

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento esecutivo: **R.G.E. n° 34/2015**

Giudice dell'esecuzione: dott. Pasquale PERFETTI

Perito esperto estimatore: arch. Susanna Cividini

\*\*\*

Creditore procedente: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO D'ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE - studio legale Giuseppe BORDINO sede c.so Alfieri 302 ASTI;


Debitore esecutato: XXXXX XXXX XXXX;

Creditore intervenuto: M.T. COSTRUZIONI S.r.l. – studio legale Maurizio La Matina sede in Via Casalegno 4 ASTI.

\*\*\*

UBICAZIONE IMMOBILI	U.I. A) via Croce Verde n°13 - Asti;
	U.I. B) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 387, (lotto 1 rif. PECLI);
	U.I. C) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 388, (lotto 2 rif. PECLI);
	U.I. D) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 381, (lotto 5 rif. PECLI).
CONSISTENZA U.I.	U.I. A) piano 1, monolocale camera bagno e una cantina di pertinenza. U.I. B, C, D) villa unifamiliare in corso di costruzione.
DATI CATASTALI	U.I. A) piano primo, Sezione Urbana AT, Fg. 77, part. 8148, sub. 3, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza vani 1,5, Superficie mq 25, R.C. € 259,52, via Croce Verde n° 13; variazione Docfa: Sezione Urbana AT, Fg. 77, part. 8148, sub. 44, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq 20, Superficie Catastale mq 27, R.C. € 36,15, via Croce Verde n° 13;  U.I. B) Frazione Serravalle fg. 5, part. 387, Categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE; U.I. C) Frazione Serravalle fg. 5, part. 388, Categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE; U.I. D) Frazione Serravalle fg. 5, part. 381, Categoria IN CORSO DI COSTRUZIONE
PROPRIETA'	XXXXX XXXX XXXX, per la piena proprietà degli immobili pignorati.
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE	ISCRIZIONI:  1. <u>Formalità n.8507 di R.G. e n.1716 di R.P. del 29/07/2003</u> d'iscrizione d'ipoteca volontaria in forza di atto di mutuo rogito Notaio BAGNASCO Piero in data 15/07/2003 rep. 123991, a



	<p>favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro XXXX XXXX XXXX, gravante su U.I. A).</p> <p>2. <u>Formalità n.2480 di R.G. e n.367 di R.P. del 16/03/2009</u> d'iscrizione d'ipoteca volontaria in forza di atto di mutuo rogito Notaio BAGNASCO Piero in data 27/02/2009 rep. 1348442, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. contro XXXX XXXX XXXX, gravante su U.I. A).</p> <p>3. <u>Formalità n.6527 di R.G. e n.1392 di R.P. del 06/07/2010</u> d'iscrizione d'ipoteca volontaria in forza di atto di mutuo rogito Notaio BAGNASCO Piero in data 29/06/2010 rep. 140117, a favore del BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A. contro XXXX XXXX XXXX, gravante sugli immobili: U.I. B), C), D).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Annotazione del 11/10/2012 R.G. 8101 R.P. 967</li> <li>- Annotazione del 11/10/2012 R.G. 8102 R.P. 968</li> <li>- Annotazione del 11/10/2012 R.G. 8103 R.P. 969</li> <li>- Annotazione del 11/10/2012 R.G. 8104 R.P. 970</li> </ul> <p>TRASCRIZIONI:</p> <p><u>Formalità n.1306 di R.G. e n.1020 di R.P. del 23/02/2015</u> di trascrizione di pignoramento immobiliare con atto giudiziario emesso dal Tribunale di Asti in data 10/02/2015 rep.463 a favore BANCA D'ALBA-BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA, gravante sugli immobili: U.I. A), B), C), D).</p>
STATO DI OCCUPAZIONE	<p>U.I. A) monolocale via Croce Verde 13: occupato con contratto scaduto.</p> <p>U.I. B, C, D Serravalle: liberi.</p>
VALORE DI MERCATO	<p>LOTTO 1 U.I. A) monolocale €. 16.900,00 (Euro sedicimilanovecento/00);  Frazione Serravalle (At):</p> <p>LOTTO 2: U.I. B) part. 387, €. 75.000,00 (€. Settantacinquemila/00);</p> <p>LOTTO 3: U.I. C) part. 388, €. 82.000,00 (€. Ottantaduemila/00);</p> <p>LOTTO 4: U.I. D) part. 381, €. 95.000,00 (€. Novantacinquemila/00).</p>

\*\*\*

La sottoscritta Susanna CIVIDINI architetto, con studio in Piazza Castello n° 29 a Torino, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con il n° 2850, veniva nominata perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nella procedura di cui in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Pasquale PERFETTI.

Per il conferimento dell'incarico veniva convocata all'udienza del 15/03/2016.

Il G.E. fissava l'udienza per il giorno 04/10/ 2016 di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita.

La scrivente accettava l'incarico prestando il giuramento di rito e si impegnava ad inviare copia della relazione di



stima ai creditori procedenti, intervenuti e al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo di posta ordinaria o elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, e depositando il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, IN VIA TELEMATICA ai sensi del D.L. n.90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito, almeno dieci giorni prima dell'udienza di cui sopra per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

**Il quesito assegnato è allegato agli atti del fascicolo della procedura.**

\*\*\*

Al fine di portare a termine quanto richiesto dal Giudice si è provveduto:

- ad esaminare gli atti di causa ed i documenti allegati al fascicolo;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, verificando le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad assumere le necessarie informazioni presso gli Uffici Pubblici competenti;
- a ricercare i valori che il mercato segnala per immobili simili.

La sottoscritta, perito stimatore, reperiti gli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, riferisce quanto segue, segnalando che alla relazione sono allegati gli elaborati grafici illustrativi inerenti lo stato di fatto attuale delle unità immobiliari.

- **DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. ED ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ALLEGATI AL FASCICOLO.**

Documenti depositati IN VIA TELEMATICA relativi alla procedura **R.G.E. n° 34/2015**, Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti:

**Certificati storici catastali richiesti in data 10/03/2015:**

1. Certificato storico per immobile Sezione Urbana AT fg. 77 n. 8148 sub.3 intestati;
2. Certificato storico per immobile Sezione Urbana SE fg. 5 n. 381 intestati;
3. Certificato storico per immobile Catasto terreni fg. 5 n. 381;
4. Certificato storico per immobile Sezione Urbana SE fg. 5 n. 387 intestati;
5. Certificato storico per immobile Catasto terreni fg. 5 n. 387;
6. Certificato storico per immobile Sezione Urbana SE fg. 5 n. 388 intestati;
7. Certificato storico per immobile Catasto terreni fg. 5 n. 388.



## Certificati ipotecari ventennali:

1. Certificato speciale dell'Agencia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare prot. n. AT 15494 del 30/03/2015 riferiti ai soggetti BBBB, MMMM E EEEEE per il periodo dal 23/04/2000 al 03/02/2005 relativo agli immobili:

Comune di ASTI – SEZIONE SERRAVALLE

Catasto Urbano: Sezione Urbana SE Fg. 5 part. n. 387;

Catasto Urbano: Sezione Urbana SE Fg. 5 part. n. 388;

Catasto Urbano: Sezione Urbana SE Fg. 5 part. n. 381;

Catasto Terreni: Fg. 5 part. n. 20;

Catasto Terreni: Fg. 5 part. n. 21.

2. Certificato speciale dell'Agencia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare prot. n. AT 15494 del 30/03/2015 riferito al soggetto GGGGGG per il periodo dal 01/01/1994 al 28/07/2003 relativo agli immobili siti nel Comune di ASTI:

Catasto URBANO: Sezione Urbana AT Fg. 77 part. n. 8148 sub. 3;

Catasto URBANO: Sezione Urbana AT Fg. 77 part. n. 493 sub. 3;

3. Certificato speciale dell'Agencia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare prot. n. AT 15494 del 30/03/2015 riferito al soggetto MMMMM per il periodo dal 01/01/1997 al 03/02/2005 relativo agli immobili siti nel Comune di ASTI – SEZIONE SERRAVALLE:

Catasto Urbano: Sezione Urbana SE Fg.5 part. n. 387;

Catasto Urbano: Sezione Urbana SE Fg.5 part. n. 388;

Catasto Urbano: Sezione Urbana SE Fg.5 part. n. 381;

Catasto Terreni: Fg. 5 part. n. 20;

Catasto Terreni: Fg. 5 part. n. 21.

4. Certificato speciale dell'Agencia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare prot. n. AT 15494 del 30/03/2015 riferito al soggetto MMMMMM per il periodo dal 01/01/1994 al 29/10/2007 relativo agli immobili siti nel Comune di ASTI – SEZIONE SERRAVALLE:

Catasto Urbano: Sezione Urbana SE Fg.5 part. n. 387;

Catasto Urbano: Sezione Urbana SE Fg.5 part. n. 388;

Catasto Urbano: Sezione Urbana SE Fg.5 part. n. 381;



Catasto Terreni: Fg. 5 part. n. 20;

Catasto Terreni: Fg. 5 part. n. 21.

5. Certificato speciale dell'Agenda del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare prot. n. AT 15494 del 30/03/2015 riferito a XXXX XXX XXX per il periodo dal 15/07/2003 al 26/03/2015 relativo agli immobili siti nel Comune di ASTI:

Catasto URBANO: Sezione Urbana AT Fg. 77 part. n. 8148 sub. 3;

Catasto URBANO: Sezione Urbana AT Fg. 77 part. n. 493 sub. 3;

Comune di ASTI – SEZIONE SERRAVALLE:

Catasto Urbano: Sezione Urbana SE Fg.5 part. n. 387;

Catasto Urbano: Sezione Urbana SE Fg.5 part. n. 388;

Catasto Urbano: Sezione Urbana SE Fg.5 part. n. 381;

Catasto Terreni: Fg. 5 part. n. 20;

Catasto Terreni: Fg. 5 part. n. 21.

6. Certificato speciale dell'Agenda del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare prot. n. AT 15494 del 30/03/2015 riferito a IIIIIIII per il periodo dal 12/01/2005 al 29/10/2007 relativo agli immobili siti nel Comune di ASTI – SEZIONE SERRAVALLE:

Catasto Urbano: Sezione Urbana SE Fg.5 part. n. 387;

Catasto Urbano: Sezione Urbana SE Fg.5 part. n. 388;

Catasto Urbano: Sezione Urbana SE Fg.5 part. n. 381;

Catasto Terreni: Fg. 5 part. n. 20;

Catasto Terreni: Fg. 5 part. n. 21.

▪ **Documenti acquisiti o prodotti dalla Scrivente perito stimatore ed allegati alla presente relazione di perizia:**

- a.1 Ispezione ipotecaria dell'Agenda dell'Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti – prot. N.

T113545 del 28/07/2016 PER AGGIORNAMENTO riferito alla persona giuridica XXXXX XXXX XXXX per il periodo dal 01/01/2015 al 28/07/2016 (*allegato 1*);

- b.1 Ispezione ipotecaria dell'Agenda dell'Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti – prot. N.

T217800 del 06/07/2016 PER RICERCA riferito al soggetto MMMMM per il periodo dal 01/01/1970 al 01/01/2002 (*allegato 2*);



- c.1 Atto dell'esecutato di compravendita rogito Notaio BAGNASCO Piero del 15/07/2003 rep. N. 123990, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti il 28/07/2003 ai numeri 8464 R.G. e 5885 R.P. *(allegato 3)*;
- d.1 Atto ultraventennale di compravendita rogito Notaio KRIEG Carlo del 18/03/1953 rep. N. 17855, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti il 21/03/1953 ai numeri 1207 R.G. e 1096 R.P. *(allegato 4)*;
- e.1 Atto ultraventennale di compravendita rogito Notaio GIAZZI Corrado del 28/10/1972 rep. N. 49492, registrato a Canelli il 15/11/1972 al N.1013 *(allegato 5)*;
- f.1 Ispezione telematica N. T106388 del 28/07/2016 di nota di trascrizione presso l'Agenzia dell'Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti del 30/05/1991 ai numeri 4137 R.G. e 3114 R.P. *(allegato 6)*
- g.1 Planimetria catastale Sez. Urb. AT fg. 77 part. N.8148 sub. 3, *(allegato 7)*;
- h.1 Estratto di mappa particella 8148 foglio 77 *(allegato 8)*;
- i.1 Planimetria catastale Sez. Urb. SE fg. 5 part. N. 387 *(allegato 9)*;
- j.1 Planimetria catastale Sez. Urb. SE fg. 5 part. N. 388 *(allegato 10)*;
- k.1 Planimetria catastale Sez. Urb. SE fg. 5 part. N. 381 *(allegato 11)*;
- l.1 Estratto di mappa particella 387 foglio 5 *(allegato 12)*;
- m.1 copia documento 28/01/2016, Avv. Marcello Ferraris, piano di rientro delle spese condominiali, *(allegato n. 13)*;
- n.1 Certificato di destinazione Urbanistica *(allegato n. 14)*;
- o.1 Doc. Regione Piemonte portale "Sistema Piemonte" usi civici *(allegato 15)*;
- p.1 PERMESSO DI ABITAZIONE n. 2613/1972/79 via Sant'Anna ASTI *(allegato 16)*,
- q.1 elaborati grafici progettuali originali, *(allegato 17)*;
- r.1 planimetrie catastali fg. 77, n. 8148, subb. 1 e 2, *(allegato 18)*;
- s.1 DIA in variante n. 181 e ultimazione lavori *(allegato 19)*;
- t.1 Variazione catastale Docfa presentata in data 20/09/2016 *(allegato 20)*;
- u.1 Planimetrie generali lotti frazione Serravalle, *(allegato 21)*;
- v.1 Permesso di Costruire n. 136 del 05/07/2010, frazione Serravalle, *(allegato 22)*;
- w.1 autorizzazione Paesaggistica n. 5 ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 *(allegato 23)*;
- x.1 autorizzazione Paesaggistica n. 7-17/01/2013 ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 *(allegato 23 a)*;



y.1 Permesso di Costruire n. 50 di VARIANTE relativa ai sei lotti costituenti il PECLI, datata 26/05/2014

*(allegato 24);*

z.1 Verbale sopralluoghi *(allegato 25);*

aa.1 Appendice fotografica U.I. via Croce Verde 13 Asti da n. 1 a n. 9;

bb.1 Appendice fotografica U.U.I.I. SERRAVALLE da n. 10 a n. 29.

#### **A) Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Seguendo le disposizioni della S.V.I. la sottoscritta C.T.U. ha preliminarmente analizzato la documentazione allegata agli atti, la scrivente da indagini svolte ha reperito informazioni e contattato telefonicamente i sig.ri rappresentanti della società . snc.

Le operazioni peritali relative ai sopralluoghi per le verifiche tecniche presso le unità immobiliari pignorate site nel comune di Asti ed in frazione Serravalle si sono svolte in due sessioni *(allegato 25):*

- la prima, il giorno 19/04/2016 alle ore 14,30 presso gli immobili siti in frazione Serravalle, la scrivente ha eseguito i rilievi metrici ed effettuato le riprese fotografiche *(appendice fotografica)*, congiuntamente al tecnico dell'ufficio tecnico urbanistica del comune di Asti, geom. Martina. Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale sottoscritto dalle persone presenti ed allegato alla presente relazione di stima.

- la seconda, il giorno 10/05/2016 alle ore 15,00, presso l'immobile sito in Asti via Croce Verde 13.

La scrivente ha eseguito i rilievi metrici ed effettuato le riprese fotografiche *(appendice fotografica)*, congiuntamente al tecnico dell'ufficio tecnico urbanistica del comune di Asti, geom. Martina. Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale sottoscritto dalle persone presenti ed allegato alla presente relazione di stima.

#### **Risposta al quesito.**

La scrivente procederà di seguito alla relativa trattazione avendo cura di suddividerla in distinti capitoli particolari secondo i vari quesiti proposti.

##### **1.1) DESCRIVA I BENI, ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE**

Si procede nella presente relazione a descrivere i beni oggetto di esecuzione immobiliare che per semplificazione vengono suddivisi e denominati come segue:

**U.I. A) via Croce Verde n°13 ASTI;**

**U.I. B) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 387, (lotto 1 rif. P.E.C.L.I.);**

**U.I. C) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 388, (lotto 2 rif. P.E.C.L.I.);**

**U.I. D) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 381, (lotto 5 rif. P.E.C.L.I.).**

**1.1 a) DESCRIZIONE DELL' U.I. A) VIA CROCE VERDE N°13.**

Lo stabile in cui è situata l'unità immobiliare pignorata è ubicato in zona semicentrale, poco distante dalla piazza del Palio e piazza Alfieri.

La via risulta posta tra le vie Serafino Grassi, Ettore Piccinini e Galimberti Duccio Tancredi ed è caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale in generale connotata da una mediocre qualità edilizia ed ambientale ed è dotata di negozi e servizi di ogni tipo.

Il fabbricato di civile abitazione di via Croce Verde 13, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche (*appendice fotografica*):

- è elevato a cinque piani fuori terra oltre il piano interrato adibito a cantine e sottotetto non abitabile;
- l'edificio, che fa parte di un complesso condominiale denominato "Fiorina", è stato edificato negli anni 70, risulta di modeste dimensioni, con sviluppo planimetrico regolare, struttura portante in c.a., la muratura di tamponamento e le tramezzature interne sono in muratura;
- è servito da un ingresso pedonale e da un ingresso carroia, quest'ultimo permette l'accesso all'interno di un ampio cortile comune.
- i prospetti prospicienti le vie e all'interno del cortile hanno le stesse caratteristiche estetiche, le finiture sono essenziali, prive di elementi architettonici decorativi particolari, con mattoni faccia a vista e fasce orizzontale e verticali di intonaco tinteggiato colore bianco, tipiche dell'architettura degli anni settanta;
- i serramenti esterni sono a doppio battente con struttura in legno verniciato con interposti vetri, sono dotati di avvolgibili in plastica;
- le solette sono in cls ed i parapetti/balaustre dei balconi in ferro;
- il Condominio è privo di locali ad uso portineria ed è dotato di impianto ascensore, di impianto citofonico, oltre che degli altri impianti tecnologici "civili": è allacciato alla rete fognaria comunale, il sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite acquedotto comunale, il sistema di smaltimento dei rifiuti solidi avviene tramite il loro allontanamento presso i cassonetti della raccolta rifiuti posizionati all'interno del cortile condominiale.

Il complesso condominiale è stato realizzato all'interno di un'area totalmente recintata. Le costruzioni adiacenti hanno la medesima tipologia ed età, il Condominio di cui sopra si presenta in stato manutentivo buono.





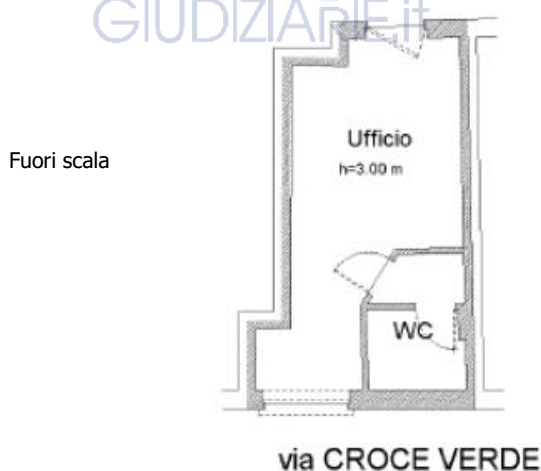
L'Unità immobiliare pignorata, sita nel Comune di Asti, via Croce Verde 13, risulta essere un monolocale posto al piano primo (2° fuori terra) e da una cantina di pertinenza al piano interrato.

L'U.I. periziata è posta tra le coerenze: via Croce Verde, altra U.I., scala condominiale e altra U.I..

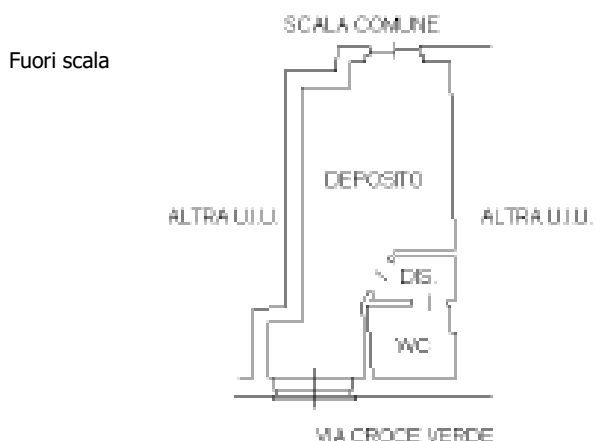
L'U.I. gode di un'unica aria. Risulta costituita da una camera dotata di angolo cottura ed un bagno.

La camera è aereo illuminata da una finestra a doppio battente con affaccio sulla via Croce Verde ed è esposta verso Sud, mentre il servizio igienico è cieco. In fase di sopralluogo il locale bagno era sprovvisto della porta di separazione tra l'antibagno ed il locale W.C..

Di seguito si riporta la planimetria catastale non conforme allo stato di fatto.



Si riporta la planimetria redatta dalla scrivente che riporta lo stato di fatto attuale:



Le finiture ed i rivestimenti, realizzati nella ristrutturazione a seguito della DIA in variante n. 181 datata 23/05/2008, risultano di qualità economica, di cui si riferisce sinteticamente quanto segue:

- la pavimentazione della camera risulta realizzata con piastrelle monocottura;



- il servizio igienico sanitario risulta completo dei sanitari, bidet, w.c., lavabo e doccia in ceramica bianca, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- le porte interne sono in legno, la finestra è dotata di vetri semplici;
- I locali hanno un'altezza interna rilevata di circa m. 2,97.
- riscaldamento è del tipo centralizzato, l'acqua calda ad uso sanitario è prodotto da un boiler elettrico.

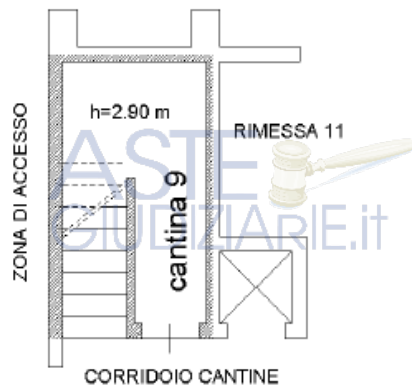


L'U.I. è provvista di impianto TV, impianto elettrico con tubazioni sottotraccia e citofono, è da ritenersi poco rumorosa, in stato buono di manutenzione.

- Dal sopralluogo effettuato la situazione attuale risulta difforme dalla planimetria catastale e progetto originale.

Il bene ha una cantina pertinenziale ubicata al piano interrato, ricavata dal sottoscala pertanto le altezze interne rilevate risultano di una misura massima di mt. 2,70 ad una minima di mt. 1,20 circa, alle coerenze: corridoio cantine, corridoio zona di accesso, rimessa 11.

Fuori scala



- La superficie commerciale calcolata dell'U.I. pignorata risulta di circa **mq. 26,00** comprensiva della cantina di pertinenza.
- La superficie calpestabile del monocale risulta di circa **mq. 19,00**.

La documentazione fotografica allegata illustra in maniera sufficiente le condizioni dell'U.I., (*appendice fotografica*).



### 1.1b) DESCRIZIONE DELLE U.I. IN FRAZIONE SERRAVALLE

**U.I. B) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 387, (lotto 1 rif. P.E.C.L.I.);**

**U.I. C) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 388, (lotto 2 rif. P.E.C.L.I.);**

**U.I. D) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 381, (lotto 5 rif. P.E.C.L.I.).**



Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di complesso immobiliare costruito nel 2010 composto da sei edifici unifamiliari su una superficie totale di circa mq. 6.350 situata nella frazione di Serravalle del comune di Asti.

La zona appartiene ad un territorio agricolo che negli ultimi anni ha avuto uno sviluppo con insediamenti abitativi ed a pochi chilometri, nel comune di Valdeperno, la realizzazione di un campo da golf, club house del '700 e ville realizzate nel comune di Settime.

La conformazione del terreno, dove insistono le costruzioni in oggetto, è di bassa collina, pertanto segue una leggera inclinazione del fondo valle.

I fabbricati risultano ad un piano fuori terra con un'altezza massima di colmo di circa m. 6,50.

Hanno struttura portante in cemento armato con murature di tamponamento esterne rifinite con intonaco e tinteggiate, gli orizzontamenti sono in laterocemento, la struttura del tetto, a falde, è in legno, la copertura in tegole curve.

La parte esterna delle ville è caratterizzata da portici con pilastri in mattoni a vista.

Ogni villetta ha un terreno di pertinenza, delimitata da recinzione metallica.

Ogni edificio risulta libero su quattro lati, i prospetti principali hanno esposizione verso Nord/Est.

Si riporta qui di seguito stralcio della planimetria generale dell'intervento con la suddivisione dei n° 6 lotti.

I lotti 1-2 e 5, (rif. PECLI) oggetto della presente relazione tecnica, sono evidenziati in giallo.



#### **U.I. B) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 387, (lotto 1 rif. P.E.C.L.I.)**

Il fabbricato non è completato ed il cantiere ad oggi risulta abbandonato.

Dalle verifiche effettuate l'edificio è realizzato conformemente ai progetti, la difformità rilevata riguarda il piano di campagna che risulta più basso di circa m. 0,80 rispetto a quanto previsto nell'elaborato grafico di progetto Tavola 1 sezione A-A allegato al P.d.C. n. 50/2014.

L'edificio è al grezzo, risulta privo di tramezzature interne, scala interna di collegamento al locale sottotetto, sottofondi, pavimenti, intonaci interni ed esterni, finiture serramenti e impianti tecnologici. Risultano inoltre ancora da realizzare nelle parti esterne, i muri di recinzione/contenimento e gli accessi carrai e pedonali previsti sui fronti nord-sud-ovest oltre ad i pilastri portanti esterni del porticato, quest'ultimo è sostenuto da puntelli metallici, *(appendice fotografica n. 12/17)*.

La superficie calpestabile calcolata dell'U.I. pignorata risulta di circa mq. 90,00.

La superficie commerciale calcolata dell'U.I. pignorata comprensiva del sottotetto e del portico risulta di circa mq. 160,00.

La superficie del terreno di pertinenza del lotto risulterebbe di circa mq. 784,00.

#### **U.I. C) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 388, (lotto 2 rif. P.E.C.L.I.)**

Il fabbricato non è completato ed il cantiere ad oggi risulta abbandonato.

Dalle verifiche effettuate l'edificio è realizzato conformemente ai progetti, la difformità rilevata riguarda il piano di campagna che risulta più basso di circa m. 1,00 rispetto a quanto previsto nell'elaborato grafico di progetto Tavola 1 sezione C-C allegato al P.d.C. n. 50/2014.

L'edificio è al grezzo, risulta privo di tramezzature interne, scala interna di collegamento al locale sottotetto, sottofondi, pavimenti, intonaci interni, finiture serramenti e impianti tecnologici. Risultano inoltre ancora da realizzare nelle parti esterne, i muri di recinzione/contenimento e gli accessi carrai e pedonali previsti sui fronti nord-sud-ovest oltre ad i pilastri portanti esterni del porticato, quest'ultimo è sostenuto da puntelli metallici *(appendice fotografica n.18/22)*.

✓ Rispetto all'U.I. B) part. 387 lotto 1, la muratura perimetrale esterna è intonacata.

La superficie calpestabile calcolata dell'U.I. pignorata risulta di circa mq. 90,00.

La superficie commerciale calcolata dell'U.I. pignorata comprensiva del sottotetto e del portico risulta di circa mq. 160,00.

La superficie del terreno di pertinenza del lotto risulterebbe di circa mq. 1.000,00.



#### **U.I. D) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 381, (lotto 5 rif. P.E.C.L.I.)**

Il fabbricato non è completato ed il cantiere ad oggi risulta abbandonato.

Dalle verifiche effettuate l'edificio è realizzato conformemente ai progetti. I muri di recinzione risultano privi della prevista rete metallica.

Internamente il fabbricato è suddiviso da tramezzi come da elaborato grafico in pianta allegato al P.d.C. n. 50/2014.

E' composto da: un soggiorno con angolo cucina, tre camere, un bagno e locale lavanderia, un piano sottotetto.

L'edificio è al grezzo, privo di scala interna di collegamento al locale sottotetto, sottofondi, pavimenti, intonaci interni, finiture serramenti e impianti tecnologici. L'edificio esternamente è rifinito con intonaco ed il porticato è sostenuto dai previsti pilastri in mattoni a vista.

➤ Nel corso del sopralluogo si è rilevato che:

non sono state terminate le opere di asfaltatura e finitura del vialetto interno al P.E.C.L.I. di accesso ai lotti dalla strada Comunale Valdonia;

nei lotti 1-2, non risultano realizzati i muri di contenimento della scarpata afferente al tratto di strada Comunale Bricco Calligaris e gli accessi carrai previsti, pertanto parte del terreno sta franando ed il manto stradale di asfalto si è fessurato.

A tal proposito è stata inviata dall'ufficio tecnico del comune di Asti alla proprietà, un'ordinanza di messa in sicurezza del cantiere (*appendice fotografica n. 23/29*).

La superficie calpestabile calcolata dell'U.I. pignorata risulta di circa mq. 90,00.

La superficie commerciale calcolata dell'U.I. pignorata comprensiva del sottotetto e del portico risulta di circa mq. 160,00.

La superficie del terreno di pertinenza del lotto risulterebbe di circa mq. 1.150,00.

#### **1.2 ACCERTAMENTI CATASTALI.**

##### **Immobile A) – via Croce Verde n°13 Asti**

L'unità immobiliare pignorata risulta iscritta presso il Catasto di Asti come segue:

- Sezione Urbana AT Fg. 77 part. 8148, sub. 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza vani 1,5, R.C. € 259,52, Via Sant'Anna n°13, piani primo e seminterrato.
- L'indirizzo riportato dal catasto di via Sant'Anna n°13 attualmente è stato variato in via Croce Verde con



numero civico 13.

Presentazione in data 09/10/2008 di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni con n.10826.1/2008 in atti dal 09/10/2008 (Protocollo AT167444).

Presentazione di variazione d'ufficio per modifica identificativo-allineamento mappe in data 06/02/2006 con n.1312.3/2006, cambiando i dati catastali come segue:

da Fg. 77 part. 493 sub. 3 in Fg. 77 part. 8148 sub. 3.

- La planimetria catastale dell'U.I. pignorata presentata in data 09/10/2008 dal geom. VERRUA Pierfranco, reperita presso l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Asti **NON è conforme allo stato attuale dell'U.I.**: in quanto la destinazione d'uso ad "ufficio" non è corretta, l'U.I. può essere utilizzata come deposito.

➤ La scrivente ha predisposto una variazione DOCFA per cambio di destinazione d'uso.

L'aggiornamento catastale ha comportato il cambio di subalterno, superficie catastale e rendita, con variazione dei precedenti dati censuari:

- Sezione Urbana AT Fg. 77 part. 8148, sub. 44, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq 20, Superficie Catastale 27, R.C. € 35,16, Via Croce Verde n°13, piani primo e seminterrato.

Presentazione effettuata in data 20/09/2016, variazione Docfa per cambio di destinazione d'uso da ufficio a deposito, Protocollo AT0067931, il subalterno è variato da n°3 a n°44.

L'edificio dove insiste l'U.I. pignorata è rappresentato al Catasto Edilizio Terreni di Torino al Foglio 77 Particella n°8148.

#### **Immobile B) – Foglio 5 part. 387 Frazione Serravalle – lotto 1 (rif. PECLI)**

L'unità immobiliare pignorata risulta iscritta presso il Catasto di Asti come segue:

- Sezione Urbana SE Fg. 5 part. 387, Categoria in corso di costruzione, Frazione Serravalle n. sn, piani terra e primo.

L'unità immobiliare è stata generata dalla soppressione dei seguenti immobili al Catasto Terreni:

- Foglio 5 part. n. 347 ex part. n. 20.
- L'ultima planimetria catastale dell'U.I. pignorata presentata in data 26/09/2012 dall'Ing. ALESSIO Pietro Carlo, reperita presso l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Asti **è conforme allo stato attuale dell'U.I.**
- L'edificio dove insiste l'U.I. pignorata è rappresentato al Catasto Edilizio Terreni di Torino al Foglio 5 Par-



ticella n°387.

**Immobile C) – Foglio 5 part. 388 Frazione Serravalle – lotto 2** (rif. PECLI)

L'unità immobiliare pignorata risulta iscritta presso il Catasto di Asti come segue:

- Sezione Urbana SE Fg. 5 part. n. 388, Categoria in corso di costruzione, Frazione Serravalle n. sn, piani terra e primo.

L'unità immobiliare è stata generata dalla soppressione dei seguenti immobili al Catasto Terreni:

- Foglio 5 part. n. 347 ex part. n. 20
- L'ultima planimetria catastale dell'U.I. pignorata presentata in data 26/09/2012 dall'Ing. ALESSIO Pietro Carlo, reperita presso l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Asti **è conforme allo stato attuale dell'U.I.**
- L'edificio dove insiste l'U.I. pignorata è rappresentato al Catasto Edilizio Terreni di Torino al Foglio 5 Particella n° 388.

**Immobile D) – Foglio 5 part. 381 Frazione Serravalle – lotto 3** (rif. PECLI).

L'unità immobiliare pignorata risulta iscritta presso il Catasto di Asti come segue:

- Sezione Urbana SE Fg. 5 part. n.381, Categoria in corso di costruzione, Frazione Serravalle n. sn, piani terra e primo.

L'unità immobiliare è stata generata dalla soppressione dei seguenti immobili al Catasto Terreni:

- Foglio 5 part. n. 346 ex part. n. 21
- L'ultima planimetria catastale dell'U.I. pignorata presentata in data 26/09/2012 dall'Ing. ALESSIO Pietro Carlo, reperita presso l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Asti **è conforme allo stato attuale dell'U.I.**
- L'edificio dove insiste l'U.I. pignorata è rappresentato al Catasto Edilizio Terreni di Torino al Foglio 5 Particella n° 381.

**1.3 ACCERTAMENTI IPOTECARI.**

I dati risultanti dai documenti ipotecari, ex art. 567 c.p.c., corrispondono a quelli agli Atti reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti.

A tutto il 23/02/2015 R.G. 1306 R.P. 1020 rep. n° 463 BANCA D'ALBA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROESO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA contro XXXXX XXXX XXXX data di ordinanza di condanna ex art. 186 quater C.P.C., le unità immobiliari pignorate risultano intestate alla XXXXX





XXXX XXXX con sede ad Asti, C.F.:01251670053 per la piena proprietà degli immobili A) B) C) D).

#### **1.4 ACCERTAMENTI SU TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, IPOTECHE E PRIVILEGI E RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ.**

Dai documenti allegati al fascicolo del tribunale reperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti e relativi al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento in esame, gli immobili pignorati sono stati oggetto delle formalità di Certificato ipotecario Speciale del 30/03/2015 Protocollo AT 15494 di seguito elencate, così come segue:

➤ Certificato speciale dell'Agenda dell'Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti del 30/03/2015 prot. n° AT 15494 riferito alla **XXXXX XXXX XXXX** dal 15/07/2003 al 26/03/2015 relativo alle seguenti U.I.:

Comune di ASTI Catasto Urbano – AT Fg. 77 part. n. 8148 sub.3 – AT Fg. 77 part. n. 493 sub.3;

Comune di ASTI – FRAZIONE SERRAVALLE:

Catasto Urbano – SE Fg. 5 part. n. 387, part. n. 388, part. n.381;

Catasto Terreni – SE Fg. 5 part. n. 20, part. n. 21.

- **verbale di pignoramento:** atto giudiziario del TRIBUNALE DI ASTI rep. 463 in data 10/02/2015 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 23/02/2015 R.P. 1020 R.G. 1306 a favore di BANCA D'ALBA-BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SOCIETA' COOPERATIVA – C.F. 00236570040.

Tale pignoramento colpisce le unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnica: U.I. A) via Croce Verde n°13, U.I. B) U.I. lotto 1, U.I. C) lotto 2, U.I. D) lotto 3.

- **ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario:** atto Notaio BAGNASCO Piero con sede ad Asti rep. N. 140117 del 29/06/2010 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 06/07/2010 R.P. 1392 R.G. 6527 – capitale di Euro 1.000.000,00 – totale Euro 2.000.000,00 a favore della BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. con sede a Desio (MI).

- **Annotazione a iscrizione** - erogazione parziale del 11/10/2012 R.P. 967 R.G. 8101

- **Annotazione a iscrizione** - modifica condizioni mutuo del 11/10/2012 R.P. 968 R.G. 8102

- **Annotazione a iscrizione** - restrizione di beni del 11/10/2012 R.P. 969 R.G. 8103

- **Annotazione a iscrizione** - restrizione di beni del 11/10/2012 R.P. 970 R.G. 8102

Tale ipoteca colpisce le seguenti U.I.:

B) LOTTO 1) C.U. Sezione Urbana SE Fg. 5 part. n. 387 – Comune di ASTI-Frazione Serravalle;



C) LOTTO 2) C.U. Sezione Urbana SE Fg. 5 part. n. 388 – Comune di ASTI-Frazione Serravalle;

D) LOTTO 3) C.U. Sezione Urbana SE Fg. 5 part. n. 381 – Comune di ASTI-Frazione Serravalle;

**N.B.** Si evidenzia che in questa iscrizione gli immobili erano identificati con i precedenti dati del Catasto Terreni di Asti: Fg. 5 part. n. 347 e part. n. 20.

- **ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario:** atto Notaio BAGNASCO Piero con sede ad Asti rep. N. 138442 del 27/02/2009 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 16/03/2009 R.P. 367 R.G. 2480 – capitale di Euro 80.000,00 – totale Euro 160.000,00 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI con sede ad Asti.
- **ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario:** atto Notaio BAGNASCO Piero con sede ad Asti rep. N. 123991 del 15/07/2003 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 29/07/2003 R.P. 1716 R.G. 8507 – capitale di Euro 25.000,00 – totale Euro 50.000,00 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI con sede ad Asti.

Tali ipoteche colpiscono l'U.I. sita nel Comune di ASTI in via Croce Verde n°13 - C.U. Sezione Urbana AT Fg. 77 part. n. 8148 sub. 3.

➤ Certificato speciale dell'Agenzia dell'Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti del 30/03/2015 prot. n° AT 15494 riferito alla IIIIIIII dal 12/01/2005 al 29/10/2007 relativo alle U.I. situate nel Comune di ASTI – FRAZIONE SERRAVALLE:

Catasto Urbano – SE Fg. 5 part. n. 387, part. n. 388, part. n.381;

Catasto Terreni – SE Fg. 5 part. n. 20, part. n. 21.

- **atto di permuta:** IMMOBILIARE D. S.A.S. DI DILIBERTO MARIA & C. vende a XXXXX XXXX XXXX con atto notaio BAGNASCO Piero con sede ad Asti rep. N.136883 in data 18/10/2007 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 29/10/2007 R.P. 8607 R.G. 13362 l' U.I. nel Comune di Asti – Frazione Serravalle:  
Catasto Terreni – Fg. 5 part. n. 347 (ex part. n. 20) ad oggi identificati con Fg. 5 part. n. 388 e part. n. 387.
- **cessione di diritti reali a titolo gratuito:** COMUNE DI ASTI contro IMMOBILIARE D. S.A.S. DI DILIBERTO MARIA & C. con atto notaio BAGNASCO Piero con sede ad Asti rep. N.136413 in data 11/05/2007 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 24/05/2007 R.P. 4143 R.G. 6628, riguardante le seguenti U.I. situate nel Comune di Asti – Frazione Serravalle:



Catasto Terreni – Fg. 5 part. n. 348 (ex part. n. 20)

Catasto Terreni – Fg. 5 part. n. 355 (ex part. n. 26)

Catasto Terreni – Fg. 5 part. n. 358 (ex part. n. 27).

- **atto di compravendita:** IIIIIIII vende al COMUNE DI ASTI l'unità negoziale 2;

vende al

COMUNE DI ASTI l'unità negoziale 1, con atto notaio BAGNASCO Piero con sede ad Asti rep. N.136413 in data 11/05/2007 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 24/05/2007 R.P.

UNITA' NEGOZIALE 2: seguenti U.I. nel Comune di Asti – Frazione Serravalle:

Catasto Terreni – Fg. 5 part. n. 20, part. n. 26 e part. n. 27.

UNITA' NEGOZIALE 1:

Catasto terreni – Fg. 5 part. n. 21, part. n. 22 e part. n. 23.

- Certificato speciale dell'Agenzia dell'Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti del 30/03/2015 prot. n° AT 15494 riferito al soggetto MMMMMMM dal 01/01/1994 al 29/10/2007 relativo alle U.I. situate nel Comune di ASTI – FRAZIONE SERRAVALLE:

Catasto Urbano – SE Fg. 5 part. n. 387, part. n. 388, part. n. 381;

Catasto Terreni – SE Fg. 5 part. n. 20, part. n. 21.

- **atto di compravendita:** MMMMM vende alla XXXXX XXXX XXXX con atto notaio BAGNASCO Piero con sede ad Asti rep. N.136881 in data 18/10/2007 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 29/10/2007 R.P. 8606 R.G. 13361 i seguenti immobili nel Comune di Asti – Frazione Serravalle:

Catasto Terreni – SE Fg. 5 part. n. 346 (ex part. n. 21), part. n. 350 (ex part. n. 23), part. n. 351 (ex part. n. 23), part. n. 352 (ex part. n. 22), part. n. 353 (ex part. n. 22).

- **cessione di diritti reali a titolo gratuito** : COMUNE DI ASTI contro MMMM con atto notaio BAGNASCO Piero con sede ad Asti rep. N.136413 in data 11/05/2007 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 24/05/2007 R.P. 4142 R.G. 6627, relativo alle U.I. situate nel Comune di Asti – Frazione Serravalle:

Catasto Terreni – Fg. 5 part. n.345 (ex part. n.21), part. n.349 (ex part. n.23), part. n.354 (ex part. n.22).

- Certificato speciale dell'Agenzia dell'Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti del 30/03/2015 prot.



n° AT 15494 riferito ai soggetti: MMMMM dal 23/04/2000 al 03/02/2005 relativo alle U.I. situate nel Comune di ASTI – FRAZIONE SERRAVALLE:

Catasto Urbano – SE Fg. 5 part. n. 387, part. n. 388, part. n. 381;

Catasto Terreni – SE Fg. 5 part. n. 20, part. n. 21.



- **atto di compravendita:** MMMM vendono a IIIIIIII con atto notaio BAGNASCO Piero con sede ad Asti rep. N.130200 in data 12/01/2005 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 03/02/2005 R.P. 602 R.G. 997 le seguenti U.I. situate nel Comune di Asti – Frazione Serravalle:

Catasto Terreni – SE Fg. 5 part. n. 20, part. n. 26, part. n. 37.

- Certificato speciale dell’Agenzia dell’Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti del 30/03/2015 prot. n° AT 15494 riferito al soggetto GGGGG dal 01/01/1994 al 28/07/2003 relativo alla U.I. situata nel Comune di ASTI Catasto Urbano – AT Fg. 77 part. n. 8148 sub. 3 – AT Fg. 77 part. n. 493 sub. 3 (dati precedenti).

- **atto di compravendita:** GGGGGGG vende a XXXXX XXXX XXXX con atto notaio BAGNASCO Piero con sede ad Asti rep. N.123990 in data 15/07/2003 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 28/07/2003 R.P. 5885 R.G. 8464 l’U.I. situata nel Comune di Asti Catasto Urbano – AT Fg. 77 part. n. 493 sub. 3.

- Certificato speciale dell’Agenzia dell’Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti del 30/03/2015 prot. n° AT 15494 riferito al soggetto BBBBB dal 23/04/2000 al 03/02/2005 relativo alle U.I. situate nel Comune di ASTI – FRAZIONE SERRAVALLE:

Catasto Urbano – SE Fg. 5 part. n. 387, part. n. 388, part. n.381;

Catasto Terreni – SE Fg. 5 part. n. 20, part. n.21.

- **certificato di denunciata successione:** de cuius BBBBBB deceduta ad Asti il 28/07/2002, denuncia di successione presentata il 03/12/2002 numero 33/1852, devoluta per legge agli eredi MMMMMM ciascuno per la quota di 1/6 di proprietà. La successione è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 24/05/2003 R.P. 4034 R.G. 5759, relativo alle U.I. situate rispettivamente:

Comune di ASTI - Catasto Urbano – Fg. 4 part. n. 129 graffato con Fg. 4 part. n.134;

Comune di Asti - Frazione Serravalle:

Catasto Terreni – Fg. 3 part. n. 103, part. n.104, part. n. 524;



Catasto Terreni – Fg. 4 part. n.25, part. n.135, part. n. 145;

Catasto Terreni – Fg. 5 part. n.20, part. n.26, part. n.37, part. n.98, part. n.99, part. n.103, part. n.104.

➤ Certificato speciale dell’Agenzia dell’Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti del 30/03/2015 prot. n° AT 15494 riferito al soggetto MMMMM dal 01/01/1994 al 03/02/2005 relativo alle U.I. situate nel Comune di ASTI – FRAZIONE SERRAVALLE:

Catasto Urbano – SE Fg. 5 part. n. 387, part. n. 388, part. n.381;

Catasto Terreni – SE Fg. 5 part. n. 20, part. n.21.

- **certificato di denunciata successione:** de cuius deceduto ad Asti il denuncia di successione presentata il 06/10/2000 numero 49/1771, devoluta per legge agli eredi ----- ---, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno. La successione è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 01/10/2001 R.P. 5734 R.G. 7949, relativo alle U.I. situate rispettivamente:

nel Comune di ASTI - Catasto Urbano – Fg. 4 part. n.129 graffato con Fg. 4 part. n.134;

Comune di Asti – Frazione Serravalle:

Catasto Terreni – Fg. 3 part. n. 103, part. n.104, part. n.524;

Catasto Terreni – Fg. 4 part. n.25, part. n.135, part. n.145;

Catasto Terreni – Fg. 5 part. n.20, part. n.26, part. n.37, part. n.98, part. n.99, part. n.103, part. n.104.

- ✓ Ispezione ipotecaria dell’Agenzia dell’Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti – prot. N. T113545 del 28/07/2016 PER AGGIORNAMENTO riferito alla persona giuridica XXXXX XXXX XXXX per il periodo dal 01/01/2015 al 28/07/2016 (*allegato 1*);
- ✓ Ispezione ipotecaria dell’Agenzia dell’Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti – prot. N. T217800 del 06/07/2016 PER RICERCA riferito al soggetto MMMMM per il periodo dal 01/01/1970 al 01/01/2002 (*allegato 2*);
- ✓ **atto ultra ventennale di compravendita:** GGGGGG vende a XXXXX XXXX XXXX con atto notaio BAGNASCO Piero con sede ad Asti rep. N.123990 in data 15/07/2003 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 28/07/2003 R.P. 5885 R.G. 8464 l’U.I. sita nel Comune di Asti - Catasto Urbano – AT Fg. 77 part. n. 493 sub. 3 (*allegato 3*);
- **atto ultra ventennale di compravendita:** MMMMM vende a ----- con atto notaio KRIEG Carlo con sede ad Asti rep. N.17855 in data 18/03/1953 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti



in data 21/03/1953 R.P. 1096 R.G. 1207 le U.I. situate nel Comune di Asti -Frazione Serravalle:

Catasto Terreni – Fg. 5 part. n. 20, Fg. 5 part. n.98, part.n.99, part. n.103, part. n.104, *(allegato 4)*;

- **atto ultra ventennale di compravendita:** DDDD vende a GGGGG con atto notaio GIAZZI Corrado con sede Castagnole Lanze rep. N.49492 in data 28/10/1972 registrato a Canelli il 15/11/1972 al N.1013 l'U.I. sita nel Comune di Asti - Catasto Urbano – AT Fg. 77 part. n. 493 sub. 3, *(allegato 5)*;

**N.B.** il bene oggetto di vendita, nell'atto sopra citato, riguarda il terreno dove successivamente venne edificato il fabbricato di Via Croce Verde n° 13.

- **nota di trascrizione:** certificato di denunciata successione de cuius MMMMM erede MMMMM, deceduto ad Asti l'11/08/1987, trascritta presso l'Agenzia dell'Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Asti del 30/05/1991 ai numeri 4137 R.G. e 3114 R.P. relativi alle U.I. situate nel Comune di Asti -

Frazione Serravalle:

Catasto Terreni – Fg. 5 part. n. 21;

Catasto Terreni – Fg. 3 part. n. 101, part. n.102;

Catasto Terreni – Fg. 4 part. n.25, part. n.135, part. n.145;

Catasto Terreni – Fg. 5, part. n. 22, part. n. 23, part. n. 100, part. n. 101, part. n. 102, part. n. 122, part. n. 123, part. n.126, part. n. 127, *(allegato 6)*.

### **1.5 ACCERTAMENTI SULLA TITOLARITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE.**

Alla data della trascrizione del pignoramento 23/02/2015 il debitore esecutato deteneva la piena proprietà degli immobili correttamente identificati nell'atto di pignoramento. Non risultano comproprietari né diritti reali a favore di terzi.

### **1.6 ACCERTAMENTI SULL'OCCUPAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE.**

U.I. A) via Croce Verde n°13 – Asti:

al momento del sopralluogo risultava occupata dalla signora ----- senza contratto di locazione, il contratto di locazione prodotto dalla proprietà "ad uso abitativo di natura transitoria" stipulato per la durata di 12 mesi dal 01.03.2012 al 28.02.2013 registrato il 26.03.2012 n. 2357 serie 3 risulterebbe scaduto in quanto non è stato rinnovato.

- ✓ Le unità immobiliari site nella frazione di Serravalle sono in corso di costruzione.

### **1.7 REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI**

Il debitore risulta la società XXXXX XXXX XXXX con sede in Asti via Calosso n. 3 iscritta al Registro Imprese





di Asti con n. e C.F. 01251670053 capitale sociale di €. 3.098,74 in persona dei soci e legali rappresentanti: GGGGGG imprenditore, nato a Castagnole delle Lanze 20/09/1963 e GIROLA Sergio imprenditore, nato ad Asti 31/08/1952.



### **1.8 REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Sulla base della documentazione a cui è stato possibile accedere si ritiene che gli immobile pignorati sono pervenuti all'atto di acquisto come società S.n.c., impresa di costruzioni.

Pertanto si presume che la vendita è soggetta ad IVA.

### **1.9 APPLICABILITÀ DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In riferimento al quesito posto dal G.E. relativamente all'appartenenza o meno ad una delle categorie individuate dall'art. 3 comma terzo, lettera a, b, c, del decreto legislativo n° 192/2005 e successive modifiche citate nel quesito al punto 16), dalle verifiche rilevate in loco e dall'analisi dei documenti catastali è possibile affermare quanto segue:

- Le unità immobiliari oggetto di tale procedura non rientrano nelle categorie in cui è necessaria la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **1.10 PIANO DI VENDITA, "SE POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI."**

In considerazione della tipologia e della consistenza delle Unità Immobiliari pignorate, la sottoscritta perito stimatore fa presente che la vendita viene proposta in **quattro lotti**.

- 1) LOTTO 1: U.I. A) deposito via Croce Verde n°13 - Asti;
- 2) LOTTO 2: U.I. B) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 387, (lotto 1 rif. PECLI);
- 3) LOTTO 3: U.I. C) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 388, (lotto 2 rif. PECLI);
- 4) LOTTO 4: U.I. D) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 381, (lotto 5 rif. PECLI).

La determinazione del valore di mercato viene trattato nel capitolo successivo "determinazione del valore attuale dell'Unità Immobiliare".

### **1.11 VERIFICHI LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL PUNTO N. 9 DELL'ART.**

#### **173 BIS DISP. ATT. C.P.C.**

#### **U.I. A) via Croce Verde n°13 Asti:**

Il complesso costituisce condominio. Al momento della stesura della presente relazione l'amministratore ha trasmesso il questionario (formulato dalla scrivente), per cui risultano le spese insolute a carico della proprietà società GMGS di cui si riporta nel dettaglio:





- € 3.491,44 a cui detrarre € 150,00 pagate in data 23.06.2016 (a seguito di un piano di rientro in corso).

Quindi il debito a tutt'oggi risulterebbe di € 3.341,44.

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria ammontano mediamente ad € 1.200,00 circa.
- Alla data del 30/06/2016 non vi sono spese straordinarie deliberate.

### **1.11.a) CAUSE IN CORSO**

Dalle verifiche in mio potere non risulterebbero altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

Durante specifico contatto lo studio di amministrazione riferiva che:

è in corso un pignoramento immobiliare da parte del Condominio Fiorina nei confronti dei signorine non situato nel Condominio Fiorina.

L'amministratore del condominio Fiorina ha prodotto copia di un documento, datato 28/01/2016, relativo ad accordi definiti tra le parti per un piano di rientro delle spese condominiali, per cui la procedura risulterebbe sospesa, *(allegato n. 13)*.

Il documento è sottoscritto dall'Avv. Marcello Ferraris e dagli esecutati.

Si invita pertanto il futuro acquirente a verificare la situazione effettiva presso l'amministratore e a considerare solo indicative tali informazioni.

### **1.12 VINCOLI**

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali e dal documento CDU acquisito dalla scrivente relativo agli immobili situati nella frazione Serravalle risulta quanto segue *(allegato n. 14)*:

- la zona in cui insiste l'U.I. A) via Croce Verde n°13 Asti, non presenta vincoli di carattere storico-artistico/paesaggistico, non rientra nella zona urbana centrale storica e non è un edificio classificato storico (caratterizzante il tessuto storico o di particolare interesse storico).
- Le unità immobiliari B, C e D site a Serravalle (At) ricadono, le particelle 387, 388 e parte della 381, in zona che il vigente PRGC classifica CLASSE II a – AREE COLLINARI CARATTERIZZATE DA MORFOLOGIA POCO ACCLIVE E DA CONDIZIONI DI STABILITÀ COMPLESSIVAMENTE BUONE IN AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO C8.1 cui afferiscono le norme di cui all'art. 21 delle N.A. del vigente PRGC così come modificate dalle successive varianti parziali allo stesso PRGC, all'interno del PERIMETRO DELLE AREE SOTTOPOSTE A STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA NEI NUCLEI FRAZIONALI;



- La restante particella 381 ricade in zona classificata CLASSE II c – AREE DI PIANURA CON SOTTOSUOLO CARATTERIZZATO DA MEDIOCRI PROPRIETA' GEOMECCANICHE E/O AREE CARATTERIZZATE DA DIFFUSA SUPERFICIALITA' DELLA FALDA (art. 11 delle N.A.) IN AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO C8.1 cui afferiscono le norme di cui all'art. 21 delle N.A. del vigente PRGC così come modificate dalle successive varianti parziali allo stesso PRGC, all'interno del PERIMETRO DELLE AREE SOTTOPOSTE A STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA NEI NUCLEI FRAZIONALI;
- Gli immobili ricadono all'interno delle aree sottoposte alla normativa di cui alla parte III BENI PAESAGGISTICI – art. 142 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 (già Legge 431/85 Legge Galasso);
- Le U.I. descritte sono ricomprese nel perimetro del PECLI denominato " – Immobiliare D Sas" approvato con DCC n. 5 del 16.04.2007.

### 1.13 USO CIVICO

Dall'indagine eseguita telematicamente sul sito della Regione Piemonte, portale "Sistema Piemonte", la scrivente ha reperito un file pdf in cui viene segnalato per il Comune di Asti, la "**dichiarazione di inesistenza di usi civici**" (allegato n. 15).

### 1.14 VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI AI SENSI DEL N. 6 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., FORNENDO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, LE INFORMAZIONI DI CUI AL N. 7.

A seguito di sopralluoghi e verifiche svolte presso le unità immobiliari pignorate e presso gli Uffici Tecnici Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Asti sono stati reperiti e sono state visionate le pratiche relative agli interventi edilizi riguardanti i fabbricati oggetto di causa.

#### U.I. A) via Croce Verde n°13 Asti

Attraverso i necessari confronti effettuati tra lo stato attuale dell'appartamento di cui trattasi e la documentazione reperita e di seguito elencata ed allegata, si sono riscontrate alcune difformità.

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

1. In data 11/02/1972 è stato rilasciato ai sig.ri il PERMESSO DI ABITAZIONE n. 2613/1972/79, a seguito della costruzione di tre nuovi edifici residenziali di cui al PERMESSO n. 712 del 6/11/1970. L'intervento realizzato ricade in zona che il vigente P.R.G.C. clas-



sifica come B3.7 Aree residenziali di consolidamento.

2. In data 11/02/2008 la società n. 48 per la realizzazione di interventi edilizi nella monostanza Sub. 3 ad "uso ufficio" consistenti nella *"manutenzione straordinaria e rifacimento/spostamento dell'attuale servizio igienico, sostituzione dei pavimenti e rivestimenti, sostituzione degli elementi sanitari, adeguamento degli impianti idraulico ed elettrico"* con allegato progetto a firma del geom. VERRUA Pierfranco e relativa asseverazione in merito alla conformità delle opere alla normativa igienico-sanitaria.
3. In data 23/05/2008 è stata presentata la DIA in variante n. 181 e in data 17/10/2008 la proprietà e il direttore dei lavori hanno dato comunicazione di fine lavori e relativa dichiarazione di conformità ai progetti presentati.

A1) Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo si è potuto accertare che l'U.I. Sub. 3, accatastata come ufficio, risulta solo planivolumetricamente corrispondere a quanto rappresentato sugli elaborati grafici di progetto allegati alla DIA n. 181/2008, ma la stessa viene utilizzata come unità abitativa monolocale in assenza dei requisiti igienico-sanitari prescritti dal DM 25/07/1975 Art. 3 che definisce che *"l'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28"*, mentre l'U.I. di cui trattasi risulta di superficie calpestabile pari a mq. 22,00 circa.

B1) L'U.I. risulta affittata come "alloggio composto di ingresso ambiente unico con angolo cottura, zona notte e bagno" dalla G.MG.S. S.n.c. nella persona del legale rappresentante, alla *si-*  
*on* contratto di locazione ad uso abitativo scaduto.

C1) Si fa presente inoltre che, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico urbanistica ed edilizia privata del comune di Asti, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia che abbia autorizzato il frazionamento dell'appartamento originario e la conseguente creazione di due unità immobiliari autonome, la prima accatastata dal 21/06/1972, ad uso abitazione Sub. 1 e la seconda, di cui trattasi, monostanza riaccatastata nel 2008 ad uso ufficio (categoria catastale A/10), avente superficie calpestabile inferiore ai mq. 28,00. Nel progetto originale del 1970 la stanza era accorpata all'U.I. sub. 1 indicata, nell'elaborato grafico in pianta del progetto, ad uso soggiorno, (rif. Allegati alla presente relazione tecnica).

Sentito il parere dell'Ufficio tecnico Edilizia Privata del Comune di Asti, l'U.I. oggetto di pignoramento, a seguito della vendita, può avere due destinazione d'uso distinte:



- 1) Come deposito/magazzino, nel caso in cui rimanga una unità singola come attualmente;
- 2) Come abitazione solo nel caso in cui venga accorpata ad uno degli appartamenti confinanti del condominio.

- **Nel caso 1) deposito:** al fine di regolarizzare gli abusi riscontrati sarà necessario presentare due pratiche:

1. SCIA IN SANTORIA DPR 380 art. 37 relativo all'abuso generato in origine in cui è stata scorporata la stanza dall'appartamento Sub. 1, come sopra descritto, al punto C1).

I costi previsti riguardano:

- la sanzione che viene valutata dagli uffici competenti del Catasto da un minimo di €. 516,00 ad un massimo di €. 5.160,00;
- gli oneri di urbanizzazione per il mutamento d'uso da residenza ad ufficio, i quali fanno riferimento alla disciplina comunale;

la scrivente pertanto ad oggi non è in grado di quantificare tali costi.

2. DICHIARAZIONE DI CAMBIO D'USO senza opere connesse, (sono ammesse solo le opere di manutenzione ordinaria), da presentare all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del comune di Asti. Tale dichiarazione viene redatta su modulo predefinito, presentata dalla proprietà, senza alcun costo;
3. La pratica del punto 1 dovrà essere redatta e presentata da un professionista abilitato, il costo può essere quantificato per un importo indicativo di circa €. 1.000,00.

- **Nel caso 2) abitazione:** sarà necessario presentare tre pratiche:

1. SCIA IN SANTORIA DPR 380 art. 37 relativo all'abuso generato in origine in cui è stato scorporata la stanza dall'appartamento Sub. 1 come sopra descritto al punto C1).

I costi previsti riguardano:

- la sanzione che viene valutata dagli uffici competenti del Catasto da un minimo di €. 516,00 ad un massimo di €. 5.160,00;
- gli oneri di urbanizzazione per il mutamento d'uso da residenza ad ufficio, i quali fanno riferimento alla disciplina comunale;

✓ la scrivente pertanto ad oggi non è in grado di quantificare tali costi.

2. CILA per interventi di edilizia libera, art. 6, comma 2, DPR 6 giugno 2001, n. 380, dove l'U.I. pignorata viene accorpata ad altra U.I. adiacente. Tale pratica, ad oggi, non ha costi ammini-



strativi.

3. variazione catastale DOCFA per il cambio di destinazione d'uso, diritti di presentazione € 50,00.
- Le suddette pratiche dovranno essere redatte e presentate da un professionista abilitato, il costo può essere quantificato per un importo indicativo di circa € 1.800,00.

\*\*\*

## 1.15 DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

### U.I. A) via Croce Verde n°13 Asti

Considerata l'ubicazione dell'Unità Immobiliare pignorata, la propria consistenza e condizione manutentiva, lo stato di conservazione dell'intero stabile condominiale, lo stato di occupazione, le dotazioni degli impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione) e tenuto altresì conto dei valori praticati in zona per immobili simili, il valore adottato per la determinazione del valore di mercato considera la superficie commerciale delle unità immobiliari comprensiva di pertinenze.

Per la ricerca del più probabile valore dell'U.I., oltre alle indagini di mercato, si è voluto fare riferimento alle quotazioni pubblicate da autorevoli riviste e fonti ufficiali come l'Osservatorio Immobiliare della città di Asti nella zona semicentrale nei pressi piazza Palio.

La quotazione indicativa di zona per le abitazioni risulta essere pari a circa € 930,00 al metro quadrato.

- Tenuto conto di quanto ampiamente trattato nel capitolo precedente 1.14), l'U.I. allo stato attuale, non può essere utilizzata come abitazione in quanto inferiore a mq. 28,00; potrebbe essere utilizzata come abitazione solo nel caso in cui il vano venga accorpato ad una delle unità immobiliari del condominio, adiacenti al bene di cui trattasi.
- Diversamente il bene, allo stato attuale, può essere utilizzato esclusivamente come locale deposito/magazzino.
- Saranno da sostenere dei costi relativi a sanzioni e oneri di urbanizzazione, ad oggi non quantificabili.

Per tali motivazioni la scrivente ritiene di formulare un FATTORE CORRETTIVO pari ad un 30% del valore medio di mercato al metro quadrato.

Pertanto la quotazione assume il valore di:

- $930,00,00 \text{ €/m}^2 - 30\% = 651,00 \text{ €/m}^2$ .



Dai rilievi eseguiti è stato possibile ricavare e calcolare la superficie commerciale applicando i parametri relativi al D.P.R. n. 138/98.

Di conseguenza il più probabile valore di mercato calcolato per l'U.I. pignorata è il seguente:

- superficie complessiva mq. 26,00 circa x €/mq. 651,00 = €. 16.926,00 arrotondato per difetto ad **€. 16.900,00 (Euro sedicimilanovecento/00).**

**1.16 VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI AI SENSI DEL N. 6 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., FORNENDO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, LE INFORMAZIONI DI CUI AL N. 7**

**U.I. B) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 387, (lotto 1 rif. P.E.C.L.I.)**

**U.I. C) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 388, (lotto 2 rif. P.E.C.L.I.)**

**U.I. D) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 381, (lotto 5 rif. P.E.C.L.I.)**

In merito alle tre unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare l'intervento è stato realizzato a seguito dell'approvazione del P.E.C.L.I. " (deliberazione di C.C. n. 5/2007).

Nel vigente P.R.G.C. del comune di Asti tale intervento ricade in zona classificata come C.8 "Aree residenziali di nuovo impianto ricadente in zona a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n. 45/1989 ed in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004".

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie/autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n. 136 del 05/07/2010;
- autorizzazione Paesaggistica n. 5 ai sensi del D. Lgs n. 42/2004;
- Permesso di Costruire n. 50 di VARIANTE relativa ai sei lotti costituenti il PECLI, datata 26/05/2014;
- autorizzazione Paesaggistica n. 7 ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 datata 17/01/2013.

Sono state presentate dall'arch. Carlo Minardi, le denunce delle opere in c.a. n. 105/2010 e relativo collaudo statico datato 09/07/2012. Non risulterebbero agli atti le comunicazioni di inizio e fine lavori.

Dalle verifiche effettuate nel corso del sopralluogo alla presenza del tecnico responsabile del Comune di Asti, geom. Fabio Martina, sono state riscontrate alcune difformità nei LOTTI 1 e 2 del suddetto P.E.C.L.I. e precisamente:

- LOTTO 1 mappale 387, il piano di campagna risulta più basso di circa m. 0,80 rispetto a quanto previsto nell'elaborato grafico di progetto Tavola 1 sezione A-A allegato al P.d.C. n° 50/2014;
- LOTTO 2 mappale 388, il piano di campagna risulta più basso di circa m. 1,00 rispetto a quanto



previsto nell'elaborato grafico di progetto Tavola 1 sezione C-C allegato al P.d.C. n° 50/2014;

Tali difformità possono essere regolarizzate con la presentazione di due pratiche edilizie:

1. Permesso di Costruire in Sanatoria con relativo progetto dove evidenziare le diversità di quota d'imposta dei fabbricati;
  2. Sanatoria ai sensi della legge 45/89 per aree sottoposte a vincolo idrogeologico e conformità paesaggistica. La pratica, che dovrà essere presentata presso gli uffici di competenza del Comune di Asti, verrà successivamente inoltrata alla Regione.
- Considerato inoltre che il Permesso di Costruire è scaduto, in quanto le opere non sono state completate entro il termine dei 3 anni dalla data di rilascio della concessione, sarà necessario presentare un'ulteriore pratica SCIA per completamento delle opere del fabbricato.

I costi da sostenere prevedono:

- contributo afferente il costo di costruzione, il quale ad oggi non è quantificabile in quanto deve essere redatto il progetto definitivo;
- professionista abilitato per la redazione e presentazione delle suddette pratiche, il costo può essere quantificato per un importo indicativo di circa €. 2.500,00.

#### **1.17 DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN FRAZIONE SERRAVALLE (AT).**

**U.I. B) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 387, (lotto 1 rif. P.E.C.L.I.)**

**U.I. C) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 388, (lotto 2 rif. P.E.C.L.I.)**

**U.I. D) Frazione Serravalle (At): fg. 5, part. 381, (lotto 5 rif. P.E.C.L.I.)**

Per la valutazione delle tre distinte unità immobiliari, contraddistinte come Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 5, si fa riferimento al criterio estimativo del costo di costruzione, ovvero del costo che un imprenditore privato (promotore immobiliare o società immobiliare) deve sostenere, tramite l'appalto ad un'impresa di costruzioni, per l'edificazione dei tre fabbricati nelle condizioni in cui si trovano attualmente.

Per ricavare il costo delle tre u.i. nello stato di finizione in cui si trovano occorre aggiungere al costo di acquisto dell'area una serie di costi che l'imprenditore deve considerare e sostenere fino al momento della messa in vendita degli edifici costruiti.

Riepilogando, i costi da sostenere sono costituiti da:





- valore del terreno – si prende per tale voce quello di € 26,00/mq indicato dal Comune di ASTI per la zona in esame;
- spese di registrazione, trascrizione e volturazione relative all’acquisto del terreno – si ritiene di considerare un costo onnicomprensivo pari al 10% del valore del terreno;
- costo di costruzione dei tre manufatti – tenuto conto del mancato completamento dei tre edifici si considera una percentuale variabile tra il 39% ed il 42% del costo di costruzione parametrizzato di € 500,00/mq in funzione dello stato di finitura del singolo edificio;
- spese tecniche (onorari professionali di progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudo) – si considera una percentuale del 10% del costo di costruzione precedente;
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e di concessione – è stato utilizzato l’importo indicato dal Comune di Asti in complessivi € 75.474,04 incassato per le 6 villette previste dal PECLI;
- costo degli allacciamenti (acqua, elettricità, gas, telefono, ecc.) – è stato utilizzato per ogni singolo intervento l’importo presunto di € 10.000,00;
- interessi passivi bancari sul capitale investito, ovvero interessi sulle somme anticipate – è stato considerato nella misura dell’8% di tutti gli importi precedenti;
- utile netto ricavabile dalla vendita dei fabbricati costruiti pari al 10% della somma dei costi precedenti.

**LOTTO 2 - U.I. B) Frazione Serravalle (At) part. 387, (lotto 1 rif. PECLI):**

Valore del terreno circa mq 784 x € 26,00/mq =	€	20.384,00
spese e imposte relative all’acquisto del terreno 10% di € 20.384,00 =	€	2.038,40
oneri di urbanizzazione e costruzione 1/6 x € 75.474,04/6 villette =	€	12.579,00
costo di costruzione allo stato attuale 39% di € 500,00/mq x mq 125 =	€	24.375,00
spese tecniche 10% di € 24.375,00 =	€	2.437,50
costo degli allacciamenti (presunti)	€	<u>10.000,00</u>
	€	71.813,90
interessi passivi 8% di € 71.813,90 =	€	5.745,11
utile del promotore 10% di € (71.813,90 + 5.745,11) =	€	<u>7.755,90</u>
	€	85.314,91

Al valore predetto vanno dedotti:

- il costo che l’acquirente dovrà sostenere per la sanatoria dell’irregolarità edilizia relativa alla quota



d'imposta non corrispondente a quella del progetto approvato, (come riportato al capitolo 1.16 "Verifiche irregolarità edilizie");

- il costo della pratica edilizia (SCIA) da presentare in Comune per il completamento delle opere;
- il contributo del costo di costruzione dovuti al Comune per la decadenza dei termini del Permesso di Costruire e per la ripresa dei lavori di completamento delle opere;
- Il costo del professionista abilitato.

Poiché gli importi dei costi predetti non sono al momento quantificabili, si ritiene di indicare forfettariamente una riduzione di circa il 12% del valore sopra determinato, per cui il valore definitivo risulta pari a:

€. 85.314,91 - 12% = €. 75.077,12, che si possono arrotondare in **€. 75.000,00 (€. settantacinquemila/00).**

### **LOTTO 3: U.I. C) Frazione Serravalle (At) part. 388, (lotto 2 rif. PECLI)**

Valore del terreno circa mq 1000 x € 26,00/mq =	€	26.000,00
spese e imposte relative all'acquisto del terreno 10% di € 26.000,00 =	€	2.600,00
oneri di urbanizzazione e costruzione 1/6 x € 75.474,04/6 villette =	€	12.579,00
costo di costruzione allo stato attuale 40% di € 500,00/mq x mq 125 =	€	25.000,00
spese tecniche 10% di € 25.000,00 =	€	2.500,00
costo degli allacciamenti (presunti)	€	<u>10.000,00</u>
	€	78.679,00
interessi passivi 8% di € 78.679,00 =	€	6.294,32
utile del promotore 10% di € (78.679,00 + 6.294,32) =	€	<u>8.497,33</u>
	€	93.470,65

Al valore predetto vanno dedotti:

- il costo che l'acquirente dovrà sostenere per la sanatoria dell'irregolarità edilizia relativa alla quota d'imposta, non corrispondente a quella del progetto approvato;
- il costo della pratica edilizia (SCIA) da presentare in Comune per il completamento delle opere;
- il contributo del costo di costruzione dovuti al Comune per la decadenza dei termini del Permesso di Costruire e per la ripresa dei lavori di completamento delle opere;
- Il costo del professionista abilitato.

Poiché gli importi dei costi predetti non sono al momento quantificabili, si ritiene di indicare forfettariamente



una riduzione di circa il 12% del valore sopra determinato, per cui il valore definitivo risulta pari a:

€. 93.470,65 - 12% = €. 82.254,17, che si possono arrotondare in **€. 82.000,00 (€. Ottantaduemila/00).**

**LOTTO 4: U.I. D) Frazione Serravalle (At) part. 381, (lotto 5 rif. PECLI)**

Valore del terreno circa mq 1150 x € 26,00/mq =	€ 29.900,00
spese e imposte relative all'acquisto del terreno 10% di € 29.900,00 =	€ 2.990,00
oneri di urbanizzazione e costruzione 1/6 x € 75.474,04/6 villette =	€ 12.579,00
costo di costruzione allo stato attuale 42% di € 500,00/mq x mq 125 =	€ 26.250,00
spese tecniche 10% di € 26.250,00 =	€ 2.625,00
costo degli allacciamenti (presunti)	<u>€ 10.000,00</u>
	€ 84.344,00
interessi passivi 8% di € 84.344,00 =	€ 6.747,52
utile del promotore 10% di € (84.344,00 + 6.747,52) =	<u>€ 9.109,15</u>
	€ 100.200,67

Al valore predetto vanno dedotti:

- il costo della pratica edilizia (SCIA) da presentare in Comune per il completamento delle opere;
- il contributo del costo di costruzione dovuti al Comune per la decadenza dei termini del Permesso di Costruire e per la ripresa dei lavori di completamento delle opere;
- Il costo del professionista abilitato.

Poiché gli importi dei costi predetti non sono al momento quantificabili, si ritiene di indicare forfettariamente una riduzione di circa il 5% del valore sopra determinato, per cui il valore definitivo risulta pari a:

€. 100.200,67 - 5% = €. 95.190,63, che si possono arrotondare in **€. 95.000,00 (€. novantacinquemila/00).**

In conclusione gli importi stimati relativi al valore commerciale delle unità immobiliari pignorate vengono schematicamente riassunti:

<b>U.I. A) LOTTO 1</b>	via Croce Verde n°13	<b>€. 16.900,00</b>
<b>U.I. B) LOTTO 2 part. 387</b>	Frazione Serravalle	<b>€. 75.000,00</b>
<b>U.I. C) LOTTO 3 part. 388</b>	Frazione Serravalle	<b>€. 82.000,00</b>



<b>U.I. D) LOTTO 4 part. 381</b>	Frazione Serravalle	<b>€. 95.000,00</b>
----------------------------------	---------------------	---------------------

**Prezzo base d'asta ridotti del 25%**

Si ritiene di poter suggerire i seguenti prezzi base d'asta:

<b>U.I. A) LOTTO 1</b>	via Croce Verde n°13	- 25%	<b>€. 12.675,00</b>
<b>U.I. B) LOTTO 2</b>	Frazione Serravalle	- 25%	<b>€. 56.250,00</b>
<b>U.I. C) LOTTO 3</b>	Frazione Serravalle	- 25%	<b>€. 61.500,00</b>
<b>U.I. D) LOTTO</b>	Frazione Serravalle	- 25%	<b>€. 71.250,00</b>

Quanto esposto ad evasione del mandato conferito.

Torino, 20 settembre 2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

architetto Susanna CIVIDINI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

