

**Fallimento n°5/2009**

**XXXXXX XXXX  
XXX XXXXX**

Ill.mo Sig. G.D.: Dott. Daniele DAGNA

Curatore: Dott. Alberto ABBATE

---

**AGGIORNAMENTO  
DELLA PERIZIA ESTIMATIVA  
(PREDISPOSTA DA ALTRO PROFESSIONISTA)  
SU IMMOBILI DI PROPRIETA'  
DELLA DITTA FALLITA**

---

**PREMESSA**

Il sottoscritto, già nominato Perito estimatore nella Procedura fallimentare epigrafata ha depositato - in data 17.02.2023 - una relazione di aggiornamento e integrazione ad una perizia estimativa predisposta da altro Professionista su immobili di proprietà della ditta fallita ubicati nei comuni di San Damiano d'Asti (AT) e di Ferrere (AT)

Successivamente, a seguito delle conseguenti attività di regolarizzazione edilizia effettuate (su specifico incarico della Procedura) dal Geom. Alberto

Fasano sono state superate le criticità indicate alle pagine n.ri 8 e 9 della citata relazione di aggiornamento;

Le predette attività di regolarizzazione catastale hanno mutato in parte i contenuti della citata relazione in aggiornamento, con particolare riferimento alle superfici e agli identificativi catastali delle entità immobiliari in comune di San Damiano d'Asti individuate come "Lotto n. 1" apprese all'attivo fallimentare determinando la necessità di rivisitare il testo a suo tempo depositato.

Tanto premesso, con la presente nota di aggiornamento lo scrivente intende riproporre integralmente il contenuto relativo al "Lotto n. 1" della relazione di aggiornamento agli atti, riportandone di seguito la versione aggiornata in conseguenza della richiamata attività di regolarizzazione catastale.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

## **LOTTO N. 1**

### ***L.1 - UBICAZIONE***

Comune di San Damiano d'Asti - Località Verneglio.

### ***L.1 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA***

**A)** Compendio immobiliare con accesso dal civico 8/B di Frazione Gorzano, costituito da:

*A.1* Fabbricato abitativo con tipologia di villino elevato a due piani fuori terra oltre a piano sottotetto ed a cantina interrata collegati con scale interna ed esterna (Catasto Fabbricati Foglio 22, particella n. 815 sub 4 *già sub 1*), composto:

- al piano interrato da una cantina realizzata senza titolo abilitativo

edilizio;

- al piano terreno (1° f.t.) da disimpegno, studio, due locali di sgombero e una tavernetta<sup>1</sup>, ripostiglio sottoscala, bagno, locale centrale termica con accesso dall'esterno, oltre a due aree porticate;
- al piano primo (2° f.t.) da disimpegno, cucina, sala, due camere, ripostiglio, bagno, terrazzo e balconi;
- locale di sgombero al piano secondo sottotetto (3° f.t.) non denunciato in Catasto e suddiviso, senza titolo abilitativo edilizio, in sala, due camere, bagno e balcone,

con una superficie catastale complessiva di metri quadrati 359 (ricomprensente, *in percentuale, la cantina e, soprattutto, i locali abitativi al piano sottotetto*)

A.2 Fabbricato a destinazione artigianale elevato ad un piano fuori terra (Catasto Fabbricati Foglio 22, particella n. 815 sub 5 già sub 2), racchiudente un locale deposito, un ufficio ed un servizio igienico, con una superficie catastale di metri quadrati 291;

A.3 Tettoie aperte attigue al fabbricato a destinazione artigianale A2 (Catasto Fabbricati Foglio 22, particella n. 815 sub 6), con superficie catastale complessiva di metri quadrati 143;

A.4 Locale rimessa ricavato all'interno del fabbricato a destinazione artigianale A2 (Catasto Fabbricati Foglio 22, particella n. 815 sub 7), con superficie catastale di metri quadrati 23;

A.5 Area scoperta di pertinenza dei due corpi di fabbrica, individuata in Catasto Fabbricati al Foglio 22, particella n. 815 sub 3 (bene comune non

---

<sup>1</sup> Individuati come "locali di sgombero" nel progetto a corredo dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 2004/0083 e come "camere" nel progetto a corredo della collegata D.I.A. n. 1376/04 (cfr. capitolo "Situazione amministrativa e urbanistica" della presente relazione).

censibile).

Il tutto entrostante a terreno in parte adibito a piazzale di pertinenza dei corpi di fabbrica, censito in Catasto Terreni al Foglio 22, particella n. 815 di are 56.40, derivata dall'unione delle particelle numero 814 di are 34.90 (trattata come "Capo B" nella relazione di aggiornamento e integrazione depositata il 17 febbraio 2023) e numero 815 di are 21.50.

**B)** Attiguo appezzamento di terreno a destinazione agricola (Catasto Terreni Foglio 22, particelle n.ri 410 e 411).

Tutte le superfici sono state assunte da visure catastali secondo i criteri di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, ossia computando:

- i muri interni per intero;
  - i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50;
  - i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore di cm 25,
- con la precisazione che la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
  - del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
  - del 25% qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, delle terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata secondo la seguente misura:
  - del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente,

qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Le superfici catastali dei terreni sono state desunte da visure catastali e non sono state oggetto di verifiche strumentali.

### ***L.1 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI***

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di San Damiano d'Asti con i seguenti identificativi catastali:

#### ***A.1) Il fabbricato abitativo:***

Catasto Fabbricati, Foglio 22, particella n. 815 sub 4 (*già sub 1*), frazione Gorzano n. 8/B, piani S1-T-1-2, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 13,0, superficie catastale totale metri quadrati 359 (totale escluse aree scoperte: metri quadrati 349), rendita euro 1.208,51;

#### ***A.2) Il fabbricato ad uso deposito:***

Catasto Fabbricati, Foglio 22, particella n. 815 sub 5 (*già sub 2*), frazione

Gorzano n. 8/B, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadrati 276, superficie catastale totale metri quadrati 291, rendita euro 313,59;

**A.3) *Le tettoie aperte:***

Catasto Fabbricati, Foglio 22, particella n. 815 sub 6, frazione Gorzano n. 8/B, piano T, categoria C/7, classe U, consistenza metri quadrati 143, superficie catastale totale metri quadrati 143, rendita euro 67,21;

**A.4) *Il locale rimessa:***

Catasto Fabbricati, Foglio 22, particella n. 815 sub 7, frazione Gorzano n. 8/B, piano T, categoria C/6, classe U, consistenza metri quadrati 20, superficie catastale totale metri quadrati 23, rendita euro 43,38;

**A.5) *L'area di pertinenza dei due corpi di fabbrica:***

Catasto Fabbricati, Foglio 22, particella n. 815 sub 3, frazione Gorzano n. 8/B, piano T, bene comune non censibile, senza reddito.

Le entità immobiliari originariamente individuate con i subalterni 1, 2 e 3 vennero costituite in data 18 marzo 2005 con Pratica n. AT0028265 (n. 1112.1/2005). Quelle individuate con i subalterni 1 e 2 sono state oggetto di denunce catastali del 15 novembre 2023 (in atti dal 16 novembre 2023) predisposte dal professionista incaricato dalla Procedura, dalle quali hanno avuto origine:

- il subalterno 4 in forza di Ampliamento Pratica n. AT0046138 (numero 46138.1/2023);
- i subalterni 5 e 7 in forza di Divisione e ampliamento del subalterno 2 Pratica n. AT0046140 (numero 46140.1/2023);
- il subalterno 6 in forza di Unità afferenti edificate su aree di corte Pratica n. AT0046139 (numero 46139.1/2023).

Tutte le entità immobiliari, ad eccezione di quella individuata con il subalterno 3, sono intestate al fallito per la proprietà dell'intero.

I corpi di fabbrica insistono su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 22, particella numero 815 di are 56.40, ente urbano senza reddito, comprendente il mappale n. 814 di are 34.90, derivante da Tipo Mappale del 6 novembre 2023 Pratica n. AT0044719 (n. 44719.1/2023). Allo stadio precedente, la particella n. 815 aveva una superficie catastale di are 21.50 che era derivata dall'originaria particella n. 405 di are 56.40 in forza di Tipo Mappale del 29 aprile 2004 Pratica n. AT0042129 (n. 42129.1/2004).

**B) *L'attiguo appezzamento di terreno:***

Catasto Terreni, Foglio 22:

- particella n. 410 di are 17.70, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 12,34, reddito agrario euro 8,68;
- particella n. 411 di are 24.46, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 17,05, reddito agrario euro 12,00,

derivante da impianto meccanografico del 1° luglio 1976, intestato al fallito per l'intero.

***L.1 - COERENZE***

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, i corpi di fabbrica, il terreno circostante ed i terreni attigui formano un unico compendio individuato con le particelle numeri 410, 411-e 815 del Foglio 22 e posto alle seguenti coerenze: particelle numeri 409, 413 e 412, altro foglio di mappa, particelle numeri 565, 878, 564, 399, 407 e 406 del Foglio 22.

***L.1 - TITOLI DI PROVENIENZA***

Le entità immobiliari pervennero a XXXXXXX XXXX, nato a XXX

XXXXX XXXX (XX) il X XXXXXX XXXX, codice fiscale  
XXXXXXXXXXXXX<sup>2</sup>, in forza dei seguenti titoli:

Fabbricati e terreno di pertinenza (mappale n. 815, già p.lle n.ri 814-815)

Atto di assegno in divisione, cessione e vendita a rogito Notaio Giovanni Girino di Asti del 25 luglio 1987, repertorio numero 28574/9150, registrato in Asti il 10 agosto 1987 al numero 2640 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 10 agosto 1987 ai numeri 5676/4219.

Nell'atto viene specificato che a XXXXX XXXX venne assegnato "*in nuda proprietà con il gravame dell'usufrutto generale*" a favore di YYYYYYY YYYYYY<sup>3</sup>, un terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 22, particella numero 405 di are 56.40<sup>4</sup> con entrostante "*fabbricato rurale ad uso civile abitazione e magazzino-deposito eretto in forza di concessione edilizia n. 244/1982 del 6 Novembre 1982 (non denunciato a catasto)*". L'assegno a favore di XXXX XXXX venne disposto a totale tacitazione delle ragioni a lui spettanti sulle entità immobiliari ricadute nella successione del padre XXXX XXXX deceduto in data 2 dicembre 1976 (denuncia registrata in Asti il 23 aprile 1977 al numero 5 volume 994, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 20 gennaio 1979 ai numeri 574/461), la cui eredità venne devoluta a favore del predetto XXXX XXXX e a favore di XXXX XXXX, XXXX XXXXXX, XXXX XXXXXX, XXXX XXX, XXXX XXX e XXXX XXXXXX in forza di testamento olografo pubblicato dal Notaio Achille Serra di San Damiano d'Asti in data 13 dicembre 1976, registrato in Asti il 3 gennaio 1977 al numero 13 volume 26 e trascritto

---

<sup>2</sup> Repertoriato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti anche con il "codice fiscale" XXXXXXXXXXX, corrispondente alla partita Iva dell'XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXX.

<sup>3</sup> Nata a YYY YYYYYY YYYY il YY YYYYYY YYYY, vedova di XXXXXX XXXX.

<sup>4</sup> In seguito frazionato nelle particelle numeri 814 e 815.



presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 1° aprile 1977 ai numeri 1907/1509.

Dal testamento si evince che XXXXXX XXXX:

- lasciò alla moglie (YYYYYYYYYY) YYYYYY “*l’usufrutto generale vitalizio del mio patrimonio e questo a tacitazione dei suoi diritti sulla mia eredità*”;
- lasciò la legittima alle figlie (XXXXXX) XXX, XXXX e XXXXX;
- nominò eredi universali i figli maschi (XXXXXX) XXXX, XXXXX, XXXXXX e XXXX.

L’usufruttuaria YYYYYYYYYY YYYYYY è deceduta in data YY YYYYYY YYYYY, come risulta dall’allegato certificato di morte rilasciato dall’Ufficio Servizi Demografici della Città di YYY YYYYY YYYYY. Il diritto di usufrutto si è pertanto riunito alla nuda proprietà acquistata da XXXXXX XXXX.

#### Terreni (p.lla 410-411)

Atto di compravendita a rogito Notaio Gian Giacomo Novarese di San Damiano d’Asti del 22 aprile 1995, repertorio n. 32321/9181, registrato in Asti l’8 maggio 1995 al numero 1357 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 29 aprile 1995 ai numeri 2995/2251.

Danti causa:

- AAAA AAAAA (AAA, AA AAAAA AAAA);
- AAAA AAAAA (AAA, AA AAAAA AAAA);
- AAAA AAAAA (AAA, AA AAAAA AAAA);
- AAAA AAAAA (AAA, AA AAAAA AAAA),

comproprietari per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno per successioni legittime:

- in morte dello zio materno XXXXXX XXXX, apertasi il X XXXXX XXXX, la cui dichiarazione di successione venne presentata all’Ufficio del

Registro di Asti e registrata al numero 40 volume 1573;

- in morte dello zio materno XXXXXX XXXXX, apertasi il XX XXXX XXXX, la cui dichiarazione di successione venne presentata all'Ufficio del Registro di Asti e registrata al numero 42 volume 1070.

In atto i componenti dichiararono “*di essere a conoscenza dei diritti di prelazione a favore dei confinanti proprietari coltivatori diretti in base alla legge 14 agosto 1971 n. 817*”. Trattandosi di vendita di terreni in ambito di procedura concorsuale, tali diritti non trovano applicazione (art. 8, comma 2 legge 26 maggio 1965 numero 590).

XXXXXX XXXX, titolare dell'omonima XXXXX XXXXXXXX, è stato dichiarato fallito dal Tribunale di Asti con Sentenza dell'11 giugno 2009.

Richiamando quanto sopra esposto, l'usufruttuaria sopra indicata è deceduta, nelle more del Fallimento, in data YY YYYYYY YYYY, come risultante dall'allegato certificato di morte rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici della Città di YYY YYYYYY YYYY.

#### ***L.1 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE***

Dagli accertamenti espletati con collegamenti telematici agli archivi informatizzati della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, a tutto l'11 settembre 2024 sulle entità immobiliari risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare:

**1) ISCRIZIONE numeri 3718/716 del 21 APRILE 2008 di IPOTECA VOLONTARIA** per complessivi € 569.888,51, atto di dazione a rogito Notaio Vincenzo Toppino di Alba del 9 aprile 2008, repertorio numero 201192/69995, a favore di BBBBBBB BBBB S.P.A., con sede in BBBBBBB, codice fiscale BBBBBBBBB, contro XXXXXX XXXX, nato a XXX XXXX XXXX (XX) il

X XXXXXX XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX e contro YYYYYYYYYY YYYYY, nata a YYY YYYY YYYY (YY) il YY YYYYY YYYYY, codice fiscale YYYYYYYYYYYYYY, *a carico di tutte le entità immobiliari trattate come Lotto n. 1 nella presente relazione.*

**2) ISCRIZIONE numeri 9203/1660 del 15 SETTEMBRE 2008 di IPOTECA LEGALE** per complessivi € 80.875,44 (capitale € 40.437,72), atto rep. 101277/10 del 10 settembre 2008, a favore di CCCCC CCCC SPA, con sede in CCCCC, codice fiscale CCCCCCCC, contro XXXXXX XXXX, nato a XXX XXXX XXXX (XX) il X XXXXXX XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, *a carico delle entità immobiliari in San Damiano d'Asti (AT) censite in Catasto Fabbricati al Foglio 22 n. 815 subalterni 1 e 2, colpite per la nuda proprietà.*

**3) ISCRIZIONE numeri 9820/1744 del 1° OTTOBRE 2008 di IPOTECA GIUDIZIALE** per complessivi € 170.000,00 (capitale € 153.176,70), in forza di decreto ingiuntivo n. 3413 emesso dal Tribunale di Alba il 18 settembre 2008, a favore di DDDD DDDDDDD S.P.A., con sede in DDDDD, codice fiscale DDDDDDDDD, contro XXXXXX XXXX, nato a XXX XXXX XXXX (XX) il X XXXXXX XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, *a carico di tutte le entità immobiliari trattate come Lotto n. 1 nella presente relazione, con la precisazione che quelle individuate al Capo A e al Capo B sono state colpite per la nuda proprietà.*

**4) TRASCRIZIONE numeri 197/163 del 9 GENNAIO 2009 di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** n. 3586 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Asti il 25 novembre 2008, a favore di EEE EEEEE EEEE EE EEEE EEEEEEE, con sede in EEEEE (EE), codice fiscale EEEEEEEEE, contro XXXXXX XXXX, nato a XXX XXXX XXXX (XX) il X XXXXXX

XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, a carico di tutte le entità immobiliari trattate come Lotto n. 1 nella presente relazione, con la precisazione che quelle individuate al Capo A e al Capo B sono state colpite per la nuda proprietà.

**5) TRASCRIZIONE numeri 1652/1223 del 18 FEBBRAIO 2009 di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** n. 3914 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Asti il 12 gennaio 2009, a favore di FFFFFFF FFFF FF FFFFF, con sede in FFFF, codice fiscale FFFFFFFF, contro XXXXX XXXX, nato a XXX XXXX XXXX (XX) il X XXXXXX XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, a carico delle entità immobiliari in San Damiano d'Asti (AT) censite in Catasto Fabbricati al Foglio 22 n. 815 subalterni 1 e 2, colpite per la nuda proprietà.

**6) TRASCRIZIONE numeri 10846/7583 del 19 NOVEMBRE 2009 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** n. 32 emessa dal Tribunale di Asti il 9 [rectius: 11] giugno 2009, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI XXXXXX XXXX, contro XXXXX XXXX, nato a XXX XXXX XXXX (XX) il X XXXXXX XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, a carico di tutte le entità immobiliari trattate nella presente relazione (ad eccezione di quella in San Damiano d'Asti censita in Catasto Fabbricati al Foglio 22 n. 815 sub 3), con la precisazione che quelle individuate al Capo A e al Capo B sono state colpite per la nuda proprietà.

**7) TRASCRIZIONE numeri 7344/5556 del 7 OTTOBRE 2014 di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** n. 4601 notificato dal Tribunale di Asti il 23 settembre 2014, a favore della GGGG GGGGG GGGGG GGGGGGG GGGGGGG GGGGGGG, con sede in



YYYY YYYYYY (YY) il YY YYYYYY YYYY, codice fiscale YYYYYYYYYYYYYY, a carico di tutte le entità immobiliari trattate come Lotto n. 1 nella presente relazione.

Non sono state prese in considerazione le iscrizioni relative ad ipoteche inefficaci per decorso ventennio.

### **L.1 - STATO LOCATIVO**

Lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione/comodato stipulati dalla fallita, anteriormente al Fallimento, in qualità di “dante causa”, ossia di locatore/comodante. L'Ente interpellato ha riscontrato la richiesta in data 24 febbraio 2022, comunicando gli estremi di un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale di Asti.

Quest'ultimo, al quale lo scrivente ha rivolto richiesta, ha inviato nota Protocollo n. 13695 del 14 marzo 2022, specificando che il contratto è una “denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici n. 1790 serie 3T trasmessa il 27/02/2015 protocollo n. 15022718381527621 dall'utente IHHHHH IHHH III SRL, C.F. IHHHHH; soggetto dichiarante e conduttore XXXXXX XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX; data di stipula 27/02/2015” e precisando di non essere in possesso del testo.

Nella citata nota, l'Ufficio Territoriale di Asti ha inoltre riportato le seguenti informazioni:

“Si riportano di seguito i dati del contratto n. 15:

*Durata dal 01/01/2013 al 31/12/2028*

*Canone 880,00*

*Oggetto della convenzione:*

*1-TERRENO AGRICOLO COMUNE DI SAN DAMIANO D'ASTI (AT)*

*FOGLIO 22 PARTICELLA 411 SUB. SUPERFICIE HA. 00000,2446*

*R.A. 12,00 R.D. 17,05*

*2-TERRENO AGRICOLO COMUNE DI SAN DAMIANO D'ASTI (AT)*

*FOGLIO 22 PARTICELLA 410 SUB. SUPERFICIE HA. 00000,1770*

*R.A. 8,68 R.D. 12,34*

*Parte locatrice: XXXXXX XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX”.*

Il predetto rapporto locativo non è opponibile alla Procedura in quanto stipulato successivamente alla data di dichiarazione di fallimento.

Pertanto, ai fini estimativi, tutte le entità immobiliari verranno considerate libere da formali vincoli locativi, pur applicando una riduzione di valore in considerazione di quanto segnalato dall’Agenzia delle Entrate.

#### ***L.1 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA***

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti formulata dallo scrivente, l’incaricato dell’ufficio tecnico del Comune di San Damiano d’Asti ha inviato copia della seguente documentazione:

- ✚ Concessione Edilizia n. 244/82 del 6 novembre 1982, rilasciata a seguito di richiesta Protocollo n. 3765 del 20 settembre 1982 presentata da YYYYYY YYYYYY<sup>5</sup> per la realizzazione di un fabbricato rurale ad uso abitazione e sottostante magazzino-locale deposito agricolo e dipendenze su terreno censito in Catasto al Foglio 22 mappale numero 405 di metri quadrati 5.640. All’interno della pratica è stata rinvenuta copia della scrittura privata di asservimento di area a scopo edilizio autenticata dal Notaio Achille Serra di San

---

<sup>5</sup> Coltivatore diretto ai sensi della Legge 9 gennaio 1963, n. 9.

Damiano d'Asti in data 19 novembre 1982, repertorio numero 34347, registrata in Asti il 26 novembre 1982 al numero 812 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 27 novembre 1982 ai numeri 8461/6772, con la quale la richiedente YYYYYYYY YYYYYY vincolò a favore del predetto mappale n. 405, privo di sufficiente cubatura (*e della costruzione in esso erigenda*), l'intera cubatura edilizia spettante ai terreni di proprietà della richiedente censiti in Catasto al Foglio 24 n.ri 407-425, Foglio 22 n.ri 168-169 e Foglio 36 n. 254;

✚ Concessione Edilizia n. 306 del 18 dicembre 1987, rilasciata a seguito di richiesta Protocollo n. 7831 del 27 novembre 1987 presentata da YYYYYYYYYY YYYYYY per “*nuova costruzione locale deposito macchinari agricoli*” su terreno censito in Catasto al Foglio 22 mappale numero 405 di metri quadrati 5.640. All'interno della pratica è stata rinvenuta copia dell'atto di vincolo autenticato dal Notaio Giovanni Girino di Asti in data 9 gennaio 1988, repertorio numero 29464, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 20 gennaio 1988 al numero 527/376 con il quale la richiedente si obbligò a mantenere “*al servizio dell'attività agricola l'intero [fabbricato realizzato in forza della citata C.E. numero 306/87]*”;

✚ Concessione Edilizia n. 2002/0127 del 19 febbraio 2002, preceduta da Autorizzazione<sup>6</sup> n. 2001/0005 del 23 gennaio 2001, rilasciata a seguito di richiesta Protocollo n. 8839 del 25 ottobre 1999 presentata da XXXXXX XXXX per la costruzione di un muro di sostegno

---

<sup>6</sup> Autorizzazione per interventi in aree soggette al vincolo paesaggistico-ambientale (a norma art. 151 D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 ed artt. 13 e 13 bis L.R. 3 aprile 1989, n. 20 e s.m.i.) richiesta in data 16 novembre 2000 (Protocollo n. 11283).



*“necessario al contenimento di scarpata posta in aderenza al sito di fabbricato esistenti”* su terreno censito in Catasto al Foglio 22, particella n. 405;

✚ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1284/04 - Protocollo n. 7074 del 26 maggio 2004, seguita da Autorizzazione<sup>7</sup> n. 2004/0077 del 10 giugno 2004, presentata da YYYYYYYYYY YYYYYY e XXXXXX XXXX per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo:

\_ sul locale deposito macchinari agricoli, consistenti nella *“realizzazione delle aperture di mt. 4.55 x 1.65 sui lati AB e CD del fabbricato a sostituzione di quelle esistenti di dimensioni mt. 2.00 x 1.00. Verranno inoltre realizzati un ingresso carraio sul lato DA di dimensioni mt. 3.50 x 4.45 e uno sul lato AB di dimensioni mt. 4.55 x 4.45 a sostituzione di quelli attuali presenti sui lati AB e BC. Saranno inoltre rivestiti internamente i muri perimetrali del fabbricato”*;

\_ sul fabbricato abitativo, in cui *“l’ingresso carraio presente sul lato DA dell’edificio verrà sostituito da una porta e una finestra mentre quello presente sul lato AB verrà sostituito da una finestra. Verranno realizzati un ingresso carraio sul lato CD e uno pedonale sul lato BC per garantire l’accesso al locale deposito mentre le finestre esistenti verranno ridimensionate. Verranno inoltre ridimensionate le finestre presenti al piano primo*

---

<sup>7</sup> Autorizzazione per interventi in aree soggette al vincolo paesaggistico-ambientale (a norma art. 146 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 ed artt. 13 e 13 bis L.R. 3 aprile 1989, n. 20 e s.m.i.) richiesta in data 26 maggio 2004 (Protocollo n. 7075).

*dell'edificio e verranno realizzati n. 2 abbaini per dare maggiore luminosità al sottotetto. Le facciate saranno in parte intonacate con intonacate con intonaco di malta semplicemente frattazzato e tinteggiate con colori tradizionali, in parte rivestite con mattoni pieni a vista come elemento di decoro. I serramenti esterni saranno in legno biaccato e le protezioni esterne delle finestre e delle porte finestre saranno realizzate con persiane alla piemontese”.*

I lavori vennero ultimati in data 26 luglio 2004 ed il progettista ne attestò la conformità in pari data;

✚ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1323/04 - Protocollo n. 7975 del 15 giugno 2004, presentata da YYYYYYYYYY YYYYYY per la “costruzione di muretto di recinzione”;

✚ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1376/04 - Protocollo n. 10649 dell'11 agosto 2004, seguita da Autorizzazione<sup>8</sup> n. 2004/0083 del 5 ottobre 2004, presentata da YYYYYYYYYY YYYYYY e XXXXXX XXXX per “diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso”, con opere consistenti:

\_ quanto al fabbricato ad uso deposito, nel cambio di destinazione d'uso da locale deposito macchinari agricoli a locale deposito artigianale; nella realizzazione di tramezzature per la formazione di un locale destinato ad ufficio privato con dimensioni di metri 4,50x3,50x2,70h; nella realizzazione di bagno con aerazione

---

<sup>8</sup> Autorizzazione per interventi in aree soggette al vincolo paesaggistico-ambientale (a norma art. 146 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 ed artt. 13 e 13 bis L.R. 3 aprile 1989, n. 20 e s.m.i.) richiesta in data 11 agosto 2004 (Protocollo n. 10642).

forzata (completo di wc, doccia e lavabi), con dimensioni di metri 2,60x1,50x2,70h;

\_ quanto al fabbricato abitativo, nel cambio di destinazione d'uso del locale deposito agricolo in locali ad uso abitativo e nella realizzazione di tramezzature al solo piano terreno per la formazione di tre locali di sgombero<sup>9</sup>, di un bagno, di un ripostiglio e di uno studio;

✚ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1482/04 - Protocollo n. 15535 del 2 dicembre 2004, seguita da Autorizzazione<sup>10</sup> n. 2005/0087 datata 20 gennaio 2005, presentata da YYYYYY YYYYYY e XXXXXX XXXX per *“spostamento dell’attuale recinzione e del cancello, con contestuale realizzazione di strada di accesso al capannone esistente”*.

Non sono stati rinvenuti né Certificati di Agibilità, né Segnalazioni Certificate di Agibilità (SCA).

Come si rileva dai contenuti dell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) n. 36/2022 rilasciato dalla Città di San Damiano d'Asti in data 25 febbraio 2022 (valido per un anno dalla data di rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti), in base al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 101-19086 del 23 febbraio 1988 e successive Varianti, le entità immobiliari ricadono interamente nelle “Aree

---

<sup>9</sup> Locali individuati come “locale di sgombero” nel progetto relativo all’Autorizzazione paesaggistica e come “camere” (con correzione manoscritta) nel progetto relativo alla D.I.A. n. 1376/2004.

<sup>10</sup> Autorizzazione per interventi in aree soggette al vincolo paesaggistico-ambientale (a norma art. 146 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 ed artt. 13 e 13 bis L.R. 3 aprile 1989, n. 20 e s.m.i.) richiesta in data 2 dicembre 2004 (Protocollo n. 15504).

EE - Agricole” e sono sottoposte ai seguenti vincoli e fasce di rispetto:

Particella n. 815

- ✚ 8,84% ARAP1 - Aree ricarica acquiferi profondi
- ✚ 91,16% ARAP2 - Ambiti di pertinenza acquiferi profondi
- ✚ 100% Fascia di rispetto delle acque pubbliche<sup>11</sup>
- ✚ 0,80% Fascia acustica A-Cb
- ✚ 99,20% Fascia acustica Db
- ✚ 47,86 Fascia di rispetto stradale<sup>12</sup>
- ✚ 99,99% Aree non aedificandi ai sensi art. 25 L.R. n. 56/77<sup>13</sup>

Particella n. 814 (ora 815)

- ✚ 2,71% ARAP1 - Aree ricarica acquiferi profondi
- ✚ 97,29% ARAP2 - Ambiti di pertinenza acquiferi profondi
- ✚ 78,16% Fascia di rispetto delle acque pubbliche
- ✚ 0,64% Fascia acustica A-Cb
- ✚ 99,36% Fascia acustica Db
- ✚ 99,95% Aree non aedificandi ai sensi art. 25 L.R. n. 56/77

Particella n. 410

- ✚ 6,71% ARAP1 - Aree ricarica acquiferi profondi
- ✚ 93,29% ARAP2 - Ambiti di pertinenza acquiferi profondi
- ✚ 100% Fascia di rispetto delle acque pubbliche
- ✚ 0,51% Fascia acustica Db
- ✚ 99,49% Fascia acustica A-Cb
- ✚ 33,41% Fascia di rispetto stradale

---

<sup>11</sup> Fascia di rispetto delle acque pubbliche (150 metri dalle sponde) relativa al rio Maggiore.

<sup>12</sup> Fascia di rispetto da strade extraurbane secondarie.

<sup>13</sup> Aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori per la costruzione di residenze agricole destinate a “non aedificandi” dalla LUR. Le suddette aree sono inedificabili.

Particella n. 411

- ✚ 45,41% ARAP1 - Aree ricarica acquiferi profondi
- ✚ 54,59% ARAP2 - Ambiti di pertinenza acquiferi profondi
- ✚ 100% Fascia di rispetto delle acque pubbliche
- ✚ 100% Fascia acustica A-Cb
- ✚ 68,03% Fascia di rispetto stradale.

Si accludono gli esiti dell'interrogazione urbanistica effettuata in data 12 luglio 2024 su Servizio Informativo Territoriale (SIT) disponibile sul sito internet comunale dai quali non emergono particolari contenuti divergenti da quelli del CDU sopra citato in ordine a destinazioni d'uso, vincoli e fasce di rispetto.

Dal confronto tra la rappresentazione grafica acclusa ai progetti messi a disposizione dal Comune di San Damiano d'Asti e quanto rilevato all'atto del sopralluogo emergono alcune difformità principalmente riconducibili ai seguenti aspetti:

- ✓ ampliamento del blocco uffici/wc interno dal fabbricato ad uso deposito, peraltro avente conformazione differente da quella prevista in progetto;
- ✓ apertura di una porta pedonale di ingresso agli uffici sul fronte ovest del fabbricato ad uso deposito artigianale;
- ✓ realizzazione, all'interno del fabbricato ad uso deposito artigianale, di un box con dimensioni di centimetri 560x400x250h circa dotato di accesso dall'esterno (lato sud) tramite portone metallico basculante con luce di centimetri 230x215h circa;
- ✓ realizzazione di una tettoia con dimensioni di cm 1475x700x400h (media) circa, con "appendice" adibita a pollaio di dimensioni pari

a cm 700x500 circa, a ridosso del lato nord del fabbricato ad uso deposito artigianale;

- ✓ realizzazione di una tettoia con dimensioni di cm 500x400x300h (media) circa, a ridosso del lato est del fabbricato ad uso deposito artigianale;
- ✓ realizzazione di una cantina con apertura a bocca di lupo protetta da serramento, con dimensioni di cm 360x260x240h circa, accessibile dalla scala interna al piano terreno del fabbricato abitativo<sup>14</sup>;
- ✓ trasformazione di un vano in cucina, al piano terreno del fabbricato abitativo;
- ✓ realizzazione di pareti e impianti all'interno del sottotetto del fabbricato abitativo, con creazione di un soggiorno-cucina, due camere ed un bagno in luogo del locale di sgombero assentito;
- ✓ realizzazione di un tratto di recinzione con cancello realizzato a nord-ovest del terreno già distinto in Catasto al Foglio 22, particella numero 814 e ora distinto con la particella n. 815.

**In considerazione di quanto riportato sul sopra citato C.D.U., sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a sua cura e spese, alla demolizione di quanto eseguito in difformità dai progetti assentiti, facendosi carico di tutti i relativi incombeni e di tutti i relativi costi, nessuno eccettuato o escluso, ed esonerando la Procedura da qualsivoglia responsabilità. Grava inoltre sul futuro aggiudicatario l'onere di provvedere, tramite professionisti abilitati:**

- **alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) assumendosi tutti i costi, nessuno eccettuato o escluso, per onorari**

---

<sup>14</sup> La scala è rappresentata graficamente nella D.I.A. n. 1376/04.

**professionali, compensi di tecnici che verranno incaricati per la predisposizione della specifica documentazione prevista dall'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i., tributi, diritti di segreteria e eventuale sanzione amministrativa pecuniaria;**

**- alla presentazione di nuove denunce di variazione catastale per l'esatta rappresentazione e per l'esatto censimento delle entità immobiliari nella conformazione assentita da regolari titoli abilitativi edilizi, assumendosi tutti i costi, nessuno eccettuato o escluso, per onorari professionali, tributi e diritti catastali.**

**Di quanto sopra lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo.**

**L'aggiudicatario potrà valutare con i competenti Uffici la possibilità di mantenere il pozzo di acqua sorgiva con struttura cilindrica in cls munita di coperchio metallico, insistente sul terreno distinto in Catasto al Foglio 22, particella numero 814. Diversamente, dovrà provvedere alla sua rimozione.**

### ***L.1 - DESCRIZIONE***

Le entità immobiliari oggetto del presente elaborato sono ubicate in zona rurale del comune di San Damiano d'Asti (AT) che l'O.M.I.<sup>15</sup> individua come "Fascia Extraurbana/Zona rurale" (codice zona: R1), posta ad una distanza di circa 4-5 km dal nucleo storico del capoluogo, raggiungibile percorrendo la S.P. 12.

Costituiscono il compendio:

 un fabbricato abitativo (C.F. Foglio 22 n. 815 sub 4 già *sub 1*) elevato

---

<sup>15</sup> Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

a due piani fuori terra oltre piano sottotetto e cantina interrata, collegati con scale interne ed esterne, realizzato (negli anni Ottanta e oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo attuati nel primo decennio degli anni Duemila) con struttura portante in c.a., orizzontamenti in latero-cemento, tamponamenti in muratura a cassavuota, facciate rivestite ad intonaco e mattoni paramano, tetto a falde con manto di copertura in tegole di cemento, balconi dotati di parapetti in muratura con inserti in ferro;

- ✚ un fabbricato ad uso deposito artigianale elevato ad un piano fuori terra (C.F. Foglio 22 n. 815 subalterni 5 e 7 già sub 2), realizzato (nella seconda metà degli anni Ottanta ed oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo attuati nel primo decennio degli anni Duemila) con struttura portante in c.a., tamponamenti in blocchetti di cls, tetto in legno a due falde con manto di copertura in tegole di cemento;
- ✚ area scoperta di pertinenza dei corpi di fabbrica (C.F./C.T. Foglio 22 n. 815), in parte pavimentati in battuto di cls;
- ✚ appezzamento di terreno (C.T. Foglio 22 n.ri 410-411) in gran parte coltivato e, per una minore porzione prossima ai corpi di fabbrica sopra citati, sistemato ad orto.

Le costruzioni hanno accesso da un cancello carraio motorizzato e da un cancello pedonale posti in arretramento dalla Strada Provinciale, che immette in un passaggio scoperto in pendenza pavimentato in battuto di cls.

Di seguito vengono elencate le caratteristiche delle entità immobiliari rilevate nel corso del sopralluogo peritale:



Fabbricato abitativo (C.F. Foglio 22 n. 815 sub 4 già sub 1)

- altezza utile piano terreno: centimetri 270÷345 circa;
- altezza utile piano primo: centimetri 285 circa;
- altezza utile piano sottotetto: centimetri 100÷300 circa;
- scale interna ed esterna rivestite in materiale lapideo;
- pavimenti misti in piastrelle di ceramica e di gres porcellanato ed in granito;
- serramenti interni in legno in parte ad anta cieca, in parte con vetro interposto;
- serramenti esterni in legno con specchiature in vetrocamera, corredati di gelosie in legno e, al piano terreno, di inferriate;
- bagno al piano terreno parzialmente rivestito con piastrelle di ceramica ed attrezzato con vaso, bidet, lavabo, doccia, lavatoio e carico/scarico lavatrice;
- bagno al piano primo attrezzato con vaso, bidet, lavabo, doccia e carico/scarico lavatrice.

In corrispondenza di alcune porzioni di pareti e di soffitti di alcuni locali sono state rilevate diffuse tracce di umidità verosimilmente riconducibili ad un inadeguato isolamento delle pareti perimetrali.

Per quanto visibile e/o secondo quanto riferito dal fallito, il fabbricato abitativo dispone di:

- impianti idrico e fognario;
- impianto elettrico sottotraccia con interruttori magnetotermici-differenziali;
- impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria alimentato da caldaia a gas Buderus GB112 e da stufe;

- impianto antifurto, dichiarato non funzionante;
- antenne TV.

Fabbricato ad uso deposito artigianale (C.F. Foglio 22 n. 815 sub 5 già 2)

- altezza utile locale deposito: centimetri 580 circa;
- altezza utile ufficio: centimetri 300 circa;
- altezza utile servizio igienico: centimetri 250 circa;
- pavimento in battuto di cls (nel deposito) ed in materiale ceramico (nell'ufficio e nel servizio igienico);
- portone di ingresso a due battenti in ferro e vetri;
- servizio igienico cieco con areazione forzata, parzialmente rivestito in ceramica ed attrezzato con lavabo a vasca, vaso, doccia e boiler elettrico Fismar dichiarato non funzionante.

All'interno del locale principale è stato ricavato un box (C.F. Foglio 22 n. 815 sub 7) tamponato con assi di legno e provvisto di accesso autonomo dall'esterno tramite portone metallico basculante.

A ridosso dei lati nord ed est della costruzione insistono tettoie in legno (C.F. Foglio 22 n. 815 sub 6) realizzate senza titolo abilitativo edilizio e dunque da demolire.

Per quanto visibile e/o secondo quanto riferito dal fallito, il fabbricato ad uso deposito artigianale dispone di:

- impianti idrico e fognario;
- impianto elettrico;
- climatizzatore nel locale ufficio,

ed è privo di impianto di riscaldamento.

Terreno (C.T. Foglio 22 n. 814 ora 815)

L'appezzamento, con giacitura solo in parte pianeggiante, costituisce di

fatto una porzione di area scoperta al servizio delle due costruzioni sopra descritte; su di esso insiste un pozzo di acqua sorgiva.

Una porzione a nord-ovest del terreno è interessata da una recinzione in rete metallica con cancello in legno che immette verso il confinante fondo distinto in Catasto al Foglio 22 n. 564.

Terreno (C.T. Foglio 22 n.ri 410-411)

L'appezzamento, con forma irregolare e giacitura in declivio, è accessibile tramite un passaggio che si diparte dalla Strada Provinciale; la porzione di terreno a ridosso dei due corpi di fabbrica sopra descritti è nella disponibilità del fallito, che vi coltiva un orto mentre la restante maggior parte è invece coltivata da terzi.

Il tutto come rappresentato nell'allegata documentazione fotografica.

In merito ai beni mobili, che verranno ceduti unitamente alle entità immobiliari del lotto n.1 nel limite di quanto oggi ancora esistente, lo scrivente ha preso in esame l'elencazione riconducibile al verbale di inventario redatto in data 02.07.2009. Attesa la tipologia dei beni e la loro consistenza, presa visione della valorizzazione (già modesta) indicata dal precedente perito della Procedura nella relazione del 20.11.2009, si ritiene - tenuto anche conto del tempo ormai ulteriormente trascorso (oltre 13 anni) - che detti beni non possiedano più alcun valore residuo con la precisazione che qualora residuassero manufatti da smaltire, i relativi costi sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

**L.1 - VALUTAZIONE**

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare,

richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle ultime "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*;
- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*;
- International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni"*.

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” datato 5 aprile 2022 ed elaborato, oltre che dall’ABI, da Tecnoborsa, dall’Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

Tanto premesso, il criterio di stima normalmente adottato per la valutazione delle entità immobiliari che presentano caratteristiche analoghe a quelle trattate nella presente relazione è quello del valore di mercato ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo. Tuttavia, lo scarso interesse del mercato oltrechè l’esito del precedente tentativo esperito dalla Curatela per la vendita delle entità immobiliari oggetto di trattazione, hanno indotto lo scrivente a ritenere non idoneo il canonizzato criterio estimativo sopra indicato (presumibilmente in conseguenza dell’elevata consistenza in relazione all’area di ubicazione, della commistione di diverse destinazioni dei locali, della specificità del compendio), individuando un incentivante valore a corpo in modo tale da potere catalizzare sollecitare l’interesse di possibili soggetti interessati.

L’individuazione del ricercato valore, ampiamente (e negativamente) condizionato dai fattori intrinseci ed estrinseci sopra indicati - che di fatto determinano un’ apprezzabile diminuzione dell’appetibilità commerciale del compendio - viene quindi individuato cercando di recepire la reale (come visto, molto limitata) appetibilità delle entità immobiliari, tenuto anche conto di tutte le particolari condizioni al contorno che le rendono nel complesso prive di specifico interesse, tra cui in particolare quanto già

dettagliato alle pagine n.ri 22-23 del presente elaborato e tenuto anche conto dello stato di occupazione in corso (pur senza titolo opponibile) sul terreno distinto in Catasto al Foglio 22 n.ri 410-411.

E pertanto **con valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari in comune di San Damiano d'Asti (AT) riconducibili al fallito, viene dallo scrivente complessivamente individuato in**

**€ 120.000,00**

**(euro centoventimila/00)**

#### ***L.1 - IVA/IMPOSTA DI REGISTRO***

In merito al regime fiscale da applicare nella vendita delle entità immobiliari, lo scrivente si rimette alle determinazioni che il Curatore vorrà assumere.

#### ***L.1 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA***

Per quanto noto allo scrivente, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica (APE) o Attestati di Certificazione Energetica (ACE) per le entità immobiliari censite in Catasto Fabbricati.

#### ***L.1 - CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI***

Gli impianti di dotazione delle entità immobiliari censite in Catasto Fabbricati vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte della Procedura.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

**ALLEGATI:**

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Interrogazioni urbanistiche.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Torino, 12 settembre 2024

Il Perito