

TRIBUNALE DI ASTI

Fallimento n. 12/2018

Oggetto:

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA
- IMMOBILE IN ASTI,
VIA G. CAMISOLA N. 1 -**

Perito Estimatore

Geom. GREGORIO Michele

12068 – Narzole (CN) – Via Giolitti n. 4 – Tel. e fax 0173/776367

12051 – Alba (CN) – Corso Piave n. 4 – Tel. 0173/363510 - Fax 0173/590793

e-mail: segreteria@gregorioesarotto.net

Sommario

1) ATTIVO IN LIQUIDAZIONE	pag.	2
2) DATI CATASTALI	pag.	4
3) TITOLI DI PROPRIETÀ	pag.	5
4) ELEMENTI DESCRITTIVI	pag.	8
4.1) CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO	PAG.	8
4.2) APPARTAMENTO E CANTINA	PAG.	9
5) SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	pag.	11
5.1) POSIZIONE URBANISTICA	PAG.	11
5.2) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE	PAG.	12
6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	15
7) CONDIZIONE LOCATIVA	pag.	16
8) PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.	16
9) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ	pag.	17
10) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	17
10.1) CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA	PAG.	17
10.2) SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE	PAG.	18
10.3) VALORE DI STIMA	PAG.	20
11) PIANO DI VENDITA	pag.	21

Elenco allegati

- 1) ESTRATTI CATASTALI
- 2) ELABORATI GRAFICI
 - 2.1) Inquadramento
 - 2.2) Estratto di mappa
 - 2.3) Piante
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – TERRITORIO DI ASTI, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
 - 4.1) Elenchi sintetici
 - 4.2) Provenienze
 - 4.3) Formalità pregiudizievoli
- 5) ESTRATTO DI P.R.G.C.
- 6) COPIA PRATICHE EDILIZIE
 - 6.1) Istanza a Costruire del 04/07/1872
 - 6.2) Istanza a Costruire del 21/01/1875
 - 6.3) Istanza a Costruire del 03/12/1876
 - 6.4) Istanza a Costruire del 10/07/1879
 - 6.5) Istanza a Costruire del 26/05/1880
 - 6.6) Istanza a Costruire del 12/01/1882
 - 6.7) Autorizzazione a Costruire del 28/02/1900
 - 6.8) Autorizzazione a Costruire del 29/04/1909
 - 6.9) Permesso n. 369 del 29/07/1950
 - 6.10) Permesso n. 876 del 26/11/1953
 - 6.11) D.I.A. n. 766 del 21/04/2000
 - 6.12) Comunicazione n. 966 del 12/07/2017
 - 6.13) S.C.I.A. del 31/07/2017 prot. 1071

TRIBUNALE DI ASTI
Fallimento n. 12/2018

* * *

G.F. Dott.ssa MASTRANDREA Monica
Curatore Prof. Avv. IRRERA Maurizio

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA
- IMMOBILE IN ASTI,
VIA GIUSEPPE CAMISOLA N. 1 -

Il sottoscritto Geometra GREGORIO Michele, nato a Bra il 15/05/1966, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo il 23/02/1989 al n. 2.033, con studio in Narzole, Via Giolitti n. 4 ed in Alba, C.so Piave n. 4, riceveva incarico dal Curatore, Prof. Avv. IRRERA Maurizio, di Perito Estimatore nel fallimento in epigrafe, con mandato di procedere all'accertamento ed alla stima del patrimonio immobiliare e mobiliare in capo alla ditta

, nonché dei soci illimitatamente responsabili

1) ATTIVO IN LIQUIDAZIONE

In conformità all'incarico affidatogli, il sottoscritto ha in primo luogo dato corso alle operazioni necessarie ad individuare la massa attiva oggetto della procedura, svolgendo a tal fine le necessarie ricerche ipo-catastali storiche, estese al ventennio anteriore, attraverso visure telematiche presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio Catastale e Servizio di Pubblicità Immobiliare, allo scopo di reperire gli identificativi catastali, i passaggi di proprietà e le formalità pregiudizievoli.

Le visure presso i competenti uffici in ordine agli identificativi catastali ed alle provenienze hanno evidenziato come il patrimonio immobiliare comprenda beni intestati ai soci Sigg.ri

e , mentre non sono emersi cespiti in capo ai restanti soci, e , né alla società fallita.

In linea sommaria il patrimonio immobiliare attivo della procedura è così composto:

- a) In Comune di **Asti**, Via Giuseppe Camisola n. 1, unità abitativa con annessa cantina, facenti parte del CONDOMINIO G. BOSIA, in capo ai Sigg.ri e per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, cadute quindi nella procedura complessivamente per l'intero;
- b) in Comune di **Tolve (PZ)**, Largo Sant'Elia n. 19, unità immobiliare di vecchio impianto, in capo al Sig. e

colpito dalla procedura per l'intera titolarità, oltre ad appezzamenti di terreno.

Parallelamente all'attività di determinazione della consistenza, lo scrivente ha eseguito sopralluogo in Asti, ispezionando l'immobile ivi ubicato per verificarne le condizioni e le caratteristiche, redigendo nel contempo rilievi metrici e fotografici.

Svolgeva inoltre ricerche e visure presso l'Archivio storico e l'Ufficio Tecnico Municipale, al fine di accertarne la situazione urbanistico-edilizia, reperendo copia degli atti autorizzativi e della normativa vigente.

Ciascun bene è oggetto di una specifica relazione volta a determinarne nel dettaglio le caratteristiche, lo stato di fatto e gli aspetti estimativi.

Nella presente relazione viene presa in esame l'unità abitativa con annessa cantina ubicata in Comune di Asti, Via Giuseppe Camisola n. 1, facente parte del CONDOMINIO G. BOSIA. Gli immobili in Tolve saranno oggetto di altro specifico elaborato.

Al fine di ottenere un'esposizione più chiara possibile dei dati e delle informazioni raccolte, il sottoscritto ritiene utile procedere inizialmente all'individuazione dell'immobile prendendo in esame gli elementi catastali e descrittivi. Vengono inoltre analizzati la situazione urbanistica, sulla base delle visure eseguite presso l'Ufficio Tecnico municipale, nonché quegli elementi che concorrono in

modo particolare alla formazione del valore. La descrizione del bene si riferisce alle fotografie ed agli elaborati grafici allegati alla presente per una migliore individuazione dello stesso. Procederà in seguito alla stima tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, giungendo alla formulazione del piano di vendita.

Esaminati i documenti, effettuate le necessarie ricerche, informazioni, sopralluoghi e rilievi, redige quanto segue.

* * *

2) DATI CATASTALI

Costituisce oggetto della presente relazione un'unità immobiliare ad uso residenziale facente parte di un complesso condominiale sito in Comune di Asti, Via Giuseppe Camisola n. 1 [v. Allegato 2.1].

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio Catastale di Asti, l'immobile è censito al Catasto Fabbricati, **foglio 79 n. 59 sub. 25**, Sezione Urbana AT, Zona Censuaria 1, Via Giuseppe Camisola n. 1, piano 2-S, categoria A/4, classe 3°, consistenza vani 3, superficie catastale totale m² 55, escluse aree scoperte m² 55, rendita € 96,06, intestato per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno ai Sigg.ri [v. Allegato 1]:

•

;

•

.

Il sedime sul quale il complesso sorge figura sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 79** con la particella **n. 59**, "ente urbano" di m² 1.816,00 *[v. Allegato 1]*.

* * *

3) TITOLI DI PROPRIETÀ

L'intestazione catastale analizzata al paragrafo che precede ri-specchia l'effettiva situazione di proprietà, derivante dai seguenti passaggi reperiti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti *[v. Allegato 4.2]*.

- a) Atto di donazione a rogito del Notaio _____ in data _____, trascritto il _____ reg. gen. _____, reg. part. _____, con il quale i Sigg.ri _____ e _____ cedevano ai Sigg.ri _____ e _____ l'intera proprietà sul bene in Asti censito al Catasto Fabbricati al foglio 79 n. 59 sub. 25.
- b) Atto di compravendita a rogito del Notaio _____ in data _____ rep. _____, trascritto il _____ reg. gen. _____, reg. part. _____, con il quale il Sig. _____ cedeva l'intera proprietà ai Sigg.ri _____ e _____, i quali acquisivano la quota di proprietà di 1/2 ciascuno sul bene in Asti, censito al Catasto Fabbricati al foglio 78 n. 59 sub. 25. All'unità compete una quota di comproprietà di 14/1000 sulle parti comuni del fabbricato. Veniva inoltre specificato che gli acquirenti avevano la possibilità di aprire un

cancelletto tra il balcone acquistato con affaccio verso il cortile e la porzione di balcone attigua, ponendolo ad una distanza di m 1,30 dallo spigolo sinistro della porta di accesso all'appartamento; sul balcone adiacente gli stessi acquisivano il diritto di passaggio per accedere e recedere alla scala condominiale C.

- c) Atto di rettifica alla compravendita di cui al punto che precede, a rogito del Notaio _____ in data _____, rep. _____, trascritto il _____, reg. gen. _____, reg. part. _____, con il quale veniva precisato in 79 il numero del foglio di mappa indicato erroneamente come n. 78 nell'atto di acquisto del _____.
- d) Atto di compravendita a rogito del Notaio _____ in data _____, rep. _____, trascritto il _____ reg. gen. _____, reg. part. _____, con il quale i Sigg.ri _____ e _____ cedevano al Sig. _____ la piena proprietà sull'unità in Asti, censita al Catasto Fabbricati al foglio 79 n. 59 sub. 25.
- e) Atto di compravendita a rogito del Notaio _____ in data _____, rep. _____, trascritto il _____ reg. gen. _____, reg. part. _____, con il quale la _____ trasferiva ai Sigg.ri _____ e _____ la piena proprietà sull'appartamento ed annessa cantina denunciato con scheda n. 2590 del 27/09/1972.
- f) Atto di cessione a rogito del Notaio _____ in data _____

rep. , trascritto il reg.
gen. , reg. part. con il quale la Sig.ra
trasferiva al Sig. , in qualità di legale rap-
presentante della la quota di pro-
prietà di 1/2 sul fabbricato adibito ad abitazione e negozi, po-
sto tra Via Cavour nn. 49-51 (ora Piazza Marconi nn. 5-7),
Corso alla Stazione (ora Corso Gramsci n. 2) e Via Camisola n.
1, censito al foglio 79 n. 121 dal sub. 1 al sub. 16 e n. 122 dal
sub. 1 al sub. 19.

g) Verbale di assemblea straordinaria dei soci a rogito del Notaio

in data rep. , re-
gistrato ad Asti il al n. , vol. , trascritto il
reg. gen. , reg. part. , con il quale la
mutava la propria ragione so-
ciale in , oltre che variare i patti
sociali. L'atto indicava che la società trasformata risultava pro-
prietaria di una serie di immobili, tra i quali la quota di pro-
prietà di 1/2 sul fabbricato urbano adibito ad abitazione e ne-
gozi posto tra Via Cavour nn. 49-51, Corso alla Stazione n. 2 e
Via Camisola n. 1, censito al foglio 79 n. 121 dal sub. 1 al sub.
15 e n. 122 dal sub. 1 al sub. 19.

h) Atto di vendita e cessione a rogito del Notaio

in data , rep. , trascritto il
reg. gen. , reg. part. , con il quale la

Sig.ra _____, nata ad Asti il _____, cedeva la quota di proprietà di 1/2 al Sig. _____, nato a Asti il _____, in qualità di amministratore della _____, sugli immobili in Asti al foglio 79 n. 121/1 graffato al n. 122/11, n. 121 subb. 2, 3, n. 121 sub. 4 graffato al n. 122 sub. 7, n. 121 subb. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, n. 122 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, oltre a beni su altri fogli di mappa.

i) Denuncia di successione del Sig.

dec. ad Asti (ex provincia di Alessandria) _____, registrata ad Asti (ex provincia di Alessandria) il _____ al n. _____ vol. _____, trascritta il _____ reg. gen. _____, reg. part. _____ . L'eredità è stata devoluta per legge in favore delle figlie, Sigg.re _____ e _____, per la quota di 1/2 ciascuna e comprendeva la piena proprietà sul fabbricato costituito da una porzione a tre piani fuori terra ed in parte a due piani, censito al foglio di mappa 689.

* * *

4) ELEMENTI DESCRITTIVI

4.1) CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO

Il complesso nel quale l'unità insiste è sito nel centro abitato di Asti, costituendo un insediamento a base triangolare compreso tra Via G. Camisola, C.so Gramsci e Piazza Marconi, nelle imme-

diate adiacenze della stazione ferroviaria *[v. Allegati 2.1 e 2.2]*. Le maniche che lo compongono, direttamente affacciate sulla viabilità pubblica, sono di vecchio impianto, nel tempo in parte soggette ad interventi di sistemazione. Racchiudono un cortile interno *[v. foto n. 7-9]* dotato di accesso carraio attraverso un androne con imbocco da C.so Gramsci *[v. foto n. 8-9]*.

La porzione nella quale l'unità oggetto di stima ricade, individua l'estremo sud-ovest, racchiusa tra C.so Gramsci *[v. foto n. 1]* e Via Camisola *[v. foto n. 2]*; su quest'ultima si apre l'accesso pedonale *[v. foto n. 3]* connesso ad un vano scala – privo di ascensore - che distribuisce l'accesso ai piani *[v. foto nn. 4-5-6]*.

Denominata Condominio G. BOSIA, la porzione in esame è composta di tre piani fuori terra oltre interrato, ottenuta con impiego di struttura portante in muratura e tetto in legno e coppi. Pur realizzato secondo uno schema architettonico pregevole, con facciate su strada rifinite da marcapiani e cornicione sagomato, lo stabile evidenzia una percepibile vetustà e significativa obsolescenza di alcuni materiali, oltre ad un'impostazione distributiva generale basata su ballatoi affacciati sul cortile interno *[v. foto nn. 9-10]*. La vetustà grava inoltre in modo significativo sulla porzione interrata e sulla relativa scala di accesso *[v. foto nn. 26-27-28]*.

* *

4.2) APPARTAMENTO E CANTINA

Inquadramento: Unità abitativa al piano secondo della manica con

affaccio verso Corso Gramsci *[v. foto n. 1]*, nonché cantina al piano interrato della porzione verso Via G. Camisola.

Dati catastali: C.F., Sez. Urb. AT, fg. 79 n. 59 sub. 25.

Toponomastica: Via Giuseppe Camisola n. 1, piano 2-S.

Riferimento ad allegati: v. Allegato 2.3 e foto da n. 13 a n. 29

Accesso: L'appartamento è accessibile dal ballatoio connesso al vano scala, sul quale l'immobile possiede il diritto di passaggio *[v. foto nn. 13-14-15-16]*; la cantina è raggiungibile dalla scala e dal corridoio comune del piano interrato *[v. foto nn. 26-27-28]*.

Consistenza: al piano secondo, appartamento composto da ingresso-disimpegno *[v. foto nn. 17-18]*, cucina *[v. foto nn. 19-20]*, soggiorno *[v. foto nn. 21-22]*, una camera *[v. foto nn. 23-24]*, bagno *[v. foto n. 25]* e balcone verso il cortile *[v. foto nn. 13-14-15-16]*; al piano interrato, locale cantina di dimensioni contenute *[v. foto n. 29]*.

Finiture prevalenti: Pavimentazioni in ceramica o simili, pareti intonacate e tinteggiate in tutti i vani, cucina e bagno rivestiti in ceramica, porte interne in legno a pannello vetrato, serramenti in legno (in alluminio per la cucina) provvisti di gelosie. La cantina evidenzia invece murature al grezzo.

Dotazione tecnologica: L'abitazione è dotata di impianto termico autonomo con caldaietta installata nella cucina *[v. foto n. 20]* e radiatori in ghisa, raffrescamento con split collegato

ad unità esterna [v. foto nn. 10-16-17], impianto elettrico ed impianto idrosanitario; il servizio igienico è accessoriato con sanitari e rubinetterie di tipo comune [v. foto n. 25]; la cantina risulta dotata del solo impianto elettrico.

Condizioni manutentive: L'immobile presenta discrete condizioni manutentive, evidenziando tuttavia un percepibile grado di obsolescenza associabile a materiali e soluzioni non più attuali. Necessita inoltre della revisione degli impianti ed in particolare della caldaia dell'impianto di riscaldamento/acqua.

Dati metrici:

- superficie lorda appartamento	m ²	54,20
- superficie balcone	m ²	7,70
- superficie lorda cantina	m ²	6,00
- altezza utile interna appartamento	m	3,05

All'unità compete una quota di comproprietà di 14/1000 sulle parti comuni del fabbricato.

* * *

5) SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

5.1) POSIZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Asti colloca il condominio entro il quale l'unità insiste in "aree residenziali consolidate e di consolidamento" regolate dall'art. 18 delle N.T.A. Il lotto è ricompreso in ambito siglato *Bl.3*, corrispondente ad aree resi-

denziali di consolidamento caratterizzate da territorio quasi totalmente edificato e privo di ambiti di salvaguardia meritevole, con basso livello di trasformabilità e tendenza a riqualificare le forme e l'aspetto dei fabbricati ed a razionalizzare gli stessi, oltre al completamento del tessuto ed al potenziamento dei servizi.

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono la residenza, il commercio per vendita al dettaglio e all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, turistica e ricettiva, sportiva e per l'impiego del tempo libero.

Gli interventi assentibili sul patrimonio esistente comprendono manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento per adeguamento delle costruzioni di cui all'art. 14 ed al comma 12 dell'art. 18, mantenimento della destinazione d'uso in atto al momento dell'approvazione del piano anche se impropria, ristrutturazione integrale, ristrutturazione urbanistica, ampliamento, completamento, sostituzione e demolizione. Il tutto può essere attuato attraverso S.C.I.A., D.I.A., Permesso di Costruire semplice o convenzionato, Piano di recupero, Piano Tecnico Esecutivo delle opere pubbliche, P.E.C.L.I e Concessione Convenzionata.

* *

5.2) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico e presso l'Archivio storico del Comune di Asti, risultano rilasciati i seguenti

atti amministrativi riprodotti in copia a formare l'Allegato 6.

- a.1) Istanza a Costruire del 04/07/1872, richiesta dai
per ampliamento fabbricato [v. Allegato 6.1];
- a.2) Istanza a Costruire del 21/01/1875, richiesta dal Sig.
per ampliamento fabbricato [v. Allegato 6.2];
- a.3) Istanza a Costruire del 03/12/1876, richiesta dal Sig.
per erigere una manica di fabbrica sul fronte prospiciente la ferrovia [v. Allegato 6.3];
- a.4) Istanza a Costruire del 10/07/1879, richiesta dal Sig.
per ricostruire un corpo di fabbrica lungo la strada che porta alla stazione [v. Allegato 6.4];
- a.5) Istanza a Costruire del 26/05/1880, richiesta dal Sig.
per ricostruire una porzione di fabbricato [v. Allegato 6.5];
- a.6) Istanza a Costruire del 12/01/1882, richiesta dal Sig.
per ricostruire una porzione di fabbricato [v. Allegato 6.6];
- a.7) Autorizzazione a Costruire del 28/02/1900, richiesta dal Sig.
per elevare di un piano la manica prospiciente Corso alla Stazione [v. Allegato 6.7];
- a.8) Autorizzazione a Costruire del 29/04/1909, richiesta dal Sig.
per elevare di un piano la manica prospiciente Corso alla Stazione [v. Allegato 6.8];

- a.9) Permesso n. 369 del 29/07/1950, richiesto dalle Sigg.re
e per lavori di manutenzio-
ne a seguito di eventi alluvionali [*v. Allegato 6.9*];
- a.10) Permesso n. 876 del 26/11/1953, richiesto dalle Sigg.re
e per riparazioni a condut-
ture dell'acqua e manomissione marciapiede [*v. Allegato
6.10*];
- a.11) D.I.A. n. 766 del 21/04/2000, a firma dell'Amministra-
tore condominiale, Rag. , per la ma-
nutenzione di parte del tetto [*v. Allegato 6.11*];
- a.12) Comunicazione n. 966 del 12/07/2017, a firma
dell'Amministratore condominiale, Rag.
, per la manutenzione di parte del tetto [*v. Allegato
6.12*];
- a.13) S.C.I.A. del 31/07/2017 prot. 1071, a firma dell'Ammi-
nistratore condominiale, Rag. , per
opere di manutenzione [*v. Allegato 6.13*].

Gli accertamenti svolti hanno evidenziato la sussistenza di pra-
tiche edilizie di epoca non recente, di molto anteriore all'entrata in
vigore degli strumenti urbanistici e risalenti all'ultimo ventennio
del 1800, durante il quale i corpi principali costituenti il CONDO-
MINIO G. BOSIA, vennero realizzati, trasformati ed ampliati. Re-
centemente sono state attuate opere di ristrutturazione, riguar-
danti principalmente le maniche e le porzioni in capo a terzi estra-

nee alla procedura, mentre per ciò che attiene la manica in esame sono consistite in semplici interventi conservativi.

Sulla base della documentazione rinvenuta, l'unità immobiliare formante il patrimonio attivo della procedura può ritenersi conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

La planimetria catastale rappresenta pressoché correttamente la conformazione del bene, potendo evidenziarsi unicamente lievi differenze circa due nicchie nella cucina ed il tamponamento di altre due nel soggiorno e nella camera, nonché lieve spostamento del tramezzo tra cucina e soggiorno; nonostante la planimetria non sia perfettamente coerente con lo stato di fatto, le variazioni, di lieve entità, sono da ritenersi ininfluenti sul classamento e sulla rendita.

* * *

6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, sono emerse le seguenti formalità che colpiscono il bene oggetto di perizia *[v. Allegato 4.3]*.

a) Reg. gen. 7401, reg. part. 1567, del 28/07/2010.

Iscrizione di ipoteca legale, ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 modificato del d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, emessa da EQUITALIA SESTRI s.p.a. il 12/07/2010 rep. 104117/10, per la somma di € 47.853,02, a favore della EQUITALIA SESTRI s.p.a., con sede in Genova, c.f.

01822130165 contro la Sig.ra _____, nata in _____, c.f. _____, la quale colpisce la quota di proprietà di 1/2 sull'unità in Asti, censita al Catasto Fabbricati al foglio 79 n. 59 sub. 25.

- b) **Reg. Gen. 5138, Reg. Part. 4019 del 31/05/2018.** Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Asti il 20/02/2018 rep. 124/2018, a favore della

_____ contro i Sigg.ri _____, nato a _____, c.f. _____ e _____, nata in Albania il _____, c.f. _____, la quale colpisce la quota di proprietà di 1/2 ciascuno sull'unità in Asti, censita al Catasto Fabbricati al foglio 79 n. 59 sub. 25.

* * *

7) CONDIZIONE LOCATIVA

L'immobile, utilizzato dal padre delle Sigg.re _____ in assenza di contratto di locazione, deve considerarsi libero.

* * *

8) PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente sul portale del Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (S.I.P.E.E.) della Regione Piemonte, non risulta emesso l'Attestato di Presta-

zione Energetica (A.P.E.). Il documento potrà essere prodotto al momento della vendita, prima della trascrizione del decreto di trasferimento.

* * *

9) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ

Trattandosi di un'unica unità immobiliare indipendente sita in un complesso a carattere condominiale, essa deve essere oggetto di vendita autonoma.

* * *

10) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

10.1) CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA

La proprietà immobiliare è ubicata nel centro abitato del Comune di Asti, in zona direttamente adiacente alla stazione ferroviaria, in posizione ben servita dai primari servizi urbani quali negozi, scuole di grado inferiore e superiore, sanità ed uffici, con accesso ai mezzi pubblici urbani.

Sotto l'aspetto delle caratteristiche intrinseche il corpo di fabbrica condominiale di vecchio impianto si presenta solido, benché, come già detto, presenti una percepibile vetustà e significativa obsolescenza di alcuni materiali, mantenendo l'impostazione distributiva generale basata su ballatoi affacciati su cortile interno.

Ai fini estimativi, il valore terrà conto in particolare:

- dell'andamento del mercato nel Comune di Asti per quanto riguarda le unità aventi la medesima tipologia e destinazione;

- del particolare momento storico e dell'andamento attuale del mercato immobiliare, nel quale si assiste ad una significativa contrazione della domanda;
- della favorevole collocazione degli immobili in rapporto al tessuto urbano;
- delle caratteristiche del compendio individuate nel corso del sopralluogo, come sopra descritte, relative a estensione, conformazione, elementi costruttivi, materiali impiegati, accessibilità, dotazione tecnologica, condizioni d'uso, manutenzione, ecc.;
- dell'assenza di ascensore;
- della necessità di revisionare gli impianti/caldaia;
- dello stato locativo libero;
- della situazione edilizia e catastale analizzata ai paragrafo 8);
- del fatto che la vendita avviene in condizioni particolari, nell'ambito della procedura di cui in epigrafe, estraneo ai canali commerciali ordinari, richiedendo una corrispondente riduzione del prezzo allo scopo di aumentare l'appetibilità.

* *

10.2) SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il valore viene stabilito considerando il più probabile valore di mercato adottando il metodo sintetico-comparativo, confrontando i prezzi delle proprietà vendute con caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, analizzando lo stato di fatto e le considerazioni espresse ai paragrafi

precedenti.

La stima delle unità avviene sulla base della superficie lorda in metri quadrati, alla quale si attribuiscono parametri unitari che tengono conto delle caratteristiche realizzative e di conservazione, seguendo la metodologia di calcolo indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, impostate sui criteri di cui al D.P.R. n. 138/98. Pur basando la valutazione sui dati metrici, questi devono intendersi come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi la stima come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attualmente si trova.

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

<i>APPARTAMENTO – fg. 79 n. 59 sub. 25</i>					
<i>piano</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio (m²)</i>	<i>superficie ragguagliata (m²)</i>
2°	abitazione	locali principali	54,20	1,00	54,20
2°	balconi	balconi/terrazzi	7,70	0,30	2,31
1S	cantina	accessori indiretti	6,00	0,25	1,50
totale m ²					58,01
arrotondabile in m ²					58,00

Tenuto conto delle quotazioni medie praticate in zona per beni simili, in funzione delle caratteristiche generali, finiture, ubicazione, esposizione, stato conservativo e particolarità specifiche, può essere assunto quale prezzo di riferimento di comune commercio il valore unitario di € 1.100,00 €/m².

Particolare rilevanza assume il fatto che la vendita avverrà in sede di liquidazione, dovendo apportare un deprezzamento allo scopo di aumentarne l'appetibilità, deprezzamento che nella fattispecie appare congruo in ragione del 20% (venti per cento), alla luce della destinazione e dell'appetibilità associabile ai beni.

* *

10.3) VALORE DI STIMA

In forza delle considerazioni sopra esposte, si possono elaborare i seguenti valori.

a) Valore commerciale

m² 58,00 x 1.000,00 €/m² = € 58.000,00

b) Riduzione per procedura concorsuale

€ 58.000,00 x 20% = € 11.600,00

c) Valore di stima netto a procedura concorsuale

€ 58.000,00 - 11.600,00 = € 46.400,00

arrotondabile in € **46.000,00**

(dicansi euro quarantaseimila/00)

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

* * *

* *

11) PIANO DI VENDITA

Lotto unico

In Comune di Asti, Via Giuseppe Camisola n. 1, all'interno di un complesso condominiale di vecchio impianto denominato CONDOMINIO G. BOSIA elevato su due/tre livelli fuori terra oltre interrato, intera proprietà su **appartamento** al piano secondo con pertinente cantina al piano interrato, il tutto censito all'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto Fabbricati al **foglio 79** con la **particella n. 59 sub. 25**, Sezione Urbana AT, Zona Censuaria 1, Via Giuseppe Camisola n. 1, piano 2-S, categoria A/4, classe 3°, consistenza vani 3, superficie catastale totale m² 55, escluse aree scoperte m² 55, rendita € 96,06.

Il sedime sul quale la costruzione condominiale sorge figura sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo foglio 79 con la particella n. 59, "ente urbano" di m² 1.816,00.

L'unità è accessibile dal vano scala comune con ingresso da Via G. Camisola, connesso al balcone in capo a terzi sul quale possiede diritto di passaggio; la stessa è composta da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, una camera, bagno, balcone e cantina al piano interrato.

Stante il vecchio impianto del condominio, l'unità immobiliare può considerarsi conforme a livello edilizio, mentre a rigore la planimetria catastale dovrà essere aggiornata a fronte di lievi differenze con quanto riscontrato in loco, sebbene ininfluenti ai fini

dell'individuazione e della consistenza.

L'unità immobiliare è utilizzata da terzi in assenza di contratto, dovendo pertanto essere considerata libera.

Alle coerenze, da nord in senso orario:

- per l'appartamento: unità in capo a terzi, vuoto su cortile condominiale, ballatoio ed unità in capo a terzi, vuoto su Corso Gramsci;
- per la cantina: corridoio condominiale, unità di terzi, terrapieno sottostante Via G. Camisola, unità in capo a terzi.

La vendita comprende la proporzionale quota di comproprietà di 14/1000 su tutto quanto per legge, uso e consuetudine costituisce parte condominiale indivisibile del complesso edilizio.

Valore dell'immobile **€ 46.000,00**
(dicansi euro quarantaseimila/00)

*** * ***

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

Con il deposito della presente, il sottoscritto resta a disposizione degli Organi della procedura per ogni chiarimento che riterranno utile richiedere.

Narzole, lì 14/09/2018

Il Perito Estimatore
Geom. GREGORIO Michele