

TRIBUNALE DI ASTI

Sezione CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA CAUSA CIVILE R.G. N. 1536 / 2018

Promossa da: FALLIMENTO RUSSO CALOGERO (*parte attrice*)

Curatore: Dott. BONARDI Giovanni;
rappresentato e difeso dall'Avv. GIOLITO Gian Mario.

Contro : [REDACTED] (*parte convenuta*)

rappresentata e difesa dall'Avv. DACCA' Federica.

Contro : Banca d'Alba – Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero
e del Canavese Società Cooperativa (*parte convenuta*)

rappresentata e difesa dall'Avv. BORDINO Giuseppe Nicola.

Giudice Istruttore : Dott. CARENA Andrea

Data Giuramento: 21/10/2019; **Data Deposito :** 18/04/2020; **Udienza:** 14/05/2020.

OGGETTO: DIVISIONE IMMOBILIARE DI BENI CADUTI IN SUCCESSIONE

RELAZIONE PRELIMINARE

Il sottoscritto **Geometra CHIESA Davide**, libero professionista con studio in Pocapaglia (CN) – Via Cavour n. 22, iscritto all'Albo dei Geometri di Cuneo e Provincia al n.2633, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Alba al n.330/07, nominato dall'Ill.mo G.I. Dott. CARENA Andrea Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza in oggetto, dopo aver eseguito le seguenti attività professionali :

- iniziato le operazioni peritali in data 18 novembre 2019 presso il proprio studio (come

fissato nell'Udienza di giuramento del 21 ottobre 2019) dove non si presentava nessuna delle parti in causa e nessuna parte nominava consulenti tecnici di parte ;

- proseguimento delle operazioni peritali in data 20 gennaio 2020 in ASTI (AT) Corso Alba n. 76, dove la Sig.ra ██████████ consentiva l'accesso agli immobili oggetto di causa; in tale sede lo scrivente prendeva visione degli immobili, procedeva al rilievo di massima degli stessi con redazione della documentazione fotografica solo degli esterni, in quanto la Sig.ra ██████████ faceva esplicita richiesta al sottoscritto di non produrre in atti le fotografie interne dei locali per motivi di privacy;
- proseguimento delle operazioni peritali in data 27 febbraio 2020 in ROSIGNANO MARITTIMO (LI) – Vada – Località Stradone Polveroni – Via per Rosignano civico numero 23/A (ingresso pedonale) e civico numero 23/B (ingresso del cancello carrai), dove il Sig. MANNARI Marco, incaricato dalla Sig.ra ██████████ consentiva l'accesso agli immobili oggetto di causa; in tale sede lo scrivente prendeva visione degli immobili, procedeva al rilievo di massima degli stessi con redazione della documentazione fotografica sia esterna che interna;
- indagini catastali per reperire le visure catastali, le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici degli immobili oggetto della causa di divisione siti in ASTI (AT) - Corso Alba n. 76 e in ROSIGNANO MARITTIMO (LI) – Località Stradone Polveroni;
- indagini presso l'Ufficio Tecnico dei comuni di ASTI (AT) e ROSIGNANO MARITTIMO (LI) per reperire le pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto allo scopo di verificare la regolarità edilizia e urbanistica;
- visure ipotecarie sia presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Asti – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti che presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno per accertare la presenza di eventuali pesi gravanti sugli immobili;

redige la presente RELAZIONE PRELIMINARE che viene trasmessa alle parti.

Come stabilito dal G.I. nell'Udienza di Giuramento del 21 ottobre 2019, il sottoscritto richiede alle parti di **inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata davide.chiesa1@geopec.it le loro eventuali osservazioni scritte alla presente relazione preliminare entro e non oltre il 05 aprile 2020.**

Lo scrivente C.T.U. provvederà a riassumere le posizioni delle parti nel suo elaborato finale che sarà depositato entro il 18 aprile 2020.

INDICE

A) PREAMBOLO – Conferimento di Incarico – QUESITO	pag. 05
B) OPERAZIONI PERITALI	pag. 06
<u>TRATTAZIONE DEL QUESITO</u>	pag. 09
PUNTO a) DEL QUESITO: identificazione, descrizione, verifica regolarità Edilizia urbanistica, presenza pesi e determinazione valore di mercato di tutti gli immobili oggetto di divisione (siti in Asti e Rosignano Marittimo).....	pag. 09
0) ESAME ATTO DI CITAZIONE – TITOLARITA' E ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA.....	pag. 09

1) CAPITOLO 1°: IMMOBILI SITI IN ASTI – CORSO ALBA N. 76	pag. 13
1.1) UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE IMMOBILI IN ASTI.....	pag. 13
1.2) DESCRIZIONE IMMOBILI IN ASTI.....	pag. 14
1.3) DATI CATASTALI IMMOBILI IN ASTI.....	pag. 20
1.4) COERENZE IMMOBILI IN ASTI.....	pag. 24
1.5) PROVENIENZA E CRONISTORIA IMMOBILI IN ASTI.....	pag. 26
1.6) STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILI IN ASTI.....	pag. 28

1.7) SITUAZIONE EDILIZIA, VERIFICA REGOLARITA'
EDILIZIA E URBANISTICA PER IMMOBILI IN ASTI..... pag. 28

1.8) VERIFICA PESI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
SU IMMOBILI IN ASTI..... pag. 33

1.9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILI IN ASTI..... pag. 35

2) CAPITOLO 2°: IMMOBILI SITI IN ROSIGNANO MARITTIMO (LI) –
VADA - LOCALITA' STRADONE POLVERONI –
VIA PER ROSIGNANO N. 23/A-23/B pag. 46

2.1) UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE IMMOBILI IN
ROSIGNANO MARITTIMO... pag. 46

2.2) DESCRIZIONE IMMOBILI IN ROSIGNANO MARITTIMO..... pag. 47

2.3) DATI CATASTALI IMMOBILI IN ROSIGNANO MARITTIMO.. pag. 50

2.4) COERENZE IMMOBILI IN ROSIGNANO MARITTIMO..... pag. 52

2.5) PROVENIENZA E CRONISTORIA IMMOBILI IN
ROSIGNANO MARITTIMOpag. 53

2.6) STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILI IN ROSIGNANO MARITTIMO.pag. 54

2.7) SITUAZIONE EDILIZIA, VERIFICA REGOLARITA'
EDILIZIA E URBANISTICA PER IMMOBILI IN
ROSIGNANO MARITTIMO.. pag. 54

2.8) VERIFICA PESI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
SU IMMOBILI IN ROSIGNANO MARITTIMO.. pag. 56

2.9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILI IN
ROSIGNANO MARITTIMO..... pag. 58

PUNTO b) DEL QUESITO: PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI DIVISIONE,
con la formazione di N. 2 LOTTI.....pag. 66

PUNTO c) DEL QUESITO: predisposizione di piano di vendita.....pag. 70

Tentativo di conciliazione tra le parti..... pag. 70

◆ **ALLEGAZIONI DOCUMENTALI** pag. 71

A) PREAMBOLO – Conferimento di Incarico – QUESITO.

Il sottoscritto C.T.U. all'Udienza del 21 ottobre 2019 compariva dinnanzi all'Ill.mo Giudice Dott. CARENA Andrea per il giuramento di rito ed in tale sede gli veniva affidato il seguente

QUESITO

“Il CTU, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione a richiedere ai pubblici uffici informazioni e documentazione, in applicazione dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso i pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo;

a) Identifichi e descriva i beni oggetto di divisione, anche mediante planimetrie e fotografie, verificandone la regolarità edilizia e urbanistica, la presenza di eventuali pesi e determinandone il valore di mercato;

b) predisponga un progetto di divisione, con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote e determini gli eventuali conguagli in denaro;

c) nel caso in cui i beni non siano comodamente divisibili e non sia possibile la formazione di masse singole di valore uniforme, predisponga un piano di vendita degli stessi

Tenti, in ogni caso, la conciliazione tra le parti”.

Il Giudice accordava al C.T.U. termine richiesto di 150 giorni complessivi per il deposito della relazione peritale dall'inizio delle operazioni fissato per il giorno 18 novembre 2019, fissando i seguenti termini intermedi:

- termine al 20 marzo 2020 per lo scambio di bozza della relazione con le parti;
- termine al 05 aprile 2020 alle parti per trasmettere eventuali osservazioni scritte al CTU;
- termine al CTU fino al 18 aprile 2020 per il deposito della relazione definitiva.

Il Giudice concedeva al CTU fondo spese di euro 1.500,00 oltre accessori di legge che poneva provvisoriamente a carico solidale delle parti e autorizzava l'uso del mezzo proprio. Le parti si riservavano di nominare CTP entro l'inizio delle operazioni peritali.

B) OPERAZIONI PERITALI.

Il giorno 18 novembre 2019 alle ore 15,00 in POCAPAGLIA (CN) – Via Cavour n. 22, presso lo studio del C.T.U., come stabilito nell'Udienza di giuramento del 21 ottobre 2019, erano presenti oltre allo scrivente, un collaboratore di studio per coadiuvare le operazioni peritali.

Dopo un'attesa di circa 20 minuti nessuna delle parti si presentava e nessuna parte nominava il consulente tecnico di parte.

Preso atto dell'assenza delle parti, il C.T.U. autonomamente provvedeva a:

- richiedere all'Agenzia Entrate – Servizi catastali di Asti e Livorno la documentazione catastale necessaria per l'identificazione degli immobili (visure catastali, planimetrie

catastali, elaborati planimetrici, estratti di mappa);

- esaminare il fascicolo di causa;
- contattare (previa telefonata al Curatore del fallimento Russo Calogero Dott. BONARDI Giovanni) il perito del fallimento Arch. MESSA Elisabetta per richiedere copia della perizia redatta nella procedura fallimentare.

Lo scrivente si riservava di fissare il proseguimento delle O.P. presso gli immobili oggetto di causa siti in ASTI (AT) – Corso Alba n. 76 dopo aver ottenuto la disponibilità per l'accesso agli stessi.

Dopo aver eseguito il sopralluogo presso gli immobili in Asti, il sottoscritto programmava di proseguire le O.P. presso gli immobili in ROSIGNANO MARITTIMO (LI) – Località Stradone Polveroni, richiedendo la presenza di una delle parti o di soggetto da loro incaricato, che consenta l'accesso ed assista allo svolgimento del sopralluogo.

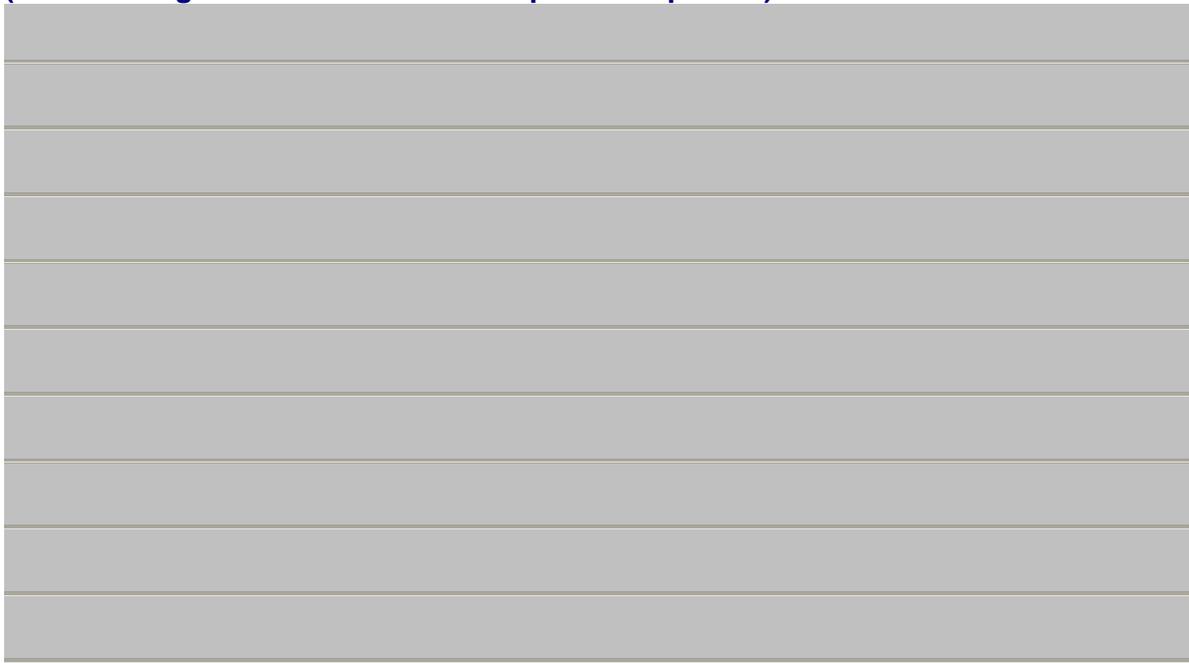
Per poter accedere agli immobili siti in ASTI – Corso Alba n. 76 il sottoscritto richiedeva all'Avv. DACCA' Federica, legale della convenuta Sig.ra [REDACTED] il contatto telefonico dell'attuale occupante Sig.ra [REDACTED] la quale consentiva l'accesso per il giorno 20 gennaio 2020.

Il giorno 20 gennaio 2020 alle ore 9,20 circa in ASTI (AT) – Corso Alba n. 76 erano presenti oltre allo scrivente C.T.U. ed a n. 2 collaboratori di studio per coadiuvare le operazioni peritali, la Sig.ra [REDACTED] che consentiva l'accesso agli immobili oggetto di causa. In tale sede si prendeva visione degli immobili da periziare confrontando le planimetrie catastali in atti con lo stato dei luoghi. Si eseguiva un rilievo di massima e si redigeva la documentazione fotografica. **La Sig.ra [REDACTED] faceva esplicita richiesta allo scrivente CTU di non produrre in atti le fotografie interne dei locali oggetto di causa, per motivi di privacy.**

Per poter accedere agli immobili siti in ROSIGNANO MARITTIMO (LI) – Località Stradone Polveroni il sottoscritto richiedeva all'Avv. DACCA' Federica il contatto telefonico diretto con la Sig.ra [REDACTED] la quale chiedeva ed otteneva la disponibilità di un proprio incaricato in sito per consentire lo svolgimento delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto della presente causa di divisione.

Il giorno 27 febbraio 2020 alle ore 9,30 in ROSIGNANO MARITTIMO (LI) – Vada – Località Stradone Polveroni – Via per Rosignano civico numero 23/A (ingresso pedonale) e civico numero 23/B (ingresso dal cancello carraio), erano presenti oltre allo scrivente C.T.U. ed a n. 2 collaboratori di studio per coadiuvare le operazioni peritali, il Sig. MANNARI Marco incaricato dalla Sig.ra [REDACTED] che consentiva l'accesso agli immobili oggetto di causa. In tale sede si prendeva visione degli immobili da periziare confrontando le planimetrie catastali e comunali in atti con lo stato dei luoghi. Si eseguiva un rilievo di massima e si redigeva documentazione fotografica esterna ed interna.

(Vedere Allegato n. 1 – Verbali delle operazioni peritali).



TRATTAZIONE DEL QUESITO.

**PUNTO a) DEL QUESITO: identificazione, descrizione, verifica regolarità
Edilizia urbanistica, presenza pesi e determinazione
valore di mercato di tutti gli immobili oggetto
di divisione ((siti in Asti (AT) e Rosignano Marittimo(LI))**

“Il CTU, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione a richiedere ai pubblici uffici informazioni e documentazione, in applicazione dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso i pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo;

a) Identifichi e descriva i beni oggetto di divisione, anche mediante planimetrie e fotografie, verificandone la regolarità edilizia e urbanistica, la presenza di eventuali pesi e determinandone il valore di mercato;”

0) ESAME ATTO DI CITAZIONE –

TITOLARITA' E ELENCO IMMOBILI OGGETTO DELLA CAUSA DI DIVISIONE.

Con atto di citazione del 07 marzo 2018 il Fallimento Russo Calogero, in persona del Curatore Dott. Giovanni Bonardi, rappresentato e difeso dall’Avv.to Gian Mario Giolito del foro di Asti, citava in giudizio la signora [REDACTED] e la Banca d’Alba – Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese società cooperativa chiedendo nelle conclusioni: in via istruttoria: *“disporre la nomina di un CTU che – previo accertamento attuale del compendio immobiliare indiviso – predisponga un progetto di divisione”*; nel merito: *“dichiarare la divisione giudiziale degli immobili in premessa descritti, previa determinazione della consistenza*

attuale, attribuendo ad ognuno dei compartecipi la parte corrispondente alla propria quota ideale, secondo un comodo progetto divisionale predisposto con l'ausilio di un CTU a nominarsi"; "in subordine, laddove dovesse accertarsi l'indivisibilità dei beni, ordinare la vendita degli immobili ai sensi dell'art. 788 c.p.c. (a mezzo di professionista all'uopo delegato) e provvedere alla ripartizione della somma ricavata in proporzione alle rispettive quote".

Nella premessa dell'atto di citazione parte attrice riferiva i seguenti elementi utili per lo svolgimento della presente causa di divisione:

- 1) Il Sig. Russo Calogero è stato dichiarato fallito in data 11-12/11/2013 dal Tribunale di Asti, in qualità di socio illimitatamente responsabile della società Edil Russo Snc di Russo Calogero e Russo Luciano, fallimento rubricato con il n.ro 27/2013.
- 2) Il Sig. Russo Calogero è deceduto ad Asti il 17/06/2017.
- 3) Il Sig. Russo Calogero era comproprietario con la figlia [REDACTED] rispettivamente in ragione di 3/4 e di 1/4 di immobili ubicati in Asti (AT) e Rosignano Marittimo (LI), che vengono elencati in seguito nella sezione del presente paragrafo "titolarità e elenco immobili oggetto di divisione".
- 4) La comproprietà degli immobili in oggetto (quota di 3/4 in capo al fallimento di Russo Calogero e quota di 1/4 in capo alla figlia [REDACTED] si è originata dagli acquisti che il sig. Russo Calogero aveva fatto in comproprietà con la moglie sig.ra [REDACTED] [REDACTED] successivamente la suddetta Sig.ra [REDACTED] decedeva lasciando quali eredi ex lege il marito Russo Calogero e la figlia [REDACTED] in parti uguali.
- 5) In data 10/10/2011 il Sig. Russo Calogero, risposatosi nel frattempo con la Sig.ra [REDACTED] costituiva un fondo patrimoniale conferendo gli immobili oggetto di divisione.
- 6) In data 07/06/2013 il Sig. Russo Calogero e la Sig.ra [REDACTED] modificavano il fondo patrimoniale estromettendo dallo stesso gli immobili siti nel comune di Asti.
- 7) In data 07/06/2013 il Sig. Russo Calogero e la Sig.ra [REDACTED] ciascuno per la

quota di proprietà, costituivano ipoteca volontaria sugli immobili in Asti oggetto di divisione, in favore di Banca d'Alba.

- 8) Per quanto occorra qui precisare, dopo la pronuncia del fallimento il fondo patrimoniale sui residui immobili in Comune di Rosignano Marittimo è stato rinunciato da parte della Sig.ra [REDACTED] e Banca d'Alba ha insinuato il proprio credito (già assistito da ipoteca) in via chirografaria.

TITOLARITA' E ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE.

➤ **Titolarità:**

- **Quota di 3/4 in capo al Fallimento Russo Calogero** nato a Valledolmo (PA) il 22/03/1949 c.f. RSS CGR 49C22 L603F.
- **Quota di 1/4 in capo a** [REDACTED] **nata ad Asti il 08/10/1971 c.f. RSS RNN 71R48 A479S.**

➤ **Elenco immobili oggetto della presente causa di divisione:**

a. Unità immobiliari site in Asti (AT) – Corso Alba n. 76 (catastamente e negli atti n. 72/80), ubicate in corpi di fabbrica interni al cortile con accesso dall'androne comune ad altri immobili dal Corso Alba civico numero 76:

- **Autorimessa - Catasto fabbricati di Asti Sez. Urb. AT Foglio 76 particella 180 sub. 20**, cat. C/6, mq. 15, Corso Alba n. 76 (catastalmente n. 72 n. 80), piano T;
- **Autorimessa - Catasto fabbricati di Asti Sez. Urb. AT Foglio 76 particella 180 sub. 21**, cat. C/6, mq. 11, Corso Alba n. 76 (catastalmente n. 72 n. 80), piano T;
- **Autorimessa - Catasto fabbricati di Asti Sez. Urb. AT Foglio 76 particella 180 sub. 22**, cat. C/6, mq. 15, Corso Alba n. 76 (catastalmente n. 72 n. 80), piano T;
- **Corpo di fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori ter-**

ra (piano terreno, piano primo e piano sottotetto) insistente sulla particella 744 con antistante area di pertinenza - Catasto fabbricati di Asti Sez. Urb. AT Foglio 76 particella 744, cat. A/2, vani 8,5, Corso Alba n. 76 (catastalmente n. 72 n. 80), piano T-1-sottotetto;

- **Altra porzione di fabbricato insistente sulla particella 743 unita di fatto con il corpo di fabbrica sopra riportato** costituita dal piano terreno dove è individuata la restante parte del soggiorno unita di fatto (senza divisioni materiali in sito) al soggiorno insistente sulla particella 744; nella planimetria catastale è indicato anche un piano primo costituito da una porzione di terrazzo (che avrebbe dovuto essere unito di fatto con il terrazzo della porzione di fabbricato insistente sulla particella 744); si evidenzia che durante il sopralluogo eseguito si è accertato che al piano primo non esiste il terrazzo, ma un tetto di copertura. **Completa l'unità immobiliare insistente sulla particella 743 un basso fabbricato dove sono presenti locale di sgombero** (utilizzato come tavernetta), **bagno, forno, legnaia e cantina posizionato nella zona antistante la porzione immobiliare sopra indicata, collegata con la medesima da antistante area di pertinenza. Catasto fabbricati di Asti Sez. Urb. AT Foglio 76 particella 743**, cat. A/2, vani 1,5, Corso Alba n. 76 (catastalmente n. 72 n. 80), piano T (indicato anche piano 1 non presente nella realtà);
- Confinante con l'immobile sopra descritto insistente sulla particella 743, **terreno censito al Catasto terreni di Asti – Sezione A Foglio 76 particella 742**, are 06.87 (mq. 687).

b. Unità immobiliari site in Rosignano Marittimo (LI) – Vada - Località Stra-

done Polveroni – Via Per Rosignano n. 23/A (accesso pedonale) e n. 23/B (accesso carraio), all'interno di stabile condominiale:

- **Alloggio al piano primo con n. 2 aree di corte esclusive - Catasto fabbricati di Rosignano Marittimo Foglio 93 particella 222 sub. 9, cat. A/2, vani 5,5, piano 1;**
- **Autorimessa al piano seminterrato - Catasto fabbricati di Rosignano Marittimo Foglio 93 particella 222 sub. 6, cat. C/6, mq. 45, piano S1.**

**1) CAPITOLO 1° -
IMMOBILI SITI IN ASTI – CORSO ALBA N. 76**
(catastalmente e negli atti n. 72/80).

1.1) UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE IMMOBILI IN ASTI.

Il sottoscritto C.T.U. a seguito del sopralluogo eseguito sulla località in data 20 gennaio 2020 è in grado relazionare quanto segue in risposta al presente quesito peritale.

- **UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI: ASTI (AT) – Corso Alba n° 76**, facenti parte del complesso immobiliare denominato “Condominio Rosa dei Venti” (indicato negli atti e catastalmente con il civico numero 72/80) ubicati in corpi di fabbrica interni con accesso dall’androne comune ad altri immobili dal Corso Alba civico numero 76. Gli immobili sono posizionati in zona definita nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia Entrate “*periferica/zona periferica sud-est*”.
- **IDENTIFICAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI:**
 - **Corpo di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra elevato a tre piani fuori terra (piano terreno, piano primo e piano sottotetto) insistente sulla particella**

744 con antistante area di pertinenza descritto al Catasto fabbricati di Asti Sez. Urb. AT Foglio 76 particella 744;

- **Altra porzione di fabbricato insistente sulla particella 743 unita di fatto con il corpo di fabbrica sopra riportato costituita dal piano terreno** dove è individuata la restante parte del soggiorno unita di fatto (senza divisioni materiali in sito) al soggiorno insistente sulla particella 744; si evidenzia che durante il sopralluogo eseguito **si è accertato che al piano primo non esiste il terrazzo indicato nella planimetria catastale, ma un tetto di copertura. Completa l'unità immobiliare insistente sulla particella 743 un basso fabbricato ad uso locale di sgombero, bagno, forno, legnaia e cantina posizionato nella zona antistante la porzione immobiliare sopra indicata, collegata con la medesima da antistante area di pertinenza.** Tale porzione di fabbricato è descritta al Catasto fabbricati di Asti Sez. Urb. AT Foglio 76 particella 743.
- Confinante con l'immobile sopra descritto insistente sulla particella 743, **terreno** censito al Catasto terreni di Asti – Sezione A Foglio 76 particella 742 di are 06.87.
- In porzione di corpo di fabbricato contiguo insistente sulla particella 180 del foglio 76 sezione A del Catasto terreni di Asti: al piano terreno con accesso dal cortile comune: **N° 3 Autorimesse** descritte al Catasto fabbricati di Asti Sez. Urb. AT Foglio 76 particella 180 sub. 20, sub. 21 e sub. 22.

1.2) DESCRIZIONE IMMOBILI IN ASTI.

Con riferimento alla documentazione fotografica degli immobili in Asti [Allegato n. 2](#) alle visure catastali [Allegati n. 3-4-5-6-7-8-9-10](#), all'elaborato planimetrico [Allegato n. 11](#), all'estratto di mappa [Allegato n. 12](#), alle planimetrie catastali [Allegati n. 13-14-15-](#)

16-17, ed, si procede alla descrizione degli immobili in oggetto.

COMPOSIZIONE

Gli immobili oggetto della presente causa di divisione sono composti da:

- **IN ASTI (AT) – CORSO ALBA N. 76**, in corpi di fabbrica interni al cortile con accesso dall'androne carraio/pedonale comune ad altri immobili:

a) PORZIONE ABITATIVA a schiera, libera su tre lati composta da:

- **corpo di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra elevato a tre piani fuori terra** (piano terreno, piano primo e piano sottotetto), **insistente sulla particella 744 del foglio 76 del Catasto terreni di Asti sezione A**, con antistante area di pertinenza, descritto al **Catasto fabbricati di Asti Sez. Urb. AT Foglio 76 particella 744**. Tale corpo di fabbrica è costituito da:

- **al piano terreno:** ingresso, soggiorno (del quale si prevede la demolizione in quanto realizzato senza provvedimenti autorizzativi), cucina, camera, bagno e scala interna di collegamento con i piani superiori;

- **al piano primo:** scala interna, disimpegno, n. 2 camere, bagno, balcone.

Il terrazzo indicato nella planimetria catastale non è presente nello stato di fatto, ma è presente tetto di copertura della parte di ampliamento del quale si prevede la demolizione in quanto realizzata, come detto, senza provvedimenti autorizzativi.

- **al piano sottotetto:** scala interna, disimpegno, camera, bagno e n. 3 ripostigli.

Nel ripostiglio antistante la scala di accesso è presente la caldaia per il riscaldamento di tutta la porzione abitativa. Si evidenzia che tutte le tramezzature ed il bagno dovranno essere demoliti in quanto realizzati senza provvedimenti autorizzativi ed il piano sottotetto dovrà essere ripristinato

come sottotetto non abitabile / locale di sgombero.

- **Altra porzione di fabbricato insistente sulla particella 743 unita di fatto con il corpo di fabbrica sopra riportato costituita dal piano terreno** dove è individuata la restante parte del soggiorno unita di fatto (senza divisioni materiali in sito) al soggiorno insistente sulla particella 744 (per il quale si prevede la demolizione come sopra detto); inoltre come già riferito **al piano primo non esiste il terrazzo indicato nella planimetria catastale, ma un tetto di copertura** (per il quale si prevede la demolizione). Tale porzione di fabbricato è descritta al Catasto fabbricati di Asti Sez. Urb. AT Foglio 76 particella 743.

b) BASSO FABBRICATO insistente sulla particella 743 del foglio 76 del Catasto terreni di Asti Sezione A, collegato con la suddetta porzione immobiliare con l'area di pertinenza, composto da:

- **locale di sgombero** (utilizzato senza provvedimenti autorizzativi come tavernetta), **bagno, forno, cantina e legnaia** con accesso indipendente. Tale porzione di fabbricato è descritta al Catasto fabbricati di Asti Sez. Urb. AT Foglio 76 particella 743.

c) TERRENO censito al Catasto terreni di **Asti – Sezione A Foglio 76 particella 742** di are 06.87 confinante con l'immobile sopra descritto insistente sulla Particella 743 del Foglio 76 Sez. A del Catasto di Asti. Il terreno è di fatto **adibito a giardino/cortile** di pertinenza degli immobili sopra descritti insistenti sulle particelle 743 e 744. Sul terreno sono state realizzate due tettoie in muratura senza provvedimenti autorizzativi che dovranno essere demolite.

d) In porzione di corpo di fabbricato staccato insistente sulla particella 180 del foglio 76 sezione A del Catasto terreni di Asti elevato a 2 p.f.t.: al piano terreno (1° p.f.t.) con accesso dal cortile comune: **N° 3 Autorimesse** descritte al Catasto fabbricati di Asti Sez. Urb. AT Foglio 76 particella 180 sub. 20, sub. 21 e sub. 22 e distinte con i numeri 20, 21 e 22 nella planimetria allegata sotto la lettera "C" alla scrittura privata autenticata dal Notaio

RATTI Luciano il 21 settembre 1993 al repertorio 23526 trascritta alla Conservatoria di Asti il 05 ottobre 1993 ai numeri R.G. 6781 ed R.P. 5166. All' autorimessa n. 20 spetta l'uso esclusivo e perpetuo del posto auto nel cortile comune distinto con la lettera "G" nella planimetria sopra citata; Anche all' autorimessa n. 21 spetta l'uso esclusivo e perpetuo del posto auto nel cortile comune distinto con la lettera "F" nella suddetta planimetria. I posti auto sono delimitati in sito con strisce bianche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso immobiliare compendiante gli immobili in oggetto è stato realizzato in epoca anteriore al 1942 ed è stato interessato da un intervento di ristrutturazione totale terminato nel settembre 1993. L'accesso agli immobili avviene dal portone carraio e pedonale dal civico numero 76 di Corso Alba con successivo attraversamento del cortile comune.

a) PORZIONE ABITATIVA. Il corpo di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra elevato a tre piani (piano terreno, piano primo e piano sottotetto) con l'altra porzione di fabbricato insistente sulla particella 743 unita di fatto con il corpo di fabbrica sopra riportato costituita dal piano terreno e dal soprastante tetto di copertura presentano le seguenti principali caratteristiche:

- struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento;
- facciate intonacate e tinteggiate;
- tetto della porzione a tre piani con struttura in cls armato e manto di copertura in coppi;
- tetto della porzione ad un piano in cemento e copertura con lastre metalliche;
- serramenti esterni in legno con vetri con camera d'aria interna (o vetri doppi), persiane in legno;
- balcone con ringhiera metallica e pavimentazione in gres;
- portoncino d'ingresso in legno massello;
- soglie e davanzali in marmo;
- serramenti interni in legno con vetro centrale al piano terreno ed al piano primo; mentre al

piano sottotetto porte in legno a pannello pieno senza vetro;

- soffitti del piano terreno e del piano primo sono orizzontali con un'altezza interna di circa mt. 2,70; al piano sottotetto l'altezza varia da circa mt. 0,95 a circa mt. 2,25;

- pavimenti: in parquet nel soggiorno al piano terreno e nelle camere del piano primo, in ceramica in tutti gli altri locali;

- bagni completi di vasca o doccia, lavabo, bidet ed wc con rivestimento in piastrelle di ceramica alle pareti fino a circa 2 mt.;

- porzione di angolo cottura nella cucina al piano terreno dotato di rivestimento a parete in piastrelle di ceramica;

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;

- tramezzature in laterizio;

- scala interna di collegamento tra i piani rivestita in pietra;

- riscaldamento tramite caldaia autonoma funzionante a gas metano posta nel piano sottotetto e corpi radianti nei vari locali costituiti da termosifoni in ghisa;

- impianto elettrico sottotraccia;

- cortile pavimentato in autobloccante.

b) BASSO FABBRICATO addossato al corpo di fabbrica staccato dove trovasi le autorimesse di cui al punto d), composto da locale di sgombero (utilizzato come tavernetta), cantina, bagno, forno e legnaia con accesso autonomo con le seguenti caratteristiche:

- tetto ad una falda con struttura in cemento armato e copertura in coppi;

- facciate intonacate e tinteggiate;

- porta d'ingresso al locale di sgombero in legno con pannello pieno;

- porta d'ingresso al bagno in metallo;

- porta d'ingresso al locale legnaia in alluminio e vetro;

- serramenti esterni in legno e vetro a camera d'aria;

- riscaldamento con termoconvettore a parete;

- impianto elettrico sottotraccia;
- altezza interna del locale di sgombero da circa mt. 2,50 a mt. 3,35; altezza del bagno circa mt. 2,20; altezza interna del locale legnaia da circa mt. 2,05 a mt. 2,90;
- pavimenti: in gres nel locale legnaia ed in ceramica negli altri locali;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con finiture in mattoni a vista, rivestimento di piastrelle a parete e la presenza di camino nel locale di sgombero utilizzato come tavernetta; il locale legnaia è intonacato al grezzo;
- bagno dotato anche di accesso autonomo presenta wc e lavabo.

c) TERRENO censito al Catasto terreni di Asti Sez. A al Foglio 76, particella 742 confinante con l'immobile sopra descritto. Il terreno è di fatto **adibito a giardino/cortile** di pertinenza degli immobili sopra descritti insistenti sulle particelle 743 e 744. Sul terreno sono state realizzate due tettoie in muratura con tetto con struttura in legno e copertura in coppi, senza provvedimenti autorizzativi che dovranno essere demolite. Il terreno per una parte pavimentato in autobloccanti e per la restante parte a verde è recintato sui lati nord-est-sud con recinzione in plastica e siepe.

d) In porzione di corpo di fabbricato staccato insistente sulla particella 180 del foglio 76 sezione A del Catasto terreni di Asti elevato a 2 p.f.t.: al piano terreno (1° p.f.t.) con accesso dal cortile comune: **N° 3 Autorimesse con le seguenti caratteristiche:**

- portoni di accesso dal cortile comune in metallo e vetro;
- altezza interna mt. 2,50 circa;
- impianto elettrico esterno;
- pavimento in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con parete di fondo dell'autorimessa n. 21 rivestita in mattoni.

(Vedere Allegato n. 2 - Documentazione fotografica per immobili in Asti – solo foto esterni per richiesta specifica della Sig.ra BIRSAN di non produrre le foto degli interni).

1.3) DATI CATASTALI IMMOBILI IN ASTI.

Dalle visure catastali eseguite dal sottoscritto C.T.U. allegate alla presente relazione **(vedere Allegati n. 3-4-5-6-7-8-9-10)** risultano i seguenti dati catastali degli immobili ubicati nel comune di Asti oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

- **Dati catastali di corpo di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra elevato a tre piani fuori terra (piano terreno, piano primo e piano sottotetto) insistente sulla particella 744 del foglio 76 sezione A del Catasto terreni di Asti, con antistante area di pertinenza.**
- **Dati catastali di altra porzione di fabbricato insistente sulla particella 743 unita di fatto con il corpo di fabbrica sopra riportato con antistante basso fabbricato ad uso locale di sgombero, bagno, forno, legnaia e cantina.**

CATASTO FABBRICATI DI ASTI.

- **INTESTAZIONE CATASTALE corrispondente all'attuale titolarità.**

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	INDIRIZZO
AT	76	744		2	A/2	7	Vani 8,5	Totale : mq. 185	€. 504,84	Corso Alba n. 76 (catastalmen- te n. 80) piano T-1- SOTT
AT	76	743		2	A/2	7	Vani 1,5	Totale : mq. 30	€. 89,09	Corso Alba n. 76 (n.80) piano T (catastamen- te indicato piano 1 di fatto non più esistente)

L'unità immobiliare descritta al catasto fabbricati di Asti alla Sez. Urb. AT Foglio 76, particella 744 è stata interessata dalle seguenti variazioni catastali:

- variazione del 24/08/1993 in atti dal 16/08/1994 per frazionamento, sostituzione var 407/93 (n. 529.1/1993).

Precedentemente l'U.I. era descritta come Sez. Urb. AT foglio 76, particella 743, graffata con la particella 744, con consistenza 9 vani.

- Variazione del 16/07/1993 in atti dal 13/08/1994 frazionamento definizione partita plurintestata (n. 407.1/1993).

Precedentemente, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'U.I. era descritta alla Sez. urb. AT foglio 76, particella 180, sub. 13, con consistenza 5 vani.

L'unità immobiliare descritta al catasto fabbricati di Asti alla Sez. Urb. AT Foglio 76, particella 743 è stata interessata dalle seguenti variazioni catastali:

- variazione del 24/11/1993 in atti dal 12/09/1994 per accorpamento mappale 743 da partita 1018062 per duplicazione titolo proprietà (colleg. Volt. 5268/93) (n. 5268.2/1993).

- variazione del 30/08/1993 in atti dal 12/09/1994 per frazionamento, ridefinizione ulteriore partita plurintestata (n. 535.1/1993).

- variazione del 24/08/1993 in atti dal 16/08/1994 per frazionamento, sostituzione var 407/93 (n. 529.1/1993).

Precedentemente l'U.I. era descritta come Sez. Urb. AT foglio 76, particella 743, graffata con la particella 744, con consistenza 9 vani.

- Variazione del 16/07/1993 in atti dal 13/08/1994 frazionamento definizione partita plurintestata (n. 407.1/1993).

Precedentemente, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'U.I. era descritta alla Sez. urb. AT foglio 76, particella 180, sub. 13, con consistenza 5 vani.

- Dati catastali del sedime delle suddette porzioni di fabbricato e dell'aree di pertinenza:

CATASTO TERRENI DI ASTI. Sezione di Asti (sezione A).

- Trattasi enti urbani privi d'intestazione inseriti nella partita 1.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					Dati derivanti da
Foglio	Particella		Qualità	Classe	Superficie Area ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
76	744		Ente urbano		01 40 (Mq 140)			Frazionamento del 01/07/1993 in atti dal 13/07/1993.
76	743		Ente urbano		01 73 (Mq 173)			Tipo mappale del 13/07/1993 in atti dal 13/07/1993.

L'immobile descritto al catasto terreni di Asti Sezione di Asti (Sezione A) foglio 76, particella 744 si è originato dal frazionamento del 01/07/1993 in atti dal 13/07/1993 e deriva dal frazionamento della particella 180 del foglio 76 sez. di Asti, di consistenza di are 08.99 che originariamente prima del frazionamento del 11/06/1993 in atti dal 13/07/1993 aveva una consistenza di are 10.60.

L'immobile descritto al catasto terreni di Asti Sezione di Asti (Sezione A) foglio 76, particella 743 si è originato dal frazionamento del 11/06/1993 in atti dal 13/07/1993 e deriva dal frazionamento della particella 181 del foglio 76 sez. di Asti, di consistenza originaria di are 08.60.

- **Dati catastali del terreno a giardino/cortile** confinante con la suddetta particella 743.

CATASTO TERRENI DI ASTI.

Sezione di Asti (sezione A).

- **INTESTAZIONE CATASTALE** corrispondente all'attuale titolarità.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					Dati derivanti da	
Foglio	Particella		Qualità	Classe	Superficie Are ca	Reddito Dominica- le	Reddito Agrario		
76	742		Seminativo	1	06 87 (Mq 687)	€. 7,10	€. 5,32	Frazionamento del 11/06/1993 in atti dal 13/07/1993.	

Il terreno descritto al catasto terreni di Asti Sezione di Asti (Sezione A) foglio 76, particella 742 si è costituito dal frazionamento del 11/06/1993 in atti dal 13/07/1993 e deriva dal frazionamento della particella 181 del foglio 76 sez. di Asti, di originaria consistenza di are 08.60.

- **Dati catastali N° 3 Autorimesse**, in corpo di fabbricato staccato insistente sulla particella 180 del foglio 76 sezione A del Catasto terreni di Asti.

CATASTO FABBRICATI DI ASTI.

- **INTESTAZIONE CATASTALE** corrispondente all'attuale titolarità.

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	INDIRIZZO
AT	76	180	20	2	C/6	4	Mq. 15	Totale : mq. 16	€. 26,34	Corso Alba n. 76 (catastalmente n. 72 n. 80) piano T
AT	76	180	21	2	C/6	4	Mq. 11	Totale : mq. 11	€. 19,32	Corso Alba n. 76 (n. 72 n. 80) piano T
AT	76	180	22	2	C/6	4	Mq. 15	Totale : mq. 17	€. 26,34	Corso Alba n. 76 (n. 72 n. 80) piano T

Le suddette unità immobiliari sono state oggetto di variazione catastale del 16/07/1993 in atti dal 12/07/1994 per frazionamento, ampliamento, variazione di destinazione, ristrutturazione che ha interessato tutti gli immobili presenti sulla particella 180 del foglio 76.

(Vedere Allegati n. 3-4-5-6-7-8-9-10 – visure catastali storiche; Allegato n. 11 – elaborato planimetrico; Allegato n. 12 - estratto di mappa catasto terreni Asti Sezione di Asti (Sezione A) foglio 76, particelle 180, 743, 744, 742; Allegati n. 13-14-15-16-17- planimetrie catastali).

ANOMALIA CATASTALE E VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE

Dall'esame degli elaborati catastali in atti confrontati con lo stato di fatto, si evidenzia quanto in seguito riportato in merito ad una anomalia catastale riscontrata ed alla regolarità catastale.

a) Anomalia catastale. Nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al Catasto fabbricati di Asti alla Sez. Urb. AT, foglio 76 particella 743 si rileva che la cantina con accesso dal locale di sgombero del basso fabbricato è indicata come "altra ditta", mentre di fatto è collegata soltanto al locale di sgombero. Per tale situazione anomala si ritiene sia necessario eseguire una verifica presso il Catasto di Asti Sezione fabbricati e

presentare una pratica catastale con il programma ministeriale "Docfa" con redazione di nuova planimetria catastale.

b) Verifica regolarità catastale. Dal confronto tra le planimetrie catastali del Catasto fabbricati di Asti alla Sez. Urb. AT, foglio 76 particella 743 e foglio 76 particella 744 con lo stato di fatto si rileva la presenza nelle planimetrie catastali del terrazzo che non esiste nella realtà (è presente tetto di copertura del soggiorno del piano terreno). Inoltre **tenuto conto di quanto riportato nel paragrafo "1.7) Situazione edilizia e verifica regolarità edilizia/urbanistica"** dove si prevede la demolizione del soggiorno e la demolizione delle tramezzature interne nel locale sottotetto che diventerà locale di sgombero/sottotetto non abitabile e la chiusura della pratica di condono del 2004 con conseguente indicazione del locale tavernetta nel basso fabbricato al posto di locale di sgombero, dovranno essere redatte e presentate le seguenti pratiche presso il Catasto di Asti: alla Sezione terreni presentazione di pratica catastale con l'utilizzo del programma ministeriale "Pregeo" con tipo mappale per aggiornare l'estratto di mappa a seguito della prevista demolizione del soggiorno; alla Sezione fabbricati presentazione di pratica catastale con il programma ministeriale "Docfa" con redazione delle nuove planimetrie catastali e nuovo elaborato planimetrico.

- **Per eseguire le verifiche catastali e redigere e presentare le pratiche catastali sopra indicate si stima un costo comprensivo di diritti catastali ed oneri professionali (comprese cassa previdenziale e iva di legge) complessivo di € 2.500,00.**

1.4) COERENZE IMMOBILI IN ASTI.

Con riferimento all'estratto di mappa ([vedere Allegato n. 12](#)) nonché all'elaborato planimetrico ([vedere Allegato n. 11](#)), si procede all'indicazione delle coerenze degli immobili ubicati in Asti oggetto della presente relazione di divisione immobiliare:

COERENZE PORZIONE DI FABBRICATO C.F. SEZ. AT Foglio 76, particella 744, con

area di pertinenza (intese in senso orario): cortile comune (fg. 76, n. 180, sub. 14), porzione di fabbricato con area di pertinenza descritto al c.f. fg. 76, n. 741, zona di rispetto retrostante verso particella 1145 del fg. 76, porzione di fabbricato unita di fatto alla particella 744 e area di pertinenza descritti al c.f. al fg. 76, n. 743 ed al c.t. al fg. 76, n. 743, autorimessa descritta c.f. al fg.76, n. 180, sub. 20.

COERENZE PORZIONE DI FABBRICATO C.F. SEZ. AT Foglio 76, particella 743, con area di pertinenza e con basso fabbricato antistante (intese in senso orario): autorimesse descritte al fg. 76, n. 180 subalterni 23, 22, 21 e 20, porzione di fabbricato unita di fatto alla particella 743 e area di pertinenza descritti al c.f. al fg.76, n. 744 ed al c.t. al fg. 76, n. 744, zona di rispetto retrostante verso particella 1145 del fg. 76, terreno descritto al c.t. al fg. 76, n. 742 e particella fg. 76, n. 182 sempre del catasto terreni di Asti sezione Asti (sezione A).

COERENZE TERRENO DESCRITTO AL C.T. DI ASTI SEZIONE DI ASTI Foglio 76, particella 742 (intese in senso orario): particella 1145, particella 1188, particella 1100, particella 1107, particella 182 del foglio 76 del catasto terreni di Asti sezione Asti (sezione A), porzione di fabbricato con area di pertinenza e basso fabbricato insistenti sulla particella 743 del foglio 76 del catasto terreni di Asti sezione Asti (sezione A).

COERENZE AUTORIMESSA C.F. SEZ. AT Foglio 76, particella 180, sub. 20 (intese in senso orario): cortile comune (sub. 14), particella 744 (area di pertinenza della porzione di fabbricato sez. urb. AT Fg. 76, particella 744), particella 743 (area di pertinenza della porzione di fabbricato sez. urb. AT Fg. 76, particella 744) e basso fabbricato adibito a locale di sgombero, bagno, forno, legnaia e cantina insistente sulla stessa particella 743, autorimessa sub. 21.

COERENZE AUTORIMESSA C.F. SEZ. AT Foglio 76, particella 180, sub. 21 (intese in senso orario): cortile comune (sub. 14), autorimessa sub. 20, cantina con accesso dal locale di sgombero del basso fabbricato insistente sulla particella 743, autorimessa sub. 22.

COERENZE AUTORIMESSA C.F. SEZ. AT Foglio 76, particella 180, sub. 22 (intese in senso orario): cortile comune (sub. 14), autorimessa sub. 21, cantina con accesso dal locale di sgombero del basso fabbricato insistente sulla particella 743, basso fabbricato insistente sulla particella 743, altra autorimessa sub. 23.

1.5) PROVENIENZA E CRONISTORIA IMMOBILI IN ASTI.

Gli immobili ubicati nel Comune di Asti oggetto della presente causa di divisione sono pervenuti in capo al fallimento RUSSO Calogero (per la quota di 3/4 di proprietà) ed alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (per la quota di 1/4 di proprietà), tramite la seguente

PROVENIENZA:

- **Dichiarazione di Successione per Legge in morte di [REDACTED]** deceduta il 28 giugno 2006, registrata all'Ufficio del Registro di Asti in data 13 aprile 2007 al numero 20 e volume 1972 e trascritta all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti in data 23 giugno 2007 ai numeri R.g. 8018 ed R.p. 5009 e **Atto per causa di morte di Accettazione Tacita di Eredità di [REDACTED]** [REDACTED] rogito Notaio CAMUSSO Marco di Asti del 25 settembre 2008 repertorio 44137 raccolta 22027 trascritto all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti in data 02 ottobre 2008 ai numeri R.g. 9882 ed R.p. 6895.

Con la suddetta dichiarazione di successione ed accettazione tacita di eredità la quota di proprietà di 1/2 in capo alla defunta [REDACTED] (rispettivamente moglie di RUSSO Calogero e madre di [REDACTED] veniva devoluta in parti uguali al coniuge superstite sig. RUSSO Calogero (che essendo già proprietario per la quota di 1/2) diventava proprietario per la quota di 3/4 ed alla figlia sig.ra [REDACTED] che diventava proprietaria per la quota di 1/4 degli immobili oggetto di divisione ubicati nel Comune di Asti. **(vedere Allegati n. 18 e n. 19).**

Ai coniugi RUSSO Calogero e ██████████ gli immobili siti in Asti sono pervenuti per la quota di 1/2 di proprietà in capo a ciascuno con i seguenti titoli:

- Per quanto riguarda gli immobili descritti al C.F. di Asti Sezione Urbana AT: Fg. 76, n. 744, fg. 76, n. 180, sub. 20 e sub. 22.
- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio RATTI Luciano di Costigliole d'Asti del 08 ottobre 1993 repertorio 23722, trascritto all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti in data 13 ottobre 1993 ai numeri R.g. 7039 ed R.p. 5378. **(Vedere Allegato n. 20).**

Dall'esame dell'atto presso la Conservatoria di Asti si rileva in particolare che gli immobili fanno parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Rosa dei Venti" sito in Asti Corso Alba n. 72/80 che sono stati oggetto di totale ristrutturazione con concessione edilizia numero 261 rilasciata dal Sindaco del Comune di Asti in data 21/12/1992 e che i lavori sono stati ultimati a far tempo dal 20 settembre 1993. Nell'atto viene indicato l'uso esclusivo e perpetuo del posto auto nel cortile distinto con la lettera "G". Inoltre si evidenzia che formano oggetto della vendita le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare di cui trattasi giusta il relativo regolamento di condominio. Nell'atto si precisa che il Regolamento di Condominio e la planimetria dell'intero complesso immobiliare sono allegati rispettivamente sotto le lettere "B" e "C" alla Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio RATTI Luciano di Costigliole d'Asti del 21 settembre 1993 repertorio 23526 trascritto all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti in data 05 ottobre 1993 ai numeri R.g. 6781 ed R.p. 5166.
- Per quanto riguarda l'immobile descritto al C.T. di Asti Sezione di Asti Fg. 76, n. 742 e 743 già particella 181.
- Atto di compravendita rogito Notaio RATTI Luciano di Costigliole d'Asti del 03 dicembre

1992 repertorio 22071 trascritto all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti in data 15 dicembre 1992 ai numeri R.g. 9622 ed R.p. 7081. Con detto atto di compravendita Russo Calogero e [REDACTED] acquistavano terreno in Asti descritto al Catasto terreni di Asti Sezione Asti al foglio 76 particella 181 di are 08,60 che è stato poi oggetto di frazionamento in data 11 giugno 1993 nelle particelle 743 e 742 **(Vedere Allegato n. 21)**.

- Per quanto riguarda l'immobile descritto al C.F. di Asti Sezione Urbana AT: Fg, 76, n. 180, sub. 21.
- Atto di compravendita rogito Notaio CANTAMESSA Marilena di Asti del 19 luglio 2005 repertorio 23242, raccolta 2793 trascritto all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti in data 02 agosto 2005 ai numeri R.g. 8227 ed R.p. 5247. Dalla lettura dell'atto nella Conservatoria di Asti si rileva in particolare che a detta unità immobiliare spetta l'uso esclusivo e perpetuo del posto auto nel cortile distinto con la lettera "F". **(Vedere Allegato n. 22)**.

1.6) STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILI IN ASTI.

In sede di sopralluogo eseguito in data 20 gennaio 2020 gli immobili risultavano utilizzati dalla Sig.ra [REDACTED] Non si rilevava la presenza di nessun contratto di affitto o comodato in essere.

1.7) SITUAZIONE EDILIZIA, VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ASTI.

SITUAZIONE EDILIZIA

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asti è emerso quanto segue in merito alla situazione edilizia degli immobili in oggetto.

- 1) La costruzione del complesso edilizio comprendente gli immobili in oggetto è stata realizzata in periodo anteriore al 01 settembre 1967.
- 2) L'ultimo provvedimento amministrativo efficace risulta essere la **Concessione Edilizia n. 261 del 21 dicembre 1992** rilasciata alla Edilrusso di Russo Calogero e C. snc e Immobiliare Palma di Galluzzo Antonio e C. sas per "opere di ristrutturazione edilizia di edificio residenziale ed artigianale" (**vedere Allegati n. 23 e n. 24**).
- 3) **Nell'anno 2004** il sig. RUSSO Calogero, con planimetria a firma del Geom. BONA Cesare, ha presentato presso il Comune di Asti istanza di **condono edilizio** per la regolarizzazione nel basso fabbricato ad uso sgombero-legnaia-wc-forno-cantina del locale ad uso sgombero utilizzato di fatto come tavernetta. Il tecnico del Comune di Asti ha riferito che il suddetto condono **non è stato completato** (**vedere Allegato n. 25**).

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dal confronto tra lo stato di fatto degli immobili siti in Asti con l'ultimo progetto relativo alla Concessione Edilizia n. 261 del 21 dicembre 1992, emergono le seguenti difformità:

a) **Il soggiorno al piano terreno** nella porzione di fabbricato elevata parte a due piani fuori terra e piano sottotetto e parte ad un piano fuori terra **con soprastante tetto di copertura (prima terrazzo ora rimosso e trasformato in tetto)**, insistente rispettivamente sulle particelle 744 e 743 del foglio 76 del catasto terreni di Asti Sezione di Asti è stato realizzato come ampliamento abusivo, che allo stato attuale, da quanto è emerso dal colloquio con il tecnico comunale, **non risulta condonabile e dovrà essere demolito** realizzando poi muratura di mattoni a delimitare la porzione di costruzione come riportato sul progetto licenziato.

b) Il piano sottotetto licenziato come sottotetto ripostiglio è utilizzato ai fini abitativi. Allo stato attuale, da quanto è emerso dal colloquio con il tecnico comunale, non

risulta condonabile il cambio d'uso del piano sottotetto da ripostiglio ad abitazione. Dovranno essere rimossi nel piano sottotetto tutte le tramezzature non indicate nel progetto licenziato e l'impianto idrico ed i sanitari esistenti.

c) Dal confronto tra l'ultimo progetto in atti e lo stato di fatto si rilevano difformità interne al piano terreno con dimensioni dei locali differenti rispetto allo stato di fatto e difformità di facciata quali la presenza nella realtà di due finestre al piano terreno verso lato nord - retro per bagno e camera non indicate in progetto ed al piano primo presenza di finestra invece della porta indicata nel progetto, balcone più corto rispetto alla realtà e presenza al piano sottotetto di abbaino e velux che non si rilevano nel progetto. Tale situazione potrà essere sanata con la presentazione di una pratica di sanatoria.

d) L'autorimessa sub. 21 nel progetto è stata rappresentata con una lunghezza pari alle altre autorimesse, mentre nella realtà ha una lunghezza inferiore, per la presenza della cantina del basso fabbricato uso sgombero-legnaia. Tale situazione potrà essere sanata con la presentazione di una pratica di sanatoria.

e) Nel basso fabbricato ad uso sgombero-legnaia-wc-forno-cantina il locale ad uso sgombero è utilizzato di fatto come tavernetta. Per tale irregolarità era stato presentato dal sig. RUSSO Calogero nel 2004 pratica di Condono Edilizio che dovrà essere stato completato.

f) Sul terreno descritto al catasto terreni di Asti Sezione di Asti foglio 76, particella 742, adibito a giardino/cortile pertinenziale degli immobili insistenti sulle particelle 743 e 744, sono state realizzate senza provvedimenti autorizzativi n. 2 tettoie con pilastri in muratura di mattoni, pavimento in cotto e tetto con struttura in legno e copertura in coppi. Dette n. 2 tettoie realizzate abusivamente sul terreno dovranno essere demolite.

COSTI STIMATI PER LE DEMOLIZIONI CON I NECESSARI RIPRISTINI PER OPERE REALIZZATE ABUSIVAMENTE NON SANABILI, COSTI IPOTIZZABILI ED INDICATIVI PER LE PRATICHE DI SANATORIA DELLE OPERE CHE POSSONO ESSERE REGOLARIZZATE, COSTI PER LA CHIUSURA DEL CONDONO DEL 2004 PER IL BASSO FABBRICATO

Allo scopo di poter tener conto nella valutazione degli immobili in oggetto delle irregolarità edilizie riscontrate, si procede in via del tutto ipotetica ed indicativa :

- alla stima dei costi per le demolizioni con i necessari ripristini per opere realizzate abusivamente non sanabili;
- alla determinazione dei costi presumibili ed indicativi per le pratiche di sanatoria delle opere che possono essere regolarizzate;
- all'indicazione dei costi, riferiti dal tecnico del Comune di Asti, per la chiusura della pratica di condono per il basso fabbricato presentata nel 2004.

I) Costi per la demolizione della porzione di fabbricato insistente sulle particelle 744 e 743 del foglio 76 del C.T. di Asti Sez. Asti costituita dal soggiorno al piano terreno e dal soprastante tetto di copertura, comprese la muratura perimetrale su tre lati, il pavimento ed il sottofondo fino al terreno, con realizzazione di muratura di delimitazione della porzione di fabbricato regolare. **Per eseguire tale demolizione** comprensiva di smaltimento dei materiali di risulta e della pratica amministrativa con i relativi oneri professionali e per la sicurezza, complessivamente (comprese cassa previdenziale e iva di legge) si determina **un importo complessivo di €. 35.000,00**. **Si precisa** che nella valutazione degli immobili la superficie del **soggiorno realizzato abusivamente** non sarà conteggiato nella superficie e pertanto **non sarà inserito nella valutazione**.

II) Costi per la demolizione nel piano sottotetto della porzione di fabbricato insistente sulla particella 744 del foglio 76 del C.T. di Asti Sez. Asti di tutte le tramezzature interne non indicate nel progetto con rimozione dei sanitari e dell'impianto idrico esistente. **Per eseguire tali demolizioni e rimozioni** comprensive di smaltimento dei materiali di risulta

e della pratica amministrativa con i relativi oneri professionali e per la sicurezza, complessivamente (comprese cassa previdenziale e iva di legge) si determina **un importo complessivo di €. 5.000,00**. Si precisa che nella valutazione degli immobili il **piano sottotetto sarà valutato come locale di sgombero/ripostiglio**.

III) Costi per regolarizzare le difformità interne e di facciata della porzione di fabbricato insistente sulle particelle 744 e 743 del foglio 76 del C.T. di Asti Sez. Asti e per regolarizzare la difformità interna dell'autorimessa sub. 21. Per le pratiche di sanatoria con relative ipotetiche sanzioni si determinano i seguenti costi/importi: Per gli oneri professionali (comprese cassa previdenziale e iva di legge) si determina un costo di €. 2.000,00; per le sanzioni ed i diritti comunali si ipotizza un importo di euro 2.000,00; **per un totale complessivo di €. 4.000,00 per costi per oneri professionali e per sanzioni e diritti comunali suddivisi proporzionalmente (in vista della valutazione e del progetto di divisione) in €. 500,00 per l'autorimessa sub. 21 ed in €. 3.500,00 per i restanti immobili.**

IV) Costo per la chiusura della pratica di Condono del 2004 riguardante il cambio d'uso del locale ad uso sgombero nel basso fabbricato ad uso sgombero-legnaia-wc-forno-cantina utilizzato come tavernetta. Come è emerso dal colloquio con il tecnico del Comune di Asti il cambio di destinazione può essere eseguito tramite il pagamento della sanzione e degli interessi legali maturati a partire dall'anno 2004, il tutto **per un importo complessivo pari a circa €. 10.000,00** comprese sanzioni, diritti comunali e oneri professionali (compresa cassa previdenziale e iva di legge).

V) Costi per la demolizione delle n. 2 tettoie realizzate abusivamente sul terreno descritto al catasto terreni di Asti Sezione di Asti foglio 76, particella 742, adibito a giardino/cortile pertinenziale degli immobili esistenti sulle particelle 743 e 744. Per eseguire tali demolizioni e rimozioni comprensive di smaltimento dei materiali di risulta e della pratica amministrativa con i relativi oneri professionali e per la sicurezza, complessivamente (comprese cassa previdenziale e iva di legge) si determina **un importo complessivo**

di €. 3.000,00.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Asti non è emersa l'esistenza del Certificato di agibilità/abitabilità per gli immobili in oggetto.

1.8) VERIFICA PESI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SU IMMOBILI IN ASTI.

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di ASTI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ASTI con aggiornamento alle date del 28/02/2020-12/03/2020 (vedere allegati n. 26-27-28), si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto della relazione di divisione immobiliare:

- Per quanto concerne le TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI contro:

- 1) **Nota di Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili trascritto in data 01/07/2013, ai numeri Reg. Gen. 5452 e Reg. Part. 3970 (vedere allegato n. 29):**

Atto esecutivo o cautelare in forza di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Asti in data 31/05/2013 repertorio 1602;

- **A favore:** [REDACTED] (nato in [REDACTED] –
c.f. [REDACTED])

- **Contro :** RUSSO Calogero (nato a Valledolmo (PA) il 22.03.1949 -
c.f. RSS CGR 49C22 L603F).

Immobili colpiti (unità negoziale 1): quota di 3/4 di proprietà immobili in Asti descritti al catasto fabbricati sezione urbana AT, Foglio 76, particella 180, subalterni 20-21-22 e foglio 76, particella 744.

Il pignoramento colpisce anche la quota di 1/2 di altro immobile in Asti in capo a RUSSO Luciano.

- 2) **Nota di Trascrizione di Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta in data 12/02/2016, ai numeri Reg. Gen. 1276 e Reg. Part. 1035 (vedere allegato n. 30):**

Sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Asti il 12/11/2013 con n. 27/2013;

- **A favore:** MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO RUSSO CALOGERO

- **Contro** : RUSSO Calogero (nato a Valledolmo (PA) il 22.03.1949 -
c.f. RSS CGR 49C22 L603F).

Immobili colpiti (unità negoziale 2): quota di 3/4 di proprietà immobili in Asti descritti al catasto fabbricati sezione urbana AT, Foglio 76, particella 180, subalterni 20-21-22, foglio 76, particella 744, foglio 76, particella 743 ed al catasto terreni di Asti sezione di Asti al foglio 76, particella 742.

La trascrizione della sentenza di fallimento colpisce altri immobili estranei alla presente perizia.

- Per quanto concerne le ISCRIZIONI PREGIUIZIEVOLI contro:

3) Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria iscritta in data 10/06/2013, ai numeri Reg. Gen. 4810 e Reg. Part. 580 (vedere allegato n. 31):

Ipoteca Volontaria costituita con rogito Notaio RATTI Luciano di Asti (AT),
in data 07/06/2013 repertorio 52196, per capitale €. 136.165,56,
per totale €. 150.000,00;

- **A favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL
CANAVESE – SOCIETA' COOPERATIVA
(sede Alba (CN) – c.f. 00236570040).

- **Contro** : RUSSO Calogero (nato a Valledolmo (PA) il 22.03.1949 -
c.f. RSS CGR 49C22 L603F); per la quota di 3/4 di proprietà.

- **Contro** : ██████████ (nata a Asti (AT) il 08.10.1971 -
c.f. RSS RNN 71R48 A479S); per la quota di 1/4 di proprietà.

Immobili colpiti : intera piena proprietà (quota di 3/4 di proprietà + quota di 1/4 di proprietà) di immobili in Asti descritti al catasto fabbricati sezione urbana AT, Foglio 76, particella 180, subalterni 20-22, foglio 76, particella 744 ed al catasto

terreni di Asti sezione Asti foglio 76, particella 744.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il Regolamento di Condominio del Complesso immobiliare denominato “Condominio Rosa dei Venti” è allegato sotto la lettera “B” alla Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio RATTI Luciano di Costigliole d’Asti del 21 settembre 1993 repertorio 23526 trascritto all’Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti in data 05 ottobre 1993 ai numeri R.g. 6781 ed R.p. 5166. Dall’esame delle tabelle allegate al regolamento di condominio si rilevano in particolare nella tabella B per la gestione del passo carraio, cortile, fognatura scarichi cortile, luce cortile, impianto citofonico i seguenti millesimi per gli immobili in oggetto:

- autorimessa 20: millesimi 7;
- autorimessa 21: millesimi 7;
- autorimessa 22: millesimi 7;
- casetta numero 743-744: millesimi 119.

SERVITU' DI PASSAGGIO

Gli immobili in oggetto godono della servitù di passaggio carraio e pedonale dall’androne d’ingresso dal civico numero 76 di Corso Alba e attraverso il cortile comune descritto al catasto fabbricati di Asti Sez. AT foglio 76, particella 180, subalterno 14 (bene comune non censibile).

1.9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILI IN ASTI.

Viene stimato il più probabile “valore di mercato” attuale degli immobili oggetto della presente causa di divisione siti nel Comune di Asti tenuto conto:

- della riduzione del valore per l’assenza della garanzia per vizi degli immobili

oggetto di divisione giudiziale considerando anche che una delle due proprietà è costituita dal *fallimento* Russo Calogero;

- delle detrazioni al valore per gli oneri di regolarizzazione/urbanistica e/o demolizioni e rimozioni per le opere non sanabili e detrazioni per le regolarizzazioni catastali;
- delle decurtazioni al valore per la vetustà e lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili.

CRITERIO DI STIMA.

Il criterio di stima adottato dal sottoscritto C.T.U. è rappresentato dal **procedimento sintetico-comparativo con stima monoparametrica** mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*", che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (con la propria consistenza e peculiarità) e l'insieme di beni ad essi simili (detti comparabili) per caratteristiche estrinseche, intrinseche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato, con riferimento specifico ai prezzi di mercato rilevati per detti immobili comparabili.

La stima è definita monoparametrica in quanto viene effettuata sulla base di una sola caratteristica differenziale, quella ritenuta più strettamente correlata al valore, quale è la **superficie commerciale**. Lo scrivente assumendo il parametro della superficie commerciale evidenzia che esso: a) è da ritenersi computato con applicazione di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa inficiare le risultanze di stima; b) è un mero strumento di calcolo per addivenire ad una stima di valore che è sempre da intendersi riferita "*a corpo*", nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

RICERCHE DI MERCATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI FABBRICATI.

Le fonti di reperimento dei dati utilizzati nella stima sono rappresentati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Si espongono in seguito i valori unitari (€./mq.) per **ABITAZIONI, AUTORIMESSE, MAGAZZINI (PER LEGNAIA-BAGNO-FORNO E CANTINA NEL BASSO FABBRICATO)**

indicati nella BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (O.M.I.) – Anno 2019 – Semestre 2.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (O.M.I.)
– (2° semestre 2019) (vedere Allegati n. 32-33).

Provincia di Asti – Comune di Asti

Fascia/zona: Periferica/zona periferica sud-est

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 4

Abitazioni civili – stato conservativo: Normale

valore di mercato minimo: €/mq. 650,00

valore di mercato massimo: €/mq. 980,00

Box – stato conservativo: Normale

valore di mercato minimo: €/mq. 540,00

valore di mercato massimo: €/mq. 800,00

Magazzino – stato conservativo: Normale

valore di mercato minimo: €/mq. 280,00

valore di mercato massimo: €/mq. 415,00

RICERCHE DI MERCATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO.

Per la determinazione del valore di mercato del terreno adibito a giardino/cortile pertinenziale descritto al Catasto Terreni di Asti Sezione Asti foglio 76, particella 742 si è eseguita un'indagine di mercato esaminando pubblicazioni del settore immobiliare nella zona. Dalle ricerche di mercato eseguite è emerso che il prezzo per giardini/cortili pertinenziali oscilla da €/mq. 20,00 ad €/mq. 40,00

SUPERFICIE COMMERCIALE

Premessa.

- **La superficie commerciale** è stata calcolata al lordo dei muri perimetrali e metà muro di confine. La superficie del piano sottotetto è stata conteggiata al 35% della sua superficie lorda. La superficie del balcone è stata conteggiata in misura del 25%. Il tutto come previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate) e dal D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 allegato C.

- **La valutazione dell'area di pertinenza della porzione immobiliare descritta al C.F. di Asti Sez. Urb. AT foglio 76, particelle 744 e 743 rappresentata dal terreno antistante alla porzione di fabbricato viene compreso nella valutazione del fabbricato. Anche il valore del sedime del soggiorno per il quale si prevede la demolizione in quanto realizzato abusivamente, viene compreso nella valutazione della porzione di fabbricato.**

- **Nella valutazione delle autorimesse è compreso anche il valore dell'uso esclusivo e perpetuo dei due posti auto antistanti alle autorimesse n. 20 e n. 21.**

- Per la particella 742 del foglio 76 giardino/cortile viene considerata la superficie catastale.

Determinazione della superficie commerciale.

- **Porzione di fabbricato descritto al catasto fabbricati di Asti Sez. urb. AT foglio 76, particella 744 e 743 (escluso il soggiorno ed il soprastante tetto di copertura ex terrazzo realizzati come ampliamento abusivo non sanabile che deve essere demolito):**

- Piano Terreno :	mq. 53,50
- Piano Primo :	mq. 53,50
Balcone mq. 5,00x25%=	mq. 1,25
- Piano Sottotetto: mq. 53,50x35%=	<u>mq. 18,73</u>

Totale superficie commerciale fabbricato arrotondata Mq. 127,00

- **Basso fabbricato la seguente superficie commerciale:**
 - **legnaia-bagno-forno-cantina descritto al catasto fabbricati di Asti Sez. urb. AT foglio 76, particella 743: Mq. 20,00**
 - **Tavernetta da regolarizzare da locale di sgombero descritto al catasto fabbricati di Asti Sez. urb. AT foglio 76, particella 743: Mq. 39,00.**

- **N. 3 autorimesse descritte al catasto fabbricati di Asti Sez. urb. AT foglio 76, particella 180:**

Autorimessa sub. 20:	Mq. 17
Autorimessa sub. 21:	Mq. 12
Autorimessa sub. 22:	Mq. 17

- **Terreno a giardino/cortile C.T. di Asti Sez. Asti foglio 76, particella 742:**
superficie catastale mq. 687

<p>PREZZO AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE COMMERCIALE RILEVATO DALLE RICERCHE DI MERCATO APPLICATO ALLA STIMA</p>
--

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili da valutare ed in particolare:

➤ Quali aspetti positivi:

- del fatto che gli immobili sono dotati di un terreno adibito a giardino/cortile pertinenziale;
- del fatto che la porzione abitativa presenta un soddisfacente stato di conservazione e manutenzione.

➤ Quali aspetti negativi:

- del fatto che gli immobili sono posizionati all'interno cortile del complesso edilizio

con accesso dal Corso Alba tramite androne carraio comune e con servitù di passaggio e transito a favore sul cortile comune;

➤ Quale aspetto particolare:

- Il fatto che nel basso fabbricato il locale di sgombero verrà valutato come tavernetta, detraendo poi al valore gli oneri per la chiusura del condono del 2004 per cambio d'uso da locale di sgombero a tavernetta;

si ritiene di applicare i seguenti valori al mq.:

- ❖ Per la porzione abitativa (piano terreno, piano primo e piano sottotetto) descritto al C.F. di Asti Sez. urb. AT fg. 76, particella 744 e 743: €/mq. 1.000,00.
- ❖ Per la legnaia-bagno-forno-cantina nel basso fabbricato descritto al C.F. di Asti Sez. urb. AT fg. 76, particella 743 valutata come magazzino: €/mq. 300,00.
- ❖ Per la tavernetta da regolarizzare da locale di sgombero nel basso fabbricato descritto al C.F. di Asti Sez. urb. AT fg. 76, particella 743: il valore unitario è stato determinato riducendo in misura del 30% la quotazione minima delle abitazioni civili stato normale: €/mq. 650- 30% = arrotondato a €/mq. 500,00.
- ❖ Per le autorimesse descritte al C.F. di Asti Sez. urb. AT fg. 76, particella 180, sub. 20-21-22: €/mq. 700,00.
- ❖ Per il terreno a giardino/cortile descritto al C.T. di Asti sez. Asti fg. 76, particella 742: Viene applicato il valore unitario di €/mq. 30,00

**ELABORAZIONE DELLA STIMA E
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO
(IN REGIME DI LIBERA CONTRATTAZIONE)
CONSIDERANDO GLI IMMOBILI LIBERI DA AFFITTI**

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si procede all'elaborazione della stima ed alla determinazione del valore di mercato attuale in astratto (in regime di libera contrattazione),

valore al quale verrà applicata la riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi degli immobili oggetto di divisione giudiziale, le detrazioni per gli oneri di regolarizzazione/urbanistica e catastale e/o demolizioni e rimozioni per le opere non sanabili; le decurtazioni al valore per la vetustà e lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili, nel paragrafo successivo, rappresentato nella TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI SITI IN ASTI.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (in regime di libera contrattazione)

considerando gli immobili LIBERI DA AFFITTI:

- **Porzione di fabbricato descritto al catasto fabbricati di Asti Sez. urb. AT foglio 76, particella 744 e 743 (escluso il soggiorno ed il soprastante tetto di copertura ex terrazzo realizzati come ampliamento abusivo non sanabile che deve essere demolito):**

$$\text{€./mq. } 1.000,00 \times \text{mq. } 127,00 = \text{€. } 127.000,00$$

- **Basso fabbricato locale di sgombero-legnaia-wc-forno-cantina descritto al catasto fabbricati di Asti Sez. urb. AT foglio 76, particella 743:**

- Per la legnaia-bagno-forno-cantina nel basso fabbricato valutata come magazzino:

$$\text{€./mq. } 300,00 \times \text{mq. } 20,00 = \text{€. } 6.000,00$$

- Per la tavernetta da regolarizzare da locale di sgombero nel basso fabbricato:

$$\text{€./mq. } 500,00 \times \text{mq. } 39,00 = \text{arrotondato a €. } 20.000,00$$

Totale valutazione basso fabbricato : €. 26.000,00

- **N. 3 autorimesse descritte al catasto fabbricati di Asti Sez. urb. AT foglio 76, particella 180:**

$$\text{Autorimessa sub. 20: €./mq. } 700,00 \times \text{mq. } 17 = \text{arrotondato ad €. } 12.000,00$$

Autorimessa sub. 21: €/mq. 700,00 x mq. 12 = arrotondato ad €. 8.000,00

Autorimessa sub. 22: €/mq. 700,00 x mq. 17 = arrotondato ad €. 12.000,00

- Terreno a giardino/cortile C.T. di Asti Sez. Asti foglio 76, particella 742:

€/mq. 30,00 x mq. 687 = arrotondato ad €. 21.000,00

➤ **TOTALE VALORE DI MERCATO in regime di libera contrattazione €. 206.000,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE GIUDIZIALE, TENENDO CONTO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI, DELLA DETRAZIONE PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE E/O DEMOLIZIONI PER OPERE NON SANABILI, DELLE DECURTAZIONI PER LA VETUSTA' E LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il sottoscritto C.T.U. determina il valore di mercato degli immobili oggetto di divisione tenendo conto delle riduzioni di valore, detrazioni e decurtazioni come in seguito precisato da applicare alla stima sopra determinata in €. 206.000,00 considerando il regime di libera contrattazione:

al valore di mercato in regime di libera contrattazione totale di €. 206.000,00 e nello specifico al valore di mercato per i singoli immobili vengono applicati con l'ausilio della TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER GLI IMMOBILI SITI IN ASTI i seguenti adeguamenti:

- riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi degli immobili oggetto di divisione giudiziale considerando anche che una delle due proprietà è costituita dal *fallimento* Russo Calogero;
- detrazioni al valore per gli oneri di regolarizzazione/urbanistica e/o demolizioni e rimozioni per le opere non sanabili e detrazioni per le regolarizzazioni catastali sulla base di quanto riportato nel paragrafo "1.7) *situazione edilizia e verifica regolarità edilizia/urbanistica*" e nella parte finale del paragrafo

“1.3) dati catastali immobili in Asti” nel sottoparagrafo “anomalia catastale e verifica regolarità catastale”;

- decurtazioni al valore per la vetustà e lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili, applicando una percentuale di riduzione sul valore di mercato degli immobili; **per la porzione di fabbricato descritta al C.F. di Asti foglio 76, particella 744 e 743 dove si prevede la demolizione del soggiorno, la percentuale per la decurtazione del valore per vetustà e stato di manutenzione e conservazione sarà maggiorata per tenere conto anche del fatto che la necessaria demolizione dell’ampliamento del fabbricato costituito da soggiorno e tetto di copertura comporta una doppia diminuzione di commerciabilità del bene dovuta al disagio per le opere di demolizione da eseguire ed alla minor appetibilità della porzione di fabbricato senza il locale soggiorno.**

**TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
DEGLI IMMOBILI SITI IN ASTI.**

CAPITOLO 1° IMMOBILI siti in ASTI – Corso Alba n. 76.	Valore di mercato Piena proprietà per l'intero in regime di libera contrattazio- ne.	Riduzione del valore di mercato considerando che trattasi di causa di divisione (con una parte costituita da fallimento) per l'assenza della garanzia per vizi (-10%).	Detrazioni per oneri di regolarizzazione edilizia, chiusura del condono, per oneri di demolizioni per opere non sanabili, per oneri di regolarizzazio- ne catastale.	Decurtazioni al valore per vetustà e stato di manutenzione e conservazio- ne.	VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO Utilizzato nel progetto di divisione. (liberi alla vendita).
a) PORZIONE ABITATIVA descritta al C.F. di Asti sez. urb. AT, foglio 76, particella 744 e 743	€. 127.000,00	€127.000,00x10% - €. 12.700,00	- €. 35.000,00 - €. 5.000,00 - €. 3.500,00 - €. 2.500,00	Si tiene anche conto del minor valore per le opere di demolizione €127.000x20% -€ 25.400,00	Arrotondato €. 43.000,00
b) BASSO FABBRICATO a locale di sgombero- legnaia descritto al C.F. di Asti sez. urb. AT, foglio 76, particella 743	€. 26.000,00	€26.000,00x10% - €. 2.600,00	- €. 10.000,00	€. 26.000,00x5% -€ 1.300,00	Arrotondato €. 12.000,00
c) TERRENO descritto al C.T. di Asti sez. Asti, foglio 76, particella 742	€. 21.000,00	€21.000,00x10% - €. 2.100,00	- €. 3.000,00		Arrotondato €. 16.000,00
d) n. 3 AUTORIMESSE descritte al C.F. di Asti sez. urb. AT, foglio 76, particella 180, - sub. 20 - sub. 21 - sub. 22	€. 12.000,00 €. 8.000,00 €. 12.000,00	valutazione x10% - €. 1.200,00 - €. 800,00 - €. 1.200,00	- €. 500,00		Arrotondati €. 11.000,00 €. 7.000,00 €. 11.000,00
TOTALI	€. 206.000,00	- €. 20.600,00	- €. 59.500,00	- €. 26.700,00	Arrotondato a €.100.000,00

IL VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO DEGLI IMMOBILI UBICATI IN ASTI (AT) – CORSO ALBA N° 76 (CONSIDERATI LIBERI ALLA VENDITA) E' STATO DETERMINATO NELL'IMPORTO DI EURO 100.000,00 (diconsi Euro centomila/00).

Area containing ten horizontal grey bars, likely representing redacted content or a placeholder for a table.

**2) CAPITOLO 2° -
IMMOBILI SITI IN ROSIGNANO MARITTIMO (LI) - VADA
LOCALITA' STRADONE POLVERONI – VIA PER ROSIGNANO N. 23/A
(INGRESSO PEDONALE) E N. 23/B (INGRESSO CARRAIO)**

2.1) UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE IMMOBILI IN ROSIGNANO MARITTIMO.

Il sottoscritto C.T.U. a seguito del sopralluogo eseguito sulla località in data 27 febbraio 2020 è in grado relazionare quanto segue in risposta al presente quesito peritale.

- **UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI: ROSIGNANO MARITTIMO (LI) – Vada - Località Stradone Polveroni- Via Per Rosignano n. 23/A ingresso pedonale e n. 23/B ingresso carraio**, ubicati in stabile condominiale ultimato nel 1994. Gli immobili sono posizionati in zona definita nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate come fascia extraurbana zona Poderone-Bellavista-Poggio Ginepraio- Casina il Palazzo Malandrone – Le Presette – Villa Nardi – Paltrà Poggetto.
- **IDENTIFICAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI:**
 - In stabile condominiale elevato a 2 p.f.t. insistente sul terreno descritto al Catasto terreni di Rosignano Marittimo al foglio 93, particella 222:
 - **Al piano primo (2° p.f.t.) alloggio con n. 1 area di corte esclusiva a verde a livello del piano terreno** sul lato sud (confinante con il cortile/passaggio comune con accesso pedonale dal civico n. 23/A) **e n. 1 area di corte esclusiva a livello del piano seminterrato** (piano dell'autorimessa) sul lato a nord, collegato tramite il cortile comune con l'accesso carraio dal civico n. 23/B. Su detta area di corte è presente una tettoia priva di autorizzazioni edilizie che dovrà essere rimossa. L'alloggio e le due aree di corte esclusive sono identificate al Catasto fabbricati di Rosignano Marittimo al foglio 93, particella 222, sub. 9 ed individuate nella planimetria allegata all'Atto rogito Notaio ALTERIO Anna del

18 febbraio 1994 rep. 41104 trascritto all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 03 marzo 1994 ai numeri R.g. 2483 ed R.p. 1540 con il numero arabo "9" e contorno di colore marrone (**vedere Allegati n. 35 e n. 36**).

- **Al piano seminterrato autorimessa** identificata al Catasto fabbricati di Rosignano Marittimo al foglio 93, particella 222, sub. 6. All'interno dell'autorimessa sono state abusivamente realizzate tramezzature oltre ad un servizio igienico che dovranno essere demoliti, per ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto licenziato. L'autorimessa è individuata nella planimetria allegata all'Atto rogito Notaio ALTERIO Anna del 18 febbraio 1994 rep. 41104 trascritto all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 03 marzo 1994 ai numeri R.g. 2483 ed R.p. 1540 con il numero arabo "6" e contorno di colore marrone (**vedere Allegati n. 35 e n. 36**).

2.2) DESCRIZIONE IMMOBILI IN ROSIGNANO MARITTIMO (LI).

Con riferimento alle planimetrie catastali [Allegati n. 37-38](#), all'elaborato planimetrico [Allegato n. 39](#), alle visure catastali [Allegati n. 41-42](#) degli immobili in oggetto, all'estratto di mappa [Allegato n. 11](#) ed alla documentazione fotografica [Allegato n. 34](#) si procede alla descrizione degli immobili in oggetto.

COMPOSIZIONE

Gli immobili oggetto della presente causa di divisione sono composti da:

- **IN ROSIGNANO MARITTIMO (LI) – VADA – LOCALITA' STRADONE POLVERONI – VIA PER ROSIGNANO N. 23A (INGRESSO PEDONALE) E N. 23/B (INGRESSO**

CARRAIO), IN STABILE CONDOMINIALE INSISTENTE SU TERRENO DESCRITTO AL CATASTO TERRENI DI ROSIGNANO MARITTIMO AL FOGLIO 93, PARTICELLA 222:

- 1) **ALLOGGIO** al piano primo (2° p.f.t.) con **AREA DI CORTE ESCLUSIVA** a verde sul lato a sud e **AREA DI CORTE ESCLUSIVA** pavimentata con auto-bloccante sul lato a nord (con tettoia da rimuovere), con accesso da scala comune e pianerottolo comune con altro alloggio sub. 10, composto da: ingresso-soggiorno-cucina, ripostiglio, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni e n. 2 balconi lato sud.
 - 2) **AUTORIMESSA** al piano seminterrato dotata di accesso pedonale sul lato sud dal cortile comune che ha accesso pedonale dal civico numero 23/A e di accesso carraio sul lato nord dal cortile comune con accesso carraio dal civico numero 23/B. All'interno dell'autorimessa sono state abusivamente realizzate tramezzature oltre ad un servizio igienico che dovranno essere demoliti, per ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto licenziato.
- **Come riportato sull'atto di acquisto rogito Notaio ALTERIO Anna del 18/02/1994 repertorio 41104 (vedere allegato n. 35) sopracitato, l'appartamento rappresenta 264/1000 e l'autorimessa 48/1000 dell'intero fabbricato.**

DESCRIZIONE STABILE CONDOMINIALE

Il fabbricato condominiale dove sono inseriti gli immobili in oggetto è stato edificato nel 1994 a due piani fuori terra e piano seminterrato con aree di corte esclusivi e cortili comuni e presenta le seguenti principali caratteristiche:

- struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento;
- tetto con struttura in cls e copertura in tegole portoghesi;
- cancello pedonale al civico n. 23/A in ferro;

- cancello carraio al civico n. 23/B in ferro con apertura elettrica;
- non è presente ascensore;
- i cortili comuni e l'area di corte esclusiva sul lato nord sono pavimentati con autobloccanti;
- le aree di cortile sul lato sud sono a verde;
- la scala di accesso comune agli alloggi sub. 9 e sub. 10 è in pietra di colore rosato;
- i serramenti esterni sono in legno con vetri doppi a camera, con soglie e davanzali in marmo, dotati di persiane in legno;
- i parapetti dei balconi sono in cemento armato;
- il riscaldamento è autonomo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO

- **L'alloggio al piano primo (2° p.f.t.) presenta le seguenti principali caratteristiche:**
- soffitti orizzontali con altezza interna di circa mt. 2,70;
 - pavimentazioni in ceramica nei vari locali e piastrelle in gres sui balconi;
 - pareti e soffitti intonacate e tinteggiate; nei n. 2 bagni sono presenti rivestimenti a parete in ceramica per un'altezza di circa mt. 2,20; nella porzione di angolo cottura nella cucina è presente rivestimento a parete di piastrelle in ceramica per un'altezza di circa mt. 1,60;
 - i due bagni sono completi di vasca o doccia, lavabo, bidet ed wc con attacco per lavatrice;
 - portoncino d'ingresso in legno massello pieno;
 - serramenti esterni in legno con vetri a camera d'aria, persiane in legno e soglie e davanzali in marmo;
 - porte interne in legno con pannello pieno ad eccezione della porta in legno e vetri colorati che collega il soggiorno con il disimpegno;
 - impianto elettrico è sottotraccia;
 - riscaldamento avviene con caldaia autonoma sita in cucina e con corpi radianti costituiti da termosifoni in ghisa nei vari locali;

- impianto di condizionamento nel soggiorno-cucina e nelle camere.
- Area di corte esclusiva a verde sul lato sud.
- Area di corte esclusiva con pavimentazione in autobloccante a nord. Su detta area di corte esclusiva è stata realizzata abusivamente una tettoia che deve essere rimossa.

➤ **L'autorimessa al piano seminterrato presenta le seguenti principali caratteristiche:**

- porta pedonale di accesso dal lato sud e portone carraio di accesso dal lato nord sono in legno;
- soffitti orizzontali con altezza interna di circa mt. 2,10;
- pavimento in gres;
- serramenti esterni in legno con vetri a camera d'aria, persiane in legno e soglie e davanzali in marmo.
- Nell'autorimessa sono state realizzate abusivamente tramezzature con formazione di cucina, camera e bagno. Tutte le tramezzature e l'impianto idrico ed i sanitari devono essere rimossi per ripristinare la destinazione ad autorimessa.

Vedere DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Allegato n. 34.

2.3) DATI CATASTALI IMMOBILI IN ROSIGNANO MARITTIMO (LI).

Dalle visure catastali eseguite dal sottoscritto C.T.U. allegate alla presente relazione **(vedere Allegati n. 41-42)** risultano i seguenti dati catastali degli immobili ubicati nel Comune di Rosignano Marittimo (LI) oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Lo stabile condominiale compendiate le unità immobiliari (alloggio al piano primo ed autorimessa al piano seminterrato) insiste su terreno descritto al Catasto terreni di Rosignano Marittimo al foglio 93, particella 222.

- **Dati catastali dell' Alloggio al piano primo (2° p.f.t.) con n. 2 aree di corte esclusive.**

CATASTO FABBRICATI DI ROSIGNANO MARITTIMO (LI).

- **INTESTAZIONE CATASTALE** corrispondente all'attuale titolarità.

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	INDIRIZZO
	93	222	9		A/2	3	Vani 5,5	Totale : mq. 106	€. 724,33	Località Stradone Polveroni, piano1

- **Dati catastali dell' Autorimessa al piano seminterrato.**

CATASTO FABBRICATI DI ROSIGNANO MARITTIMO (LI).

- **INTESTAZIONE CATASTALE** corrispondente all'attuale titolarità.

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFO
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	INDIRIZZO
	93	222	6		C/6	3	mq. 45	Totale : mq. 52	€. 62,75	Località Stradone Polveroni, piano S1

Le suddette unità immobiliari sono state censite al catasto fabbricati con costituzione del 10/02/1994 in atti dal 12/09/1994.

(Vedere Allegati n. 41-42 – visure catastali storiche e Allegati n. 37-38 - planimetrie catastali; Allegato n. 39 – elaborato planimetrico; Allegato n. 40 estratto di mappa catasto terreni Rosignano Marittimo foglio 93, particella 222).

VERIFICA REGOLARITA' CATASTALE

Dall'esame degli elaborati catastali in atti si rileva una sostanziale corrispondenza tra quanto in atti e quanto visionato in sede di sopralluogo, fatta eccezione come già riferito della presenza nell'autorimessa al piano seminterrato di tramezzature che dovranno essere rimosse e della presenza di tettoia sull'area di corte esclusiva lato nord che dovrà essere rimossa e di lievi

differenti interne e di facciata. Per regolarizzare tali lievi differenze si prevede di presentare una pratica catastale "docfa" e seguito di rilievo di dettaglio. Il costo per la pratica catastale sarà incluso all'interno del costo per la regolarizzazione edilizia-urbanistica. **(Vedere paragrafo 2.7).**

2.4) COERENZE IMMOBILI IN ROSIGNANO MARITTIMO (LI).

Con riferimento all'elaborato planimetrico **(vedere Allegato n. 39)**, ed all'estratto di mappa **(vedere Allegato n. 40)**, anche a seguito del sopralluogo eseguito in sito, si procede all'indicazione delle coerenze degli immobili ubicati in Rosignano Marittimo oggetto della presente relazione di divisione immobiliare:

COERENZE ALLOGGIO AL PIANO PRIMO (sub. 9) (intese in senso orario): vuoto su cortile comune (sub. 1) lato nord, vuoto su area esclusiva del sub. 7 lato verso la Via per Rosignano, vuoto su cortile comune (sub.1) lato sud con scala (sub. 2) di accesso comune ai sub. 9 e 10, scala e pianerottolo (sub. 2) comune ai sub. 9 e 10, alloggio sub. 10.

COERENZE AREA DI CORTE ESCLUSIVA AL PIANO TERRENO LATO SUD (sub. 9) (intese in senso orario): cortile comune (sub. 1) con accesso pedonale dal civico n. 23/A, area di corte esclusiva sub. 7, proprietà descritta al Catasto terreni di Rosignano Marittimo alla particella 221 del fg. 93, area di corte esclusiva sub. 10.

COERENZE AREA DI CORTE ESCLUSIVA AL PIANO SEMINTERRATO LATO NORD (sub. 9) (intese in senso orario): proprietà descritta al Catasto terreni di Rosignano Marittimo alla particella 142 del fg. 93, cortile comune (sub. 1) con accesso carraio dal civico n. 23/B, autorimessa sub. 6, area di corte esclusiva sub. 8, proprietà descritta al Catasto terreni di Rosignano Marittimo alla particella 221 del fg. 93.

COERENZE AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO (sub. 6) (intese in senso orario): area di corte esclusiva sub. 9, cortile comune (sub. 1) con accesso carraio dal civico n. 23/B, autorimessa sub. 5, cortile comune (sub. 1) con accesso pedonale dal civico n. 23/A, area di corte esclusiva sub. 8.

2.5) PROVENIENZA E CRONISTORIA IMMOBILI IN ROSIGNANO MARITTIMO (LI).

Gli immobili ubicati nel Comune di Rosignano Marittimo (LI) oggetto della presente causa di divisione sono pervenuti in capo al fallimento RUSSO Calogero (per la quota di 3/4 di proprietà) ed alla sig.ra [REDACTED] (per la quota di 1/4 di proprietà), tramite la seguente **PROVENIENZA**:

- **Dichiarazione di Successione per Legge in morte di [REDACTED]** deceduta il 28 giugno 2006, registrata all'Ufficio del Registro di Asti in data 13 aprile 2007 al numero 20 e volume 1972 e trascritta all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 02 luglio 2007 ai numeri R.g. 14898 ed R.p. 7309 **(vedere Allegato n. 43). Dalle visure ipotecarie eseguite presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno non si è rilevata la trascrizione dell'accettazione di eredità di**

Con la suddetta dichiarazione di successione la quota di proprietà di 1/2 in capo alla defunta [REDACTED] (rispettivamente moglie di RUSSO Calogero e madre di [REDACTED] [REDACTED] veniva devoluta in parti uguali al coniuge superstite sig. RUSSO Calogero (che essendo già proprietario per la quota di 1/2) diventava proprietario per la quota di 3/4 ed alla figlia sig.ra [REDACTED] che diventava proprietaria per la quota di 1/4 degli immobili oggetto di divisione ubicati nel Comune di Rosignano Marittimo.

Ai coniugi RUSSO Calogero e [REDACTED] gli immobili siti in Rosignano Marittimo sono pervenuti per la quota di 1/2 di proprietà in capo a ciascuno con il seguente titolo:

- Atto di compravendita rogito Notaio ALTERIO Anna di Cecina (LI) del 18 febbraio 1994 repertorio 41104 trascritto all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 03 marzo 1994 ai numeri R.g. 2483

ed R.p. 1540. (Vedere Allegati n. 35-36).

2.6) STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILI IN ROSIGNANO MARITTIMO (LI).

In sede di sopralluogo eseguito in data 27 febbraio 2020 gli immobili risultavano non utilizzati.

Non si rilevava la presenza di nessun contratto di affitto o comodato in essere.

2.7) SITUAZIONE EDILIZIA, VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO (LI).

SITUAZIONE EDILIZIA

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosignano Marittimo (LI) è emerso quanto segue in merito alla situazione edilizia degli immobili in oggetto.

Il fabbricato compendiate le unità immobiliari in oggetto è stato ultimato nell'anno 1994 mediante le seguenti pratiche edilizie:

- 1) **Concessione Edilizia n. 228/92 del 22 maggio 1993.**
- 2) **Variante presentata il 25 marzo 1994.** Come fine lavori è stata indicata la data del 10 settembre 1994. (Vedere Allegato n. 44).

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dal confronto tra lo stato di fatto degli immobili siti in Rosignano Marittimo con l'ultimo progetto relativo alla Variante alla C.E. n. 228/92 presentata il 25 marzo 1994, emergono le seguenti difformità:

a) Nell'autorimessa sono state realizzate alcune tramezzature per la creazione di una camera, un bagno ed un ripostiglio. Le suddette opere non sono sanabili per due motivazioni in seguito riportate:

primo motivo: in quanto le norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. di Rosignano Marittimo

non consentono di separare l'alloggio dalla relativa autorimessa pertinenziale;

secondo motivo: in quanto l'altezza interna di cm. 210 non consente ai locali di essere destinati a civile abitazione.

Pertanto si dovrà procedere alla demolizione delle tramezzature interne presenti nell'autorimessa e dell'impianto idrico e dei sanitari, ripristinando l'utilizzo del locale come autorimessa.

b) Dal confronto tra il progetto in atti e lo stato dei luoghi si sono rilevate lievi differenze interne e di facciata. Per sanare tali difformità prudenzialmente si prevede la presentazione di una pratica di sanatoria edilizia.

COSTI STIMATI PER LE DEMOLIZIONI CON I NECESSARI RIPRISTINI PER OPERE REALIZZATE ABUSIVAMENTE NON SANABILI, COSTI IPOTIZZABILI ED INDICATIVI PER LE PRATICHE DI SANATORIA DELLE OPERE CHE POSSONO ESSERE REGOLARIZZATE

Allo scopo di poter tener conto nella valutazione degli immobili in oggetto delle irregolarità edilizie accertate, si procede in via del tutto ipotetica ed indicativa:

- alla stima dei costi per le demolizioni con i necessari ripristini per opere realizzate abusivamente non sanabili;
- alla determinazione dei costi presumibili ed indicativi per le pratiche di sanatoria delle opere che possono essere regolarizzate;

l) Costi per la demolizione delle tramezzature interne nell'autorimessa dell'impianto idrico e dei sanitari con il ripristino del locale ad uso autorimessa e la rimozione della tettoia presente sulla corte esclusiva lato nord. Per eseguire tali demolizioni comprensive di smaltimento dei materiali di risulta e della pratica amministrativa con i relativi oneri professionali e per la sicurezza, complessivamente (comprese cassa previdenziale e iva di legge) si determina un importo complessivo di € 5.000,00.

II) Costi per regolarizzare le piccole difformità interne e di facciata. Per la pratica di sanatoria con relativa ipotetica sanzione si determina un costo totale complessivo di €. 3.000,00 per costi per oneri professionali e per sanzioni e diritti comunali, considerando anche prudenzialmente i costi per un'eventuale pratica catastale di aggiornamento a seguito di rilievo di dettaglio.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Edilizia/Urbanistica del Comune di Rosignano Marittimo si è rilevato che il Certificato di agibilità/abitabilità dello stabile compendiate le unità immobiliari in oggetto è stato rilasciato in data 27/12/1994. (Vedere Allegato n. 44).

2.8) VERIFICA PESI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SU IMMOBILI IN ROSIGNANO MARITTIMO (LI).

Dalle visure eseguite presso l'Agazia Entrate Ufficio provinciale di LIVORNO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LIVORNO con aggiornamento alla data del 13/03/2020 (vedere Allegati n. 45-46-47), si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto della relazione di divisione immobiliare:

- Per quanto concerne le TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI contro:
 - 1) **Nota di Trascrizione di Domanda Giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione trascritto in data 23/10/2017, ai numeri Reg. Gen. 16380 e Reg. Part. 10913 (vedere Allegato n. 48):**

Domanda giudiziale notificata il 06 settembre 2016 repertorio 3902/2016.

- **A favore:** MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO RUSSO CALOGERO

- **Contro :** [REDACTED] (nata in Romania (EE) il 22.05.1969 -

c.f. BRS DNL 69E62 Z129Z).

Immobili colpiti: immobili in Rosignano Marittimo (LI) descritti al catasto fabbricati

Foglio 93, particella 222, subalterni 6 e 9.

- 2) **Nota di Trascrizione di Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta in data 20/09/2017, ai numeri Reg. Gen. 14594 e Reg. Part. 9723 (vedere Allegato n. 49):**

Sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Asti il 12/11/2013 con n. 27/2013;

- **A favore:** MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO RUSSO CALOGERO

- **Contro** : RUSSO Calogero (nato a Valledolmo (PA) il 22.03.1949 -

c.f. RSS CGR 49C22 L603F).

Immobili colpiti: quota di 3/4 di proprietà di immobili in Rosignano Marittimo (LI) descritti al catasto fabbricati Foglio 93, particella 222, subalterni 6 e 9.

- Per quanto concerne le **ISCRIZIONI PREGIUIZIEVOLI contro:**

- 3) **Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria iscritta in data 10/06/2013, ai numeri Reg. Gen. 7863 e Reg. Part. 1190 (vedere Allegato n. 50):**

Ipoteca Volontaria costituita con rogito Notaio RATTI Luciano di Asti (AT),

in data 07/06/2013 repertorio 52196, per capitale €. 136.165,56,

per totale €. 150.000,00;

- **A favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE – SOCIETA' COOPERATIVA

(sede Alba (CN) – c.f. 00236570040).

- **Contro** : RUSSO Calogero (nato a Valledolmo (PA) il 22.03.1949 -

c.f. RSS CGR 49C22 L603F); per la quota di 3/4 di proprietà.

Immobili colpiti : quota di 3/4 di proprietà di immobili in Rosignano Marittimo (LI) descritti al catasto fabbricati Foglio 93, particella 222, subalterni 6 e 9.

COSTITUZIONE DI VINCOLO

- Con Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio RATTI Luciano di Costigliole d'Asti (AT) del 26 ottobre 1994 repertorio 25449 trascritto all'Agenzia Entrate –

Ufficio Provinciale di Livorno – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 04 novembre 1994 ai numeri R.g. 12921 ed R.p. 8500 la società Edil Russo snc di Russo Calogero, [REDACTED] e [REDACTED] ed i signori Russo Calogero e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] in conformità alla Legge 24 marzo 1989 numero 122 (Legge Tognoli), ciascuno per quanto di rispettiva spettanza, hanno vincolato quali pertinenze inalienabili separatamente dalle unità immobiliari cui sono legate le autorimesse ed in particolare i signori Russo Calogero e [REDACTED] vincolavano l'autorimessa distinta con il foglio 93, particella 222, sub. 6 come pertinenza all'alloggio distinto al foglio 93, particella 222, sub. 9 ([vedere Allegato n. 51](#)).

SERVITU' DI PASSAGGIO

Gli immobili in oggetto hanno diritto di passaggio carraio e pedonale dai cortili comuni descritti al foglio 93, particella 222, subalterno 1 (corte comune a tutti i subalterni). L'alloggio al piano primo sub. 9 ha diritto di passaggio pedonale dalla scala descritta al foglio 93, particella 222, sub. 2 (scala comune ai sub. 9 e 10).

Dalle visure ipotecarie eseguite non è emersa la trascrizione di regolamento di condominio.

2.9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILI IN ROSIGNANO MARITTIMO (LI).

Viene stimato il più probabile “valore di mercato” attuale degli immobili oggetto della presente causa di divisione siti nel Comune di Rosignano Marittimo (LI) tenuto conto:

- della riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi degli immobili

oggetto di divisione giudiziale considerando anche che una delle due proprietà è costituita dal *fallimento* Russo Calogero;

- delle detrazioni al valore per gli oneri di regolarizzazione/urbanistica e/o demolizioni e rimozioni per le opere non sanabili e detrazioni per le regolarizzazioni catastali;
- delle decurtazioni al valore per la vetustà e lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili.

CRITERIO DI STIMA.

Il criterio di stima adottato dal sottoscritto C.T.U. è rappresentato dal **procedimento sintetico-comparativo con stima monoparametrica** mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*", che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (con la propria consistenza e peculiarità) e l'insieme di beni ad essi simili (detti comparabili) per caratteristiche estrinseche, intrinseche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato, con riferimento specifico ai prezzi di mercato rilevati per detti immobili comparabili.

La stima è definita monoparametrica in quanto viene effettuata sulla base di una sola caratteristica differenziale, quella ritenuta più strettamente correlata al valore, quale è la **superficie commerciale**. Lo scrivente assumendo il parametro della superficie commerciale evidenzia che esso: a) è da ritenersi computato con applicazione di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa inficiare le risultanze di stima; b) è un mero strumento di calcolo per addivenire ad una stima di valore che è sempre da intendersi riferita "*a corpo*", nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

RICERCHE DI MERCATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE.

Le fonti di reperimento dei dati utilizzati nella stima sono rappresentati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Si espongono in seguito i valori unitari (€ al mq.) per **ABITAZIONI e AUTORIMESSE**, indicati nella BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (O.M.I.) – Anno 2019 –

Semestre 2.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (O.M.I.)

– (2° semestre 2019) (vedere Allegato n. 52-53).

Provincia di Livorno – Comune di Rosignano Marittimo

Fascia/zona: Extraurbana/Poderone-Bellavista-Poggio Ginepraio - Casina il Palazzo

Malandrone-Le Presette – Villa Nardi - Paltrà Poggetto.

Codice zona: R5

Microzona catastale n.: 1

Abitazioni civili – stato conservativo: Normale

valore di mercato minimo: €/mq. 1.400,00

valore di mercato massimo: €/mq. 1.900,00

Per il box non essendo presente nella zona suddetta si sono prese in esame le quotazioni nella zona limitrofa, quotazioni ridotte prudenzialmente in misura del 10%.

Fascia/zona: Semicentrale/Frazione Solvay

Codice zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Box – stato conservativo: Normale

valore di mercato minimo: €/mq. 820,00 -10%= 740,00

valore di mercato massimo: €/mq. 1.200,00-10%= 1.080,00

SUPERFICIE COMMERCIALE

Premessa.

- **La superficie commerciale** è stata calcolata al lordo dei muri perimetrali e metà muro di confine. La superficie dei balconi è stata conteggiata in misura del 25%. Il tutto come previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dall’Agenzia delle Entrate) e dal D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 allegato C.

- Il valore delle n. 2 aree di corte esclusiva dell'alloggio è compresa nella valutazione dell'alloggio medesimo.

Determinazione della superficie commerciale.

- **Alloggio al piano primo (2° p.f.t.) con n. 2 aree di corte esclusiva:**

- **Interno alloggio** mq. 101,00

- **balconi:** mq. $12,00 \times 25\% =$ mq. 3,00

Totale superficie commerciale alloggio **Mq. 104,00**

- **Autorimessa al piano seminterrato:** **Mq. 52,00**

**PREZZO AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE COMMERCIALE
RILEVATO DALLE RICERCHE DI MERCATO APPLICATO ALLA STIMA**

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili da valutare ed in particolare:

➤ Quali aspetti positivi:

- del fatto che l'alloggio è dotato di due aree di corte esclusive;
- del fatto che l'alloggio presenta uno stato di manutenzione e conservazione soddisfacente;
- del fatto che l'alloggio presenta una buona esposizione, i locali sono disimpegnati in modo adeguato e si gode di una ampia panoramicità.

➤ Quali aspetti negativi:

- del fatto che nella zona sono presenti attività industriali.

Si ritiene di applicare i seguenti valori al mq.:

- ❖ **Per l'alloggio al piano primo (2° p.f.t.) con n. 2 aree esclusive di corte descritto al C.F. di Rosignano Marittimo fg. 93, particella 222, sub. 9: €/mq. 1.750,00**

- ❖ Per l'autorimessa al piano seminterrato descritta al C.F. di Rosignano Marittimo fg. 93, particella 222, sub. 6: €/mq. 900,00

**ELABORAZIONE DELLA STIMA E
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN ASTRATTO
(IN REGIME DI LIBERA CONTRATTAZIONE)
CONSIDERANDO GLI IMMOBILI LIBERI DA AFFITTI**

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si procede all'elaborazione della stima ed alla determinazione del valore di mercato attuale in astratto (in regime di libera contrattazione), valore al quale verrà applicata la riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi degli immobili oggetto di divisione giudiziale, le detrazioni per gli oneri di regolarizzazione/urbanistica e catastale e/o demolizioni e rimozioni per le opere non sanabili; le decurtazioni al valore per la vetustà e lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili, nel paragrafo successivo, rappresentato nella TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI SITI IN ROSIGNANO MARITTIMO (LI).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (in regime di libera contrattazione)
considerando gli immobili LIBERI DA AFFITTI:

- Alloggio al piano primo (2° p.f.t.) con n. 2 aree esclusive di corte descritto al C.F. di Rosignano Marittimo fg. 93, particella 222, sub. 9:
€/mq. 1.750,00 x mq. 104,00 = arrotondato ad € 182.000,00
- Autorimessa al piano seminterrato descritta al C.F. di Rosignano Marittimo fg. 93, particella 222, sub. 6:
€/mq. 900,00 x mq. 52,00 = arrotondato ad € 47.000,00

➤ **TOTALE VALORE DI MERCATO in regime di libera contrattazione € 229.000,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE GIUDIZIALE, TENENDO CONTO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA DI VIZI, DELLA DETRAZIONE PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE E/O DEMOLIZIONI PER OPERE NON SANABILI, DELLE DECURTAZIONI PER LA VETUSTA' E LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

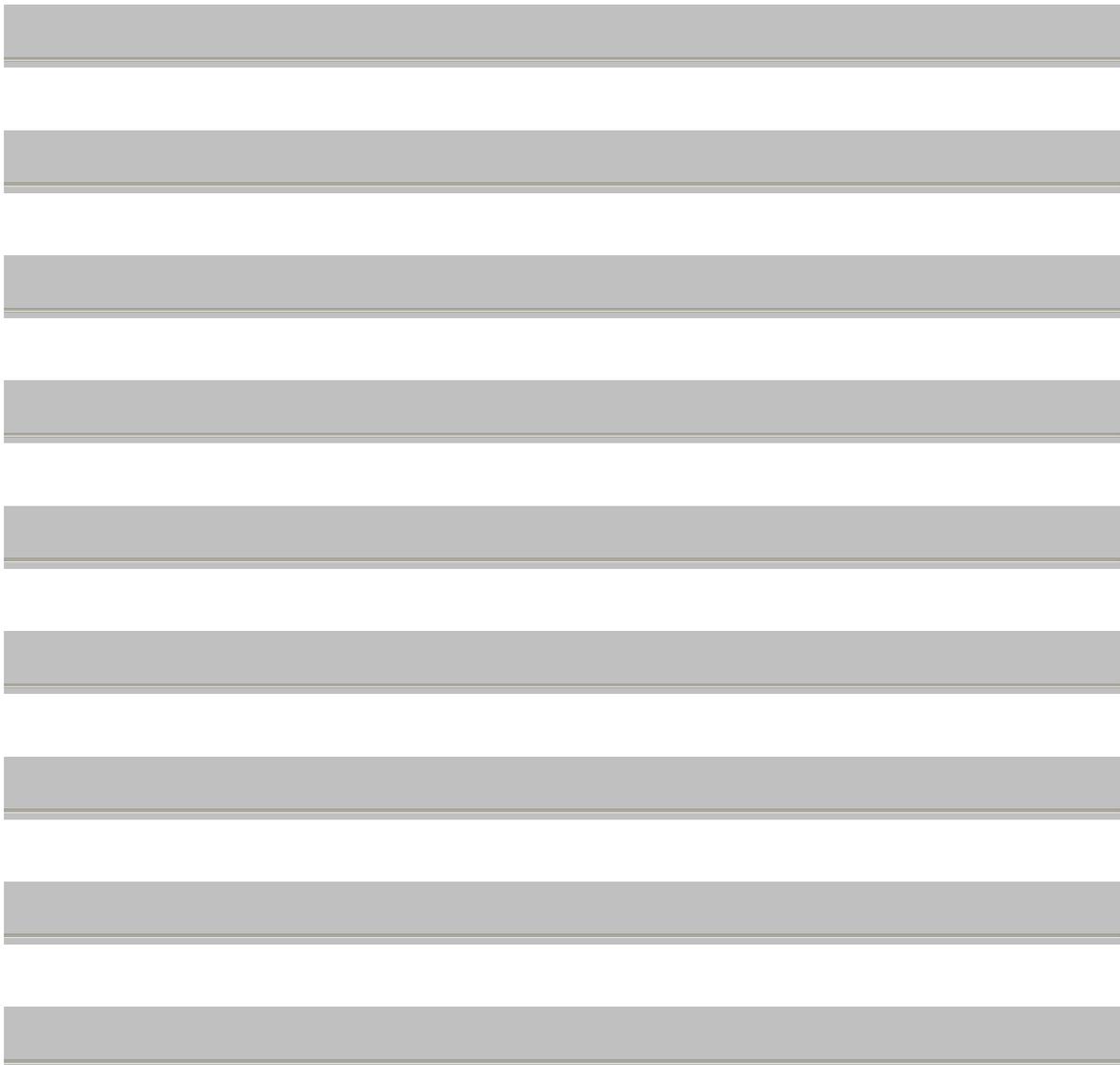
Il sottoscritto C.T.U. determina il valore di mercato degli immobili oggetto di divisione tenendo conto delle riduzioni di valore, detrazioni e decurtazioni come in seguito precisato: **al valore di mercato in regime di libera contrattazione totale di € 229.000,00 e nello specifico al valore di mercato per i singoli immobili vengono applicati con l'ausilio della TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER GLI IMMOBILI SITI IN ROSIGNANO MARITTIMO i seguenti adeguamenti:**

- riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi degli immobili oggetto di divisione giudiziale considerando anche che una delle due proprietà è costituita dal *fallimento* Russo Calogero;
- detrazioni al valore per gli oneri di regolarizzazione/urbanistica e/o demolizioni e rimozioni per le opere non sanabili e detrazioni per le regolarizzazioni catastali sulla base di quanto riportato nel paragrafo "2.7) *situazione edilizia e verifica regolarità edilizia/urbanistica*";
- decurtazioni in percentuale al valore per la vetustà e lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili.

**TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
DEGLI IMMOBILI SITI IN ROSIGNANO MARITTIMO (LI).**

CAPITOLO 2° IMMOBILI siti in ROSIGNANO MARITTIMO (LI) – Vada- Località Stradone Polveroni – Via Per Rosignano n. 23/A (ingresso pedonale) - 23/B (ingresso carraio).	Valore di mercato Piena proprietà per l'intero in regime di libera contrattazio- ne.	Riduzione del valore di mercato considerando che trattasi di causa di divisione (con una parte costituita da fallimento) per l'assenza della garanzia per vizi (-10%).	Detrazioni per oneri di regolarizzazione edilizia, per oneri di demolizioni per opere non sanabili.	Decurtazioni al valore per vetustà e stato di manutenzione e conservazio- ne.	VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO Utilizzato nel progetto di divisione. (liberi alla vendita).
a) ALLOGGIO AL PIANO PRIMO (2° P.F.T.) e n. 2 aree di corte esclusiva descritto al C.F. di Rosignano Marittimo foglio 93, particella 222 sub. 9.	€ 182.000,00	€182.000,00x10% - € 18.200,00	- € 3.000,00	€ 182.000,00x5% -€ 9.100,00	Arrotondato € 152.000,00
b) AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRA - TO descritta al C.F. di Rosignano Marittimo foglio 93, particella 222 sub. 6.	€ 47.000,00	€47.000,00x10% - € 4.700,00	- € 5.000,00	€ 47.000,00x10% -€ 4.700,00	€ 33.000,00
TOTALI	€ 229.000,00	- € 22.900,00	- € 8.000,00	- € 13.800,00	Arrotondato a € 185.000,00

IL VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO DEGLI IMMOBILI UBICATI IN ROSIGNANO MARITTIMO (LI) - VADA- LOCALITA' STRADONE POLVERONI - VIA PER ROSIGNANO N. 23/A (INGRESSO PEDONALE), N. 23/B (INGRESSO CARRAIO) (CONSIDERATI LIBERI ALLA VENDITA) E' STATO DETERMINATO NELL'IMPORTO DI EURO 185.000,00 (diconsi Euro Centottantacinquemila/00).



**PUNTO b) DEL QUESITO: PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI DIVISIONE
CON LA FORMAZIONE DI N. 2 LOTTI**

b) predisponga un progetto di divisione, con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote e determini gli eventuali conguagli in denaro;

**PROGETTO DI DIVISIONE IMMOBILIARE
CON FORMAZIONE N. 2 LOTTI.**

LOTTO N. 1: da assegnare in piena proprietà per l'intero

Alla Sig.ra [REDACTED]

per un valore corrispondente alla quota di 1/4 del valore complessivo di tutti gli immobili oggetto di divisione.

LOTTO N. 2: da assegnare in piena proprietà per l'intero

al FALLIMENTO RUSSO CALOGERO

per un valore corrispondente alla quota di 3/4 del valore complessivo di tutti gli immobili oggetto di divisione.

TABELLA DI RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI

Capitolo 1° IMMOBILI IN ASTI – Corso Alba n. 76	
IMMOBILI	VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO
a) PORZIONE ABITATIVA descritta al C.F. di Asti sez. urb. AT, foglio 76, particella 744 e 743	€. 43.000,00
b) BASSO FABBRICATO con locale di sgombero (utilizzato come tavernetta)-legnaia-forno-bagno e cantina descritto al C.F. di Asti sez. urb. AT, foglio 76, particella 743	€. 12.000,00
c) TERRENO (giardino/cortile) descritto al C.T. di Asti sez. Asti, foglio 76, particella 742	€. 16.000,00
d) n. 3 AUTORIMESSE descritte al C.F. di Asti sez. urb. AT, foglio 76, particella 180, - sub. 20 - sub. 21 - sub. 22	€. 11.000,00 €. 7.000,00 €. 11.000,00
TOTALE VALUTAZIONE IMMOBILI IN ASTI - CORSO ALBA N. 76	€.100.000,00
Capitolo 2° IMMOBILI IN ROSIGNANO MARITTIMO (LI) – Vada – Località Stradone Polveroni – Via per Rosignano n. 23 A- 23/B	
IMMOBILI	VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO
a) ALLOGGIO AL PIANO PRIMO (2° P.F.T.) e n. 2 aree di corte esclusiva descritta al C.F. di Rosignano Marittimo foglio 93, particella 222 sub. 9.	€. 152.000,00
b) AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO descritta al C.F. di Rosignano Marittimo foglio 93, particella 222 sub. 6.	€. 33.000,00
TOTALE VALUTAZIONE IMMOBILI IN ROSIGNANO MARITTIMO	€.185.000,00
TOTALE VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI TUTTI GLI IMMOBILI (ASTI+ROSIGNANO MARITTIMO)	(€. 100.000,00 + €. 185.000) = €.285.000,00
<p>- VALORE IMMOBILI DA ATTRIBUIRE ALLA SIG.RA [REDACTED] (corrispondente alla quota di 1/4): $€. 285.000,00 \times 1/4 = €. 71.250,00$</p> <p>- VALORE IMMOBILI DA ATTRIBUIRE AL FALLIMENTO RUSSO CALOGERO (corrispondente alla quota di 3/4): $€. 285.000,00 \times 3/4 = €. 213.750,00$</p>	

PROGETTO DI DIVISIONE IMMOBILIARE:
FORMAZIONE N. 2 LOTTI

LOTTO N° 1 da assegnare in piena proprietà per l'intero alla Sig.ra [REDACTED] (corrispondente al valore della quota di 1/4)	
IMMOBILI	VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO
a) In ASTI Corso Alba n. 76: PORZIONE ABITATIVA descritta al C.F. di Asti sez. urb. AT, foglio 76, particella 744 e 743	€. 43.000,00
b) In ASTI Corso Alba n. 76: BASSO FABBRICATO a locale di sgombero (utilizzato come tavernetta)-legnaia-forno-bagno e cantina descritto al C.F. di Asti sez. urb. AT, foglio 76, particella 743	€. 12.000,00
c) In ASTI Corso Alba n. 76: TERRENO (giardino/cortile) descritto al C.T. di Asti sez. Asti, foglio 76, particella 742	€. 16.000,00
TOTALE VALORE LOTTO N° 1 da assegnare alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in piena proprietà per 1/1	€. 71.000,00

CALCOLO CONGUAGLIO IN DENARO:

VALORE QUOTA DA ATTRIBUIRE A [REDACTED] [REDACTED] €. 71.250,00

VALORE LOTTO N° 1 ASSEGNATO A [REDACTED] [REDACTED] €. 71.000,00

LA SIG.RA [REDACTED] DEVE RICEVERE DAL

FALLIMENTO RUSSO CALOGERO L'IMPORTO A CONGUAGLIO DI €. 250,00.

LOTTO N° 2 da assegnare in piena proprietà per l'intero al FALLIMENTO RUSSO CALOGERO (corrispondente al valore della quota di 3/4)	
IMMOBILI	VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO
a) In ROSIGNANO MARITTIMO (LI) VADA – Località Stradone Polveroni – Via per Rosignano n. 23/A- 23/B: ALLOGGIO AL PIANO PRIMO (2° P.F.T.) e n. 2 aree di corte esclusiva descritta al C.F. di Rosignano Marittimo foglio 93, particella 222 sub. 9.	€. 152.000,00
b) In ROSIGNANO MARITTIMO (LI) VADA – Località Stradone Polveroni – Via per Rosignano n. 23/A- 23/B: AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO descritta al C.F. di Rosignano Marittimo foglio 93, particella 222 sub. 6.	€. 33.000,00
c) In ASTI Corso Alba n. 76: n. 3 AUTORIMESSE descritte al C.F. di Asti sez. urb. AT, foglio 76, particella 180, - sub. 20 - sub. 21 - sub. 22	€. 11.000,00 €. 7.000,00 €. 11.000,00
TOTALE VALORE LOTTO N° 2 da assegnare al FALLIMENTO RUSSO CALOGERO in piena proprietà per 1/1	€. 214.000,00

VEDERE ALLEGATO N° 54 - ELABORATO GRAFICO PER LA RAPPRESENTAZIONE DEI

DUE LOTTI

CALCOLO CONGUAGLIO IN DENARO:

VALORE QUOTA DA ATTRIBUIRE AL FALLIMENTO RUSSO : € . 213.750,00

VALORE LOTTO N° 2 ASSEGNATO AL FALL. RUSSO: € . 214.000,00

IL FALLIMENTO RUSSO CALOGERO DEVE DARE ALLA

SIG.RA [REDACTED] L'IMPORTO A CONGUAGLIO DI € . 250,00.

N.B.: Per la descrizione, l'identificazione catastale, le coerenze ed i pesi gravanti sugli immobili inseriti nei n. 2 lotti che formano il progetto di divisione, fare riferimento e tenere conto di quanto riportato in risposta al punto a) del quesito.

PUNTO c) DEL QUESITO: predisposizione di piano di vendita

c) nel caso in cui i beni non siano comodamente divisibili e non sia possibile la formazione di masse singole di valore uniforme, predisponga un piano di vendita degli stessi

Tenuto conto che i beni sono comodamente divisibili è stato redatto progetto di divisione con la formazione di due lotti assegnati ai due condividenti in risposta al punto b) del quesito.

TENTATIVO DI CONCILIAZIONE TRA LE PARTI

Tenti, in ogni caso, la conciliazione tra le parti".

Tenuto conto della presenza di beni immobili con irregolarità edilizia non è stato concretamente possibile tentare la conciliazione tra le parti.

Quanto relazionato ad espletamento del mandato ricevuto, compatibilmente agli elementi allo stato a proprie mani, con il massimo scrupolo, obiettività e coscienza, ponendosi a deferente disposizione dell'III.mo Signor Giudice per ogni opportuno chiarimento.

POCAPAGLIA, addì 20 marzo 2020

(il C.T.U.)

Geom. CHIESA Davide



ALLEGAZIONI DOCUMENTALI

ALLEGATO N° 1 – Verballi delle operazioni peritali.

ALLEGAZIONI PER IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ASTI

ALLEGATO N° 2 – Documentazione fotografica immobili in Asti (n. 20 foto).

ALLEGATO N° 3 – Visura catastale storica C.F. Asti Sez. AT Fg. 76, n. 744.

ALLEGATO N° 4 – Visura catastale storica C.F. Asti Sez. AT Fg. 76, n. 743.

ALLEGATO N° 5 – Visura catastale storica C.T. Asti Sez. A Fg. 76, n. 744.

ALLEGATO N° 6 – Visura catastale storica C.T. Asti Sez. A Fg. 76, n. 743.

ALLEGATO N° 7 – Visura catastale storica C.T. Asti Sez. A Fg. 76, n. 742.

ALLEGATO N° 8 – Visura catastale storica C.F. Asti Sez. AT Fg. 76, n. 180, sub. 20.

ALLEGATO N° 9 – Visura catastale storica C.F. Asti Sez. AT Fg. 76, n. 180, sub. 21.

ALLEGATO N° 10 – Visura catastale storica C.F. Asti Sez. AT Fg. 76, n. 180, sub. 22.

ALLEGATO N° 11 – Elaborato planimetrico immobili in ASTI.

ALLEGATO N° 12 – Estratto di mappa immobili in ASTI Sez. A Fg. 76.

ALLEGATO N° 13 – Planimetria C.F. Asti Sez. AT Fg. 76, n. 744.

ALLEGATO N° 14 – Planimetria C.F. Asti Sez. AT Fg. 76, n. 743.

ALLEGATO N° 15 – Planimetria C.F. Asti Sez. AT Fg. 76, n. 180, sub. 20.

ALLEGATO N° 16 – Planimetria C.F. Asti Sez. AT Fg. 76, n. 180, sub. 21.

ALLEGATO N° 17 – Planimetria C.F. Asti Sez. AT Fg. 76, n. 180, sub. 22.

**ALLEGATO N° 18 – Trascrizione denuncia di successione di ██████████ trascritta
alla Conservatoria di Asti il 23/06/2007 ai numeri 8018/5009.**

**ALLEGATO N° 19 – Trascrizione accettazione tacita di eredità di ██████████
trascritta alla Conservatoria di Asti il 02/10/2008
ai numeri 9882/6895.**

- ALLEGATO N° 20 – *Trascrizione Scrittura privata autenticata di acquisto trascritta alla Conservatoria di Asti il 13/10/1993 ai numeri 7039/5378.***
- ALLEGATO N° 21 – *Trascrizione atto di acquisto trascritto alla Conservatoria di Asti il 15/12/1992 ai numeri 9622/7081.***
- ALLEGATO N° 22 – *Trascrizione atto di acquisto trascritto alla Conservatoria di Asti il 02/08/2005 ai numeri 8227/5247.***
- ALLEGATO N° 23 – *Concessione Edilizia n. 261/21.12.1992.***
- ALLEGATO N° 24 – *Progetto relativo alla Concessione Edilizia n. 261/21.12.1992.***
- ALLEGATO N° 25 – *Progetto relativo al Condono del basso fabbricato del 2004.***
- ALLEGATO N° 26 – *Elenco note di Russo Calogero su Asti.***
- ALLEGATO N° 27 – *Elenco note di ██████████ su Asti.***
- ALLEGATO N° 28 – *Elenco note di ██████████ su Asti.***
- ALLEGATO N° 29 – *Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili trascritto in data 01/07/2013, ai numeri Reg. Gen. 5452 e Reg. Part. 3970.***
- ALLEGATO N° 30 – *Trascrizione di Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta in data 12/02/2016, ai numeri Reg. Gen. 1276 e Reg. Part. 1035.***
- ALLEGATO N° 31 – *Iscrizione di Ipoteca Volontaria iscritta in data 10/06/2013, ai numeri Reg. Gen. 4810 e Reg. Part. 580.***
- ALLEGATO N° 32 – *Quotazioni O.M.I. dell’Agenzia Entrate per immobili in Asti – residenziale e box.***
- ALLEGATO N° 33 – *Quotazioni O.M.I. dell’Agenzia Entrate per immobili in Asti – Magazzini (basso fabbricato).***

**ALLEGAZIONI PER IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI
ROSIGNANO MARITTIMO**

**ALLEGATO N° 34 – Documentazione fotografica immobili in Rosignano Marittimo
(n. 42 foto).**

ALLEGATO N° 35 – Atto di acquisto rogito Notaio Alterio del 18/02/1994 rep. 41104.

**ALLEGATO N° 36 – Trascrizione Atto di acquisto rogito Notaio Alterio del 18/02/1994 rep.
41104 trascritto in data 03/03/1994, ai numeri Reg. Gen. 2483 e
Reg. Part. 1540.**

ALLEGATO N° 37 – Planimetria C.F. Rosignano Marittimo Fg. 93, n. 222, sub. 9.

ALLEGATO N° 38 – Planimetria C.F. Rosignano Marittimo Fg. 93, n. 222, sub. 6.

ALLEGATO N° 39 – Elaborato planimetrico Rosignano Marittimo Fg. 93, n. 222.

ALLEGATO N° 40 – Estratto di mappa C.T. Rosignano Marittimo Fg. 93, n. 222.

**ALLEGATO N° 41 – Visura catastale storica C.F. Rosignano Marittimo Fg. 93, n. 222,
sub. 9.**

**ALLEGATO N° 42 – Visura catastale storica C.F. Rosignano Marittimo Fg. 93, n. 222,
sub. 6.**

**ALLEGATO N° 43 – Trascrizione denuncia di successione di ██████████ trascritta
alla Conservatoria di Livorno il 02/07/2007 ai numeri 14898/7309.**

**ALLEGATO N° 44 – Progetto relativo alla variante del 25/03/1994 alla C.E. n. 228/92 del
22/05/1993 e abitabilità/agibilità del 27/12/1994.**

ALLEGATO N° 45 – Elenco note di Russo Calogero su Livorno.

ALLEGATO N° 46 – Elenco note di ██████████ su Livorno.

ALLEGATO N° 47 – Elenco note di ██████████ su Livorno.

**ALLEGATO N° 48 – Nota di Trascrizione di Domanda Giudiziale per revoca atti soggetti a
trascrizione trascritto in data 23/10/2017, ai numeri Reg. Gen. 16380
e Reg. Part. 10913.**

ALLEGATO N° 49 – Nota di Trascrizione di Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta in data 20/09/2017, ai numeri Reg. Gen. 14594 e Reg. Part. 9723.

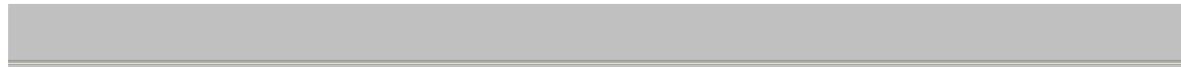
ALLEGATO N° 50 – Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria iscritta in data 10/06/2013, ai Numeri Reg. Gen. 7863 e Reg. Part. 1190.

ALLEGATO N° 51 – Nota di Trascrizione della costituzione di vincolo trascritta in data 04 novembre 1994 ai numeri R.g. 12921 ed R.p. 8500.

ALLEGATO N° 52 – Quotazioni O.M.I. dell'Agenzia Entrate per immobili in Rosignano Marittimo – residenziale.

ALLEGATO N° 53 – Quotazioni O.M.I. dell'Agenzia Entrate per immobili in Rosignano Marittimo – autorimessa.

**ALLEGATO N° 54 - ELABORATO GRAFICO PER LA RAPPRESENTAZIONE DEI DUE
LOTTI.**



❖ **Istanza di liquidazione C.T.U.**