiante a pavimento per il bagno è previsto termo arredo in alluminio; rete gas; impianto di adduzione acqua potabile collegato ad acquedotto pubblico e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale.

L'impianto di energia elettrica e di illuminazione è costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente; impianto citofonico.

La scrivente CTU ha considerato le altezze interne a lavoro finito per computare l'effettiva superficie utilizzabile ai fini della determinazione della superficie commerciale





SUPERFICIE COMMERCIALE			
FG 37 MAPPALE 1067 SUB 6			
Superficie utile netta calpestabile			
Muri perimetrali (spessore max 50 cm)	100%	75,19	75,19
Muri perimetrali in comunione (50% dello spessore sino ad max 25 cm)			
Sottotetti non abitabili (Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50)	35%	62,59	21,91
Balconi e Lastrici solari	25%	31,18	7,80
totale			104,90

Unità immobiliare residenziale, identificata al N.C.E.U: del Comune di Costigliole d'Asti al Fg. 37 n. 1067 sub 7, in Strada Canelli 66/B.

Unità immobiliare disposta su più livelli: a piano interrato cantina, a piano primo porzione abitativa a piano secondo – sottotetto – locali di sgombero.

Il tutto con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile pari a

- 129/1000 come da TABELLA 1 del Regolamento di Condominio (allegato 23) per l'appartamento sub 7 (piano 1° + sottotetto);
- 13/1000 come da TABELLA 2 del Regolamento di Condominio (allegato 23) per la cantina sub 7 (piano interrato)

▪ L'art. 9 del regolamento di condominio alla lettera h) prevede che “.. venga conteggiata una quota minima pari al 27% indipendentemente da consumo rilevato in base al volume abitabile d proprietà riscaldato” - tabella 3 del regolamento di condominio volume riscaldato 139,48/892,21 - volume non riscaldato 97,35/359,59

❖ Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/B – piano S1-1-2

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	7	A/2	3	4 vani	Tot= 93 m2 Tot *= 88 m2	Euro 206,58

Tot* = Totale escluse aree scoperte intestati:

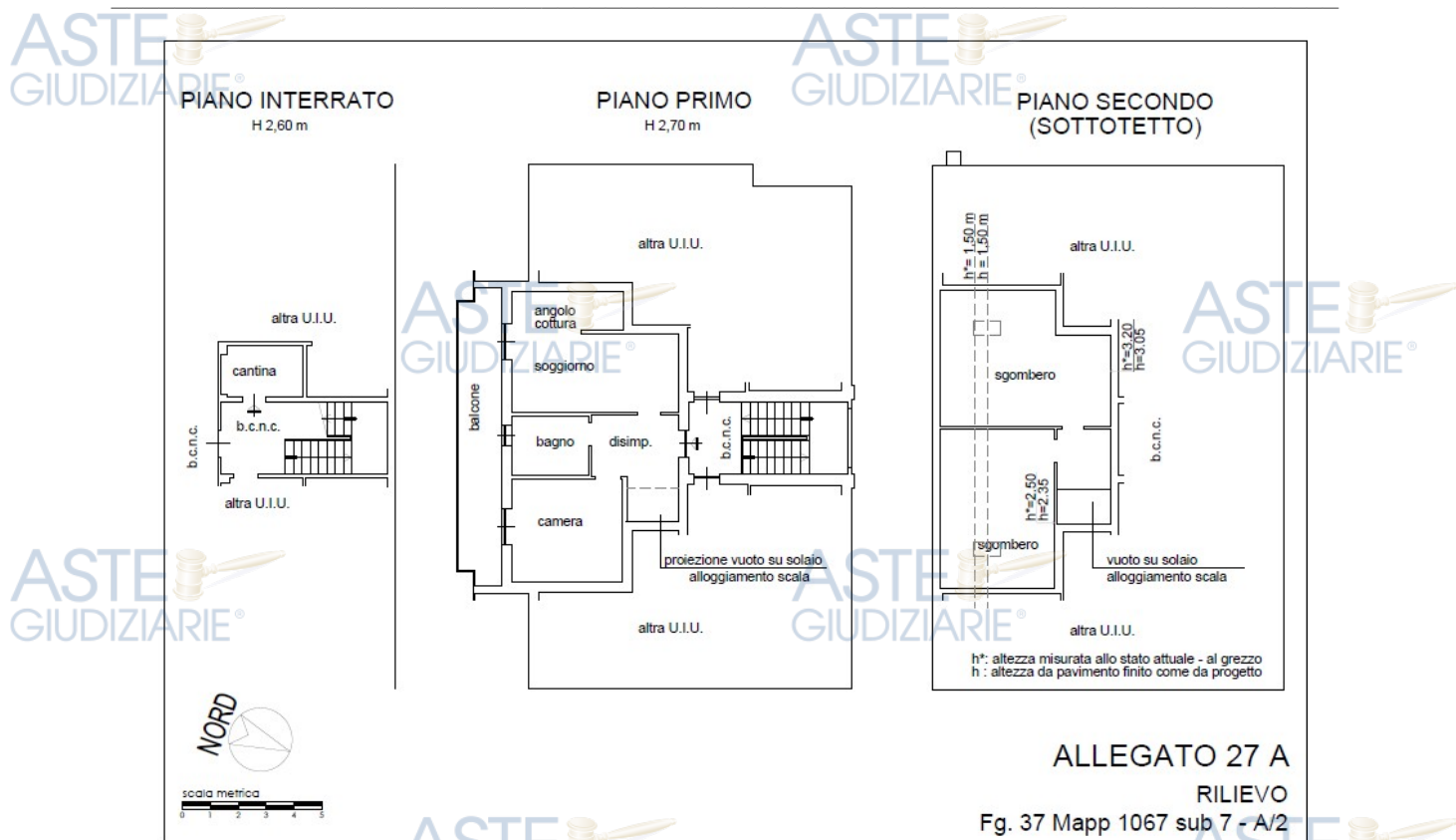
DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 24 – 2)

Coerenti:

- cantina piano interrato - S1 distinta in planimetria allegata al Regolamento di Condominio con n 7: B.C.N.C. di cui al sub 1 a due lati (vano scala condominiale, area di manovra autorimesse), altra U.I.U. – sub 15 - a due lati
- alloggio al piano primo (2° fuori terra) distinto in planimetria allegata al Regolamento di Condominio con n 7: vano scala (B.C.N.C.) sub 1, altra U.I.U. n 8 della detta planimetria del piano (sub 8 mappale 1067 fg 37), muri di perimetro, altra U.I.U. n 6 della detta planimetria del piano (sub 6 mappale 1067 fg 37).
- locali di sgombero al piano secondo piano – sottotetto - (3° fuori terra) distinto in planimetria allegata al Regolamento di Condominio con n 7: vano tecnico (B.C.N.C.) sub 1, altra U.I.U. n 8 della detta planimetria del piano (sub 8 mappale 1067 fg 37), muri di perimetro, altra U.I.U. n. 6 della detta planimetria del piano (sub 6 mappale 1067 fg 37).

❖ De scrizione dell'unità immobiliare



Per una più chiara lettura della presente i beni sono rappresentati in schemi fuori scala di seguito riportati e negli elaborati grafici di cui all'allegato 27, oltre a documentazione fotografica di cui all'allegato 28.

L'unità immobiliare su espressa è suddivisa come segue:

- cantina piano interrato (S1),
- appartamento piano primo (2°FT) e piano secondo (3°FT)

La cantina - rif. 1 - posta a piano interrato, ha accesso da corridoio di distribuzione condominiale (allegato 28 - fotogramma 1), raggiungibile da scala interna condominiale e da area di manovra delle autorimesse. Ha una superficie utile e calpestabile di mq 5,45; ha altezza paria a 260 cm.

Le pareti divisorie sono in blocchi di cemento a vista (allegato 28 - fotogramma 2 e 3). Il vano porta di accesso al locale è privo di serramento.

Il locale è dotato di punto luce oggi collegato alla luce scala condominiale, da indicazioni date durante il sopralluogo, dovrebbe essere da collegare direttamente all'impianto dell'unità abitativa.

L'appartamento ha unico accesso da pianerottolo condominiale a piano primo (allegato 28 - fotogramma 4) e si sviluppa su due livelli:

- Piano primo: ingresso disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone che si sviluppa su prospetto Sud Est.
- Piano secondo – sottotetto: disimpegno e due locali sgombero

L'unità abitativa qui descritta, è stata abitata, tanto che le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. L'altezza utile è di 270 cm

L'unità è priva di porte interne e della scala arredo di collegamento con piano secondo sottotetto. Il piano secondo sottotetto ha pareti intonacate, ma è privo di elementi radianti, sottofondi e pavimenti.

A piano primo:

- ingresso disimpegno – rif. 2 - (allegato 28 – fotogramma 5, 6 e 7) della superficie utile calpestabile di mq 9,93 mq. In tale vano sarà collocabile scala arredo di collegamento con piano sottotetto.

Dall'ingresso disimpegno si accede:

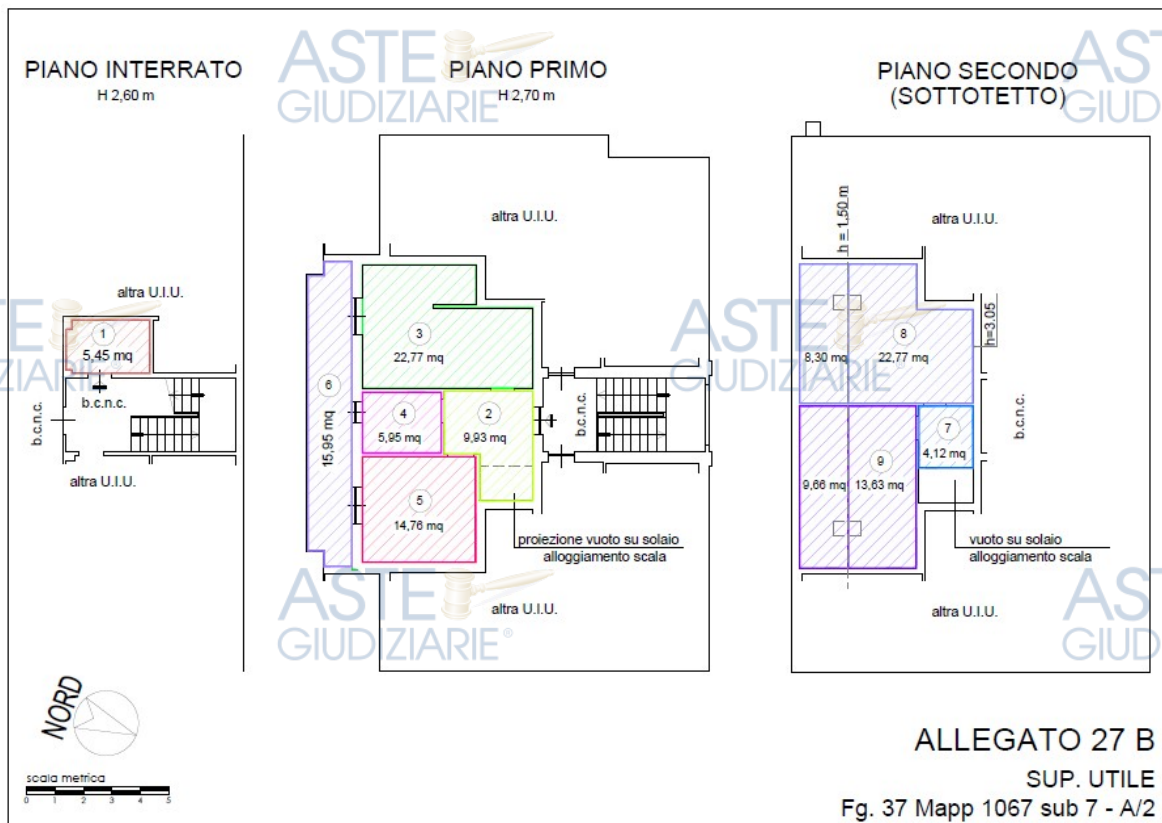
- al soggiorno angolo cottura – rif. 3 – di superficie utile calpestabile pari a 22,77 mq (allegato 28 fotogrammi 8, 9 e 10).
- al bagno – rif. 4 – della superficie utile di mq 5,95, ha pavimento in piastrelle di ceramica e pareti per una parte intonacate e tinteggiate e per la parte prevalente rivestite di piastrelle di ceramica. Gli accessori sono di foggia classica e la rubinetteria presente è funzionante in scarse condizioni manutentive. Entrando, sulla sinistra piatto doccia, seguito da bidet e tazza all'inglese; sulla parete opposta termo arredo e attacchi per lavabo. (allegato 28 fotogrammi 11, 12 e 13).
- alla camera da letto – rif. 5 – (allegato 28 fotogrammi 14, 15 e 16) è della superficie utile calpestabile di 14,76 mq

Il soggiorno, la camera e il bagno sono direttamente areo illuminati con finestra o porte finestre con persiane ad anta.

Il soggiorno angolo cottura e la camera hanno uscita su di un balcone di pertinenza diretta. Il balcone terrazzo è esposto a Sud Est - rif. 6 – con superficie di 15,95 mq; è parzialmente coperto da sporto della copertura. (allegato 28 fotogrammi 17 e 18).

Il balcone terrazzo è piastrellato e dotato di punti luce con lampada per esterno.

I serramenti esterni sono in legno e con persiane ad ante a piano primo. Sia le porte finestre che le persiane sono da revisionare; si precisa che buona parte delle guarnizioni sono distaccate e il montante della porta finestra del rif. 3 è rotto (allegato 28 fotogrammi 19, 20 e 21).



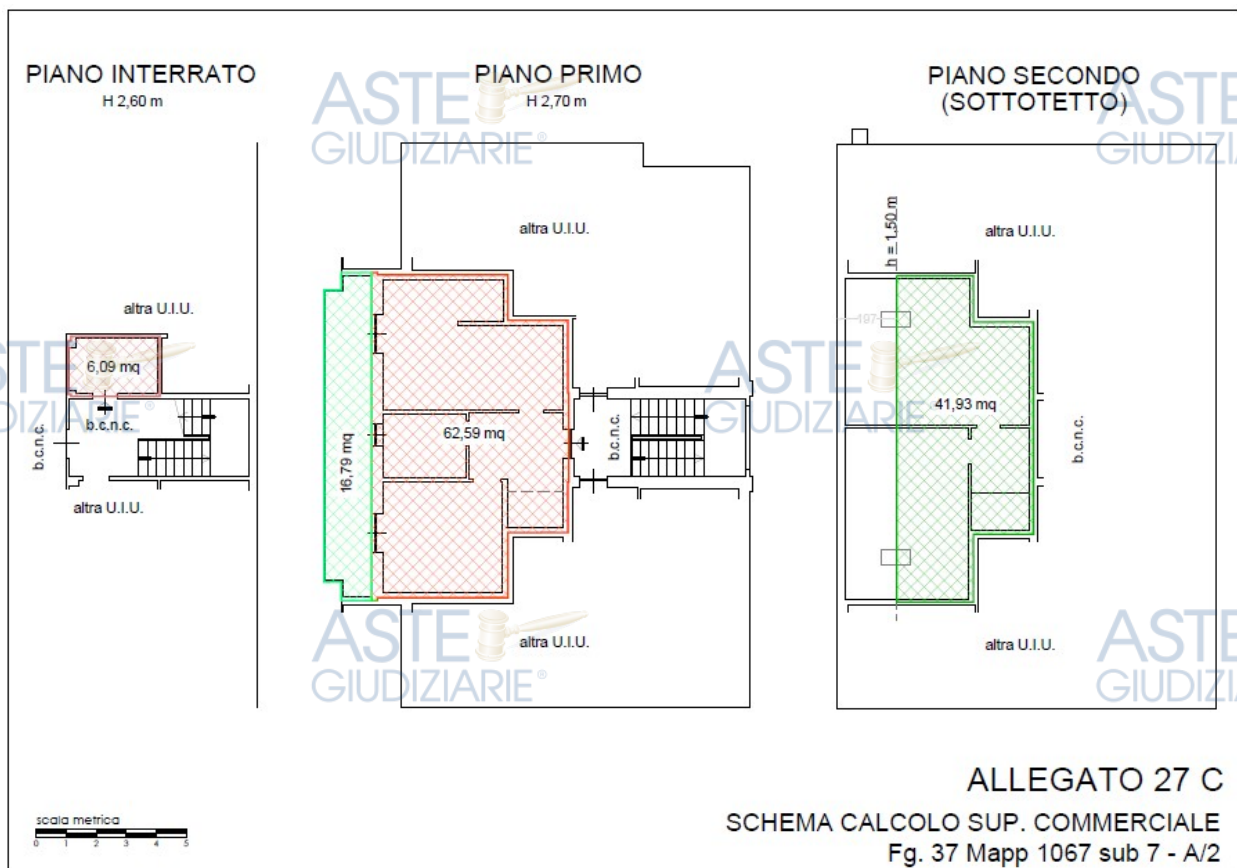
SUPERFICIE UTILE CALPESABILE			
FG 37 MAPPALE 1067 SUB 7			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
1	S1	CANTINA	5,45
2	1	INGRESSO DISIMPEGNO	9,93
3	1	SOGGIORNO ANGOLO COTTURA	22,77
4	1	BAGNO	5,95
5	1	CAMERA	14,76
6	1	BALCONE	15,95
7	2	DISINPEGNO	4,12
8	2	SGOMBERO H > 150 cm	18,34
		SGOMBERO H < 150 cm	8,30
9	2	SGOMBERO H > 150 cm	13,63
		SGOMBERO H < 150 cm	9,66
TOTALE			128,86

A piano secondo sottotetto, da completare:

- disimpegno – rif. 7 – della superficie utile di mq 4,12 (allegato 28 fotogrammi 21)
- locale sgombero – rif. 8 – (allegato 28 fotogrammi 22, 23, 24) della superficie utile di

26,64 mq di cui 8,30 mq con altezza minore a 150 cm e areo illuminato con lucernario
- locale sgombro – rif. 9 – (allegato 28 fotogrammi 25 26 27) della superficie utile di
23,29 mq di cui 9,66 mq con altezza minore a 150 cm e areo illuminato con lucernario.

Gli impianti tecnologici comprendono: impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzato con caldaia alimentata a gas metano; l'irradiazione termico all'interno dei locali di piano primo, a mezzo di sistema radiante a pavimento per il bagno termo arredo in alluminio; rete gas; impianto di adduzione acqua potabile collegato ad acquedotto pubblico e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale; impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente; impianto citofonico.



SUPERFICIE COMMERCIALE			
FG 37 MAPPALE 1067 SUB 7			
Superficie utile netta calpestabile	100%	62,59	62,59
Muri perimetrali (spessore max 50 cm)			
Muri perimetrali in comunione (50% dello spessore sino ad max 25 cm)			
Sottotetti non abitabili (Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50)	35%	41,93	14,68
Balconi e Lastrici solari	25%	16,79	4,20
Cantine, non collegati ai vani principali	20%	6,09	1,22
totale			82,69

Unità immobiliare residenziale, identificata al N.C.E.U: del Comune di Costigliole d'Asti al Fg. 37 n. 1067 sub 8, in Strada Canelli 66/B.

Unità immobiliare disposta su più livelli: a piano interrato cantina, a piano primo porzione abitativa a piano secondo – sottotetto – locali di sgombero.

Il tutto con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile pari a

- 140/1000 come da TABELLA 1 del Regolamento di Condominio (allegato 23) per l'appartamento sub 8 (piano 1° + sottotetto);
- 16/1000 come da TABELLA 2 del Regolamento di Condominio (allegato 23) per la cantina sub 8 (piano interrato)
- L'art. 9 del regolamento di condominio alla lettera h) prevede che *".. venga conteggiata una quota minima pari al 27% indipendentemente da consumo rilevato in base al volume abitabile d proprietà riscaldato"* - tabella 3 del regolamento di condominio volume riscaldato 157,06/892,21 - volume non riscaldato 122,84/359,59

❖ Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/B – piano 1-2

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	8	A/2	3	4 vani	Tot= 105 m ² Tot *= 101 m ²	Euro 206,58

Tot* = Totale escluse aree scoperte

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 24 – 3)

Coerenti:



- cantina piano interrato - S1 distinta in planimetria allegata al Regolamento di Condominio con n 8: B.C.N.C. di cui al sub 1 a due lati (vano scala condominiale, area di manovra autorimesse), altra U.I.U. – sub 16 - a due lati
- alloggio al piano primo (2° FT) distinto in planimetria allegata al Regolamento di Condominio con n 8: vano scala (B.C.N.C.) sub 1, muri di perimetro a tre lati, altra U.I.U. n 7 della detta planimetria del piano (sub 7 mappale 1067 fg 37)
- locali di sgombero al piano secondo piano – sottotetto - (3° FT) distinto in planimetria allegata al Regolamento di Condominio con n 8: vano tecnico (B.C.N.C.) sub 1, muri di perimetro a tre lati, altra U.I.U. n 7 della detta planimetria del piano (sub 7 mappale 1067 fg 37).

❖ Descrizione dell'unità immobiliare

Per una più chiara lettura della presente i beni sono rappresentati in schemi fuori scala di seguito riportati e negli elaborati grafici di cui all'allegato 29 – A, oltre a documentazione fotografica di cui all'allegato 30

L'unità immobiliare su espressa è suddivisa come segue:

- cantina piano interrato (S1),
- appartamento piano primo (2°FT) e piano secondo (3°FT)

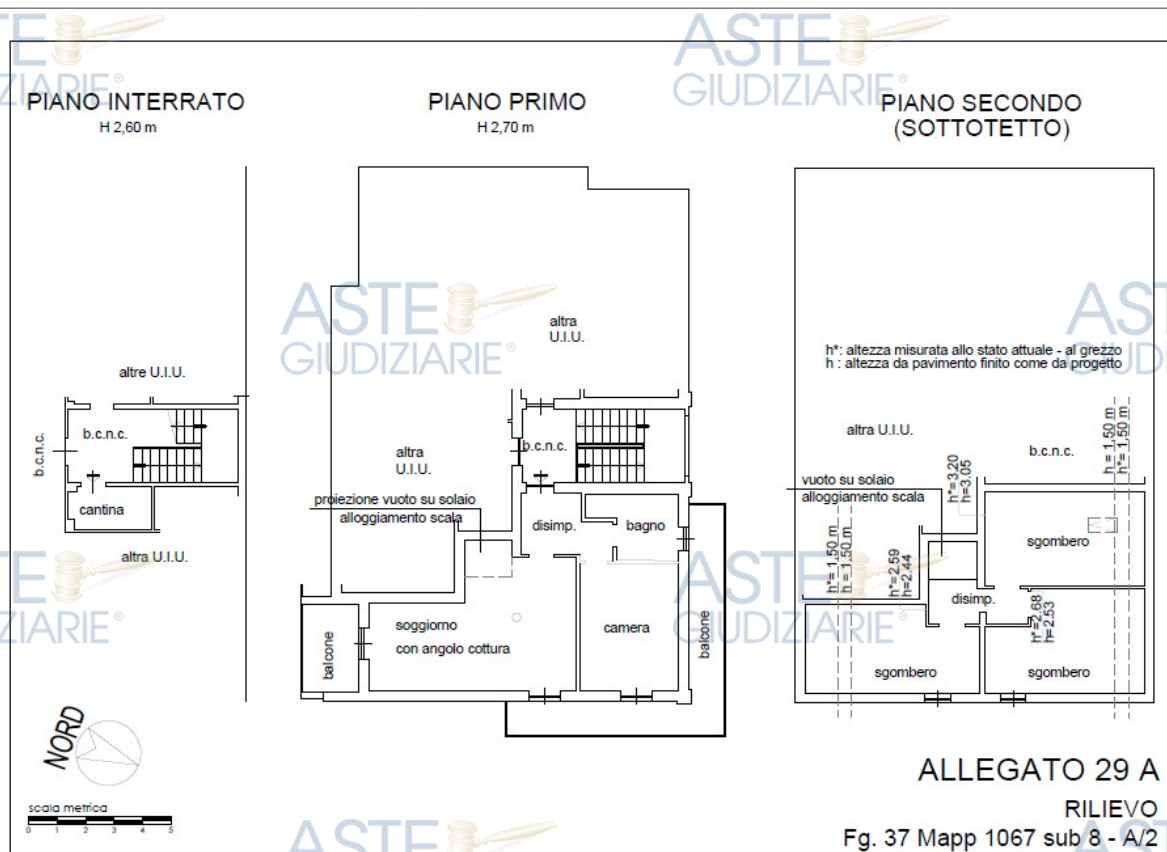
piano interrato:

Cantina - rif. 1, ha accesso da corridoio di distribuzione condominiale (allegato 30 fotogramma 1), raggiungibile da scala interna condominiale e da area di manovra delle autorimesse. Ha una superficie utile e calpestabile di mq 4,22; ha altezza paria a 260 cm.

Le pareti divisorie sono in blocchi di cemento a vista (allegato 30 - fotogramma 2, 3 e 4). Il vano porta di accesso al locale è privo di serramento.

Il locale è dotato di punto luce oggi collegato all'impianto elettrico scala condominiale.

Da indicazioni date durante il sopralluogo dovrebbe essere da collegare direttamente all'impianto dell'unità abitativa.



L'unità abitativa qui descritta, non è mai stata abitata. Le pareti e i soffitti sono intonacati e i pavimenti in piastrelle di ceramica. L'altezza interna è pari a 270 cm

L'unità è priva di porte interne e della scala arredo di collegamento con piano secondo sottotetto. Il piano secondo sottotetto ha pareti intonacate, ma è privo di elementi radianti, sottofondi e pavimenti.

A piano primo:

ingresso disimpegno – rif. 2 - (allegato 30 – fotogramma 5, 6, 7, 8 e 9) della superficie utile calpestabile di mq 6,13 mq.

dall'ingresso disimpegno si accede:

- al soggiorno angolo cottura – rif. 3 – di superficie utile calpestabile pari a 29,88 mq (allegato 30 fotogrammi 10, 11,12 e 13). Su solaio è presente vuoto per l'alloggiamento scala arredo, da installare, per accedere al piano secondo (fotogramma 14 e 15).

- alla camera da letto – rif. 4 – (allegato 30 fotogrammi 16 e 17) della superficie utile calpestabile di 15,50 mq

- al bagno – rif. 5 – della superficie utile di mq 6,03. Il pavimento è in piastrelle di ceramica e le pareti sono per una parte intonacate e per la restante parte rivestite con piastrelle di ceramica. Gli accessori sono di foggia classica e la rubinetteria è

funzionante. Sulla parete di destra, entrando, sono installati lavabo e bidet, sulla parete opposta tazza all'inglese e attacchi per lavatrice e nella rientranza sulla sinistra dell'ingresso è collocato piatto doccia. Il termo arredo è presente e installato (allegato 30 fotogrammi 18, 19 e 20).

Il soggiorno, la camera e il bagno sono direttamente areo illuminati con porte finestre e hanno uscita su di un balcone di pertinenza diretta, in particolare:

- al balcone che si sviluppa su prospetti Nord Est e Nord Ovest - rif. 6 - della superficie di 17,64 mq si accede da soggiorno, camera da letto e bagno. (allegato 30 fotogrammi 21, 22, 23 e 24).

- al balcone terrazzo, esposto a sud - rif. 7 - della superficie di 6,03 mq si accede dal soggiorno; è parzialmente coperto da solaio piano secondo sottotetto. (all. 30 fotogrammi 25, 26, 27 e 28). Si rivelano crepe su intonaco che evidenziano un distacco tra struttura portante e tamponamenti. A parere della scrivente, se le lesioni verticali possono non destare troppa preoccupazione, quelle orizzontali meritano una verifica approfondita e conseguente ripristino, se necessario, secondo indicazioni di un tecnico abilitato. I balconi terrazzi sono piastrellati e dotati di punti luce con lampada per esterno.

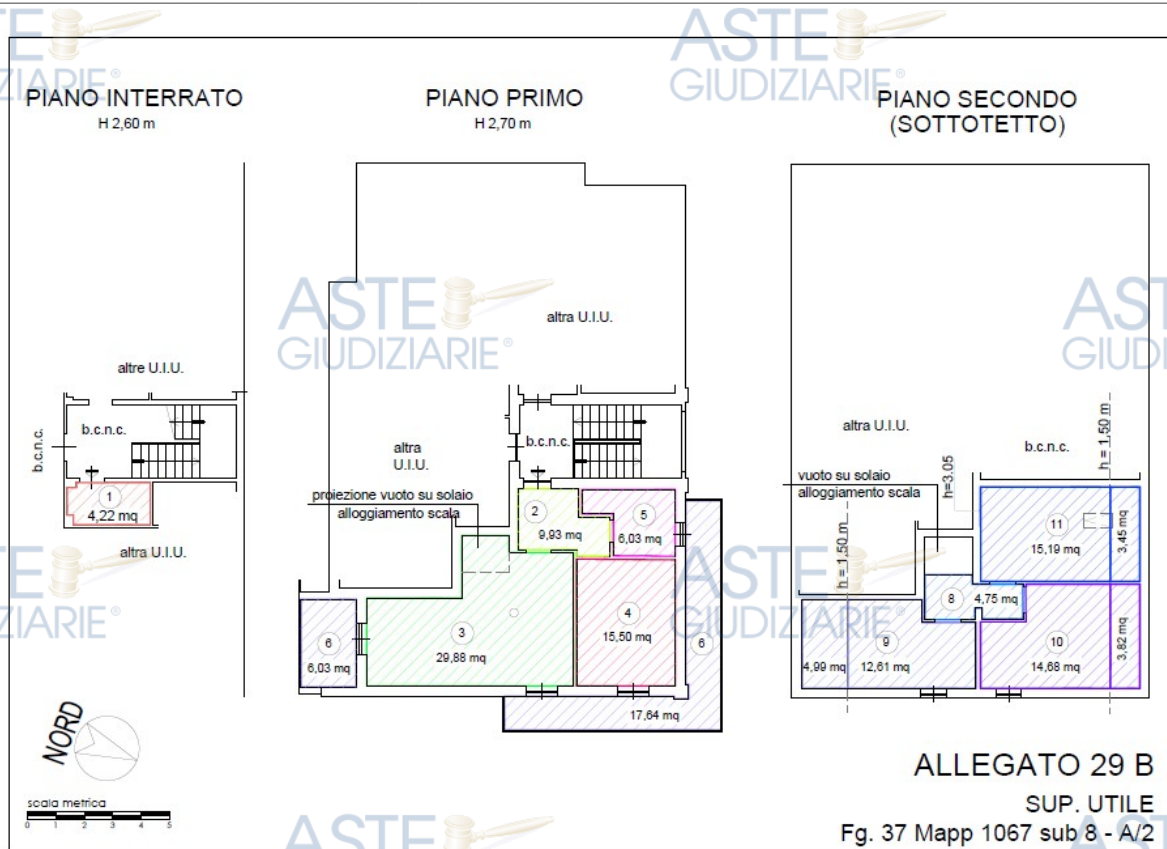
A piano secondo sottotetto, da completare:

- disimpegno - rif. 8 - della superficie utile di mq 4,75 (allegato 30 fotogrammi 29 e 30)

- locale sgombro - rif. 9 - (allegato 30 fotogrammi 31 e 32) della superficie utile complessiva di 17,60 mq di cui 4,99 mq con altezza minore a 150 cm e areo illuminato con finestra

- locale sgombro - rif. 10 - (allegato 30 fotogrammi 33, 34 e 35) della superficie utile complessiva di 18,50 mq di cui 3,82 mq con altezza minore a 150 cm e areo illuminato con finestra

- locale sgombro - rif. 11 - (allegato 30 fotogrammi 36 37 38) della superficie utile complessiva di 18,64 mq di cui 3,45 mq con altezza minore di 150 cm e areo illuminato con lucernario

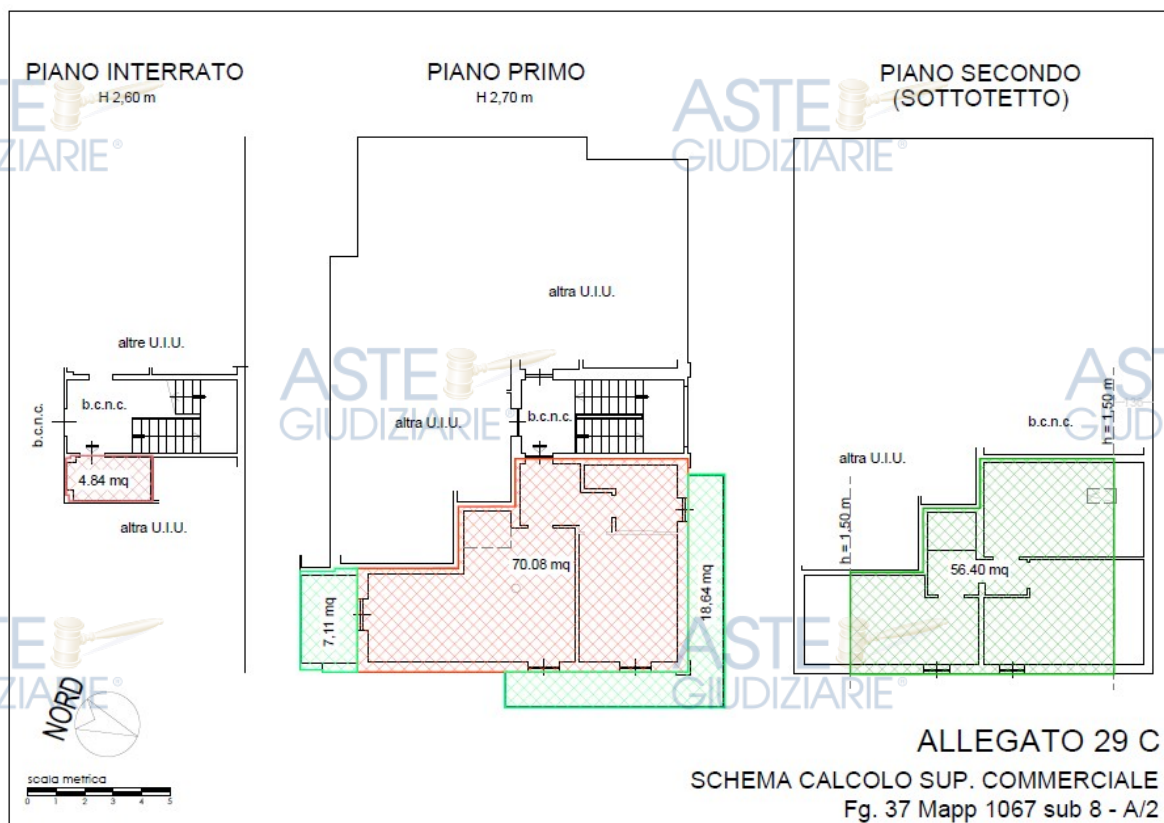


SUPERFICIE UTILE CALPESABILE			
FG 37 MAPPALE 1067 SUB 8			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
1	S1	CANTINA	4,22
2	1	INGRESSO DISIMPEGNO	6,13
3	1	SOGGIORNO ANGOLO COTTURA	29,88
4	1	CAMERA	15,50
5	1	BAGNO	6,03
6	1	BALCONE	17,64
7	1	BALCONE	6,03
8	2	DISINPEGNO	4,75
9	2	SGOMBERO H > 150 cm	12,61
		SGOMBERO H < 150 cm	4,99
10	2	SGOMBERO H > 150 cm	14,68
		SGOMBERO H < 150 cm	3,82
11	2	SGOMBERO H > 150 cm	15,19
		SGOMBERO H < 150 cm	3,45
TOTALE			144,92

I serramenti esterni sono in legno; a piano primo sono dotati di persiane ad ante. Sia le porte finestre che le persiane sono da revisionare; si precisa che buona parte delle guarnizioni sono distaccate.

Gli impianti tecnologici comprendono: impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzato con caldaia alimentata a gas metano; l'irradiazione termico all'interno dei locali a mezzo di sistema radiante a pavimento per il bagno è previsto termo arredo in alluminio; rete gas; impianto di adduzione acqua potabile collegato ad acquedotto pubblico e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale.

L'impianto di energia elettrica e di illuminazione costituito da cavetti sottotraccia e numero adeguato di prese di corrente; impianto citofonico.



SUPERFICIE COMMERCIALE			
FG 37 MAPPALE 1067 SUB 8			
Superficie utile netta calpestabile			
Muri perimetrali (spessore max 50 cm)	100%	70,08	70,08
Muri perimetrali in comunione (50% dello spessore sino ad max 25 cm)			
Sottotetti non abitabili (Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50)	35%	56,40	19,74
Balconi e Lastrici solari	25%	25,75	6,44
Cantine, non collegati ai vani principali	20%	4,84	0,97
totale			97,23

Unità immobiliare residenziale, identificata al N.C.E.U: del Comune di Costigliole d'Asti al Fg. 37 n. 1067 sub 9, in Strada Canelli 66/C.

Unità immobiliare disposta a piano interrato box auto .

Il tutto con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile pari a

- 19/1000 come da TABELLA 1 del Regolamento di Condominio (allegato 23) per l'appartamento sub 9 (piano interrato) ;
- 117/1000 come da TABELLA 2 del Regolamento di Condominio (allegato 23) per la cantina sub 9 (piano interrato)

❖ Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/C – piano S1

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	9	C/6	2	21 m2	Tot= 23 m2	Euro 43,38

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 24 – 4)

Coerenti:

- cantina piano interrato - S1 distinta in planimetria allegata al Regolamento di Condominio con n 9: B.C.N.C. di cui al sub 1 (area di manovra autorimesse), altra U.I.U. – sub 10 , muro contro terra a più lati, B.C.N.C. di cui al sub 1 (locale tecnico)

❖ Descrizione dell'unità immobiliare

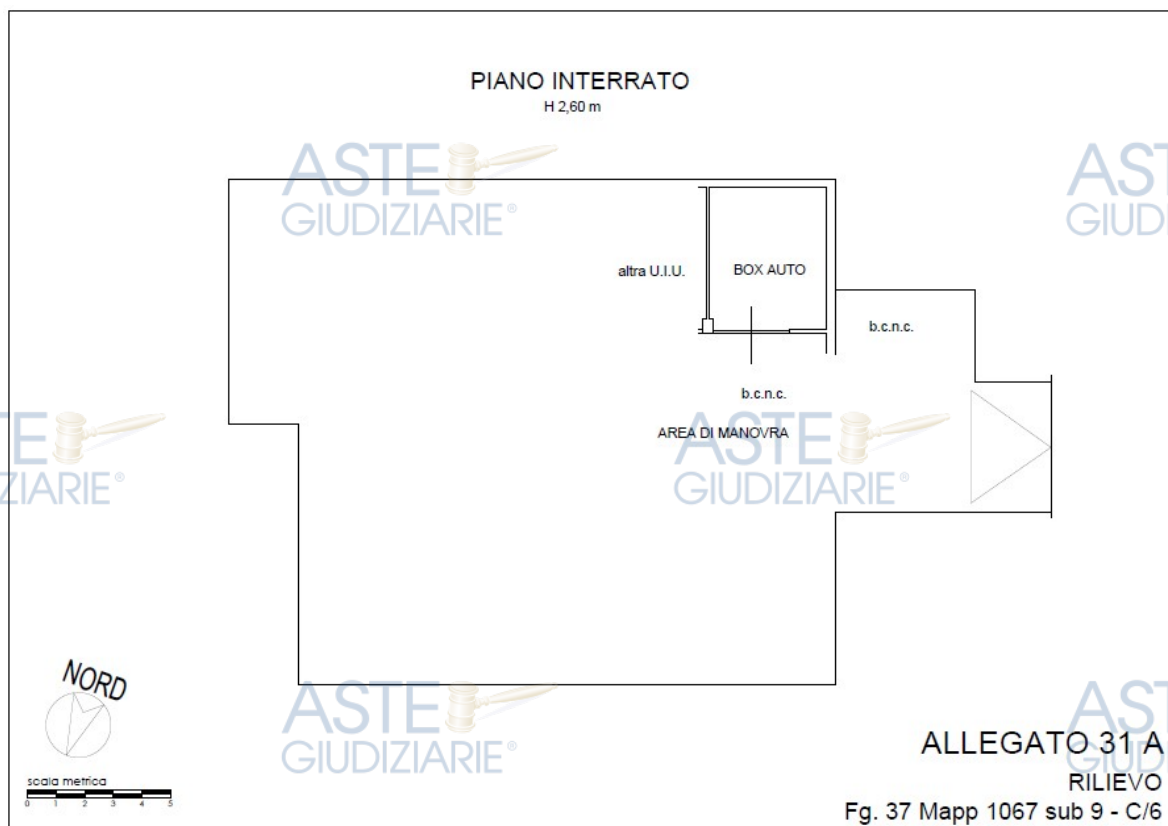
Per una più chiara lettura della presente i beni sono rappresentati in schemi fuori scala di seguito riportati e negli elaborati grafici di cui all'allegato 31, oltre a documentazione fotografica di cui all'allegato 32

Dalla Strada interna di lotto (non ancora ultimata) passando per una rampa di collegamento (allegato 32 fotogrammi 1 e 2) comune al civico 66/C, si accede all'area di manovra condominiale posta al piano interrato.

Dall'area di manovra, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate, si accede al box auto, oggetto della valutazione, attraverso portone basculante in lamiera.

Al di sopra delle porte basculanti vi è vuoto di areazione.

La superficie utile calpestabile è pari a mq 20, 24 e l'altezza netta interna è di cm 260.



Il locale è dotato di punto luce.

Le pareti del box contro terra sono realizzate con getto in opera mentre le tramezze sono in blocchi di cemento a vista. Solo la porzione di tramezzo posta a confine con area di manovra è intonacata. Il solaio è realizzato con predalles a vista.

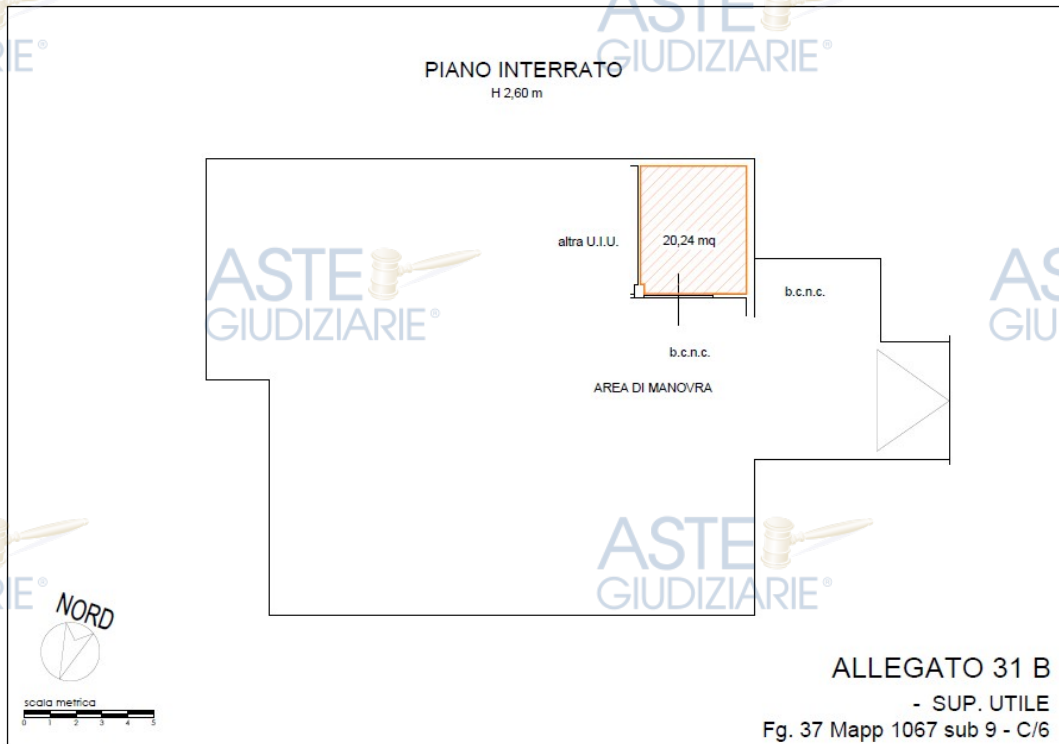
Il pavimento è in battuto di cemento. (allegato 32 fotogrammi 3, 4 e 5)

La serratura del basculante, del box auto, è stata forzata dal legale rappresentante della XXXXX eseguita, per permettere accesso alla scrivente, in quanto pare siano andate perse le chiavi dell'unità.

SUPERFICIE UTILE CALPESABILE			
FG 37 MAPPALE 1067 SUB 9			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
1	S1	BOX AUTO	20,24

ASTE GIUDIZIARIE®

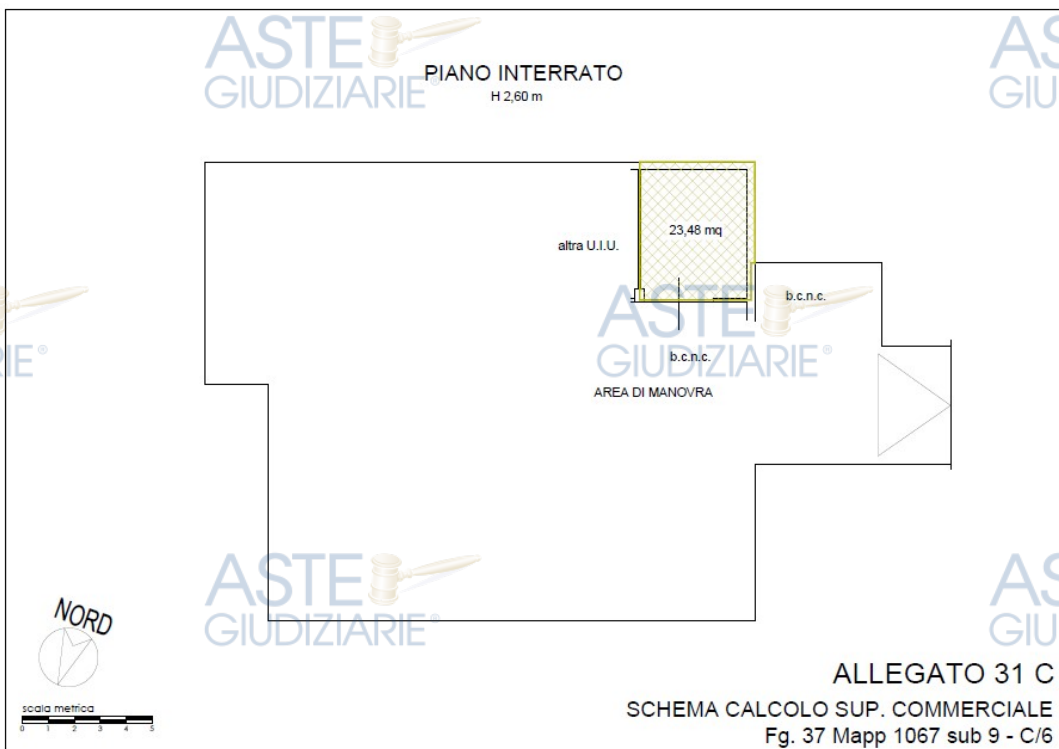
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SUPERFICIE COMMERCIALE			
FG 37 MAPPALE 1067 SUB 9			
Superficie utile netta calpestabile			
Muri perimetrali (spessore max 50 cm)	100%	23,48	23,48
Muri perimetrali in comunione (50% dello spessore sino ad max 25 cm)			



Unità immobiliare residenziale, identificata al N.C.E.U: del Comune di Costigliole d'Asti al Fg. 37 n. 1067 sub 10, in Strada Canelli 66/C.

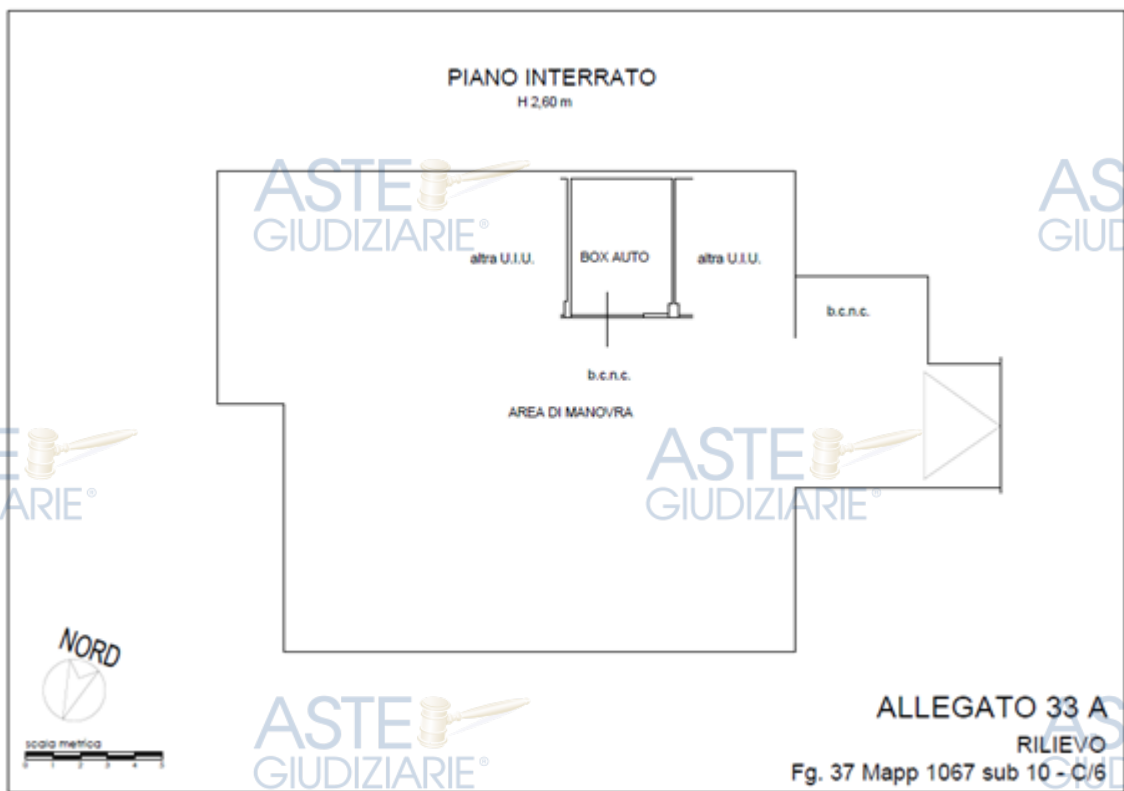
Unità immobiliare residenziale, identificata al N.C.E.U: del Comune di Costigliole d'Asti al Fg. 37 n. 1067 sub 10, in Strada Canelli 66/C.

Unità immobiliare disposta a piano interrato box auto.

Il tutto con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile pari a

- 18/1000 come da TABELLA 1 del Regolamento di Condominio (allegato 23) per l'appartamento sub 10 (piano interrato);
- 107/1000 come da TABELLA 2 del Regolamento di Condominio (allegato 23) per la cantina sub 10 (piano interrato)

❖ **Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:**



Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/C – piano S1

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	10	C/6	2	19 m2	Tot= 20 m2	Euro 39,25

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 24 – 5)

Coerenti:

cantina piano interrato - S1 distinta in planimetria allegata al Regolamento di Condominio con n 10: B.C.N.C. di cui al sub 1 (area di manovra autorimesse), altra U.I.U. – sub 11, muro contro terra, altra U.I.U. – sub 9

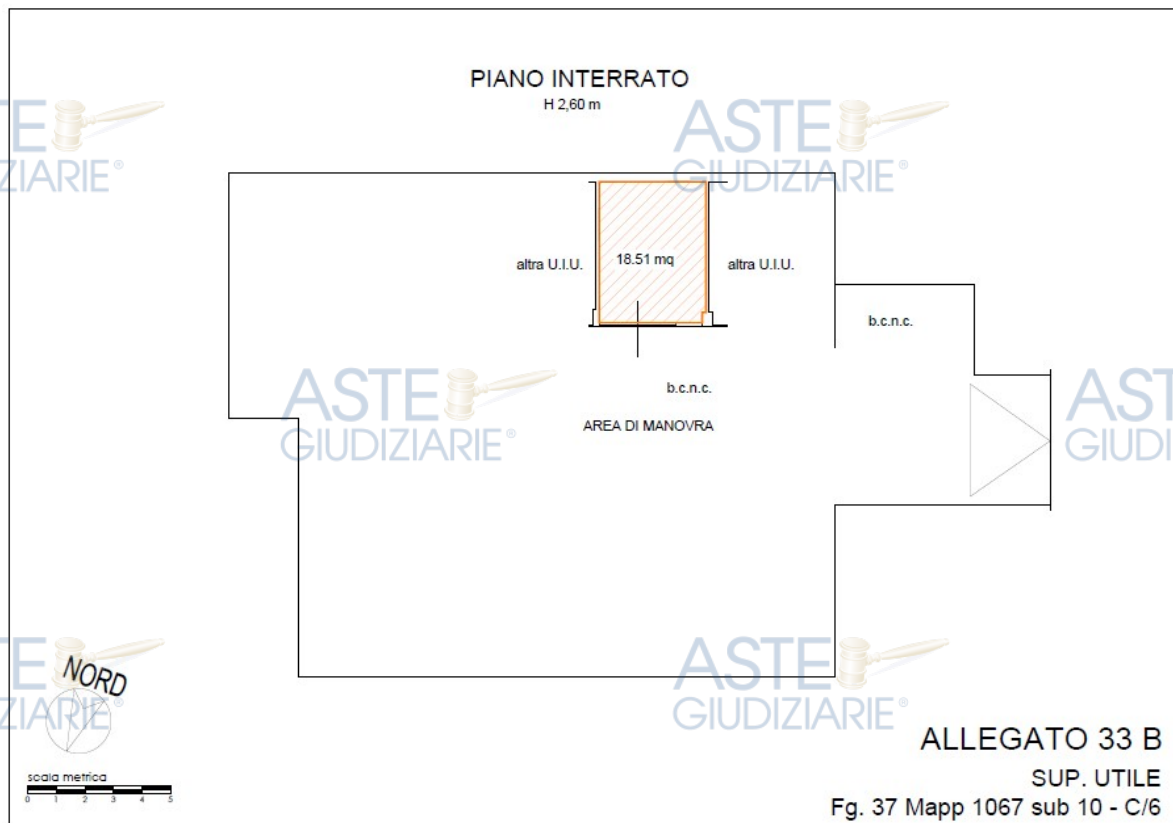
❖ Descrizione dell'unità immobiliare

Per una più chiara lettura della presente i beni sono rappresentati in schemi fuori scala di seguito riportati e negli elaborati grafici di cui all'allegato 33, oltre a documentazione fotografica di cui all'allegato 34

Dalla Strada interna di lotto (non ancora ultimata) passando per una rampa di collegamento (allegato 34 fotogrammi 1 e 2) comune al civico 66/C, si accede all'area di manovra condominiale posta al piano interrato.

Dall'area di manovra, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate, si accede al box auto, oggetto di valutazione, attraverso portone basculante in lamiera. Al di sopra delle porte basculanti vi è vuoto di areazione.

La sua superficie utile calpestabile è pari a mq 18,51 e un'altezza di cm 260. Il locale è dotato di punto luce.



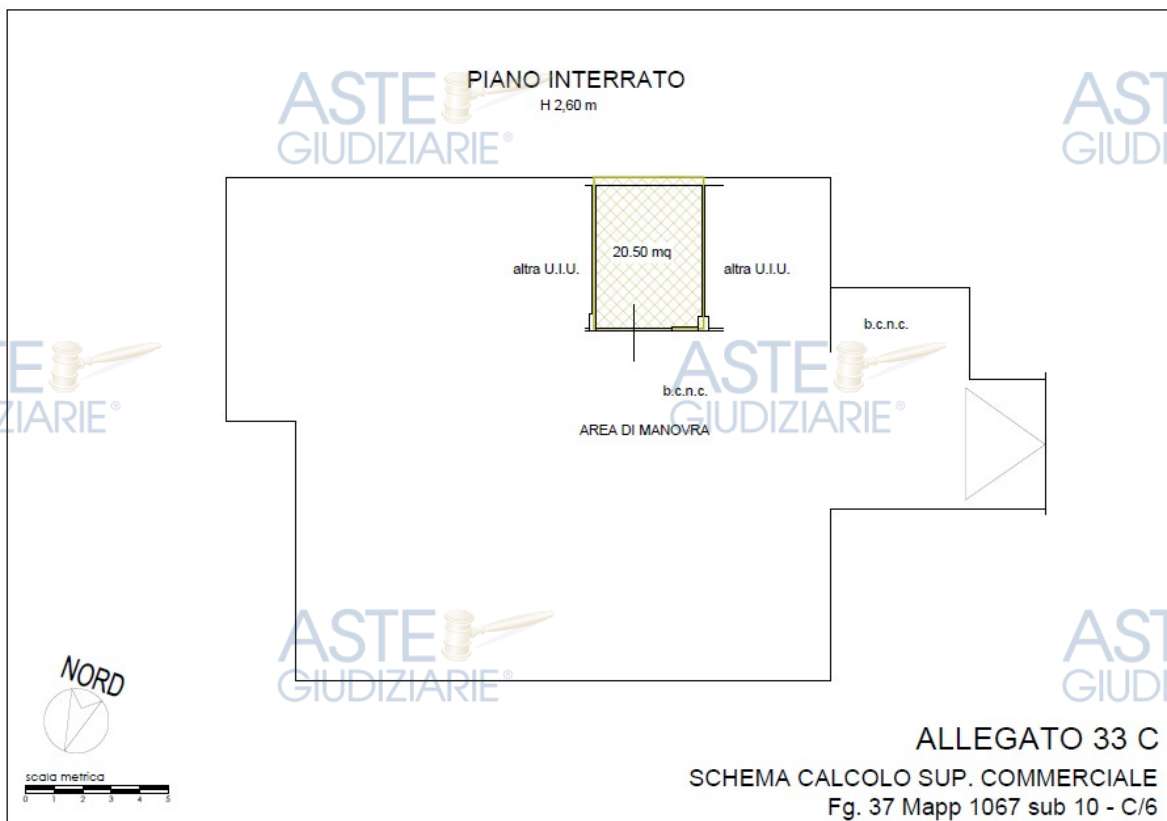
SUPERFICIE UTILE CALPESABILE			
FG 37 MAPPALE 1067 SUB 10			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
1	S1	BOX AUTO	18,51

La parete del box contro terra è realizzata con getto in opera mentre le tramezze sono in blocchi di cemento a vista, la tramezza di confine con area di manovra è intonacata. Il solaio è realizzato con predalles a vista.

Il pavimento è in battuto di cemento. (allegato 34 fotogrammi 3, 4 e 5)

La serratura del box auto è stata forzata dal legale rappresentante della XXXXX eseguita, per permettere accesso alla scrivente, in quanto pare siano andate perse le chiavi dell'unità

Nei locali è depositato materiale e attrezzature di cantiere.



SUPERFICIE COMMERCIALE			
FG 37 MAPPALE 1067 SUB 10			
Superficie utile netta calpestabile			
Muri perimetrali (spessore max 50 cm)	100%	20,50	20,50
Muri perimetrali in comunione (50% dello spessore sino ad max 25 cm)			

Unità immobiliare residenziale, identificata al N.C.E.U. del Comune di Costigliole d'Asti al Fg. 37 n. 1067 sub 12, in Strada Canelli 66/C.

Unità immobiliare disposta a piano interrato box auto .

Il tutto con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile pari a

- 18/1000 come da TABELLA 1 del Regolamento di Condominio (allegato 23) per l'appartamento sub 12 (piano interrato) ;
- 108/1000 come da TABELLA 2 del Regolamento di Condominio (allegato 23) per la cantina sub 12 (piano interrato)

❖ Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/C – piano S1

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	12	C/6	2	19 m2	Tot= 21 m2	Euro 39,25

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 24 – 6)

Coerenti:

cantina piano interrato - S1 distinta in planimetria allegata al Regolamento di Condominio con n 12: B.C.N.C. di cui al sub 1 (area di manovra autorimesse), altra U.I.U. – sub 13, muro contro terra, altra U.I.U. – sub 11

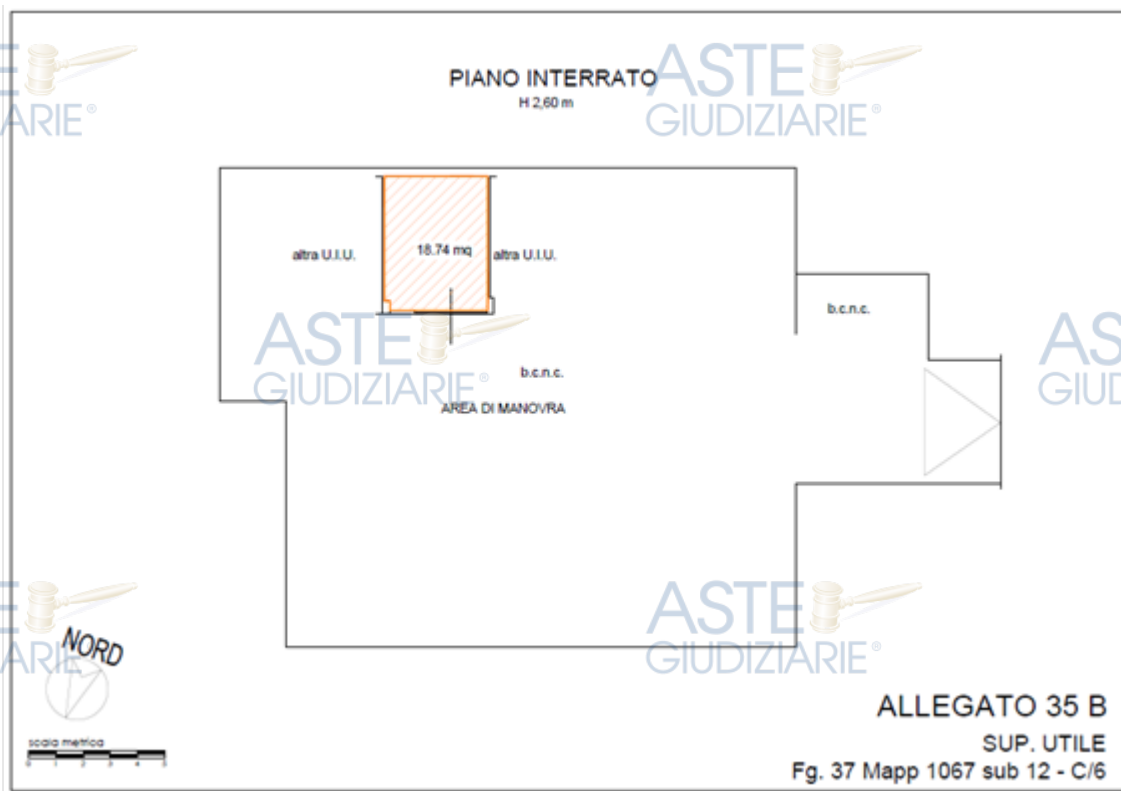
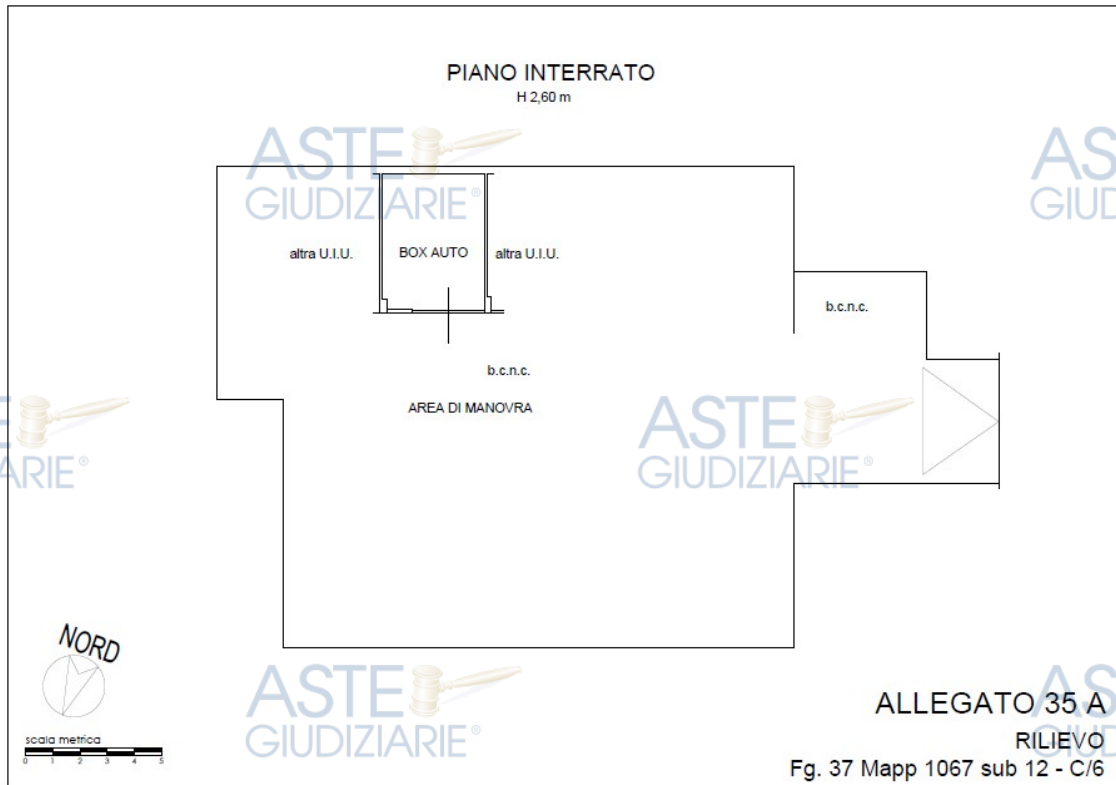
❖ Descrizione dell'unità immobiliare

Per una più chiara lettura della presente i beni sono rappresentati in schemi fuori scala di seguito riportati e negli elaborati grafici di cui all'allegato 35, oltre a documentazione fotografica di cui all'allegato 36

Dalla Strada interna di lotto (non ancora ultimata) passando per una rampa di collegamento (allegato 36 fotogrammi 1 e 2) comune al civico 66/C, si accede all'area di manovra condominiale posta al piano interrato.

Dall'area di manovra, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate, si accede al box auto, oggetto di valutazione, attraverso portone basculante in lamiera. Al di sopra delle porte basculanti vi è vuoto di areazione.

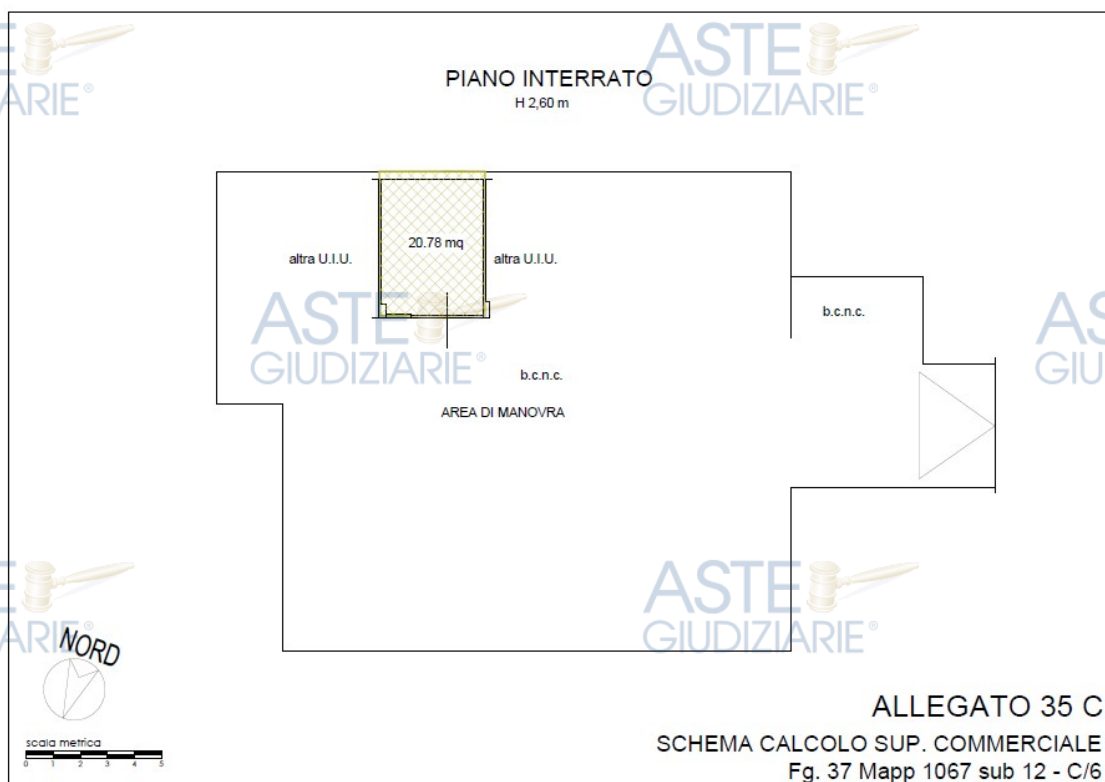
La sua superficie utile calpestabile è pari a mq 18,74 e un'altezza di cm 260. Il locale è dotato di punto luce.



SUPERFICIE UTILE CALPESABILE			
FG 37 MAPPALE 1067 SUB 12			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
1	S1	BOX AUTO	18,74

La parete del box contro terra è realizzata con getto in opera mentre le tramezze sono in blocchi di cemento a vista, tranne quella a confine con area manovra che è intonacata. Il solaio è realizzato con predalles a vista.

Il pavimento è in battuto di cemento. (allegato 36 fotogrammi 3 4 5)



SUPERFICIE COMMERCIALE			
FG 37 MAPPALE 1067 SUB 12			
Superficie utile netta calpestabile			
Muri perimetrali (spessore max 50 cm)	100%	20,78	20,78
Muri perimetrali in comunione (50% dello spessore sino ad max 25 cm)			

Unità immobiliare residenziale, identificata al N.C.E.U: del Comune di Costigliole d'Asti al Fg. 37 n. 1067 sub 14, in Strada Canelli 66/C.

Unità immobiliare disposta a piano interrato box auto .

Il tutto con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile pari a



- 17/1000 come da TABELLA 1 del Regolamento di Condominio (allegato 23) per l'appartamento sub 14 (piano interrato) ;
- 101/1000 come da TABELLA 2 del Regolamento di Condominio (allegato 23) per la cantina sub 14 (piano interrato)

❖ **Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:**

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/C – piano S1

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	14	C/6	2	18 m2	Tot= 21 m2	Euro 37,18

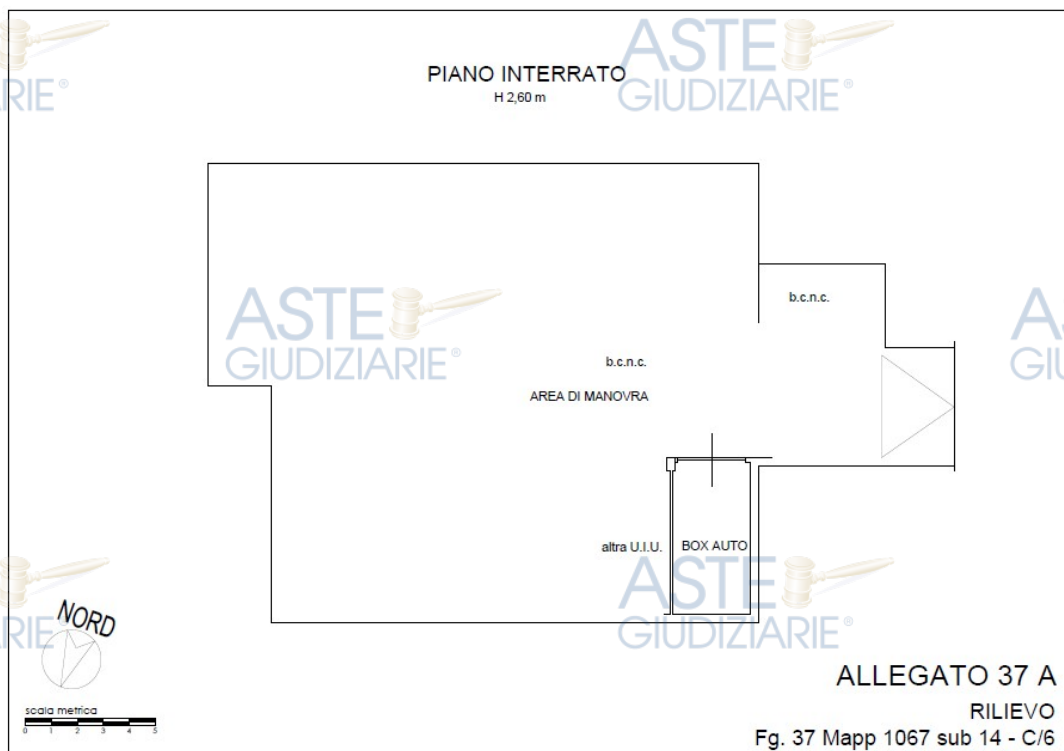
intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 24 – 7)

Coerenti:

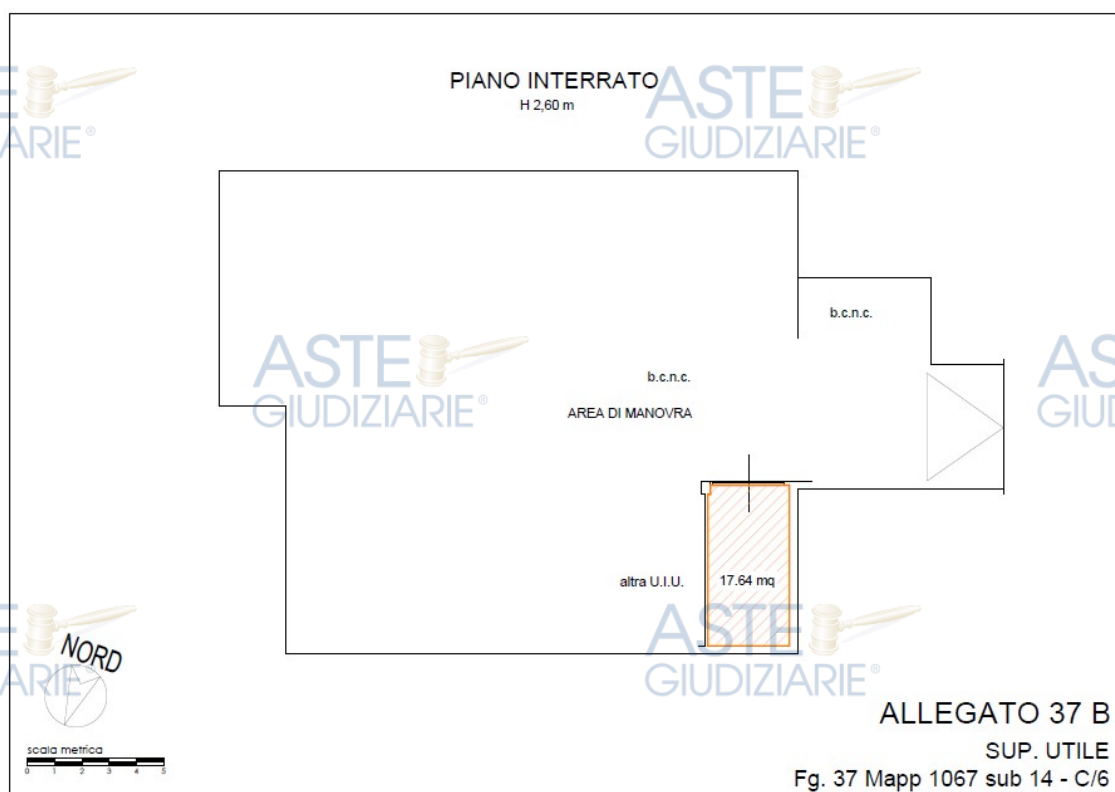
cantina piano interrato - S1 distinta in planimetria allegata al Regolamento di Condominio con n 14: B.C.N.C. di cui al sub 1 (area di manovra autorimesse), muri contro terra a due lati, altra U.I.U. – sub 15



❖ Descrizione dell'unità immobiliare

Per una più chiara lettura della presente i beni sono rappresentati in schemi fuori scala di seguito riportati e negli elaborati grafici di cui all'allegato 37, oltre a documentazione fotografica di cui all'allegato 38

Dalla Strada interna di lotto (non ancora ultimata) passando per una rampa di collegamento (allegato 38 fotogrammi 1 e 2) comune al civico 66/C, si accede all'area di manovra condominiale posta al piano interrato.



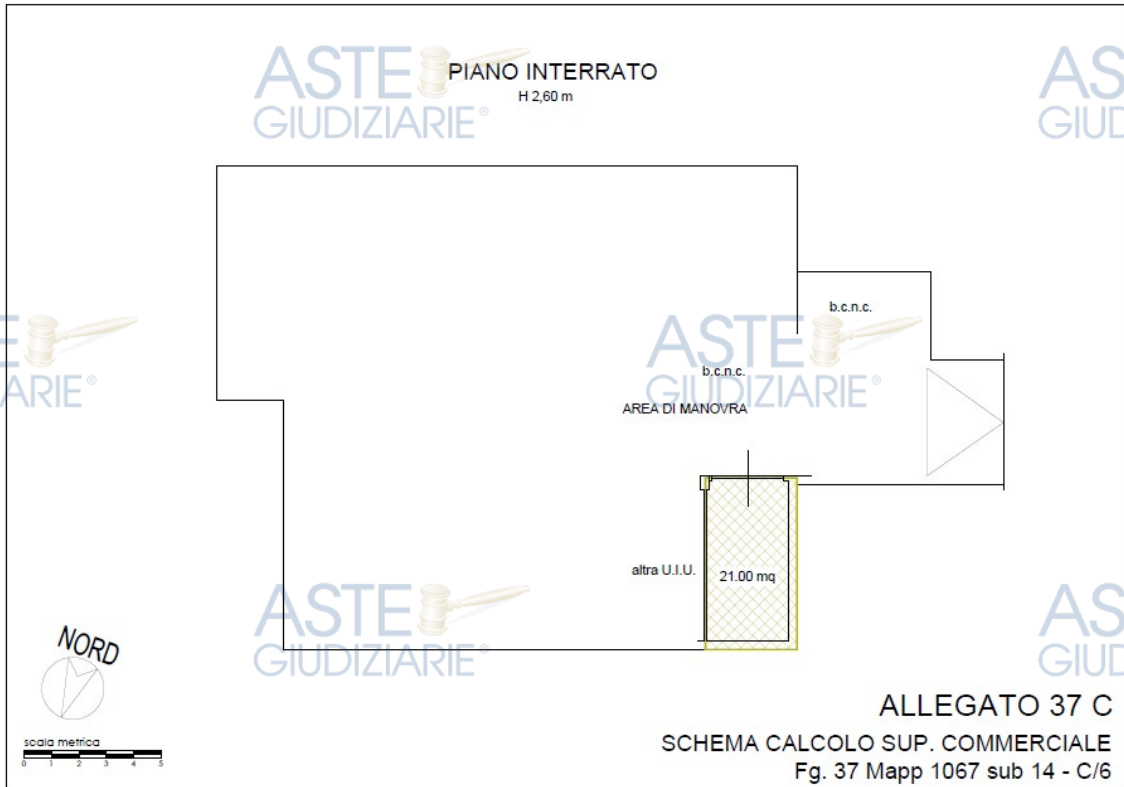
SUPERFICIE UTILE CALPESABILE			
FG 37 MAPPALE 1067 SUB 14			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
1	S1	BOX AUTO	17,64

Dall'area di manovra, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate, si accede al box auto, oggetto di valutazione, attraverso portone basculante in lamiera. Al di sopra delle porte basculanti vi è vuoto di areazione.

La sua superficie utile calpestabile è pari a mq 17,64 e un'altezza di cm 260. Il locale è dotato di punto luce

La parete del box contro terra è realizzata con getto in opera mentre le tramezze sono in blocchi di cemento a vista. Il solaio è realizzato con predalles a vista.

Il pavimento è in battuto di cemento. (allegato 38 fotogrammi 3, 4 e 5)



SUPERFICIE COMMERCIALE			
FG 37 MAPPALE 1067 SUB 14			
Superficie utile netta calpestabile			
Muri perimetrali (spessore max 50 cm)	100%	21,00	21,00
Muri perimetrali in comunione (50% dello spessore sino ad max 25 cm)			

Unità immobiliare residenziale, identificata al N.C.E.U: del Comune di Costigliole d'Asti al Fg. 37 n. 1067 sub 15, in Strada Canelli 66/C.

Unità immobiliare disposta a piano interrato box auto con rimessa cicli.

Nel regolamento di condominio la rimessa cicli è indicata come cantina.

Il tutto con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile pari a

- 19/1000 come da TABELLA 1 del Regolamento di Condominio (allegato 23) per l'appartamento sub 15 (piano interrato);
- 118/1000 come da TABELLA 2 del Regolamento di Condominio (allegato 23) per la cantina sub 15 (piano interrato)

❖ **Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d’Asti:**

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/C – piano S1

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	15	C/6	2	24 m2	Tot= 26 m2	Euro 49,58

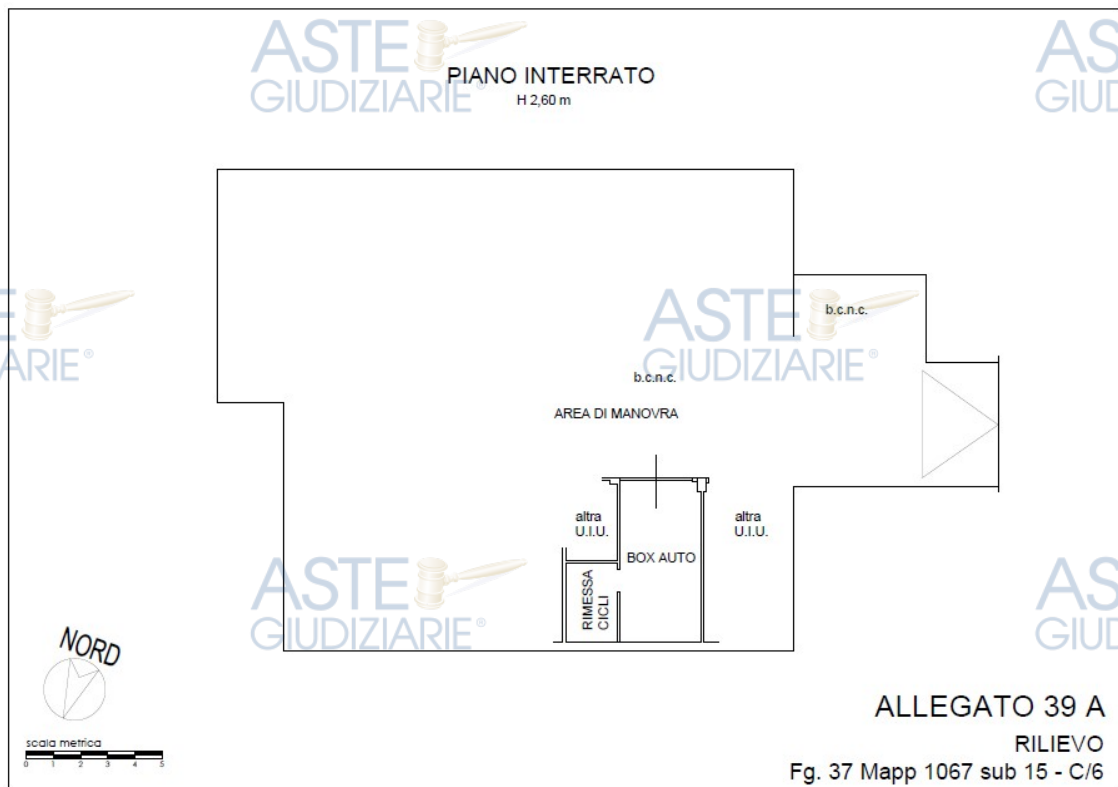
intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 24 – 8)

Coerenti:

cantina piano interrato - S1 distinta in planimetria allegata al Regolamento di Condominio con n 15: B.C.N.C. di cui al sub 1 (area di manovra autorimesse), altra U.I.U. – sub 14, muro contro terra, B.C.N.C. di cui al sub 1 (scale condominiali) e altra U.I.U. – sub 7

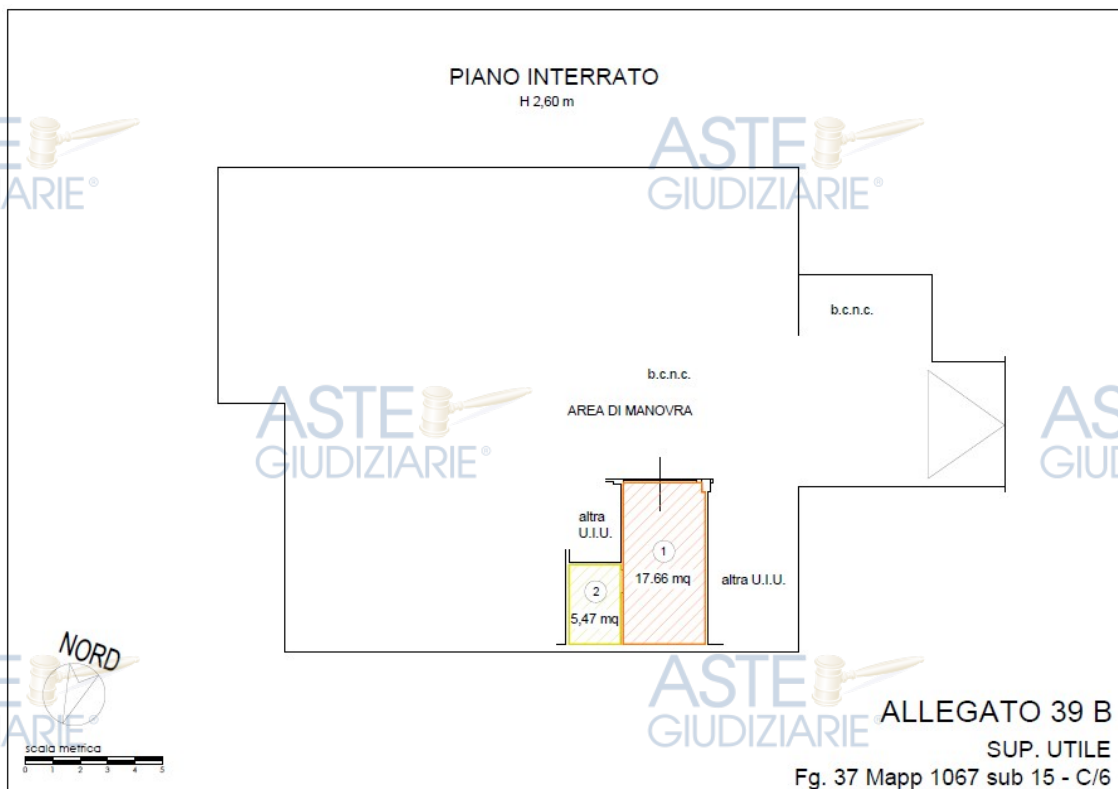


❖ **Descrizione dell’unità immobiliare**

Per una più chiara lettura della presente i beni sono rappresentati in schemi fuori scala di seguito riportati e negli elaborati grafici di cui all’allegato 39, oltre a documentazione fotografica di cui all’allegato 40

Dalla Strada interna di lotto (non ancora ultimata) passando per una rampa di collegamento (allegato 40 fotogrammi 1 e 2) comune al civico 66/C, si accede all'area di manovra condominiale posta al piano interrato.

Dall'area di manovra, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate, si accede al box auto, oggetto di valutazione, attraverso portone basculante in lamiera. Al di sopra delle porte basculanti vi è vuoto di areazione.



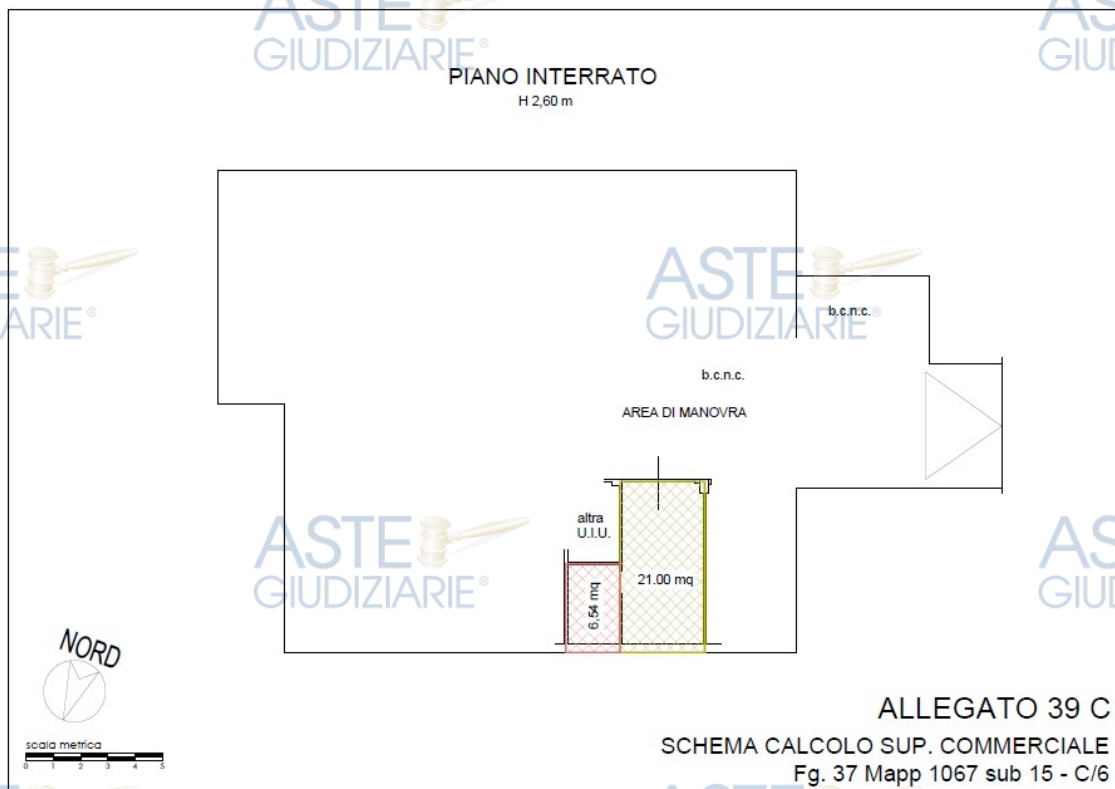
SUPERFICIE UTILE CALPESABILE			
FG 37 MAPPALE 1067 SUB 15			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
1	S1	BOX AUTO	17,66
2	S1	RIMESSA CICLI	5,47

Annesso al box auto, della superficie utile calpestabile paria mq 17,66, vi è rimessa cicli/cantina della superficie utile di mq 5,47. I locali hanno un'altezza di cm 260.

La rimessa cicli ha unico accesso dal box auto e il vano porta è sprovvisto di serramento. Il locale è dotato di punto luce

La parete del box contro terra è realizzata con getto in opera mentre le tramezze sono in blocchi di cemento a vista. La rimessa cicli ha la parete a confine con vano scale condominiale intonacata. Il solaio è realizzato con predalles a vista.

Il pavimento è in battuto di cemento. (allegato 40 fotogrammi 3 4 5).



SUPERFICIE COMMERCIALE			
FG 37 MAPPALE 1067 SUB 15			
Superficie utile netta calpestabile			
Muri perimetrali (spessore max 50 cm)	100%	19,45	19,45
Muri perimetrali in comunione (50% dello spessore sino ad max 25 cm)			
Locali accessori	35%	6,54	2,29
totale			21,74

Le Superfici Interne Nette (SIN) delle unità immobiliare residenziale e dei box auto, sopra esposte, sono intese come l'area determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi ad una altezza convenzionale di metri 1,00/1,50 dal piano pavimento, in seguito a rilievo planimetrico effettuato in loco dalla sottoscritta.

Ai fini della stima del valore di mercato non sempre possono essere utilizzati rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, tuttavia la necessità di favorire l'adozione di criteri che non siano fissati soggettivamente dal valutatore, la cui circostanza potrebbe comportare differenze nello stesso contesto territoriale e nel medesimo segmento di mercato, richiede l'adozione di un principio specifico di misurazione delle consistenze che possa costituire un valido riferimento. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; si è adottato, sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	sino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	sino allo spessore max di 25 cm
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Vani accessori direttamente collegati	35%	altezza minima di mt 1,50
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Cantine, (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50

Alla luce di quanto sopra, riepilogando, la superficie commerciale delle singole unità risulta:

- FG 37 MAPPALE 1067 SUB 6: 104,90 mq
- FG 37 MAPPALE 1067 SUB 7: 82,69 mq
- FG 37 MAPPALE 1067 SUB 8: 97,23 mq
- FG 37 MAPPALE 1067 SUB 9: 23,48 mq
- FG 37 MAPPALE 1067 SUB 10: 20,50 mq
- FG 37 MAPPALE 1067 SUB 12: 20,78 mq
- FG 37 MAPPALE 1067 SUB 14: 21,00 mq
- FG 37 MAPPALE 1067 SUB 15: 21,74 mq



QUESITO 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;

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

QUESITO 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; 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.

La scrivente CTU ha provveduto alla verifica della conformità tra la descrizione dei beni oggetto della presente e quella all'atto del pignoramento ed è in grado di asserire che i dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione del bene.

Si è rilevato che in loco il civico 66/C è apposto all'ingresso della palazzina viciniora edificata di recente e facente parte dello stesso Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (allegato 21). Di fatto dalla verifica di atti sia presso l'Agenzia del Territorio, che alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, che presso il Comune durante gli accessi agli atti e dalla lettura di atti pubblici di compravendita visionati (regolamento condominiale compreso), il civico 66/C si riferisce a ingresso autorimesse dalla strada interna non ancora ultimata.

QUESITO 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.

La scrivente, a seguito di attenta analisi della mappa e delle planimetrie catastali (allegati 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18) dell'immobile oggetto di pignoramento, ha riscontrato, contestualmente ai sopralluoghi effettuati, una inesatta rappresentazione dello stato dei luoghi per quanto di seguito elencato:

ai sub 6, 7 e 8 del mappale 1067 Foglio 37

- Indicazione in planimetria della esistenza in loco di scala di collegamento tra il piano primo e secondo di fatto inesistenti sul posto
- Indicazione delle altezze riferite a lavoro finito, di fatto oggi i locali sottotetto sono ancora da completare pertanto allo stato attuale le altezze interne sono differenti.
- Indicazione di aperture inesatte

ai sub 9, 10, 12, 14 e 15 del mappale 1067 Foglio 37

- Indicazione inesatta delle aperture di accesso ai box auto

Il CTU ha provveduto all'aggiornamento catastale delle proprietà avendo riscontrato l'inesatta rappresentazione grafica dei luoghi.

Situazione alla data del pignoramento come da visure catastali (Allegato 9) e planimetrie (allegati 11 12 13 14 15 16 17 18)

❖ Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/B – piano 1-2

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	6	A/2	3	4 vani	Tot= 118 m2 Tot *= 110 m2	Euro 206,58

Tot* = Totale escluse aree scoperte

intestati:

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX		XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 9 – 1)

❖ Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/B – piano S1-1-2

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	7	A/2	3	4 vani	Tot= 94 m2 Tot *= 89 m2	Euro 206,58

Tot* = Totale escluse aree scoperte

intestati:

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX		XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 9 – 2)

❖ **Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:**

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/B – piano 1-2

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	8	A/2	3	4 vani	Tot= 110 m2 Tot *= 103 m2	Euro 206,58

Tot* = Totale escluse aree scoperte

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 9 – 3)

Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/C – piano S1

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	9	C/6	2	21 m2	Tot= 24 m2	Euro 43,38

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 9 – 4)

❖ **Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:**

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/C – piano S1

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	10	C/6	2	19 m2	Tot= 21 m2	Euro 39,25

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 9 – 5)

❖ **Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:**

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/C – piano S1

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	12	C/6	2	19 m2	Tot= 21 m2	Euro 39,25

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 9 – 6)

❖ Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/C – piano S1

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	14	C/6	2	18 m2	Tot= 21 m2	Euro 37,18

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 9 – 7)

❖ Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/C – piano S1

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	15	C/6	2	24 m2	Tot= 26 m2	Euro 49,58

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 9 – 8)

Situazione a seguito variazione introdotta in atti Denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica (allegato 41) e Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione AGE.AGEDP - AT.REGISTRO UFFICIALE.0079980.30-12-2022.U - Pratica numero:

AT0053849 - Motivo della variazione: ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (allegato 42) e relative planimetrie Aggiornate (allegato 43)

❖ Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/B – piano 1-2

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	6	A/2	3	4 vani	Tot= 114 m2 Tot *= 111 m2	Euro 206,58

Tot* = Totale escluse aree scoperte

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 24 – 1)

❖ Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/B – piano S1-1-2

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	7	A/2	3	4 vani	Tot= 93 m2 Tot *= 88 m2	Euro 206,58

Tot* = Totale escluse aree scoperte

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 24 – 2)

❖ Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/B – piano 1-2

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	8	A/2	3	4 vani	Tot= 105 m2 Tot *= 101 m2	Euro 206,58

Tot* = Totale escluse aree scoperte

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 24 – 3)

❖ Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d'Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/C – piano S1

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	9	C/6	2	21 m2	Tot= 23 m2	Euro 43,38

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 24 – 4)

❖ Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d’Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/C – piano S1

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	10	C/6	2	19 m2	Tot= 20 m2	Euro 39,25

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 24 – 5)

❖ Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d’Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/C – piano S1

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	12	C/6	2	19 m2	Tot= 21 m2	Euro 39,25

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 24 – 6)

❖ Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d’Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/C – piano S1

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	14	C/6	2	18 m2	Tot= 21 m2	Euro 37,18

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 24 – 7)

❖ Catasto Fabbricati Comune di Costigliole d’Asti:

Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI (D119) (AT) – Strada Canelli 66/C – piano S1

N.	S. U.	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	37	1067	15	C/6	2	24 m2	Tot= 26 m2	Euro 49,58

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXX	XXXXXXXXXX	proprietà per 1/1

(come da visura catastale storica aggiornata allegato 24 – 8)

QUESITO 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Esaminata la documentazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Costigliole d’Asti, in particolare la cartografia individuante la zonizzazione ed i vincoli e le Norme Tecniche di Attuazione, è stato accertato che l’immobile, di cui le unità alla presente perizia fanno parte, situato in Costigliole d’Asti Strada Canelli 66/B e 66/C, e individuato al Foglio 37 mappale 1067 di mq 1115 ricadono in AREA NORMATIVA DI INTERVENTO SPECIALE DI NUOVO IMPIANTO (CE3) di cui all’art 14 Tab CE3 delle Norme Tecniche di Attuazione. (allegato 46)

Il suddetto mappale ricade in area soggetta ai seguenti vincoli:

- CLASSE IIA (PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MODERATA) DELLE CLASSI DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA – FASCE FLUVIALI E PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA cui afferiscono le norme di cui all’art. 20 delle N.A. del vigente PRGC.

- IN AREA SOGGETTA A SUE.2 cui afferiscono le norme di cui all’art. 15 delle N.A. del vigente PRGC.

- IN AREA UNESCO "BUFFER ZONE" cui afferiscono le norme di cui all’art. 24 delle N.A. del vigente PRGC.

QUESITO 8

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

Gli immobili pignorati sono ubicati al piano interrato (box auto e cantine), al primo e secondo (unità abitative) di un edificio di civile abitazione per complessivi tre piani fuori terra e uno interrato. Tale edificio è parte di un più ampio progetto - P.E.C.L.I. BOGLIETTO – S.U.E. 2 – AREA CE 3.1, per cui è stata firmata Convenzione Urbanistica a Rogito Notaio Luciano RATTI in data 7 febbraio 2002 repertorio n. 35337/17914, registrata ad Asti in data 13 febbraio 2002 al n. 337 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 13 febbraio 2002 ai n 1303/1018 e 1304/1019. (allegato 21).

Durante i plurimi accessi al Ufficio Tecnico del Comune di Costigliole la scrivente ha potuto visionare il PECLI su detto e presentare istanza per il rilascio della documentazione che si riteneva strettamente necessaria all'espletamento della presente.

Tale ricerca è stata poi implementata e articolata nella RELAZIONE INTEGRATIVA in ossequio a quanto richiesto con ordinanza che segue Udienza del 27.6.2023, datata 24.07.2023 e depositata al PTC del Tribunale di Asti in data 12.08.2023 (allegato 53).

Dalle ricerche effettuate è emerso che per l'esecuzione del lotto specifico di cui al mappale 1067 del fg 37 del Comune di Costigliole d'Asti sono stati rilasciati:

- Permesso di Costruire n. 31/2008 del 01.07.2008, (allegato 44 -1)
- Permesso di Costruire n. 18/2011 del 23.06.2011 - variante finale al permesso di Costruire n. 31/08 del 01.07.2008 per diversa sistemazione esterna, modifiche interne e modesto incremento della volumetria in edificio residenziale plurifamiliare (allegato 44 - 2) e relative tavole (allegati 44-3, 44-4, 44,5, 44-6, 44-7, 44-8 e 44-9).

Al termine dei lavori è stata depositata Istanza di Agibilità il 21.07.2011 con n. 7651 di Protocollo.

L'agibilità non è stata mai stata rilasciata. Sono stati posti in essere confronti con i tecnici del Comune per comprendere quale fosse il motivo del mancato rilascio dell'agibilità. Durante uno dei colloqui è emerso che il Comune, con lettera protocollo n.

9493 del 15.09.2011 inoltrava richiesta di integrazioni al titolare delle Concessioni Edilizie (XXXXX eseguita) (allegato 44-10). In particolare richiedeva la comunicazione dell'ultimazione lavori relativi alle opere di urbanizzazione ai sensi dell'Art 8 e dell'Art. 15 della Convenzione PECLI CE3.1-SUE2 della Frazione Boglietto, rep. n 35337 racc n 17914 del 07.02.2002 e comunicava la sospensione del provvedimento in merito all'Istanza.

Durante i convegni presso il Comune si è constatato:

- che i lavori relativi alle urbanizzazioni primarie a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria non sono stati realizzati in toto;
- che la realizzazione delle opere assunte in esecuzione diretta poteva avvenire anche per lotti parziali, da concordarsi con l'amministrazione, che doveva essere chiaramente indicato nell'atto della richiesta di concessioni ad edificare (art 6 Convenzione su detta (allegato 21)
- l'esistenza di polizze fidejussorie come indicato all'art 11 della Convenzione su detta (allegato 21).

A seguito dei suddetti convegni i tecnici si riservavano di rispondere in merito a richiesta degli oneri ricadenti su aventi causa.

Non ottenendo risposta in data 28.5.2022 la scrivente inoltrava istanza a mezzo mail pec, che veniva protocollata al n 4617 in data 30.05.2022 (allegato 45-1 E 45-2). In data 11.08.2022, la scrivente riceveva risposta a mezzo mail pec. (allegato 45 - 3)

Il Responsabile Settore Tecnico Arch. R. Gonella indicava che:

- *gli obblighi convenzionali nei confronti del Comune, di cui alla convenzione sottoscritta il 07.02.2002, rep. 35337.17914, non sono stati assolti. Rimangono da realizzare (completare) le opere di urbanizzazione primaria previste in esecuzione diretta;*
- *il Comune intende escutere la fideiussione a suo tempo prodotta a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione. L'Amministrazione Comunale non ha ancora provveduto a periziare le opere di urbanizzazione che sono state solo parzialmente realizzate, di conseguenza non ha stabilito, né programmato, eventuali interventi diretti del Comune per il completamento delle opere stesse, tenuto conto che la somma che si potrà escutere tramite le garanzie prestate, consente probabilmente di intervenire con lavori di manutenzione straordinaria delle opere già realizzate, ma non consente il completamento di tutte le opere di urbanizzazione;*

- i beni oggetto della presente non risultano agibili come da protocollo 9493 del 15.9.2011 su detta.

Non avendo ottenuto risposta in merito alla quantificazione aggiornata degli oneri a carico degli aventi causa la scrivente ha inoltrato istanza precisazioni in data 03.09.2022 (allegato 45 - 4) alla quale non è giunta risposta.

E' certo che gli obblighi convenzionali rimango in essere e che sarà obbligo per qualsiasi avente causa intervenire secondo quanto e quando indicherà l'Amministrazione comunale per assolvere al dovuto e/o in accordo con tutti gli aventi causa. Quanto sopra già sottolineato in relazione integrativa a seguito Ordinanza dell'Ill.mo Signor Giudice depositata in data 12.08.2023 sul PCT del Tribunale di Asti (allegato 53).

Con riferimento a tutti gli immobili di cui al PECLI Boglietto SUE 2 CE3.1, l'esponente C.T.U., riporta inoltre che, con relazione tecnica con pedissequo computo metrico estimativo del 22-11-2023 a firma del Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Costigliole d'Asti, xxxxxxxxxxxx(allegato 54), viene indicato che:

"... il calcolo che oggi ne deriva, e che corrisponde alla stima economica dell'impegno finanziario che il Comune di Costigliole d'Asti dovrebbe stanziare per la realizzazione delle opere sopra descritte ammonta ad € 107.344,61 per i lavori oltre IVA e spese tecniche per un totale complessivo di 137.000,00 €.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 8 della convenzione sottoscritta il 7.02.2002 rep. 35337/17917 il Comune può fare ricorso all'esecuzione in danno per inadempimento."

Passando al raffronto tra stato di fatto e tavole di cui al P.C. 18/2011 la scrivente ha riscontrato delle difformità di seguito riportate e indicate nelle tavole di raffronto (allegati 25D, 27D, 29D, 31D, 33D, 35D, 37D e 39D)

- Per le parti comuni è stato possibile riscontrare:
 - mancata indicazione su prospetti dei pannelli
 - riduzione, rispetto a progetto depositato, del muro perimetrale di tamponamento parziale del vano scala tra piano terra e piano secondo
per Foglio 37 mappale 1067 sub 6 (allegato 25 D)
 - a piano primo



- ✓ lievi modifiche delle aperture in facciata
- ✓ lievi modifiche alle aperture interne
 - a piano secondo
- ✓ modifiche tramezzi e mancata indicazione su tavole di elemento strutturale esistente
- ✓ modifiche alle aperture su prospetto Ovest
- ✓ modifiche apertura su copertura

per Foglio 37 mappale 1067 sub 7 (allegato 27 D)

- a piano primo
- ✓ lievi modifiche delle aperture in facciata
- ✓ lievi modifiche alle aperture interne
- ✓ lieve modifica tramezzo e muro a confine con altra unità
 - a piano secondo
- ✓ muri perimetrali e a confine sono stati realizzati con spessori ridotti rispetto a quanto approvato (si ricorda che la porzione a tale piano è da ultimare)
- ✓ modifiche apertura su copertura

per Foglio 37 mappale 1067 sub 8 (allegato 29 D)

- a piano primo
- ✓ lievi modifiche delle aperture in facciata
- ✓ lievi modifiche alle aperture interne
 - a piano secondo
- ✓ modifiche tramezzi e mancata indicazione elemento strutturale
- ✓ modifiche alle aperture su prospetto Ovest delle aperture
- ✓ modifiche apertura su copertura

per Foglio 37 mappale 1067 sub 9 (allegato 31 D)

- a piano interrato realizzazione di tramezzo atto alla riduzione del vano di accesso all'unità

per Foglio 37 mappale 1067 sub 10 (allegato 33 D)

- a piano interrato realizzazione di tramezzo atto alla riduzione del vano di accesso all'unità

per Foglio 37 mappale 1067 sub 12 (allegato 35 D)

- a piano interrato realizzazione di tramezzo atto alla riduzione del vano di accesso all'unità

per Foglio 37 mappale 1067 sub 14 (allegato 37 D)



- a piano interrato realizzazione di mazzette atte alla riduzione del vano di accesso all'unità

per Foglio 37 mappale 1067 sub 15 (allegato 39 D)

- a piano interrato realizzazione di tramezzo atto alla riduzione del vano di accesso all'unità

Dalla lettura delle norme di attuazione del Piano Esecutivo (allegato 47) art 3 – V= Volumetrie si legge che:

“Ai fini del calcolo della Volumetria edificabile su ciascun lotto dal volume edilizio debbono essere detratti:

a) volumi tecnici di soprattetto

b) vani sottotetto purchè, in particolari caratteristiche dimensionali o distributive, non siano di fatto utilizzabili per usi abitativi; sono comunque da computarsi nella volumetria i vani con almeno due delle seguenti caratteristiche:

- *accessibilità da scale con pendenza inferiore a 45°*
- *Altezza massima di m 2,70 per i sottotetti di coperture a falde*
- *Presenza di superfici finestrate di dimensioni superiori a mq 0,30 per ogni locale”*

Al piano secondo delle unità abitative (sub 6, sub 7 e sub 8)

- la scala attualmente non è presente pertanto sarà da realizzarsi con pendenza superiore a 45°

- l'altezza massima a lavori ultimati sarà comunque superiore ai m 2,70 (allegato 44 – 5)

- le aperture presenti sono superiori a mq 0,30 per ogni locale (allegato 44 – 5).

Di fatto alla tavola 5 di cui al permesso 18/2011 (allegato 44 – 6) nelle piante sono dichiarate dimensioni inferiori da quelle riscontrate. Per maggior chiarezza sui calcoli dimensionali di verifica plano volumetrica – verifica sottotetti si rimanda alla tavola 3 del detto permesso. (allegato 44 – 5)

Alla luce di quanto riportato, prima della richiesta di regolarizzazione delle difformità riscontrate, è necessario porre in essere interventi di messa in pristino dei serramenti al piano sottotetto, in quanto diversamente l'intero piano è da considerarsi volumetria aggiuntiva non assentita allo stato attuale.

D'altro canto si fa presente che all'Art 10.8 – Sottotetti - 3.1 delle N.A. del vigente P.R.G.C., (da non conteggiare nella volumetria) mentre permangono inalterate le prescrizioni sulle scale e sulle altezze massime il rapporto tra la superficie finestrata e la superficie netta di utilizzo dei locali di sottotetto deve essere minore di 1/16 – (Per

dimensionare gli insediamenti consentiti con i vari interventi urbanistici il P.R.G. fa riferimento agli indici urbanistici ed edilizi definiti dal Regolamento Edilizio)

A seguito colloqui con referente del Servizio Tecnico del Comune di Costigliole d'Asti, visti anche i regolamenti Comunali, si ritiene che le difformità devono essere regolarizzate ai sensi dell'art 37 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Per le difformità esterne, sanabili, è necessario il parere conformità ambientale in quanto l'immobile oggi ricade in AREA UNESCO "BUFFER ZONE".

Non potendo avere, per le unità abitative, una valutazione dell'aumento di valore dell'immobile dall'agenzia del territorio, sulla base del quale il responsabile del procedimento stabilisce la somma da versare per ottenere la sanatoria, si assume cautelativamente l'importo massimo di € 5.146,00 ad unità abitativa.

Visto i regolamenti interni del Comune di Costigliole d'Asti per la valutazione della sanzione inerente a modesti interventi da sanare per i box auto si ritiene congruo applicare la sanzione minima prevista per legge pari a 516,00 € per box auto.

Si devono considerare, oltre alle sanzioni come sopra indicate, i diritti e bolli, da versare agli uffici competenti e le spese per tutte le pratiche professionali, il tutto stimato complessivamente di massima, in circa € 38.200 compresi oneri di legge e IVA.

La suddetta stima tiene conto del fatto che, essendo gli immobili ricompresi in un unico LOTTO, è verosimile che l'incarico per le attività tecnico-professionali sarà affidato a un unico professionista, e che alcune pratiche, potrebbero essere unificate.

N.B. Tali cifre si basano su una stima a costi attuali che potrebbe subire variazioni in sede di:

- redazione e presentazione di specifiche pratiche ed il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria (attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.) solo così vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche ecc...;
- le procedure e le normative (e di conseguenza anche le sanzioni, i diritti di segreteria ed i costi correlati), all'atto della presentazione delle pratiche di sanatoria potrebbero essere nel frattempo variate rispetto a quelle attualmente ipotizzate;
- sottoscrizione di condizioni contrattuali stipulate con professionisti incaricati.

Ulteriori Considerazioni

Il totale generale dei costi per sanzioni (ipotizzate di massima), diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, (escluse: le opere e le sanzioni oggi non quantificabili che saranno comunque a carico dell'aggiudicatario, gli oneri di manutenzione delle aree cedute all'Amministrazione Comunale, oggi di fatto non ancora consegnate, ed i costi per il completamento delle opere di urbanizzazione quantificate alla data del 22.11.2023 dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Costigliole d'Asti per tutti gli immobili di cui al PECLl Boglietto SUE 2 CE3.1 ove insistono le due esecuzioni immobiliari, in € 137.000,00, ed i possibili costi per sanzioni per il danno da inadempimento, somme che dovranno essere ripartite tra tutti gli attuali proprietari ed i futuri aggiudicatari delle due procedure esecutive - vedere comunicazione del Comune di Costigliole d'Asti allegati n 45 e vedere la relazione a firma del Responsabile Settore Tecnico Comune di Costigliole d'Asti, Arch. Rita Gonella, del 22-11-2023 allegato n. 53) sono stati esplicitati al precedente quesito 15

Rimane sottinteso e si ribadisce ancora che gli importi sono di massima e potranno pertanto variare in più o in meno, in quanto, come già riferito, solo dopo il ritiro di titolo/i abilitativo/i in sanatoria ottenuti previa redazione e presentazione di specifiche pratiche, e solo dopo l'esecuzione di un progetto esecutivo (attività tecniche non richieste e non di competenza del sottoscritto C.T.U.), vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche e quant'altro qui non previsto.

Stante quanto sopra relazionato, sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) per verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa, a cui dovrà far fronte.

Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate negli immobili oggetto della presente, e di quanto sopra relazionato, si fa rilevare che l'aggiudicatario potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'Art. 46 Comma 5 che prevede che "L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria".

QUESITO 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.

La scrivente C.T.U.,

- a seguito confronto con CTU nell'E. I.
- in considerazione dell'entità e della natura degli immobili pignorati sopra descritti e pignorati per l'intero, come già indicato nella presente che integra e sostituisce la precedente depositata al PTC del Tribunale di Asti,
- vista la Costituzione nella presente del Comune di Costigliole d'Asti
- la quantificazione degli Oneri dovuti, alla data del 23 novembre 2023 relativamente al P.E.C.L.I. BOGLIETTO – S.U.E. 2 – AREA CE 3.1, per cui è stata firmata Convenzione Urbanistica a Rogito Notaio Luciano RATTI in data 7 febbraio 2002 repertorio n 35337/17914, registrata ad Asti in data 13 febbraio 2002 al n. 337 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 13 febbraio 2002 ai n 1303/1018 e 1304/1019
- visto che tali oneri, non esaustivi in quanto da aggiornare al tempo e alle modalità dell'esecuzione

ritiene che i beni pignorati, per la quota di proprietà paria a 1/1, debbano essere venduti in UNICO LOTTO costituito da:

1. unità abitativa Fg. 37 part. 1067 sub 6 cat. A/2, cl. 3, vani 4, rendita € 206,58 piano 1 e 2 – Costigliole d'Asti (AT) Strada Canelli 66/B
2. unità abitativa Fg. 37 part. 1067 sub 7 cat. A/2, cl. 3, vani 4, rendita € 206,58 piano S1, 1 e 2 – Costigliole d'Asti (AT) Strada Canelli 66/B
3. unità abitativa Fg. 37 part. 1067 sub 8 cat. A/2, cl. 3, vani 4, rendita € 206,58 piano S1, 1 e 2 – Costigliole d'Asti (AT) Strada Canelli 66/B
4. box auto Fg. 37 part. 1067 sub 9 cat. C/6, cl. 2, 21 m², rendita € 43,38 piano S1 – Costigliole d'Asti (AT) Strada Canelli 66/C
5. box auto Fg. 37 part. 1067 sub 10 cat. C/6, cl. 2, 19 m², rendita € 39,25 piano S1 – Costigliole d'Asti (AT) Strada Canelli 66/C
6. box auto Fg. 37 part. 1067 sub 12 cat. C/6, cl. 2, 19 m², rendita € 39,25 piano S1 – Costigliole d'Asti (AT) Strada Canelli 66/C

7. box auto Fg. 37 part. 1067 sub 14 cat. C/6, cl. 2, 18 m², rendita € 37,18 piano S1 – Costigliole d’Asti (AT) Strada Canelli 66/C
8. box auto Fg. 37 part. 1067 sub 15 cat. C/6, cl. 2, 24 m², rendita € 49,58 piano S1 – Costigliole d’Asti (AT) Strada Canelli 66/C

QUESITO 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.

Gli immobili sono pignorati per l’intero

QUESITO 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.

Dai sopralluoghi effettuati gli immobili risultano liberi; si evidenzia che nei box auto di cui al sub 10 e 15 e nelle cantine (prive di porte) dei sub 7 e 8 sono accatastati materiali del cantiere oltre ad oggetti depositati, al momento, da proprietari di altre unità.

La sottoscritta, ha inoltrato richiesta presso l’Agenzia delle Entrate di Asti in data 01.02.2022 - prot 4688 e successiva integrazione con prot. 6630 del 11.02.2022, per verificare l’esistenza di atti privati inerenti ai beni oggetto della presente. In data 19.02.2022 le è stato comunicato che - dai dati in possesso dell’Ufficio - non risultano elementi da comunicare, attinenti alla richiesta presentata.

QUESITO 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

QUESITO 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata sul bene pignorato non sussistono vincoli artistico, storico, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

In merito agli oneri di natura condominiale e dagli accertamenti effettuati presso l'amministratore del Condominio è stata reperita la documentazione relativa ai consuntivi gestione 2021-22 e 2022-23 per aggiornamento della presente ed è emerso che la situazione contabile della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le unità alla presente come da bilanci allegati (allegato 48) risulta essere a debito per le seguenti somme così suddivise:

Unità immobiliare	IND BILAN	Bilancio 21-22	Bilancio 22-23	TOTALE
Fg 37 Mapp 1067 sub 6 – lotto 1	app 6	637,2	831,40	1.468,60 €
Fg 37 Mapp 1067 sub 7 – lotto 2	app 7	529,6	684,00	1.213,60 €
Fg 37 Mapp 1067 sub 8 – lotto 3	app 8	569	738,00	1.307,00 €
Fg 37 Mapp 1067 sub 9 – lotto 4	box 9	43,6	54,90	98,50 €
Fg 37 Mapp 1067 sub 10 – lotto 5	box 10	46	58,00	104,00 €
Fg 37 Mapp 1067 sub 12 – lotto 6	box 12	43,6	54,90	98,50 €
Fg 37 Mapp 1067 sub 14 – lotto 7	box 14	41,2	51,90	93,10 €
Fg 37 Mapp 1067 sub 15 – lotto 8	box 15	46	58,00	104,00 €

Totale importo che resta a carico dell'acquirente

4.487,30 €

QUESITO 14

Inforni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali

spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dal colloquio intercorso con l'amministratrice protempore, proprietaria di immobili nel condominio, è emerso che:

- non vi sono spese straordinarie deliberate, oltre quanto indicato nel prospetto allegato
- che per non gravare di ulteriori costi il Condominio continua a svolgere l'attività di amministratore
- che le spese preventivate per la gestione del Condominio sono indicate nel prospetto allegato 48 A alla presente.

E' da sottolineare che tali spese vanno ripartite in base al regolamento edilizio allegato (allegato 23) e che le unità alla presente sono vuoti per cui ad essi vengono assegnate le spese fisse da regolamento.

A tali spese vanno aggiunte la quota acqua, la quota di competenza energia elettrica e la quota riscaldamento.

Le spese non pagate, a carico degli acquirenti, sono già riportate al precedente quesito.

QUESITO 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).

Lo scopo della stima è quello di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati in Costigliole d'Asti, Strada Canelli 66/B e 66/C, come identificati al precedente punto 3 nella relativa consistenza.

La scrivente ha utilizzato, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il procedimento sintetico-comparativo, si è documentata sui dati storici elementari relativi a prezzi di mercato, di unità collegate, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Tali prezzi sono riferiti ad un preciso parametro di riferimento e cioè al metro quadrato di superficie lorda convenzionalmente determinata.

Dalla scala formata da prezzi noti di beni analoghi, si è determinato il valore di mercato delle unità immobiliari in esame, attraverso l'inserimento della stessa nel gradino della scala di valori che presenta maggiori analogie.

Il valore dei beni dipende dal valore di zona, ove è ubicato l'immobile, e dalle caratteristiche dell'immobile stesso di cui le unità della presente fanno parte.

I parametri che contribuiscono alla formazione del valore di zona sono: destinazione di piano regolatore, ubicazione della zona, tipologia prevalente, livello di infrastrutture e servizi, fattori socio - economici della zona, l'età dell'edificio, la tipologia, la posizione della zona, la manutenzione e conservazione dell'edificio, la tecnologia, la situazione catastale e urbanistica del bene e la sua legittimità.

La scrivente ha anche indirizzato la propria ricerca verso i valori di mercato da assumere quale confronto con l'oggetto di stima, desunti dalle compravendite effettuate su immobili, aventi per quanto possibile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle in esame ed inoltre la ricerca è stata indirizzata in aree omogenee, comparabili a quella in oggetto.

Le indagini sono state svolte presso operatori del settore immobiliare dalle quali è emersa, la convinzione che la zona nella quale ricadono gli immobili da valutare, per la sua posizione, può essere appetibile. Considerato il momento di non particolare spigliatezza del mercato immobiliare i valori degli immobili tendono ad un livello medio-basso.

Per la determinazione dei valori degli immobili si è fatto riferimento a letteratura specializzata, di cui si riportano i valori specifici:

Agenzia delle Entrate - Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze
Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banca dati delle quotazioni Immobiliari
Anno 2022 – semestre 1 – Comune COSTIGLIOLE D'ASTI (allegato 48)

- Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE BOGLIETTO
- Codice di zona: E2
- Microzona catastale n: 0
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili, valutazione da 460,00 a 660,00 €/mq;

Borsino Immobiliare - ricerca dicembre 2023 (allegato 49)

- Costigliole D Asti (AT)
- Zona: Frazione Boglietto
- Abitazioni civili
- Quotazioni: Abitazioni in stabili di 1° fascia
Valore minimo: 509,00 €/mq
Valore Medio: 650,00 €/mq
Valore massimo: 790,00 €/mq
- Box
- Quotazioni: Valore minimo: 227,00 €/mq
Valore Medio: 269,00 €/mq
Valore massimo: 310,00 €/mq

e alle indagini di mercato esperite presso operatori locali di zona:

- per le abitazioni: da 800,00 a 1900,00 €/mq
- per le autorimesse: da 250,00 a 850,00 €/mq

Il Tecnico scrivente evidenzia che nei conteggi di valutazione, al fine di un coerente estimio d'insieme, ha computato il piano secondo ancora da ultimare per quanto concerne impianti e finiture.

Dalle considerazioni su esposte, la sottoscritta C.T.U., considerando che i borsini sopra analizzati contengono già, all'interno della valutazione, alcuni dei coefficienti correttivi, e precisamente quelli che riguardano la tipologia dell'immobile, la classe demografica dei comuni, l'ubicazione e lo stato di conservazione del fabbricato, si interviene solo utilizzando il coefficiente non incluso e, pertanto, quello relativo al livello di piano, applicando successivamente le riduzioni necessarie.

Il coefficiente di differenziazione "globale" è dato dal rapporto dei singoli coefficienti (nel caso in esame, il solo riguardante il livello di piano), che, essendo pari ad 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano, non comporta variazioni al valore unitario.

I valori medi dei borsini analizzati e le indagini svolte, stante che l'edificio è di recente realizzazione, ritiene corretto applicare i seguenti valori unitari:

VALORE UNITARIO PER I SUB 6, SUB 7 E SUB 8 : unità abitative

La scrivente CTU ritiene verosimile il valore medio pari a **1 200,00 €/mq**

VALORE UNITARIO PER I SUB 9, SUB 10, SUB 12, SUB 14 E SUB 15: box auto

La scrivente CTU ritiene verosimile il valore medio pari a **600,00 €/mq**

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3

LOTTO UNICO	SUP. COMM. mq	€/mq	VALORE
Fg 37 Mapp 1067 sub 6, sub 7 e sub 8	284,82	1.200,00	341.778,60
Fg 37 Mapp 1067 sub 9, sub 10, sub 12, sub 14 e sub 15	107,50	600,00	64.499,40
TOTALE			406.278,00

Per le unità abitative si ritiene congruo una decurtazione media pari al 22% mentre per le autorimesse si ritiene congruo una decurtazione media pari al 13% per il minor valore ascrivibile per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, oltre imprevisti e quanto sotto elencato:

- la necessità di effettuare opere di messa in pristino,
- gli oneri, in quota di proprietà millesimale, per un eventuale verifica e adeguamento statico della struttura valutabile e realizzabile solo a seguito spicconatura degli intonaci crepati a piano primo tra paramenti murari e struttura,
- Spese e oneri pro quota relative a difformità ascrivibili al Condominio
- Ogni onere di manutenzione delle aree cedute all'Amministrazione Comunale, oggi di fatto non ancora consegnate
- Vendita in unico corpo

Precisando che la presente stima costituisce base d'asta, e pertanto l'adeguamento del prezzo base dell'immobile al valore di mercato, se il bene fosse realmente appetibile, verrebbe determinato dalla gara stessa tra più offerenti che porterebbe il prezzo al rialzo. Per tale motivo è importante che venga attuata un'adeguata procedura competitiva. Si precisa ancora che tutte le suddette valutazioni sono da intendersi "a corpo" e non "a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili

aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono ritenuti congrui. Quindi, riepilogando e concludendo,

Valore determinato in base al parametro mq x €/mq: come sopra riportato	406.278,00 €
Decurtazione per le unità abitative pari al 22%	- 75.191,29 €
Decurtazione per le autorimesse pari al 13%	- 8.384,92 €
Spese condominiali a debito	- 4.487,30 €
Attività urbanistiche e catastali a firma tecnico abilitato oltre oneri di legge sanzioni, diritti ecc	- 38 000,00 €
Valore del LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	280 214,49 €
VALORE DI STIMA LOTTO UNICO arrotondato	280.000,00 €

QUESITO 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.

Per il compendio immobiliare, la cessione si presuppone soggetta ad imposta di registro. Si demanda, in ogni caso, al Delegato alla vendita ogni opportuno approfondimento, anche in merito ad eventuali agevolazioni fiscali a favore dell'aggiudicatario, prima del trasferimento della proprietà.

QUESITO 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 26/11/2006 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 10/07/2009) 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 28.05.2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul 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 e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) Edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28.03.1995 n. 46 e art. 1 e seguente legge 09.12.1998 n. 431).

Le unità censite al Foglio n. 37, particella n. 1067, sub. 9, sub 10, sub 12, sub 14 e sub 15 appartengono alla categoria di cui al punto d), mentre Le unità abitative censite al Foglio n. 37, particella n. 1067, sub. 6 , sub 7 e sub 8 non appartengono a nessuna delle categorie sopra elencate.

Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

La scrivente ha provveduto a dare mandato all'arch. XXXXXXXXXX, regolarmente iscritto all'albo degli Architetti PPC della provincia di Asti che ha predisposto gli attestati di prestazione energetica delle unità abitative che portavano ad un anno di validità degli stessi in quanto non risultava, agli atti, la revisione annuale dell'impianto di legge.

Dalla lettura dei documenti presenti agli atti si evidenziava un errore nella potenza del generatore di calore; era indicato un generatore di calore con potenza pari a 20 kW contro quello realmente installato con potenza pari a 67 kW.

Sentito il manutentore, per chiedere precisazioni, questo si è adoperato ad effettuare sia la verifica di legge sul generatore di calore che l'aggiornamento di potenza dello stesso presso l'ufficio provinciale competente.

Si è potuto quindi, effettuate le dovute regolarizzazioni, e XXXXXXXXXXXX ha redatto e depositato i dovuti certificati APE e successivamente depositati dalla scrivente sul PCT del Tribunale di Asti.

Il sottoscritto C.T.U., in ottemperanza alle Ordinanze del'III.mo Sig. G.E. del 14.022024 e del -, deposita sul PCT la presente relazione di Consulenza Tecnica Integrativa in sostituzione della precedente datata 27.01.2023 e depositata sul PCT del Tribunale di Asti.

Tanto riferiva a compimento dell'incarico conferitole.

La scrivente rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e delucidazioni che l'III.mo G.E. ritenesse opportuni.

Asti, 23 maggio 2024

Il CTU

Arch. Maria Cristina Mortara



A handwritten signature in purple ink that reads "Maria Cristina Mortara".

ELENCO ALLEGATI

1. VISURA CAMERALE
2. MAIL PEC CONVOCAZIONE
3. MESSAGGI - ARUBA WEBMAIL
4. MAIL PEC - RICHIESTA NUOVO SOPRALLUOGO E INOLTRO VERBALE
5. VERBALE DI RICOGNIZIONE N.1 DEL 15.02.2022
6. VERBALE DI RICOGNIZIONE N.2 DEL 08.03.2022
7. ISPEZIONE IPOTECARIE AGGIORNATE
8. VISURA STORICA PER IMMOBILE CT (FG 37 PART 1067)
9. VISURA STORICA PER IMMOBILE CF (FG 37 PART 1067 SUB 6, 7, 8, 9, 10, 12 ,14 E 15)
10. DOC_1467897164_ESTRATTO DI MAPPA
11. PLN_169092461_1 - SUB 6
12. PLN_169092461_2 - SUB 7
13. PLN_169092461_3 - SUB 8
14. PLN_169092461_4 - SUB 9
15. PLN_169092461_5 - SUB 10
16. PLN_169092461_6 - SUB 12
17. PLN_169092471_1 - SUB 14
18. PLN_169092471_2 - SUB 15
19. ATTO PROVENIENZA DEL 14-1-2008
20. ATTO DI PROVENIENZA DEL 23-12-2005
21. CONV.URBANISTICA ROGITO NOT. RATTI
22. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
23. REGOLAMENTO CONDOMINIO
24. VISURA STORICA PER IMMOBILE AGG. – CF
25. TAVOLE_SUB 6 MAPP 1067 F 37
 - 25 A – Rilievo stato attuale
 - 25 B – Schema calcolo superficie utile
 - 25 C – Schema calcolo superficie commerciale
 - 25 D – Raffronto tra situazione attuale e autorizzata
26. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SUB 6
27. TAVOLE_SUB 7 MAPP 1067 FG 37
 - 27 A – Rilievo stato attuale
 - 27 B – Schema calcolo superficie utile
 - 27 C – Schema calcolo superficie commerciale
 - 27 D – Raffronto tra situazione attuale e autorizzata
28. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SUB 7
29. TAVOLE_SUB 8 MAPP 1067 FG 37
 - 29 A – Rilievo stato attuale
 - 29 B – Schema calcolo superficie utile
 - 29 C – Schema calcolo superficie commerciale
 - 29 D – Raffronto tra situazione attuale e autorizzata
30. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SUB 8
31. TAVOLE_SUB 9 MAPP 1067 FG 37
 - 31 A – Rilievo stato attuale
 - 31 B – Schema calcolo superficie utile
 - 31 C – Schema calcolo superficie commerciale
 - 31 D – Raffronto tra situazione attuale e autorizzata
32. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SUB 9
33. TAVOLE_SUB 10 MAPP 1067 FG 37
 - 33 A – Rilievo stato attuale
 - 33 B – Schema calcolo superficie utile
 - 33 C – Schema calcolo superficie commerciale
 - 33 D – Raffronto tra situazione attuale e autorizzata
34. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SUB 10
35. TAVOLE_SUB 12 MAPP 1067 FG 37
 - 35 A – Rilievo stato attuale
 - 35 B – Schema calcolo superficie utile

- 35 C – Schema calcolo superficie commerciale
35 D – Raffronto tra situazione attuale e autorizzata
36. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SUB 12
37. TAVOLE_SUB 14 MAPP 1067 FG 37
37 A – Rilievo stato attuale
37 B – Schema calcolo superficie utile
37 C – Schema calcolo superficie commerciale
37 D – Raffronto tra situazione attuale e autorizzata
38. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SUB 14
39. TAVOLE_SUB 15 MAPP 1067 FG 37
39 A – Rilievo stato attuale
39 B – Schema calcolo superficie utile
39 C – Schema calcolo superficie commerciale
39 D – Raffronto tra situazione attuale e autorizzata
40. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SUB 15
41. NCV001 – DOCFA _VARIAZIONE CATASTALE
42. RIC AVVENUTA VAR
43. PLANIMETRIE AGGIORNATE
44. PC31_2008_PC18_2011_TAVOLE_LETT PROT 9493
45. CARTEGGIO CON COMUNE DI COTIGLIOLE D'ASTI
46. ESTRATTI DA PRGC
47. NORME PIANO ESECUTIVO
48. BILANCI SPESE CONDOMINIALI
49. ATTESTATO N. Attestato N. 2023 103064 0005 – SUB 6 MAPP 1067 FG 37
50. ATTESTATO N. Attestato N. 2023 103064 0006 – SUB 7 MAPP 1067 FG 37
51. ATTESTATO N. Attestato N. 2023 103064 0007 – SUB 8 MAPP 1067 FG 37
52. ISPEZIONE IPOTECARIE AGGIORNATE (52 A - B e C)
53. RELAZIONE INTEGRATIVA in ossequio a quanto richiesto con ordinanza che segue Udienza del
27.6.2023
54. RELAZIONE a firma del Responsabile Settore Tecnico Comune di Costigliole d'asti, xxxxxx
xxxxxxx del 22-11-2023