

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA

Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione giudiziale nr. R.G. 57/2023 CCI-LIQ

*Giudice Delegato Dott. ***** – Curatore Avv. ******

Liquidazione giudiziale dell'impresa individuale

MMMMMMMMMM

Prossima udienza 01.02.2024 ore 10:30 per l'esame dello stato passivo avanti al G.D.

Relazione di stima

Tecnico stimatore: Arch. Valentina Bianco

Sommario

QUADRO RIASSUNTIVO RELAZIONE PERITALE.....	3
Incarico.....	5
Premesse.....	5
TRATTAZIONE PER PUNTI – RELAZIONE DI STIMA	6
Parte 1: <i>Inquadramento</i>	6
1.1 individuazione beni	6
1.2 situazione catastale	7
Parte 2: <i>Titolarità</i>	10
2.1 titolarità attuale.....	10
2.2 cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi ultra ventennale.....	10
2.3 continuità delle trascrizioni	11
Parte 3: <i>Diritti, limitazioni, vincoli, formalità</i>	11
3.1 diritti reali e di godimento	12
3.2 limitazioni di natura condominiale.....	12
3.3 informazione su spese di gestione e procedimenti giudiziari.....	12
3.4 limitazioni derivanti da altri titoli.....	12
3.5 limitazioni di natura urbanistica o edilizia	12
3.6 formalità pregiudizievoli da cancellare	13
Parte 4: <i>Occupazione</i>	14
4.1 stato di occupazione rilevato in loco	14
4.2 verifiche sussistenza contratti presso agenzia delle entrate	15
Parte 5: <i>Descrizione dei beni</i>	15
descrizione beni oggetto di stima	15
Parte 6: <i>Regolarità edilizio-urbanistica e catastale</i>	20
6.1 situazione edilizia/urbanistica e regolarità	20
6.2 regolarizzazione edilizia.....	21
6.3 attestato di prestazione energetica.....	25
6.4 certificato di destinazione urbanistica	25
Parte 7: <i>Valutazione</i>	25
7.1 valore di mercato	28
7.2 riepilogo valutazione	30
Riepilogo documentazione allegata.....	31

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento	Agenzia Entrate - Uff. Prov. di Asti Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare
nota del	06.11.2023
numeri	R.g. 9676 - R.p. 7611

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	1/1 della piena proprietà						
1. Destinazione	Autorimessa - Villanova d'Asti (AT) - Stazione, strada Bianchi nr. 19 piano T						
Dati catastali	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	17	58	1	C/6	U	17 mq	36,88 €
2. Destinazione	Autorimessa - Villanova d'Asti (AT) - Stazione, strada Bianchi nr. 21 piano T						
Dati catastali	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	17	58	2	C/6	U	17 mq	36,88 €
3. Destinazione	Appartamento - Villanova d'Asti (AT) - Stazione, strada Bianchi nr. 23 piano R-S1						
Dati catastali	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	17	58	3	A/2	3	3,5 vani	207,87 €
4. Destinazione	Appartamento - Villanova d'Asti (AT) - Stazione, strada Bianchi nr. 23 piano 1-S1						
Dati catastali	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	17	58	4	A/2	3	5,5 vani	326,66 €

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	1/1 piena proprietà						
Destinazione	Fabbricato costituito da 2 unità abitative e 2 autorimesse oltre parti comuni						
Dati catastali	LOTTO A - Villanova d'Asti (AT) - Stazione, strada Bianchi nr. 21-23						
	Appartamento, <i>piano R-S1</i>						
	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	17	58	3	A/2	3	3,5 vani	207,87 €
	Autorimessa, <i>piano T</i>						
	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	17	58	2	C/6	U	17 mq	36,88 €
	LOTTO B - Stazione, strada Bianchi nr. 19-23						
	Appartamento, <i>piano 1-S1</i>						
	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	17	58	4	A/2	3	5,5 vani	326,66 €
	Autorimessa, <i>piano T</i>						
	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	17	58	1	C/6	U	17 mq	36,88 €

VALORE DI MERCATO – VALORE BASE D'ASTA

LOTTO A – Appartamento con autorimessa	
Valore di mercato	44.870,00 Euro al lordo di adeguamenti e correzioni.
Valore mercato normalizzato	36.500,00 Euro

LOTTO B – Appartamento con autorimessa	
Valore di mercato	82.400,00 Euro al lordo di adeguamenti e correzioni.
Valore mercato normalizzato	74.500,00 Euro

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde.
Sussistenza comproprietari	Non sussistono soggetti comproprietari.
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c	Sussiste.
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	Non sussistono vincoli di trasferibilità.
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Formalità gravanti unicamente sui beni in esame: • <u>trascrizione 06.11.2023 nn. 9676/7611</u>: fallimento • <u>trascrizione 05.10.2023 nn. 8752/6864</u>: pignoramento • <u>iscrizione del 08.04.2022 nn. 3333/444</u>: ipoteca conc. Amministrativa/riscossione • <u>iscrizione del 13.02.2017 nn. 1477/168</u>: ipoteca conc. Amministrativa/riscossione • <u>iscrizione del 28.10.2011 nn. 9995/1701</u>: ipoteca volontaria
Stato di occupazione	Lotto A: al momento del sopralluogo risultava disabitato, erano ancora presenti alcune mobilie e rifiuti vari; le chiavi di accesso risultavano in possesso dell'occupante del lotto B, il quale occupa altresì la pertinenza del lotto in parola. Lotto B: occupato da soggetto terzo, sig. PPPPPP MMMMMM insieme alla madre disabile; l'occupante in sede di sopralluogo riferiva di avere un contratto di locazione regolare che però non esibiva e di cui non produceva copia nei giorni successivi. Il Dipartimento provinciale AA.EE. di Asti riferiva che non risultano contratti di locazione e/o comodato in corso di validità aventi il proprietario dei beni quale dante causa.

NOTE

- Sono presenti difformità edilizie e catastali; cfr. sezione in risposta al quesito "6".
- Si segnala l'esistenza di beni comuni non censibili (corpi scale, cortile comune ed aree esterne, corridoio di accesso alle cantine, ecc) non identificati presso il C.F. con un proprio subalterno.

* * *

Incarico

La sottoscritta Valentina BIANCO, Architetto libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Torino al nr. 8884 e all'Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ivrea al nr. 271, con studio professionale in Mathi (TO) via Capitano Gatti nr. 15, veniva nominata dal curatore della procedura di liquidazione giudiziale in titolo quale Tecnico per le operazioni di stima e descrizione degli immobili di seguito descritti. Il G.D. autorizzava la nomina della scrivente con visto del 02.01.2024.

Premesse

Le oo.pp. sono iniziate nella stessa giornata in cui ha ricevuto l'incarico, con lo studio e la verifica degli atti di causa acquisiti.

Nello svolgimento delle indagini preliminari e della *due diligence immobiliare* sono state acquisite presso i pubblici uffici (Agenzia delle Entrate, Conservatoria, Archivi/Studi Notarili, Ufficio Tecnico del Comune di ubicazione dei beni oggetto di stima, Catasto, S.I.P.E.E., ecc.) tutte le certificazioni e documentazioni necessarie all'allestimento della presente relazione di stima.

In data 25.01.2024 alla presenza dell'occupante di alcuni dei beni in esame (sig. P P P P P P M M M M M M, infra generalizzato) eseguiva sopralluogo ricognitivo presso i beni de quo, effettuando rilievi fotografici e misurazioni metriche a campione per successivo confronto con la documentazione edilizia e catastale. Gli accertamenti peritali si concludevano infine allestendo la presente relazione e compiendo le opportune indagini di mercato, infra descritte.

Ciò premesso,

dopo aver consultato gli atti, ispezionati i luoghi e compiute tutte le indagini ritenute opportune l'Esperto Stimatore scrivente si trova in grado di riferire quanto segue.

TRATTAZIONE PER PUNTI – RELAZIONE DI STIMA

PARTE 1:

Identificazione degli immobili oggetto di valutazione: ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini.

1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

La presente relazione di stima riguarda in totale quattro unità immobiliari, proposte in due lotti, identificati nel corpo del testo come segue:

- **Lotto A:** *Appartamento civile abitazione [N.C.E.U. Fg. 17 p. 58 s.3],
autorimessa [N.C.E.U. Fg. 17 p. 58 s.2];*
- **Lotto B:** *Appartamento civile abitazione [N.C.E.U. Fg. 17 p. 58 s.4],
autorimessa [N.C.E.U. Fg. 17 p. 58 s.1].*

Le unità immobiliari in esame sul posto sono raggruppate in un unico complesso immobiliare costituito da fabbricato isolato elevato a due piani f.t. oltre interrato, servito da un singolo corpo scala, al ai civici nn. 19-21 e 23 della strada Bianchi, con cortile ed aree esterne comuni, avente accesso pedonale e carraio da cancelli prospicienti la via pubblica.

Lo stabile in parola è sito in Villanova d'Asti, precisamente nella borgata Stazione posta a circa 3 km a nord-est dell'aggregato urbano principale; località meglio individuata sull'immagine aerea che si allega (cfr. doc. 1 allegato). Si precisa che il complesso immobiliare in parola sorge nelle immediate vicinanze dell'asse ferroviario, in area ricompresa tra la strada Bianchi a nord e la ferrovia a sud.

LOTTO A

Ubicazione

Villanova d'Asti - Stazione (AT) strada Bianchi nn. 21-23.

Tipologia

Trattasi di:

- appartamento di civile abitazione, posto al piano rialzato (1° f.t.), con cantina pertinenziale al piano seminterrato (S1);
- autorimessa singola al piano terreno (1° f.t.).

Consistenza

Appartamento di civile abitazione con accesso da corpo scala comune, composto di ingresso, soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio e due balconi al piano rialzato (1° f.t.).

Completano la proprietà:

- una cantina pertinenziale posta al piano seminterrato (S1) con accesso da corridoio comune;

- un autorimessa singola al piano terreno (1° f.t.) avente accesso carraio dall'area esterna comune cui si accede tramite cancello carraio direttamente affacciato sulla via pubblica;
- la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione.

LOTTO B

Ubicazione

Villanova d'Asti - Stazione (AT) strada Bianchi nr. 19-23.

Tipologia

Trattasi di:

- appartamento di civile abitazione, posto al piano primo (2° f.t.), con cantina pertinenziale al piano seminterrato (S1);
- autorimessa singola al piano terreno (1° f.t.).

Consistenza

Appartamento di civile abitazione con accesso da corpo scala comune, composto di ingresso, soggiorno, tinello, cucina, due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno, lavanderia e tre balconi al piano primo (2° f.t.).

Completano la proprietà:

- una cantina pertinenziale posta al piano seminterrato (S1) con accesso da corridoio comune;
- un autorimessa singola al piano terreno (1° f.t.) avente accesso carraio dall'area esterna comune cui si accede tramite cancello carraio direttamente affacciato sulla via pubblica;
- la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione.

1.2 SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali

CATASTO TERRENI

Lo stabile che ospita i beni in esame sorge su area identificata presso il C.T. del Comune di Villanova d'Asti (AT) al Fg. 17 mapp. 58 come da estratto di mappa (cfr. doc. 2 allegato) che si allega.

CATASTO FABBRICATI

Secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. docc. 3 e 4 allegati) le unità immobiliari in parola risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Villanova d'Asti (AT), alla ditta DDDDDD RRRRRR nato a **** (*) il ***** c.f. *****, proprietà per 1/1, come segue:

LOTTO A

- Appartamento di civile abitazione

Fg. 17, p.lla 58, sub. 3, cat. A/2, Cl. 3, cons. 3,5 vani, sup. cat. tot. 99 mq, sup. cat. tot. escl. aree scoperte 95 mq, r.c. Euro 207,87, strada Bianchi, piano T-1.

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie,
- variazione n. 16421.1/2012 del 06.11.2012 prat. n. AT0152763 per G.A.F. codifica piano incoerente;
- variazione toponomastica N. 7406.1/2003 del 03.02.2003 prat. n. 20379;
- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

- Autorimessa

Fg. 17, p.lla 58, sub. 2, cat. C/6, Cl. U, cons. 17 mq, sup. cat. tot. 17 mq, r.c. Euro 36,88, strada Bianchi, piano T.

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie,
- variazione toponomastica N. 7405.1/2003 del 03.02.2003 prat. n. 20378;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

Confini

Le unità immobiliari costituenti il lotto in esame sulla località sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario:

- Appartamento

al piano rialzato (1°f.t.) vuoto su area esterna comune su tre lati, corpo scala comune;

al piano seminterrato (S1) area esterna comune su tre lati, proprietà stessa ditta (cantina pertinenziale lotto “B”), corridoio comune.

- Autorimessa

area esterna comune, proprietà stessa ditta (autorimessa lotto “B”), proprietà stessa ditta su due lati (appartamento lotto “A”).

Corrispondenza catastale

La rappresentazione delle unità immobiliari in esame contenuta nelle planimetrie catastali del C.F. che si allegano (cfr. doc. 5 allegato) risulta ai piani fuori terra sostanzialmente conforme rispetto allo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo, fatta eccezione per alcune minime difformità interne, mentre al piano seminterrato la situazione è diversa da quella rappresentata sulle planimetrie conservate in Catasto (cfr. sezione in risposta al quesito "6").

LOTTO B

- Appartamento di civile abitazione

Fg. 17, p.lla 58, sub. 4, cat. A/2, Cl. 3, cons. 5,5 vani, r.c. Euro 326,66, strada Bianchi, piano 1.

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie,
- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

- Autorimessa

Fg. 17, p. 58, s. I, cat. C/6, Cl. U, cons. 17 mq, sup. tot. 17 mq, r.c. € 36,88, strada Bianchi, p. T.

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie,
- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

Confini

Le unità immobiliari costituenti il lotto in esame sulla località sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario:

- Appartamento

al piano primo (2^of.t.) vuoto su area esterna comune su tre lati, corpo scala comune;

al piano seminterrato (S1) corridoio comune, proprietà stessa ditta (cantina pertinenziale lotto "A"), area esterna comune su due lati, locale caldaia.

- Autorimessa

area esterna comune su due lati, proprietà stessa ditta su due lati (appartamento e autorimessa lotto "A").

Corrispondenza catastale

La rappresentazione delle unità immobiliari in esame contenuta nelle planimetrie catastali del C.F. che si allegano (cfr. doc. 6 allegato) risulta ai piani fuori terra sostanzialmente conforme rispetto allo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo, fatta eccezione per alcune minime difformità interne, mentre al piano seminterrato la situazione è diversa da quella rappresentata sulle planimetrie conservate in Catasto (cfr. sezione in risposta al quesito "6").

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Si evidenzia l'esistenza di beni comuni non censibili a corredo del compendio immobiliare, non censiti autonomamente presso il Catasto Fabbricati. In ogni caso si rammenta che i B.C.N.C. per loro natura risultano inscindibili dai beni principali cui sono comuni.

* * *

PARTE 2:

Individuazione attuali soggetti proprietari degli immobili, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

2.1 TITOLARITÀ ATTUALE

A tutto il 15.01.2024 le uu.ii. in esame risultavano per la piena proprietà e per l'intero in capo al sig. DDDDDD RRRRRR nato a ***** (**) il ***** c.f. *****.

2.2 CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI ULTRA VENTENNALE

Titolo di acquisto dell'attuale proprietario

I beni in esame pervennero all'attuale proprietario a seguito dei seguenti titoli.

Atto di compravendita del 03.10.2011, rogito notaio Bertone Stefano, rep. nr. 130494/15907 (cfr. doc. 7 allegato) reg. ad Asti il 27.10.2011 al nr. 6448 e trascritto presso le C.RR.II. di Asti in data 28.10.2011 ai nn. 9993/6914 e 9994/6915, per la piena proprietà e per l'intero a favore dell'attuale proprietario sopra generalizzato e contro:

per la prima vendita (relativa ai subb. 1 e 4 oggi in esame) i sigg.ri

- BBBBBB RRRRRR nato a ***** (**) il ***** c.f. *****,
- CCCCCC FFFFFF nata a ***** (**) il ***** c.f. *****

per la seconda vendita (relativa ai subb. 2 e 3 oggi in esame) la sig.ra

- CCCCCC FFFFFF sopra generalizzata.

Trovasi precisazione in atto relativamente all'intestazione catastale dei beni di cui alla prima vendita (subb.1-4) la sig.ra CCCCC FFFFFF sopra generalizzata è presentata come CCCCC FNFNFN.

Ricostruzione della cronistoria ventennale

Ai danti causa dell'attuale proprietario i beni in esame pervennero in forza dei titoli che seguono.

Per quanto riguarda la prima vendita:

- la piena proprietà delle unità immobiliari identificate oggi con i subb. 1 e 4 pervenne ai coniugi BBBBBB RRRRRR e CCCCCC FFFFFF nella misura di 1/2 ciascuno e così per l'intero in forza di edificazione del fabbricato in esame (congiuntamente ai sigg.ri CCCCCC GGGGGG e NNNNNN RRRRRR sotto generalizzati) in forza di titolo ultraventennale (cfr. doc. 8 allegato)

Per quanto riguarda la seconda vendita:

- la quota di 1/4 della piena proprietà sui beni in parola pervenne alla sig.ra CCCCCC FFFFFF per Successione ex lege in morte del sig. CCCCCC GGGGGG nato a ***** (**) il ***** c.f. ***** deceduto in data 22.10.1975, denuncia di successione registrata il 12.04.1995 al

nr. 48 vol. 1573 e trascritta presso la C.RR.II. di Asti in data 27.02.1997 ai nn. 1767/1465 (cfr. doc. 9 allegato).

- la quota di 3/4 della piena proprietà (consolidando così l'intero) pervenne alla sig.ra CCCCCC FFFFFFFF per Successione ex lege in morte della sig.ra NNNNNN RRRRRR nata a ***** (**)
il ***** c.f. ***** deceduta in data 22.10.1994, denuncia di successione registrata il 12.04.1995 al nr. 48 vol. 1573 e trascritta presso la C.RR.II. di Asti in data 27.02.1997 ai nn. 1769/1467 (cfr. doc. 10 allegato).

Primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio

Ai sigg.ri BBBBBB RRRRRR, CCCCCC FFFFFFFF, CCCCCC GGGGGG e NNNNNN RRRRRR, sopra generalizzati, il terreno su cui sorge il fabbricato oggi in esame – edificato dagli stessi soggetti – pervenne con atto di acquisto e costituzione di condominio rogito notaio Paolo Novarese del 03.07.1967 rep. 6961 racc. 4649reg. a Villanova d'Asti (AT) il 14.07.1967 ai nn. 4976/4060 (cfr. doc. 8 allegato) reg. ad Asti il 14.07.1967 al nr. 757 e trascritto presso la C.RR.II di Asti in data 02.(--).1967 ai nn. 4976/4060. Con tale atto i signori sopra identificati acquistavano il lotto di terreno censito al C.T. come Fg. 17 mapp. 58-57, da potere della sig.ra MMMMMM FFFFFFFF in BBBBBB nata a ***** il *****, ai fini di erigervi un fabbricato di civile abitazione che pro quota già in atto (in forza della bozza del progetto edificatorio allegato all'atto) si assegnavano secondo le odierne uu.ii., con unica differenza rispetto agli attuali subalterni del C.F. relativamente alle pertinenze degli appartamenti che in atto risultavano invertite rispetto a come oggi catastalmente abbinate.

2.3 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data odierna.

* * *

PARTE 3:

Indicazione esistenza formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili in esame (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico).

Il tecnico scrivente ha provveduto ad effettuare ispezione ipo-catastale a nome dell'attuale soggetto intestatario dei beni al fine di verificare che non fossero state iscritte ulteriori formalità successivamente alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento e a tutto il 15.01.2024 (cfr. doc. 11 allegato).

A seguito inoltre:

- delle informazioni assunte dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Asti ed ufficio territoriale di Asti;
 - delle ricerche effettuate presso il Comune di Villanova d'Asti (AT) ed a mezzo del servizio on-line "Usi Civici" della Regione Piemonte;
- sulle uu.ii. in esame risulta quanto segue.

3.1 DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

Dalle ricerche effettuate non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti direttamente sulle uu.ii. in parola.

3.2 LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

N.d.r.; i beni in esame non sono ricompresi in condominio.

3.3 INFORMAZIONE SU SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

N.d.r.; i beni in esame non sono ricompresi in condominio.

Altri procedimenti giudiziari relativi ai beni in esame

Quanto sopra premesso, dalle ricerche effettuate e dalla documentazione visionata non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari in corso gravanti sui beni in esame fatta eccezione per quanto segue.

Si segnala l'esistenza di un procedimento per pignoramento immobiliare promosso presso il Tribunale di Asti (rep. 3248 del 11.09.2023) infra meglio descritto nella sezione delle formalità.

3.4 LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI

I beni in esame risultano per la piena proprietà e per l'intero in capo al sig. DDDDDD RRRRRR sopra generalizzato; presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rintracciati contratti di locazione e/o diversi, attualmente in corso di validità, direttamente riferibili alle uu.ii. in esame (*cfr. trattazione punto nr. "4")*).

3.5 LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

A seguito delle indagini esperite in merito è stato riscontrato quanto segue.

Secondo le previsioni del P.R.G.C. vigente il compendio immobiliare in esame rientra in area normativa "1E74" relativa ad *"aree destinate alla residenza a capacità insediativa completamente esaurita e consolidate, già strutturate per interventi di completamento e/o riordino"* disciplinata dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, cui si rimanda in toto. Con riferimento alle classi di vincolo idrogeologico,

si precisa che il fabbricato in parola ricade in "*Classe IIa*" relativa a zone caratterizzate da moderata pericolosità geomorfologica.

Si precisa infine che **il complesso immobiliare in parola ricade per intero in fascia di rispetto stradale e ferroviaria** (rif. Tav. 8 P.R.G.C. vigente pubblicata on-line sul sito istituzionale del Comune).

Relativamente all'esistenza di eventuali usi civici, si precisa che la scrivente ha provveduto ad effettuare apposita ricerca a mezzo del servizio "Usi civici" della Regione Piemonte (cfr. doc. 12 allegato); dalla documentazione visionata e dalle ricerche effettuate non sono emersi usi civici gravanti sul mappale entro cui insiste lo stabile che ospita i beni in esame.

Dalla documentazione visionata non sono emerse particolari limitazioni di natura urbanistica o edilizia meritevoli di rilievo fatta eccezione per le fasce di rispetto stradale e ferroviaria anzidette.

3.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Le unità immobiliari in esame risultano gravate dalle seguenti formalità presso la C.RR.II. di Asti:

- **Formalità del 06.11.2023 nn. 9676/7611**: nota per trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento emessa da Tribunale di Ancona rep. 111/2023 del 26.09.2023, a favore della MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE MMMMMMMMM, e contro il sig. DDDDDD RRRRRR, anzi generalizzato, per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni in esame (cfr. doc. 13 allegato).
- **Formalità del 05.10.2023 nn. 8752/6864**: nota per trascrizione verbale pignoramento immobili emesso da Uff. Giud. Tribunale di Asti per pignoramento immobiliare in data 11.09.2023 rep. 3248, a favore della PPPPPPPP con sede in ***** (**) c.f. *****, e contro il sig. DDDDDD RRRRRR, anzi generalizzato, per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni in esame (cfr. doc. 14 allegato).
- **Formalità del 08.04.2022 nn. 3333/444**: nota per iscrizione di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo - avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, per complessivi Euro 297.938,75 di cui Euro 148.969,39 per capitale, emessa da Agenzia delle Entrate - riscossione in data 30.03.2022 rep. 2359/322, a favore della AAAAAAAA con sede in ***** (**), cod. fisc. *****, e contro il sig. DDDDDD RRRRRR, anzi generalizzato, per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni in esame (cfr. doc. 15 allegato).
- **Formalità del 13.02.2017 nn. 1477/168**: nota per iscrizione di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo, per complessivi Euro 447.186,66 di cui Euro

223.593,33 per capitale, emessa da Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. in data 08.02.2017 rep. 4546/11017, a favore di EEEEEEEEE con sede in ***** (**), cod. fisc. ******, e contro il sig. DDDDDD RRRRRR, anzi generalizzato, per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni in esame (cfr. doc. 16 allegato).

- **Formalità del 28.10.2011 nn. 9995/1701:** nota per iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per complessivi Euro 379.155,00 di cui Euro 252.770,00 per capitale, durata 30 anni, rogito notaio Stefano Bertone del 03.10.2011 rep. nr. 130495/15908, a favore della UUUUUU con sede in ***** (**), cod. fisc. ******, e contro il sig. DDDDDD RRRRRR, anzi generalizzato, per la quota di 1/1 della piena proprietà sui beni in esame (cfr. doc. 17 allegato).

* * *

PARTE 4:

Stato di occupazione degli immobili oggetto di stima.

A seguito del sopralluogo esperito e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, si riferisce quanto segue.

4.1 STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

Il sopralluogo presso la località è stato effettuato dall'Esperto scrivente in data 25.01.2024 alla presenza del sig. PPPPPP MMMMMM nato a ***** (**) il ***** c.f. ***** in qualità di soggetto occupante i seguenti beni:

- l'appartamento al piano primo (sub. 4),
- tutto il piano seminterrato (pertinenze subb. 3-4),
- una delle due autorimesse al piano terreno (sub. 1);

lo stesso dichiarava di utilizzare le uu.ii. de quo a titolo di abitazione principale insieme alla propria madre sig.ra AAAAAA AAAAAA nata a ***** (**) il ***** , disabile (secondo quanto dichiarato), ed ivi domiciliata.

Lo stesso sig. PPPPPP MMMMMM risultava essere in possesso anche delle chiavi dell'appartamento al piano terreno (sub. 3) e dell'altra autorimessa (sub. 2), in quanto consegnategli dalle FF.OO. in fase di allontanamento degli occupanti - secondo quanto dallo stesso dichiarato senza però esibire e/o produrre in seguito prova documentale di quanto affermato. Durante le attività di sopralluogo e ricognizione del compendio immobiliare pertanto, il sig. PPPPPP consentiva l'accesso anche a tali beni.

Le unità immobiliari in esame al momento del sopralluogo, secondo quanto visionato in situ e quanto dichiarato dal comparente all'accesso:

- **Lotto A:** appartamento e autorimessa si presentavano liberi da persone e parzialmente occupati da cose/mobiliere/rifiuti vari accatastati all'interno; la pertinenza dell'appartamento (cantina al piano seminterrato) risultava invece nella disponibilità del sig. PPPPPP MMMMMM sopra generalizzato;
- **Lotto B:** nella disponibilità del sig. PPPPPP MMMMMM sopra generalizzato che occupa tali uu.ii. quale residenza principale insieme alla madre sig.ra AAAAAA AAAAAA sopra generalizzata.

Il sig. PPPPPP in sede di sopralluogo riferiva di occupare i locali in forza di contratto di locazione registrato ed in corso di validità; alla richiesta di esibirlo riferiva di non conservarlo in loco e si impegnavo a trasmetterne con urgenza una copia alla scrivente mezzo posta elettronica. A tutto il 08.02.2024 nulla è pervenuto né a mezzo di posta ordinaria né elettronica.

4.2 VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rintracciati contratti di locazione e/o diversi **attualmente in corso** direttamente riferibili alle uu.ii. in esame stipulati dal soggetto proprietario in qualità di dante causa. Si precisa che le interrogazioni in anagrafe tributaria sono state rivolte alla Direzione Provinciale di Asti e all'Ufficio Territoriale di Asti competente per territorio, ricevendo riscontro negativo a tutto il 02.01.2024.

* * *

PARTE 5:

<i>Descrizione beni oggetto di stima</i>
--

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI STIMA

Di seguito si procede ad una breve descrizione degli immobili in esame e del contesto generale in cui essi sono inseriti; si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. doc. 18 allegato - *cartella .rar contenente le fotografie in formato .jpeg*) e agli schemi planimetrici delle uu.ii. allestiti dalla scrivente a seguito di sovrapposizione del rilievo planimetrico su estratti delle planimetrie catastali e/o degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi (cfr. doc. 19 allegato) compiegati alla presente relazione, per una più ampia conoscenza dello stato dei luoghi.

Ubicazione e descrizione intorno

Le uu.ii. in esame si trovano nel Comune di Villanova d'Asti (AT), borgata Stazione, entro fabbricato a di tipo isolato a due piani f.t. oltre seminterrato entro lotto di terreno interposto tra la strada Bianchi e la ferrovia.

La borgata stazione è posta a circa 3 km dall'aggregato urbano principale di Villanova d'Asti e ospita piccoli locali commerciali al dettaglio e/o di prima necessità oltre alcuni servizi (ad es. farmacia, stazione ferroviaria, scuola elementare, parco, parrocchia).

La zona entro cui si inserisce il compendio immobiliare in esame si presenta tranquilla, in buone condizioni generali di manutenzione e conservazione.

I beni in esame sono ricompresi entro un fabbricato isolato entrostante area verde e cortile esclusivi, servito da un singolo corpo scala privo di ascensore e dotato di accesso pedonale e carraio a mezzo di nr. 3 cancelli carrai e uno pedonale affacciati sulla strada Bianchi.

Il complesso immobiliare in parola presenta caratteristiche costruttive ragionevolmente ascrivibili alla seconda metà del Novecento, gode di una composizione architettonica classica per gli immobili dell'epoca ed appare in scarse condizioni generali di manutenzione e conservazione; si eleva a due piani f.t. oltre seminterrato, con struttura portante in cls, copertura a falde con manto in laterizio, facciate - intonacate a civile e tinteggiate con parti in mattoni paramano e zoccolo basale rivestito in pietra.

Le aree esterne pertinenziali presentano recinzione in muratura con ringhiere in ferro verniciato; i cancelli affacciati su strada Bianchi presentavano sistema di movimentazione elettrica (non è stato possibile verificarne il funzionamento).

La scala comune di collegamento tra i piani presenta pareti intonacate a civile e tinteggiate con zoccolo basale in legno, rivestimento in marmo e mancorrente metallico; il portoncino d'accesso risultava in legno a due battenti.

L'impianto di riscaldamento risulta essere centralizzato, ovvero è presente un'unica caldaia a gas metano messa a servizio dell'intero stabile ed installata nella centrale termica al piano seminterrato; tale locale è stato precariamente dotato di wc e lavandino con impianti di adduzione e scarico sommariamente posati e fuori norma.

Nel suo complesso l'aspetto dello stabile è mediocre; le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni interne ed esterne risultavano insufficienti. Esternamente sono presenti evidenti segni di incuria e mancata manutenzione quali ad es.: pluviali corrosi, vetri dei serramenti esterni rotti (al piano terreno), scarsa pulizia ed igiene generali, mancata cura della vegetazione, rifiuti vari accatastati nelle aree esterne, finiture degli intonaci ampiamente degradate (sono presenti estese aree interessate da sfogliamenti, fessurazioni e distacchi).

Descrizione unità immobiliari

LOTTO A

Trattasi di:

- appartamento di civile abitazione, posto al piano rialzato, con pertinenza al piano seminterrato (S1);

- autorimessa al piano terreno (1° f.t.).

Completa la proprietà la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione.

Di seguito si procede ad una sintetica descrizione dei beni in parola.

➤ **Appartamento**

Avente accesso dal corpo scala comune, gode di affacci sulle aree esterne a corredo del fabbricato e si compone di ingresso, disimpegno, bagno, ripostiglio, soggiorno, piccola cucina, camera e due balconi. Si segnala che il balcone a sud-ovest presenta una taglio nella ringhiera con apposta una scala in legno artigianalmente installata per rendere il balcone de quo direttamente comunicante con l'area esterna. Si precisa che su tale balcone al momento del sopralluogo era presente una motocicletta, priva di targa, parzialmente smontata.

L'appartamento ad una prima analisi non risultava abitato; all'interno dei locali e sui balconi si riscontrava la presenza di alcune mobilie, indumenti e rifiuti di vario genere; gli ambienti risultavano in cattive condizioni di manutenzione, sporchi e trasandati.

La cantina pertinenziale al piano seminterrato (S1) con accesso dal corpo scale comune - che andrebbe a completare la proprietà - sul posto risulta essere stata fusa con la cantina pertinenziale del "lotto B" al fine di creare un unico ampio locale tavernetta (infra meglio descritto) utilizzato per attività ludiche dall'occupante del "lotto B" sig. P P P P P M M M M M M.

➤ **Autorimessa**

Libera su un lato, gode di accesso pedonale e carraio dal cortile esterno, ed è costituita da un singolo vano; è presente un passo d'uomo di collegamento tra l'autorimessa e l'adiacente intercapedine.

L'autorimessa in parola è stata resa comunicante con l'appartamento sopra descritto tramite scala in ferro di modesta fattura.

Al momento del sopralluogo le condizioni di manutenzione e conservazione dell'intero lotto (esclusa la pertinenza al piano seminterrato infra descritta) risultavano insufficienti; le finiture degli ambienti, perlopiù originali, sono di tipo economico, mal conservate, e possono essere così riassunte:

- pavimenti interni in piastrelle di marmo, graniglia e/o ceramica in tutti i locali fatta eccezione per le pavimentazioni dei balconi che presentano piastrelle in clinker rosso e l'autorimessa che è dotata di pavimentazione in cemento;
- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati in tutti gli ambienti, fatta eccezione per le pareti del bagno parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica; si segnala che gran parte del rivestimento parietale in piastrelle della cucina è stato rimosso, senza ripristino delle superfici;

- serramenti esterni originali in legno, completi di tapparelle in plastica a movimentazione manuale, tutti in pessimo stato di conservazione e con la maggior parte delle partizioni in vetro rotte;
- portoncino d'ingresso all'appartamento di tipo blindato con pannelli di finitura in legno, di buona e recente fattura in buone condizioni manutentive;
- serramenti interni a battente originali in legno tamburato, sommariamente riverniciati, con tutte le partizioni in vetro rotte e/o mancanti.

L'appartamento in parola risulta dotato delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto elettrico sotto-traccia in pessimo stato di conservazione, gran parte delle prese elettriche risultano smosse e/o scardinate dalle pareti;
- impianto citofonico;
- impianto di riscaldamento ambienti e produzione di acqua calda sanitaria di tipo centralizzato alimentato a gas metano (servente l'intero fabbricato) collegato a radiatori in ghisa;
- impianto idrico-sanitario sotto-traccia; collegato a vaso-lavabo-vasca nel bagno, tutti di tipo economico, in ceramica bianca, con rubinetterie di miscelazione mono/bi-comando cromate; la vasca presenta uno stato di degrado avanzato della superficie esterna.

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti nè della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

LOTTO B

Trattasi di:

- appartamento di civile abitazione, posto al piano primo (2° f.t.), con pertinenza al p. seminterrato (S1);
- autorimessa al piano terreno (1° f.t.).

Completa la proprietà la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione.

Di seguito si procede ad una sintetica descrizione dei beni in parola.

➤ **Appartamento**

Avente accesso dal corpo scala comune, gode di affacci sulle aree esterne a corredo del fabbricato e si compone di ingresso, disimpegno, bagno, lavanderia, due camere, soggiorno, piccola cucina e tre balconi.

La cantina pertinenziale al piano seminterrato (S1) con accesso dal corpo scale comune sul posto risulta essere stata fusa con la cantina pertinenziale adiacente appartenente al "lotto A" al fine di creare un unico ampio locale tavernetta (descritto in calce alla presente sezione) utilizzato per attività ludiche dall'occupante sig. P P P P P M M M M M M.

➤ **Autorimessa**

Libera su due lati, gode di accesso pedonale e carraio dal cortile esterno, ed è costituita da un singolo vano. Non è stato possibile prendere visione completa dell'u.i. né eseguire rilievi metrici a campione a causa della gran quantità di materiale e masserizie presenti all'interno.

Al momento del sopralluogo le condizioni di manutenzione e conservazione dell'intero lotto risultavano modeste; le finiture degli ambienti, in parte originali, sono di tipo civile, e possono essere così riassunte:

- pavimenti interni in piastrelle di marmo, graniglia e/o ceramica in tutti i locali fatta eccezione per le pavimentazioni dei balconi che presentano piastrelle in clinker rosso e l'autorimessa che è dotata di pavimentazione in cemento;
- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati in tutti gli ambienti, fatta eccezione per le pareti del bagno e della cucina parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica; si segnalano evidenti tracce di umidità con efflorescenze e sfogliamenti delle finiture nella parete nord di tinello e cucina, presumibilmente dovuti ad infiltrazioni provenienti da una canna fumaria (verso il tinello tra l'altro priva del tappo di chiusura) e/o dalla copertura;
- serramenti esterni originali in legno con doppio vetro, completi di tapparelle in plastica a movimentazione manuale; alcune delle tapparelle ad un primo esame risultano rotte e/o mal funzionanti;
- portoncino d'ingresso all'appartamento di tipo blindato con pannelli di finitura in legno, di buona e recente fattura in buone condizioni manutentive;
- serramenti interni a battente in legno tamburato con partizioni in vetro, di fattura relativamente recente, fatta eccezione per la porta tra tinello e soggiorno che è del tipo a soffietto;
- i balconi rivolti a sud risultavano dotati di tende parasole a movimentazione manuale in cattivo stato di conservazione.

L'appartamento in parola risulta dotato delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto elettrico sotto-traccia in parte rivisto nei tratti terminali;
- impianto citofonico;
- impianto di condizionamento nella zona giorno;
- impianto di riscaldamento ambienti e produzione di acqua calda sanitaria di tipo centralizzato alimentato a gas metano (servente l'intero fabbricato) collegato a radiatori in ghisa; si segnala presenza di stufa a pellet supplementare in una delle camere;
- impianto idrico-sanitario sotto-traccia; collegato a vaso-doppio lavabo-bidet-vasca-doccia con box nel bagno, a lavatrice-lavatoio-vaso nella lavanderia tutti di tipo civile, in ceramica bianca, con rubinetterie di miscelazione mono/bi-comando cromate.

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti nè della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

***** Descrizione piano seminterrato per come presente in situ *****

Come anticipato nelle sezioni precedenti, secondo i titoli edilizi e le planimetrie catastali visionate, tale piano doveva essere costituito da: disimpegno e corridoio comuni, centrale termica e due cantine pertinenziali a corredo degli appartamenti.

Sulla località, al momento del sopralluogo, si riscontrava invece una distribuzione diversa dei locali, costituita da: disimpegno, centrale termica (in parte utilizzata come wc) e ampio locale destinato a tavernetta ad uso ludico dotata di angolo bar e piccolo punto cottura, ed utilizzata dal sig. P P P P P P M M M M M M.

Pareti e soffitti si presentavano intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni in cemento presentavano verniciatura a smalto.

Sotto il profilo impiantistico tutte le installazioni supplementari rispetto all'originario uso risultano sommarie ed artigianalmente posate: nella centrale termica sono presenti un wc ed un lavabo, mentre nella tavernetta si trovano un caminetto a legna, un lavello e un piano cottura, oltre impianto elettrico con velette in cartongesso.

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti nè della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

* * *

PARTE 6:

Verifica regolarità edilizia ed urbanistica (con precisazione modalità e costi di regolarizzazione in caso di rilevati abusi), esistenza Dichiarazione di agibilità ed Attestato di Prestazione Energetica degli immobili oggetto di stima.

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanova d'Asti (TO) ed a mezzo del Sistema informativo per le prestazioni energetiche degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) la scrivente ha potuto accertare quanto segue.

6.1 SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA E REGOLARITÀ

Inquadramento urbanistico

Come anticipato nelle sezioni precedenti, secondo le previsioni del P.R.G.C. vigente il compendio immobiliare in esame rientra in area normativa "1E74" relativa ad "aree destinate alla residenza a capacità insediativa completamente esaurita e consolidate, già strutturate per interventi di completamento e/o riordino" disciplinata dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, cui si rimanda

in toto. Con riferimento alle classi di vincolo idrogeologico, si precisa che il fabbricato in parola ricade in "Classe IIa" relativa a zone caratterizzate da moderata pericolosità geomorfologica.

Si precisa infine che **il complesso immobiliare in parola ricade per intero in fascia di rispetto stradale e ferroviaria** (rif. Tav. 8 P.R.G.C. vigente pubblicata on-line sul sito istituzionale del Comune).

Relativamente a quanto sopra sintetizzato, si rimanda in toto ai disposti del Piano Regolatore Comunale e alle relative Norme Tecniche di attuazione.

Titoli abilitativi

A seguito di domanda di accesso agli atti presentata dalla scrivente al Comune di Villanova d'Asti con stretto riferimento alle uu.ii. in esame e più in generale al complesso edilizio che le ospita, l'Ufficio Tecnico comunale metteva a disposizione dell'esperto scrivente per la consultazione copia dei titoli che seguono.

- Licenza Edilizia nr. 21/67 del 26.07.1967 per "costruzione di un nuovo edificio ad uso civile abitazione" a Villanova d'Asti in Borgo Stazione (cfr. doc. 20 allegato) rilasciata ai sigg.riBBBBBB RRRRRR, CCCCCC FFFFFFF, CCCCCC GGGGGG e NNNNNN RRRRRR.

Dichiarazione di agibilità

Dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico comunale per la presa visione è stato ritracciato il Certificato di Abitabilità del 17.12.1968 relativo all'intero fabbricato in esame (cfr. doc. 21 allegato).

6.2 REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Verifica Regolarità

➤ Edilizia/urbanistica

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della pubblica amministrazione anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del sopralluogo e le previsioni di progetto rappresentate nella documentazione edilizia visionata, le unità immobiliari in esame si ritengono sostanzialmente conformi, fatta eccezione per quanto segue.

LOTTO A

Appartamento

- 1) presenza di un soppalco in legno posticcio con scala a pioli di accesso, sommariamente realizzato all'interno del ripostiglio;

- 2) presenza di una scala in legno di collegamento tra il balcone a sud-ovest e l'area esterna comune.

Autorimessa

- 3) diversa posizione porta di collegamento tra autorimessa e appartamento (affaccio sul disimpegno anzichè sul corridoio d'ingresso).

LOTTO B

Appartamento

- 4) assenza tramezzo di separazione tra il corridoio e il soggiorno;
5) eliminazione del ripostiglio a favore della cucina tramite chiusura della porta verso il corridoio ed eliminazione del tramezzo tra l'originario ripostiglio e la cucina;
6) minime difformità in ordine alla posizione del tramezzo divisorio tra bagno e lavanderia che risulta traslato a favore di una maggiore ampiezza del bagno.

Autorimessa

N.d.r.

PARTI COMUNI E PERTINENZE DEI SINGOLI LOTTI A e B

- 7) al piano seminterrato, fusione delle due cantine pertinenziali agli appartamenti tra loro e con il corridoio comune al fine di realizzare un unico grande ambiente utilizzato a fini diversi da quelli licenziati (tavernetta, attività ludiche) con conseguente realizzazione di controsoffittature in cartongesso per l'alloggiamento dell'impianto di illuminazione e dotazione di componenti impiantistiche diverse da quelle classiche per l'originaria destinazione d'uso (adduzione idrica, scarico, adduzione gas, caminetto a legna) compresa la posa di sanitari (vaso e lavabo) all'interno del locale centrale termica al fine di utilizzarlo anche come wc.

➤ **Catastale**

La ditta a Catasto Fabbricati risulta allineata alla titolarità delle uu.ii..

A livello planimetrico si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione delle difformità edilizie riscontrate e sopra descritte.

Si segnala mancanza nella sezione toponomastica di tutte le uu.ii. in quanto non risulta indicato il numero civico nell'indirizzo.

Si rammenta che le parti comuni non risultano censite presso il C.F. con un proprio subalterno.

Sanabilità e regolarizzazione degli abusi

➤ **Edilizia/urbanistica**¹

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione anche di tipo tecnico-discrezionale, si relaziona quanto segue.

LOTTO A

Visionata la natura delle opere irregolari riscontrate ai punti "1" e "2", che risultano essere tutte posate in maniera approssimativa e non rispondente alla regola dell'arte, si ritiene antieconomico procedere alla sanatoria delle stesse, pertanto ai fini valutativi si terrà conto unicamente dei costi di rimessa in pristino della situazione licenziata, stimati in Euro 3.000,00 oltre oo.ll. per smontaggio manufatti, smaltimento risulterà in discarica autorizzata e conseguenti ripristini in situ. L'esecuzione di tali opere di ripristino dovrà essere preceduta dalla presentazione presso gli uffici competenti di una semplice Comunicazione di Inizio Lavori per ripristino della situazione licenziata.

L'irregolarità di cui al punto "3" si ritiene sanabile a mezzo della presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. accompagnata dal pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad Euro 1.000,00. I costi di natura tecnico professionale per tale adempimento sono stimabili in Euro 1.500,00 oltre oo.ll..

Il tutto per complessivi Euro 5.500,00 oltre oo.ll. e quanto di seguito quantificato relativamente alle irregolarità presenti al piano seminterrato.

LOTTO B

Si ritiene che le irregolarità riscontrate possano configurarsi come modifiche interne e pertanto la loro regolarizzazione possa avvenire ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i., tramite la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva, previa:

- verifica della loro rispondenza alla normativa in ambito strutturale, energetico ed acustico, nonché alla previsione degli adeguamenti ritenuti necessari sotto tali profili;
- verifica della loro rispondenza alla normativa igienico-sanitaria e alla previsione degli adeguamenti ritenuti necessari sotto tale profilo;
- ottenimento della Dichiarazione di Rispondenza alla normativa vigente per gli impianti stante il presunto avvenuto rimaneggiamento degli stessi.

La presentazione della pratica municipale di regolarizzazione (C.I.L.A. tardiva) in parola sarà subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00.

¹ Ai sensi dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. si ricorda che "[...]L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

I costi di natura tecnico-professionale per le operazioni di cui sopra sono stimabili in Euro 2.000,00 oltre oo.ll. per la pratica edilizia ed Euro 1.500,00 per le Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti.

Il tutto per complessivi Euro 4.500,00 oltre oo.ll. e quanto di seguito quantificato relativamente alle irregolarità presenti al piano seminterrato.

PERTINENZE E PARTI COMUNI

Visionata la natura delle opere irregolari riscontrate, che risultano essere tutte posate in maniera approssimativa e non rispondente alla regola dell'arte (in particolare sotto il profilo impiantistico), si ritiene antieconomico procedere all'eventuale sanatoria delle stesse, pertanto ai fini valutativi si terrà conto unicamente dei costi di rimessa in pristino della situazione licenziata, stimati in Euro 5.000,00 oltre oo.ll. per smontaggio manufatti, smaltimento risulti in discarica autorizzata e conseguenti ripristini e rifacimenti murari in situ. L'esecuzione di tali opere di ripristino dovrà essere preceduta dalla presentazione presso gli uffici competenti di una semplice Comunicazione di Inizio Lavori per ripristino della situazione licenziata.

Il tutto per complessivi Euro 5.000,00 oltre oo.ll., addebitati nella misura del 50% a lotto in sede di valutazione.

Nota bene:

preme precisare che, nel caso di vendita di entrambi i lotti ad un unico soggetto le operazioni di rimessa in pristino saranno più semplici, mentre in caso di assegnazione dei lotti a soggetti diversi essendo che gli abusi in esame riguardano anche parti comuni tra le varie uu.ii. (corridoio e centrale termica) le operazioni di ripristino potrebbero complicarsi a causa di un eventuale mancata collaborazione tra i due soggetti acquirenti.

➤ Catastale

LOTTO A

N.d.r. sotto il profilo planimetrico stante la prevista rimessa in pristino della situazione licenziata sotto il profilo edilizio. La posizione del vano comunicante tra autorimessa e appartamento nella planimetria catastale risulta già rappresentata correttamente pertanto non si ritiene necessario procedere alla sostituzione della planimetria a seguito della regolarizzazione edilizia di tale manufatto.

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati, di una Denuncia di Variazione Catastale al fine di integrare la sezione toponomastica delle uu.ii.. Gli oneri professionali per le operazioni de quo vengono quantificati in circa Euro 300,00 oltre oneri di legge e diritti catastali.

LOTTO B

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati, di un atto di aggiornamento catastale - sostituzione planimetria per finalità rivolte alla corretta rappresentazione grafica dell'appartamento; occorrerà inoltre procedere alla presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Catasto Fabbricati di una Denuncia di Variazione Catastale al fine di integrare la sezione toponomastica delle uu.ii.. Gli oneri professionali per le operazioni de quo vengono quantificati in circa Euro 800,00 oltre oneri di legge e diritti catastali.

PERTINENZE E PARTI COMUNI

A livello catastale sarebbe opportuno (in particolare in caso di assegnazione dei lotti a due soggetti diversi) presso il Catasto Fabbricati dotare il complesso di un elaborato planimetrico a rappresentazione della dislocazione dei vari subalterni del complesso e censire le parti comuni quali beni comuni non censibili dotati di proprio subalterno.

Il tutto per un totale di costi di regolarizzazione edilizio-catastale pari a:

- Euro 8.300,00 per il lotto "A",
- Euro 7.800,00 per il lotto "B",

oltre oo.ll., diritti catastali ed eventuali sanzioni.

6.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A seguito delle ricerche effettuate presso il S.I.P.E.E. della Regione Piemonte in data 16.01.2024, non sono stati rintracciati Attestati di Prestazione Energetica relativi ai beni in esame attualmente validi.

Per completezza si precisa che dalle ricerche esperite è emerso l'Attestato di Certificazione Energetica nr. 20111055320050 (cfr. doc. 22 allegato) redatto ad uso compravendita e riferito all'intero fabbricato il quale risulta scaduto in data 09.09.2021.

6.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non reperito in quanto trattasi di fabbricati entro stanti terreno pertinenziale agli stessi.

* * *

PARTE 7:

Determinazione valore di mercato degli immobili in esame.

Ai fini della determinazione del valore delle uu.ii. in esame la scrivente ha provveduto a sondare il mercato immobiliare locale avendo cura di concentrare le attività di rilevamento su beni omogenei per ubicazione, estensione, epoca di costruzione, stato di conservazione e caratteristiche qualitative e

quantitative. Le valutazioni che ne discendono approssimano il valore ricercato per confronto con l'andamento del mercato immobiliare nel periodo attuale. Questo esperto, tra altre, ha consultato inoltre le maggiori pubblicazioni degli Istituti del settore immobiliare che costituiscono riferimento per gli operatori del mercato ed il sito dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI). Le valutazioni sono state basate, sulle caratteristiche planimetriche (che ne rappresentano le consistenze superficiali) identificate ai sensi dell'art. 568 co. 2 c.p.c. quali superfici commerciali. Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria della superficie dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda - SEL) e delle superfici ragguagliate per le parti accessorie e pertinenziali.

Dalla consultazione dei listini suddetti sono stati individuati i seguenti valori abitativi unitari:

- Banca dati OMI – 1° sem. 2023, Zona R1, Microzona 0

[Zona/fascia *Extraurbana/RURALE*]

- abitazioni civili, stato conservativo normale	490,00 €/mq – 730,00 €/mq
- abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale	435,00 €/mq – 650,00 €/mq
- box, stato conservativo normale	360,00 €/mq – 425,00 €/mq

- Borsino immobiliare – Villanova d'Asti - zona rurale

- abitazioni in stabili di fascia media	501,00 €/mq – 766,00 €/mq
- abitazioni in stabili di 2° fascia	388,00 €/mq – 557,00 €/mq
- box auto e autorimesse	304,00 €/mq – 372,00 €/mq

Dalla consultazione delle offerte in vendita on-line sono stati individuati i seguenti valori unitari:

- appartamenti civili, stato conservativo buono	500,00 €/mq – 830,00 €/mq
- appartamenti civili, stato originale	400,00 €/mq – 620,00 €/mq
- autorimesse	280,00 €/mq – 400,00 €/mq.

Dalla consultazione delle agenzie immobiliari di zona in merito all'andamento del mercato e degli effettivi prezzi di cessione dei beni compravenduti, con riferimento a beni simili a quelli oggetto di stima, sono stati individuati i seguenti valori unitari:

- appartamenti civili, stato conservativo normale	450,00 €/mq – 750,00 €/mq
- appartamenti civili, stato originale	350,00 €/mq – 600,00 €/mq
- autorimesse	300,00 €/mq – 400,00 €/mq

Occorre infine precisare che il mercato immobiliare, nel presente contesto storico, risulta più incerto del passato e con minori riferimenti per gli operatori del mercato e per i suoi analizzatori; i dati a disposizione forniti dagli analisti del settore indicano che nel periodo 2020-2023 si è assistito ad una brusca frenata del numero delle compravendite, all'aumento importante del numero dei rinunciatari all'acquisto e alla vendita degli immobili, la riduzione dell'importo di sconto nelle contrattazioni da parte dei venditori rispetto alle offerte di acquisto pervenute ed altri dati non confortanti. Elemento di

- 500,00 €/mq per appartamenti civili in stato conservativo normale;
- 380,00 €/mq per appartamenti civili allo stato originale mal conservato;
- 350,00 €/mq per autorimesse.

7.1 VALORE DI MERCATO

LOTTO A – Quota stimata pari a 1/1 della piena proprietà Appartamento e autorimessa, Villanova d'Asti - Stazione (AT), strada Bianchi nn. 21-23		
DATI SUPERFICIALI	Superfici determinate graficamente. Cfr. Schemi planimetrici (cfr. doc. 19 allegato). SEL appartamento: mq. 89,00 Superficie Balconi: mq. 10,00 SEL cantina (nella consistenza originariamente licenziata): mq. 25,00 SEL autorimessa: mq. 18,00	
SUPERFICIE CONVENZIONALE / COMMERCIALE	Appartamento: mq 89,00 valutati al 100%= 89,00 mq Balconi: mq. 10,00 valutati al 50%= 5,00 mq Cantina: mq. 25,00 valutati al 30%= 7,50 mq Superficie convenzionale/commerciale APPARTAMENTO 101,50 mq Autorimessa: mq. 18,00 valutati al 100 % = 18,00 mq Superficie convenzionale/commerciale AUTORIMESSA 18,00 mq	
VALORE MEDIO DI MERCATO	<u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili simili</u> <i>Appartamento civile abitazione stato originale mal conservato</i> 380,00 €/mq <i>Autorimessa</i> 350,00 €/mq	
	<u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile in esame.</i> L'esame delle caratteristiche dei beni rispetto a quelle medie del mercato consultate, induce il valutatore a non abbattere il valore unitario individuato	- 0,00 €
	VALORE MEDIO DI MERCATO [Sup. convenz. x Valore unit. €/mq] APPARTAMENTO mq 101,500 x 380,00 €/mq = 38.570,00 € AUTORIMESSA mq. 18,00 x 350,00 €/mq = 6.300,00 €	
	TOT. VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO	44.870,00 €
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	<u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i>	- 8.300,00 €
	<u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione validi: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell'u.i.</u> <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a: 44.870,00 € - 8.300,00 € = 36.570,00 € arr. per difetto a</i>		36.500,00 €

LOTTO B – Quota stimata pari a 1/1 della piena proprietà Appartamento e autorimessa, Villanova d'Asti - Stazione (AT), strada Bianchi nn. 19-23		
DATI SUPERFICIALI	Superfici determinate graficamente. Cfr. Schemi planimetrici (cfr. doc. 19 allegato). SEL appartamento: mq. 133,00 Superficie Balconi: mq. 18,00 SEL cantina (nella consistenza originariamente licenziata): mq. 27,00 SEL autorimessa: mq. 21,00	
SUPERFICIE CONVENZIONALE / COMMERCIALE	Appartamento: mq 133,00 valutati al 100%= Balconi: mq. 18,00 valutati al 50%= Cantina: mq. 27,00 valutati al 30%= Superficie convenzionale/commerciale APPARTAMENTO Autorimessa: mq. 21,00 valutati al 100 %= Superficie convenzionale/commerciale AUTORIMESSA	133,00 mq 9,00 mq 8,10 mq 150,10 mq 21,00 mq 21,00 mq
VALORE MEDIO DI MERCATO	<u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili similiari</u> <i>Appartamento civile abitazione in normale stato conservativo</i> <i>Autorimessa</i>	500,00 €/mq 350,00 €/mq
	<u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile in esame.</i> L'esame delle caratteristiche dei beni rispetto a quelle medie del mercato consultate, induce il valutatore a non abbattere il valore unitario individuato	- 0,00 €
	VALORE MEDIO DI MERCATO [Sup. convenz. x Valore unit. €/mq] APPARTAMENTO mq. 150,10,00 x 500,00 €/mq= AUTORIMESSA mq. 21,00 x 350,00 €/mq=	75.050,00 € 7.350,00 €
	TOT. VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO	82.400,00 €
ADEGUAMEN TI E CORREZIONI DELLA STIMA	<u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i>	- 7.800,00 €
	<u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione validi: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell'u.i.</u> <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a: 82.400,00 € - 7.800,00 €= 74.600,00 € arr. per difetto a</i>		74.500,00 €

7.2 RIEPILOGO VALUTAZIONE

LOTTO	IMMOBILE	Valore medio di mercato <i>piena proprietà</i>		VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO
A	Appartamento	38.570	44.870	36.500,00 €
	autorimessa	6.300		
B	Appartamento	75.050	82.400	74.500,00 €
	2 autorimesse	7.350		
TOTALE COMPLESSIVO		127.270,00 €		111.000,00 €

* * *

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento provvede all'invio telematico della presente relazione peritale, della stessa relazione priva del nominativo dei soggetti coinvolti, di allegati, fotografie e planimetrie, oltrechè ad evadere ogni altra disposizione.

Tanto si pregia riferire in merito all'incarico ricevuto.

Mathi, lì 08.02.2024

L'esperto stimatore
Arch. Valentina BIANCO
(Firmato all'originale)

RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Documentazione Fotografica (<i>formato .jpg contenuta in cartella .rar</i>)	doc. A
Planimetrie (<i>formato .jpg contenute in cartella .rar</i>)	doc. B
Immagine aerea	doc. 1
Estratto di mappa C.T.	doc. 2
Visure catastali storiche C.F. – <i>Lotto A</i>	doc. 3
Visure catastali storiche C.F. – <i>Lotto B</i>	doc. 4
Planimetrie catastali C.F. – <i>Lotto A</i>	doc. 5
Planimetrie catastali C.F. – <i>Lotto B</i>	doc. 6
Copia atto rogito Bertone del 03.10.2021 rep. 130494/15907	doc. 7
Nota di trascrizione del 27.02.1997 nn. 1767/1465	doc. 8
Nota di trascrizione del 27.02.1997 nn. 1769/1467	doc. 9
Copia atto rogito Novarese del 03.07.1967 rep. 6961	doc. 10
Ispezione ipotecaria c/o la CC.RR.II. di Asti a nome dell'attuale intestatario	doc. 11
Esito ricerca Usi Civici	doc. 12
Nota trascrizione nn. 9676/7611 del 06.11.2023	doc. 13
Nota trascrizione nn. 8752/6864 del 05.10.2023	doc. 14
Nota iscrizione nn. 3333/444 del 08.04.2022	doc. 15
Nota iscrizione nn. 1477/168 del 13.02.2017	doc. 16
Nota iscrizione nn. 9995/1701 del 28.10.2011	doc. 17
Documentazione fotografica (<i>formato .jpeg in cartella rar</i>)	doc. 18
Schemi planimetrici	doc. 19
Estratto Licenza Edilizia nr. 21/67 del 26.07.1967	doc. 20
Copia Certificato Abitabilità del 17.12.1968	doc. 21
Copia A.C.E. nn. 20111055320050 - scaduto	doc. 22