

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**TRIBUNALE DI ASTI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 1/2021**

Promossa da



**CREDITORE PROCEDENTE:**

**(omissis)**

(Avv. Alessandro Pappalardo)

**CREDITORE INTERVENUTO:**

**AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**



**DEBITORE ESECUTATO:**

**(omissis)**



**G.E.: dott. Dott. Amoroso Giuseppe**



**PREMESSA**

La sottoscritta dott. arch. Cristina BALDI, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Giuseppe Amoroso, in data 05/08/2021 era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Innanzi al Cancelliere dopo aver prestato il giuramento di rito in data 07/10/2021, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

- 1) **provveda**, ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito ai debitori a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
- 3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato

indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune dove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i

tipi debitamente approvati dall'Ufficio Provinciale del Territorio;

- 10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Provinciale del Territorio) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di invisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
- 17) **accerti** il Perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica):
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti

sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431);

Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da un professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva, inoltre, che l'esperto:

- ✓ **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ✓ invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 11/04/2022, data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. successivamente, a seguito di richiesta di proroga da parte del CTU, rinviata alla data del **04/10/2022**, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio

elaborato;

- ✓ depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- ✓ nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse ed intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- ✓ depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati. Depositi inoltre copia del proprio elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsti dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008;
- ✓ alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- ✓ alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- ✓ segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- ✓ provveda a redigere, su file informatico separato, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

**QUESITO 1:**

Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali

Lo Scrivente C.T.U. ha avvertito il debitore esecutato la società (omissis) in persona dell'Amministratore Delegato il sig. (omissis) dell'incarico ricevuto tramite l'invio di una raccomandata A/R (n. 15427536718-4 del 25/10/2021) con la quale ha fissato per il giorno 30/11/2021 alle ore 10.00 la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati, con invito al debitore di consentirne la visita.

Al sopralluogo non si è presentato nessuno, ma lo scrivente CTU, essendo l'oggetto del pignoramento esclusivamente terreni chiaramente visibili dalla via pubblica, ha potuto comunque con l'aiuto delle mappe catastali identificare i terreni oggetto di pignoramento e verificarne le caratteristiche.

Tutte le operazioni tecnico-peritali sono riportate nel Verbale di sopralluogo, che costituisce parte integrante della presente Consulenza Tecnica.

**QUESITO 2:**

Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Dall'esame del fascicolo della procedura lo scrivente ha esaminato la documentazione agli atti e ne ha accertato la completezza.

**ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA O ACQUISITA:**

- **Nota di Iscrizione**, reg. generale 9030, reg. particolare 1887, presentazione n. 1 del 06/10/2007; Atto Notarile pubblico rep. 28041/7179 del 04/10/2007 con cui con atto del notaio Ghiberti Annamaria viene costituita Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo Fondiario a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro (OMISSIS) relativamente agli immobili siti nel comune di Castagnito (CN) ed individuati a Catasto Terreni come segue: Foglio 4, particelle 169-170-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-215-216-243-244-245-257-281.

*“L'ipoteca è concessa sugli immobili che la parte mutuataria garantisce di sua assoluta ed esclusiva proprietà non gravati da qualsiasi ipoteca, privilegio, servitù, vincoli ed oneri pregiudizievoli o trascrizione di pregiudizio ad eccezione: degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica (p.e.c.) con il comune di Castagnito, di cui all'atto in data 30 giugno 2001, repertorio*

numero 19554/4653, registrata ad alba il 20 luglio 2001 al numero 1383/1v; - degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica (p.e.c.) con il comune di Castagnito, di cui all'atto in data 15 marzo 2007, repertorio numero 27731/6978, registrato a Mondovì il 27 marzo 2007 al numero 1111/1t; - dell'ipoteca a favore della "cassa di risparmio di Bra s.p.a." iscritta ad alba in data 1 luglio 2006 ai numeri 6139/1164 per euro 500.000 - dell'ipoteca a favore della "cassa di risparmio di bra s. p.a." iscritta in data 1 luglio 2006 ai numeri 6138/1163 per euro 8.400.000 (ottomilioniquattrocentomila) a garanzia di apertura di credito - dell'ipoteca a favore della "cassa di risparmio di Bra s.p.a." iscritta ad alba in data 31 dicembre 2005 ai numeri 10764/2155 precisandosi che le suddette formalità ipotecarie verranno cancellate relativamente agli immobili in seguito descritti, a cura e spese della società mutuataria nelle forme previste dalla legge, a fronte di un versamento complessivo di euro 1.960.000 (unmilionenovecentosessantamila)".

- **Nota di Iscrizione**, reg. generale 7944, reg. particolare 1244, presentazione n. 12 del 07/10/2009; Atto Notarile pubblico rep. 29360/8045 del 30/09/2009 con cui con atto del notaio Ghiberti Annamaria viene costituita Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo Fondiario a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro (OMISSIS) relativamente ai seguenti immobili siti nel comune di Castagnito (CN) ed individuati a Catasto Terreni come segue: Foglio 4, particelle 169-170-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-215-216-243-244-245-257-281.

"L'ipoteca è concessa sugli immobili che la parte mutuataria garantisce di sua assoluta ed esclusiva proprietà non gravati da qualsiasi ipoteca, privilegio, servitù, vincoli ed oneri pregiudizievoli o trascrizione di pregiudizio, fatta eccezione per: gli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica (p.e.c.) con il comune di Castagnito, di cui all'atto in data 30 giugno 2001, repertorio numero 19554/4653, registrata ad alba il 20 luglio 2001 al numero 1383/1v; gli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica (p.e.c.) con il comune di Castagnito, di cui all'atto in data 15 marzo 2007, repertorio numero 27731/6978, registrato a Mondovì il 27 marzo 2007 al numero 1111/1t; l'ipoteca iscritta ad alba in data 6 ottobre 2007 ai numeri 9030/1887 a favore della "Cassa di Risparmio di Asti s.p.a." per euro 12.000.000".

- **Ricorso per Decreto Ingiuntivo** del 16/07/2019, promosso da (omissis) società a responsabilità limitata con socio unico, e per essa (omissis) con sede in Milano, nei confronti di (omissis) con sede in Grinzane Cavour (CN), per il pagamento della somma complessiva di € 7.681.616,48 oltre interessi e spese.
- **Atto di precetto** del 13/11/2020, promosso da (omissis) società a responsabilità limitata con socio unico, e per essa (omissis) con sede in Milano rappresentata da (omissis) con sede in Milano, che intima e fa precetto nei confronti di (omissis) con sede in Grinzane Cavour (CN), per il pagamento della somma complessiva di € 7.681.616,48 oltre interessi e spese.
- **Atto di pignoramento immobiliare** del 04/12/2020, promosso da (omissis) società a responsabilità limitata con socio unico, e per essa (omissis) con sede in Milano rappresentata da (omissis) con sede in Milano, nei confronti di (omissis) con sede in Grinzane Cavour (CN), riferito, per la piena proprietà, agli immobili siti nel comune di Castagnito (CN) ed individuati a Catasto Terreni come segue:
  - Foglio 4, particella 169;
  - Foglio 4, particella 170;
  - Foglio 4, particella 196;
  - Foglio 4, particella 197;
  - Foglio 4, particella 198;
  - Foglio 4, particella 199;
  - Foglio 4, particella 200;
  - Foglio 4, particella 201;
  - Foglio 4, particella 202;
  - Foglio 4, particella 203;
  - Foglio 4, particella 204;
  - Foglio 4, particella 205;
  - Foglio 4, particella 206;
  - Foglio 4, particella 215;
  - Foglio 4, particella 216;
  - Foglio 4, particella 243;
  - Foglio 4, particella 244;

- o Foglio 4, particella 245;
- o Foglio 4, particella 257;
- o Foglio 4, particella 281;



- **Nota di trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare** del 22/12/2020, rep. 3355 – Registro generale 530 – Registro particolare 408 - presentazione del 26/01/2021- a favore di (omissis) contro (omissis), per la piena proprietà (1/1), degli immobili siti nel comune di Castagnito (CN) ed individuati a Catasto Terreni come segue: Foglio 4, particelle 169-170-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-215-216-243-244-245-257-281.
- **Atto di Intervento dell'Agenzia delle entrate-Riscossione** del 03/03/2019 nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 01/2021 promossa da (omissis) contro (omissis) che interviene nella presente procedura in relazione al proprio credito ex art. 76 del D.P.R. 602/1973, e che chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata, determina il proprio credito in: € 44.419,87 - di cui capitale € 33.188,21 – in capo al debitore esecutato (omissis) oltre agli ulteriori interessi di mora che saranno determinati ai sensi di legge e che verranno quantificati in sede di precisazione dei crediti, determinandone l'ammontare distinguendo l'importo al privilegio ed al chirografo.
- **Istanza di Vendita Immobiliare** del 18/01/2021 promossa da (omissis) e per essa (omissis) con sede in Milano rappresentata da (omissis), con sede legale in Milano contro (omissis), in cui l'istante chiede all'III. G.E. che venga disposta l'udienza di comparizione delle parti al fine di disporre la vendita dei beni immobili pignorati.
- **AVVISO AI SENSI DELL'ART. 498 C.P.C.** del 25/01/2021 con cui (omissis) e per essa (omissis) con sede in Milano rappresentata da (omissis), con sede legale in Milano, contro (omissis), AVVISA l'AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, in persona del l.r.p.t. e il COMUNE DI CASTAGNITO, in persona del Sindaco pro tempore, che pende la procedura esecutiva 1/2021 e che gli stessi potranno intervenire nella predetta procedura ai sensi dell'art. 499 c.p.c..
- **Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale** redatta in data



01/02/2021 e integrata in data 17/02/2021 a cura della dottoressa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, la quale rileva alla data del 26/01/2021 le provenienze e le formalità riferite al verbale di pignoramento immobili del 22/12/2020 n. rep. 3355.

### **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Gravanti sulle unità oggetto di esecuzione (risultante dalla documentazione agli atti).

1. **ISCRIZIONE NN. 9030/1887 del 06/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 04/10/2007** Numero di repertorio 28041/7179 Notaio GIBERTI ANNAMARIA Sede DOGLIANI (CN) A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI Codice fiscale (omissis) (Domicilio ipotecario eletto ASTI PIAZZA LIBERTC 23), contro (OMISSIS) Sede GRINZANE CAVOUR (CN) Codice fiscale (omissis). ...

2. **ISCRIZIONE NN. 7944/1244 del 07/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/09/2009** Numero di repertorio 29360/8045 Notaio GIBERTI ANNAMARIA Sede DOGLIANI (CN) A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI Codice fiscale (omissis) (Domicilio ipotecario eletto ASTI PIAZZA LIBERTA' 23), contro (OMISSIS) Sede GRINZANE CAVOUR (CN) Codice fiscale (omissis). ...

3. **ISCRIZIONE NN. 8358/1191 del 26/10/2017 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** nascente da **RUOLO del 25/10/2017** Numero di repertorio 1541/3717 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale (omissis) (Domicilio ipotecario eletto CORSO DANTE, 36 CUNEO), contro (OMISSIS) Sede BAROLO (CN) Codice fiscale (omissis). ...

4. **ISCRIZIONE NN. 4360/545 del 04/06/2019 IPOTECA LEGALE nascente da** **INGIUNZIONE DI PAGAMENTO N. 61 DEL 16/01/2017** del 16/01/2017

Numero di repertorio 61/2019 emesso da COMUNE DI CASTAGNITO Sede CASTAGNITO (CN) A favore di COMUNE DI CASTAGNITO Sede CASTAGNITO (CN) Codice fiscale (omissis) contro (OMISSIS) Sede GRINZANE CAVOUR (CN) Codice fiscale (omissis). ...

**5. TRASCRIZIONE NN. 530/408 del 26/01/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/12/2020** Numero di repertorio 3355 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI A favore di (OMISSIS) Sede ROMA Codice fiscale (omissis) (Richiedente: (OMISSIS) VIA ELEONORA DUSE, 53 ROMA), contro (OMISSIS) Sede GRINZANE CAVOUR (CN) Codice fiscale (omissis). ...

#### **ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

(risultante dalla documentazione agli atti).

Dalla verifica effettuata l'elenco delle trascrizioni risulta continuo nel ventennio in esame antecedente la trascrizione del pignoramento come certificato della dottoressa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone.

#### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

La sottoscritta ha richiesto al Comune di Castagnito CDU relativo ai terreni oggetto di esecuzione immobiliare.

Lo stesso viene allegato alla presente Consulenza Tecnica.

#### **QUESITO 3:**

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

L'instestazione e l'esatta descrizione catastale degli immobili all'atto del pignoramento sono le seguenti:

CATASTO TERRENI

Comune di Castagnito (CN) Foglio 4, Particelle:

- n. **169**; qualità prato irriguo; classe 1; superficie are 19 centiare 48; RD. € 22,13; RA. € 12,58;
- n. **170**; qualità prato irriguo; classe 1; superficie are 22 centiare 60; RD. € 25,68; RA. € 14,59;
- n. **196**; qualità prato irriguo; classe 1; superficie are 09 centiare 89; RD. € 11,24; RA. € 6,38;
- n. **197**; qualità prato irriguo; classe 1; superficie are 09 centiare 91; RD. € 11,26; RA. € 6,40;
- n. **198**; qualità seminativo; classe 2; superficie are 57 centiare 87; RD. € 55,29; RA. € 25,40;
- n. **199**; qualità prato irriguo; classe 1; superficie are 25 centiare 22; RD. € 28,66; RA. € 16,28;
- n. **200**; qualità prato irriguo; classe 1; superficie are 24 centiare 55; RD. € 27,89; RA. € 15,85;
- n. **201**; qualità prato irriguo; classe 1; superficie are 39 centiare 47; RD. € 44,85; RA. € 25,48;
- n. **202**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 37 centiare 27; RD. € 39,46; RA. € 18,29;
- n. **203**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 57 centiare 85; RD. € 61,25; RA. € 28,38;
- n. **204**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 38 centiare 89; RD. € 41,17; RA. € 19,08;
- n. **205**; qualità bosco ceduo; classe U; superficie are 01 centiare 74; RD. € 0,13; RA. € 0,07;
- n. **206**; qualità bosco ceduo; classe U; superficie are 03 centiare 74; RD. € 0,29; RA. € 0,15;
- n. **215**; qualità seminativo; classe 2; superficie are 19 centiare 16; RD. € 18,31; RA. € 8,41;
- n. **216**; qualità prato irriguo; classe 1; superficie are 20 centiare 90; RD. € 23,75; RA. € 13,49;

- n. **243**; qualità seminativo; classe 2; superficie are 04 centiare 24; RD. € 4,05; RA. € 1,86;
- n. **244**; qualità prato irriguo; classe 1; superficie are 63 centiare 19; RD. € 71,80; RA. € 40,79;
- n. **245**; qualità prato irriguo; classe 1; superficie are 63 centiare 18; RD. € 71,89; RA. € 40,79;
- n. **257**; qualità prato irriguo; classe 1; superficie are 21 centiare 85; RD. € 24,83; RA. € 14,11;
- n. **281**; qualità prato irriguo; classe 1; superficie are 23 centiare 72; RD. € 26,95; RA. € 15,31.



### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Lo Scrivente C.T.U. ha compiuto il sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 30/11/2021 e, successivamente, in data 16/08/2022, visionando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni oggetto di stima.

Dagli elementi raccolti nel corso del sopralluogo effettuato, documentato dalle fotografie allegate alla presente, lo Scrivente Perito è in grado di riferire quanto segue.





### **Ubicazione e descrizione degli immobili pignorati.**

Gli immobili pignorati costituiscono un appezzamento di terreno agricolo, inserito in area con destinazione urbanistica commerciale, che forma un unico lotto di ampie dimensioni sito nel comune di Castagnito (CN), in Località Baraccone, al confine con il Comune di Guarene (CN).

Ai terreni pignorati si giunge da Asti, percorrendo l'autostrada (A)33 oppure la strada statale (SS)231, per circa 25 km, oppure giungendo da Alba percorrendo C.so Asti per circa 7 km.



Il lotto situato tra Langhe e Monferrato, nel cuore delle colline del vino fa parte del territorio del Roero, situato sulla sponda sinistra del Tanaro albese, da cui dista circa 1,5 Km, ben servito dal punto di vista dei collegamenti stradali è situato in prossimità della Autostrada 33 Asti-Cuneo e della Strada Statale 231 che in linea d'area distano circa 350 m.

Prossimo alla città di Alba, il lotto è posto a sud dell'area commerciale edificata del comune di Castagnito e ad ovest dell'insediamento residenziale ed è inserito in un'area caratterizzata dalla prevalente presenza di lotti di terreno agricoli coltivati.

L'area di forte valenza agricola è caratterizzata dalla presenza di canali-fossi a cielo aperto e sistemi di chiuse per garantire una corretta irrigazione dei campi ed il corretto deflusso delle acque provenienti dalla "bealera del Tanarotto dal Comune di Guarene".

I terreni pignorati hanno complessivamente superficie catastale pari a 56.472 mq e in giusta misura pari a 56.502 mq, giacitura in piano, di forma di trapezio rettangolo, sono costeggiati a nord dalla strada comunale della Piana o del Porto indicata anche come via Ortolano e ad est dalla strada del Molino Pedaggio; coltivati a frumento o simile, hanno buona esposizione ed una discreta lavorabilità, sono mantenuti in buone condizioni di pulizia generale; il lotto è perimetrato da fossi di scolo-canalizzazioni delle acque superficiali ad uso anche per irrigazione dei fondi circostanti.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### PARTICELLE CONFINANTI CON I TERRENI PIGNORATI

Comune di Castagnito (CN)

Catasto Terreni: Foglio 4, particelle 169-170-196-198-199-200-201-202-203-204-205-206-215-216-243-244-245-257-281.

Il lotto come sopra individuato è posto alle seguenti coerenze (in senso orario):

Comune di Castagnito (CN):

- Foglio n. 4, particella n. 375;
- Foglio n. 4, particella n. 521;
- Strada Piana o del Porto (o via Ortolano);
- Strada del Molino o Pedaggio;

Comune di Guarene (CN):

- Foglio n. 17, particella n. 280;
- Foglio n. 17, particella n. 277;
- Foglio n. 17, particella n. 162;
- Foglio n. 17, particella n. 161;
- Foglio n. 17, particella n. 160;
- Foglio n. 17, particella n. 352;

- Foglio n. 17, particella n. 276;
- Foglio n. 17, particella n. 159;
- Foglio n. 17, particella n. 158.

**QUESITO 4:**

Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati

Il compendio oggetto di pignoramento è di proprietà di una società la (omissis), pertanto la situazione non rientra nel caso di specie.

**QUESITO 5:**

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati ha riscontrato che gli identificativi catastali delle unità immobiliari riportati nell'atto di pignoramento, sono conformi alla descrizione dei beni e ne consentono in modo univoco l'identificazione.

**QUESITO 6**

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e le visure catastali, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato alcune difformità rispetto alle qualità di coltura indicate per alcune particelle.

Lo Scrivente C.T.U. ha pertanto provveduto a depositare in data 18/08/2022 presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Cuneo, una "Dichiarazione delle Variazioni" con variazione di qualità – modello DOCTE al fine di eseguire i necessari aggiornamenti.

Conseguentemente all'aggiornamento i nuovi dati di classamento risultano essere i seguenti:

**CATASTO TERRENI**

Comune di Castagnito (CN) Foglio 4, Particelle:

- n. **169**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 19 centiare 48; RD. € 20,62; RA. € 9,56;
- n. **170**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 22 centiare 60; RD. € 23,93; RA. € 11,09;



- n. **196**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 09 centiare 89; RD. € 10,47; RA. € 4,85;
- n. **197**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 09 centiare 91; RD. € 10,49; RA. € 4,86;
- n. **198**; qualità seminativo; classe 2; superficie are 57 centiare 87; RD. € 55,29; RA. € 25,40;
- n. **199**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 25 centiare 22; RD. € 26,70; RA. € 12,37;
- n. **200**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 24 centiare 55; RD. € 25,99; RA. € 12,05;
- n. **201**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 39 centiare 47; RD. € 41,79; RA. € 19,37;
- n. **202**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 37 centiare 27; RD. € 39,46; RA. € 18,29;
- n. **203**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 57 centiare 85; RD. € 61,25; RA. € 28,38;
- n. **204**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 38 centiare 89; RD. € 41,17; RA. € 19,08;
- n. **205**; qualità incolto produttivo; classe U; superficie are 01 centiare 74; RD. € 0,05; RA. € 0,02;
- n. **206**; qualità incolto produttivo; classe U; superficie are 03 centiare 74; RD. € 0,12; RA. € 0,04;
- n. **215**; qualità seminativo; classe 2; superficie are 19 centiare 16; RD. € 18,31; RA. € 8,41;
- n. **216**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 20 centiare 90; RD. € 22,13; RA. € 10,25;
- n. **243**; qualità seminativo; classe 2; superficie are 04 centiare 24; RD. € 4,05; RA. € 1,86;
- n. **244**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 63 centiare 19; RD. € 66,90; RA. € 31,00;
- n. **245**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 63 centiare 18; RD. € 66,89; RA. € 31,00;

- n. **257**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 21 centiare 85; RD. € 23,13; RA. € 10,72;
- n. **281**; qualità seminativo; classe 1; superficie are 23 centiare 72; RD. € 25,11; RA. € 11,64.

**QUESITO 7:**

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono un appezzamento di terreno che ha la seguente destinazione urbanistica:

**A) area commerciale CT.07 con P.E.C.; minima parte in area destinata a strada pubblica.**

Le caratteristiche dell'area CT.07 con P.E.C. sono indicate nell'allegato al CDU che si allega alla presente relazione e di cui si riporta di seguito uno stralcio.



**ALLEGATO "A"**

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CT07	54.400	40.500	=	32.640

**PARAMETRI ED INDICI**

- Rapporto di copertura 60 %
- Altezza massima 10,00 mt.
- Distanza da strade *provinciali* 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce rispetto
- *Distanza da strade comunali* 6,00 mt.
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio vedi art. 4.3. delle presenti norme di attuazione
- Area a verde 50 mq/100 mq superficie lorda di calpestio
- Modalità di intervento: Obbligo di Piano Esecutivo  
Convenzionato esteso a tutta l'area.

Deve essere assicurata la dotazione di aree a servizio di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il rapporto di copertura è da intendersi territoriale ed in esso è conteggiata la quota delle strutture multipiano destinata a soddisfare lo standards di aree a parcheggio. Fatto salvo quanto prescritto per le aree destinate a parcheggio pubblico o ad uso pubblico dell'art. 21, 1° comma, numero 3), per esercizi commerciali del settore alimentare o misto con superficie di vendita superiore a 400 mq e per servizi extra-alimentari con superficie di vendita superiore a 900 mq, tale standard è determinato nella misura del 75% del fabbisogno totale di posti auto conseguente dall'applicazione della tabella del fabbisogno contenuto nella disciplina regionale attuativa della L.R. 28/1999.

Si specifica inoltre che la viabilità prevista sul confine Est dovrà:

- a) garantire il prolungamento della sede viaria indicata fino al raggiungimento di asse viario comunale, statale e/o provinciale atto a sopportare il carico viabile derivante dalla zona produttiva prevista in P.E.C.
- b) nel caso in cui non sia possibile il collegamento di cui al punto a) la strada, nel rispetto della legislazione vigente (codice strada art. 217) deve terminare con una rotonda di raggio esterno di mt. 12,50 e raggio interno di mt. 5,30.

**QUESITO 8**

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità

Si rileva che il lotto oggetto di pignoramento è un'area libera da costruzioni.

Al fine di espletare correttamente l'incarico ricevuto ed avere un quadro completo delle potenzialità dell'area oggetto della presente relazione, la sottoscritta C.T.U., essendo a conoscenza della convenzione urbanistica (p.e.c.) stipulata fra la società esecutata ed il comune di Castagnito, ha effettuato

l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castagnito estraendo copia dei documenti principali relativi all'insediamento di un parco commerciale ed alla convenzione urbanistica (p.e.c.) ed ha reperito il Permesso di Costruire n. 10/2007 rilasciato per la "realizzazione opere di urbanizzazione primaria in ambito di PEC a servizio di parco commerciale".

Si ribadisce che l'area in esame risulta libera da costruzioni di qualsiasi tipo e che la documentazione reperita non è in corso di validità, ma se ne fornisce una sintetica rappresentazione al fine di fornire una corretta descrizione dell'area in esame e delle sue potenzialità.

Eventuali insediamenti proposti oggetto di future istanze dovranno essere autorizzati dagli enti preposti ed eventualmente concordati preliminarmente.



**QUESITO 9**

Costituzione dei lotti per la vendita.

In considerazione dell'entità e della natura degli immobili pignorati lo scrivente C.T.U. ritiene di formare, per la vendita all'asta, un solo LOTTO, così costituito:

**LOTTO UNICO**

**per la quota intera di proprietà**

Comune di Castagnito (CN)

Catasto Terreni:

Foglio 4:

Particelle:169-170-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-215-216-243-244-245-257-281.

**QUESITO 10**

Immobili pignorati pro quota.

Lo Scrivente C.T.U. precisa che le unità immobiliari sono state pignorate, per l'intera quota di proprietà di 1/1, in capo al debitore esecutato la società (omissis).

**QUESITO 11**

Verifici se l'immobile è libero o occupato.

L'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Cuneo - Ufficio Territoriale di Alba, su richiesta dello Scrivente C.T.U. ha fornito i seguenti documenti:

- contratto di affitto di fondo rustico registrato in data 17/05/2018 al n. 2945 – serie 3T;
- modello 69 di denuncia cumulativa di contratti di fondi rustici trasmessa in data 24/08/2020 al n. 3880 – 3T dall'Unione Provinciale Agricoltori;
- modello 69 di denuncia cumulativa di contratti di fondi rustici trasmessa in data 24/08/2020 al n. 3882 – 3T dall'Unione Provinciale Agricoltori.

In base ai documenti reperiti, la sottoscritta ha potuto verificare che le unità immobiliari pignorate sono oggetto di contratto di affitto antecedente alla data di trascrizione del pignoramento del 26/01/2021.

La data di scadenza del contratto è 11/11/2023.

**QUESITO 12**

Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.

La situazione non rientra nel caso di specie.

**QUESITO 13**

Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc..

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sul bene pignorato di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero d'inalienabilità o d'indivisibilità.

Vincoli di natura differente sono comunque indicati nell'allegato CDU e legati alla destinazione d'uso.

**QUESITO 14**

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie....

La situazione non rientra nel caso di specie.

**QUESITO 15**

Determinazione del valore per la vendita.

Dall'analisi del mercato immobiliare a livello nazionale e provinciale, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato che, negli ultimi tre anni, si è verificato il rallentamento nel numero delle transazioni, derivante da una diminuzione della domanda rispetto all'offerta e una diminuzione del gap tra domanda e offerta, sia nelle compravendite, sia nelle locazioni.

La conseguenza è stata la marcata diminuzione dei prezzi unitari di mercato per le unità immobiliari con caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie e una lieve diminuzione o stabilizzazione per le unità immobiliari di pregio e più ricercate.

Quest'andamento evidenzia lo stato di grande sofferenza del mercato immobiliare piemontese che è influenzato negativamente dalla politica economica restrittiva sulla casa (tributi, tasse e balzelli vari), dalla mancanza endemica di fondi, dall'accresciuta difficoltà di accesso ai mutui delle banche. Le conseguenze più evidenti di tale fenomeno sono il generalizzato e consistente calo del numero delle

transazioni, la dilatazione dei tempi di attesa per la vendita (8-10 mesi), l'appiattimento degli affitti e la marcata e progressiva flessione delle quotazioni.

A partire da febbraio 2020, tutto quello che è stato dal 2014 al 2019 come ripresa delle quantità scambiate, è semplicemente scomparso. Dal mondo dell'Estremistan, come lo definisce Nassim Nicholas Taleb nel suo famoso libro "Il cigno nero", si è generato un evento non impossibile ma senz'altro improbabile e raro, al di là degli orizzonti prevedibili: il cigno nero del Covid-19, una pandemia che sta attanagliando l'intera umanità, che ha mietuto vittime e ha obbligato alla chiusura delle attività economiche e produttive. Qualcosa che nessuno poteva prevedere. È evidente che il blocco delle attività causa, ovunque, crisi economica e occupazionale e dunque sociale, la cui uscita dipende largamente dalle politiche economiche e dagli "animal spirit" che si generano per la voglia di ripartire e ricostruire. È altrettanto pacifico che questa crisi si riverbererà sul mercato immobiliare in generale. Le compravendite scenderanno e i prezzi, nonostante la loro vischiosità, probabilmente non torneranno a crescere come pure ci si attendeva a fine 2019.

Diversi istituti di ricerca stanno cercando di delineare scenari e prospettive, ma quando i fenomeni sono così terribilmente incerti e instabili, effettuare esercizi di previsione rischia di non essere di grande aiuto. Si deve dare per scontato che vi sarà una discesa nei livelli delle unità abitative scambiate, ma non si sa se poi il ripristino della condizione di normalità, potrà o meno produrre un recupero dei livelli ante - Covid 19 (e quindi di nuovo una crescita) e di quale entità.

Frena, ovviamente, in questo 2022, anche il mercato immobiliare dei locali commerciali e degli uffici. Secondo quanto messo in luce di recente in un articolo pubblicato sul blog di Immobiliare.it, l'emergenza sanitaria Covid-19 ha avuto un impatto considerevole anche su questo comparto che, proprio come sta accadendo per il residenziale, si trova oggi ad attraversare un momento particolarmente delicato.

Investitori cauti e compravendite in rallentamento.

Dopo un 2019 caratterizzato da performance positive, a seguito di anni contraddistinti da una lenta seppur costante ripresa, attualmente anche le compravendite di questi immobili stanno attraversando un momento di rallentamento.

Stando a quanto riportato in una nota del Gruppo Tecnocasa, infatti, il Covid-19 e il conseguente lockdown hanno portato gli investitori ad essere maggiormente cauti.

Nonostante si registri un buon interesse per gli immobili commerciali, i compratori stanno prendendo tempo, in attesa di momenti migliori e più stabili per finalizzare una transazione immobiliare. A preoccupare maggiormente sono i canoni di locazione che oggi vedono numerose rinegoziazioni e di conseguenza non sono in grado di assicurare profitti certi per chi intende investire nel mattone, specialmente per ciò che riguarda i locali commerciali.

Le previsioni 2022 per le quotazioni parlano di *“una diminuzione, sebbene moderata, con una forte propensione alla polarizzazione tra immobili di qualità collocati nelle posizioni prime e le restanti strutture di minore attrattività. Le high Street continueranno a mantenere la propria appetibilità, tuttavia i canoni di locazione potrebbero subire una leggera contrazione per quelle strade o per quei segmenti di via che attualmente presentano delle criticità o nei quali la ripresa dell'attività economica riprenderà con maggiore difficoltà.”*

La piccola distribuzione, inoltre, già messa a dura prova dall'e-commerce e dalle trasformazioni del Retail, risulterà ancora più penalizzata dalla crisi dell'emergenza sanitaria con una ripresa che si prospetta lunga.

Per quanto riguarda i centri commerciali e i retail G.d.o. (grande distribuzione organizzata), apre una finestra sullo scenario la prima edizione del Rapporto annuale firmato da Real Estate Data Hub, frutto della collaborazione tra RE/MAX Italia (di seguito Re/Max) e Avalon.

Secondo le analisi di Data Hub, nelle città di Milano e Roma si registra un'evidente contrazione del mercato retail in termini di volumi di investimento nell'ultimo anno.

Nello specifico, il mercato milanese ha visto una contrazione degli investimenti tra 2019 e 2020 in tutta la città, in particolare all'interno delle zone centrali.

Data Hub ha condotto un'analisi su un campione di oltre 20 asset tra G.d.o. e centri commerciali per un totale di circa 726 unità.

Per quanto riguarda i valori immobiliari, nel Report è interessante l'analisi del cluster centri commerciali. Dal 2016 al 2020 il valore medio €/mq è evidentemente diminuito, in particolare dal 2019 (quindi prima dello scoppio della pandemia) in poi: il motivo risiede non tanto nella riduzione di valore degli asset, ma nella tipologia dei beni oggetto di transazione. Fino al 2019 venivano acquistati cespiti con buon livello di occupazione o con previsione di leggeri interventi di riqualificazione; poi si è osservata una progressiva tendenza verso investimenti di tipo opportunistico, riferiti

ad asset da riqualificare o riposizionare sul mercato, a volte riconducibili a pacchetti immobiliari in dismissione.

Il valore medio per gli shopping center è stato valutato nel 2021 pari 994,00 €/mq.

Per quanto riguarda i rendimenti attesi per i centri commerciali si registrano due diverse tendenze. Da un lato, i centri commerciali "prime-regional", che rappresentano cespiti ancora piuttosto stabili in termini di affitto e rendimento. Gli alti valori sottostanti e la situazione di instabilità potrebbero, tuttavia, rendere questa categoria non liquida nei prossimi mesi.

Dall'altro lato, i centri commerciali secondari (per posizione/location o bacino d'utenza) che hanno potenzialità, ma anche bisogno di investimenti. Per questi la possibilità di percepire un basso flusso di ricavi dovuto alla perdita di occupazione e la difficoltà di mantenere gli attuali inquilini porta a una contrazione in doppia cifra dei valori e dei rendimenti attesi, con notevoli differenze da caso a caso.

Lo Scrivente C.T.U., dopo le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare, procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame.

Il procedimento di stima del valore di mercato del terreno sito nel Comune di Castagnito (CN) muove dalle seguenti ipotesi:

- A. La stima considera il terreno libero da ipoteche, livelli, privilegi fiscali, altri gravami, oneri e pesi;
- B. La valutazione si basa sulla massima capacità di sfruttamento possibile dalle condizioni di mercato e dalle regole urbanistiche dell'area secondo un'ipotesi di trasformazione nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti alla data della presente stima;
- C. La stima assume che le entrate siano rappresentate esclusivamente dagli incassi della vendita delle unità immobiliari, ipotizzando pertanto che una volta completate le unità siano cedute senza essere preventivamente locate;
- D. La stima è riferita alle ipotesi di sviluppo;
- E. La stima del valore di mercato assume valori degli immobili a destinazione d'uso commerciale e direzionale, derivanti da indagini di mercato effettuate sul territorio.

Il lotto in esame è perimetrato in area commerciale " CT.07" con PEC e minima parte, in area destinata a strada pubblica.

La Relazione Programmatica ammette per tale zona la costruzione di edifici con destinazione commerciale L2 (Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate).

Il metodo ritenuto più idoneo per valutare il terreno edificabile sito nel comune di Castagnito (CN) è la stima delle aree fabbricabili a valore di trasformazione attraverso il procedimento della comparazione economica-finanziaria ovvero basato sulla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato ed i costi necessari per la trasformazione.

I suoli, e in generale gli Immobili giunti a fine ciclo di vita, non potendo nello stato attuale generare utilità e, quindi, trovare un utilizzatore, hanno valore in funzione degli edifici su di essi realizzabili. (Morri, Benedetto, "Valutazione Immobiliare", Sda Bocconi, 2017).

Il valore di trasformazione è definito come la differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato ed i costi necessari per la trasformazione, ove l'area oggetto di indagine rappresenta il valore residuo (Michieli & Michieli, "Trattato di Estimo", Edagricole, 2008, p.202).

L'assunto alla base di tale approccio consiste nel ritenere che un acquirente razionale non sia disposto a pagare per l'acquisto di un bene un costo superiore al valore attuale dei flussi di reddito ordinari attesi che il bene sarà in grado di produrre in futuro.

Il Procedimento di Trasformazione consiste nell'identificare il massimo e miglior utilizzo possibile del bene sotto i vincoli di fattibilità legale ed economica (Highest and Best Use).

A tal fine si fa riferimento alle vigenti norme di pianificazione territoriale, ai regolamenti comunali e ai permessi di costruzione.

Tale condizione tuttavia, sebbene necessaria, non è sufficiente, in quanto occorre anche soddisfare la fattibilità economica, cioè l'effettivo utilizzo economico di bene. Il miglior utilizzo non è necessariamente quello che genera il più elevato valore del bene, ma quello che consente di ottenere il maggior margine (inteso come differenza tra i costi e i ricavi)

Tuttavia, occorre precisare, che data la complessità del progetto nell'area oggetto di stima, i costi e i ricavi del progetto di trasformazione non avverranno nel medesimo periodo, ma dovranno essere scontati attraverso coefficienti per riportarli all'attualità.

Per individuare la massima capacità di sfruttamento possibile dalle condizioni di mercato e dalle regole urbanistiche dell'area secondo un'ipotesi di trasformazione nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti alla data della presente stima, il sottoscritto C.T.U. si è basato sui contenuti della convenzione urbanistica stipulata in data 15/03/2007 fra la società esecutata ed il Comune di Castagnito e del PEC - Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa redatto a cura dello Studio Tecnico del geom. Emilio Vaschetto e dell'arch. Piergiorgio Varada presentato in data 25/01/2006 prot. 446 e del Permesso di Costruire n.°10/2007 del 20/03/2009 per la realizzazione opere di urbanizzazione primaria in ambito di PEC a servizio di parco commerciale, estratti dalla sottoscritta C.T.U. con accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Castagnito.

Il progetto generale di PEC prevedeva la realizzazione di un parco commerciale articolato in due lotti distinti separati e serviti da una nuova strada pubblica.

Precisamente l'intervento edificatorio consisteva nella costruzione di due immobili a destinazione Commerciale denominati "fabbricato" A" e "fabbricato B" su una superficie territoriale pari a 56.502,00 mq.

Le caratteristiche degli immobili in progetto erano le seguenti:

#### **Lotto "A"**

Destinato a centro commerciale classico, con tipologia G-CC1 ai sensi delle classificazioni della DCR 347/2003 avente superficie di vendita di mq. 5.350, settore alimentare e non alimentare, composto come segue:

- Grande Struttura di Vendita (G-SM1) di 4.250 mq;
- Media Struttura (M-SE2) di 900 mq;
- N. 2 esercizi di vicinato di complessivi di 200 mq.

Per una superficie totale del centro commerciale lorda di pavimento (SLP) pari a 10.050 mq.

#### **Lotto "B"**

Destinato a centro commerciale sequenziale, con tipologia G-CC1 ai sensi delle classificazioni della DCR 347/2003 avente superficie di vendita di mq. 6.000 suddiviso in quattro medie strutture non alimentari composto come segue:

- N. 4 Media Struttura (M-SE2) di 1.500 mq ciascuna;

Per una superficie totale del centro commerciale lorda di pavimento (SLP) pari a 8.000 mq.

Complessivamente le aree a parcheggio (pubblico e privato) calcolate sulla base dell'art. 25 del DCR 347/2003 e delle NTA del PRGC erano pari a 27.198 mq, mentre le aree a verde individuate erano pari a complessivi 9.043 mq, le cessioni per allargamento del sedime stradale erano pari a 7.110 mq.

La voce principale che compone il beneficio economico è rappresentata dai ricavi degli incassi di vendita a valore di mercato degli spazi commerciali e direzionali ipotizzati all'interno del lotto.

I valori di mercato stimati sono pari a 1.286 euro/mq per gli immobili a destinazione commerciale di media taglia.

<b>destinazione d'uso</b>	<b>superficie lorda m<sup>2</sup></b>	<b>valore di mercato €</b>	<b>Valore di vendita €</b>
Commerciale	18.050	1.286	23.212.300

In merito ai costi di sviluppo, sono state considerate le seguenti voci:

- I costi ed i relativi tempi di costruzione, stimati utilizzando il prezzario delle tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, DEI. Per i valori di costo degli spazi commerciali e direzionali si è proceduto ad operare una compensazione, espressione del diverso grado di finitura delle unità immobiliari.
- I costi di costruzione stimati sono pari a 782,00 euro/mq per gli immobili a destinazione commerciale di media taglia.
- Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria conteggiati a progetto con i relativi progetti di opere a scomputo erano pari a 659.908,00 €;
- Il contributo sul costo di costruzione conteggiato a progetto pari a 200.000,00 €;
- Le spese tecniche sono state stimate parametricamente circa al 8% del costo di costruzione e risultano pari a 1.200.000 €;
- La quota degli imprevisti è stata stimata parametricamente circa al 2% del costo di costruzione e risultano pari a 280.000 €.

Le quote di inesigibilità e affitto non sono state considerate, in quanto da ipotesi di stima si procede alla commercializzazione degli immobili già durante la fase di sviluppo e costruzione.

In merito ai costi di promozione immobiliare, sono state considerate le seguenti voci:

- Le spese necessarie alla commercializzazione del bene (pubblicità, etc.), sono state stimate al 2% dei ricavi lordi effettivi annui e risultano pari a circa 420.000 €;
- Le spese di management fee, relative alla gestione dell'intera operazione edilizia, sono state stimate al 2% dei ricavi lordi effettivi annui e risultano pari a circa 420.000 €.

Per il calcolo del valore di trasformazione si dovrà calcolare la differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio finito ed il suo costo di costruzione complessivo; la formula è la seguente:

$$\text{Valore Area} = \text{Valore del fabbricato} - \text{Costo della trasformazione stimato}$$

Costi di sviluppo			
Costo di costruzione	quantità (mq)	valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
commerciale	18.050,00	782,00	14.115.100,00
parcheggi, viabilità, aree esterne	27.198,00	48,50	1.319.103,00
<b>Totale Costo di costruzione</b>			<b>15.434.203,00</b>
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria			659.908,00
Contributo sul costo di costruzione			200.000,00
Spese tecniche			1.200.000,00
Imprevisti			280.000,00
<b>Totale Costi di sviluppo</b>			<b>2.339.908,00</b>
<b>Spese di commercializzazione</b>			
Spese di commercializzazione			420.000,00
Spese di management e gestione operazione			420.000,00
<b>Totale spese di commercializzazione</b>			<b>840.000,00</b>
<b>Valore di mercato area edificabile (Valore del fabbricato – Costo della trasformazione)</b>			<b>4.598.189,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO AREA EDIFICABILE ARROTONDATO</b>			<b>4.600.000,00</b>
Superficie			56.502,00
<b>VALORE UNITARIO DELL'AREA (€/MQ)</b>			<b>81,38</b>

Il **valore di mercato del terreno edificabile** è pari a 4.598.189,00 euro, valore che viene **arrotondato a 4.600.000,00 euro** (quattromilioniseicentomila/00 euro), con un valore unitario di circa 80,00 €/mq.



#### **VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO**

Il valore complessivo del lotto sarà pari a:

**€ 4.600.000,00**

diconsi euro quattromilioniseicentomila /00.



#### **QUESITO 16**

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa che, dalle informazioni assunte, il regime fiscale degli immobili pignorati prevede che la vendita sia soggetta a iva.

#### **QUESITO 17**

Dire se l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

Trattandosi di terreni agricoli non viene predisposto l'attestato di prestazione energetica.



**Bibliografia essenziale:**

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento, si riporta la bibliografia essenziale, precisando tuttavia che lo Scrivente ha consultato anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare che non vengono citati nella presente relazione in considerazione della semplicità del criterio di stima utilizzato che, diffuso e di facile applicazione, non necessita di particolari approfondimenti.

- Stefano Amicabile, Corso di economia ed estimo, Milano, Hoepli, 2002;
- Iginio Michieli – Marcella Danese, Estimo con principi di economia e contabilità, Bologna, Calderini, 1989;
- Famularo, N, Teoria e pratica delle stime, Torino, Utet, 1969;
- Forte – Baldo de' Rossi, Principi di economia ed estimo, Etas Libri, 1983;
- Caruso di Spaccaforno, A., Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire, Torino, Utet, 1999.

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto e in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

**Asti, 22 settembre 2022**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch.  
BALDI  
Cristina  
Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
dott. arch. Cristina Baldi

**ALLEGATI:**

1. Verbale di sopralluogo;
2. C.D.U
3. P.R.G.C.;
4. Programmazione Commerciale - Norme;
5. Programmazione Commerciale - Relazione Programmatica;
6. Elenco Contratti di affitto;
7. Convenzione PEC;
8. Estratto di mappa catastale;
9. Visure Catastali aggiornate.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INDICE

PREMESSA .....	2
QUESITO 1: Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.....	8
QUESITO 2: Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ....	8
QUESITO 3: Descrizione dei beni oggetto di pignoramento. ....	13
QUESITO 4 Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati.....	23
QUESITO 5: Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	23
QUESITO 6 Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali .....	23
QUESITO 7: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	25
QUESITO 8 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità. ....	26
QUESITO 9 Costituzione dei lotti per la vendita.....	28
QUESITO 10 Immobili pignorati pro quota. ....	28
QUESITO 11 Verificarsi se l'immobile è libero o occupato. ....	28
QUESITO 12 Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato. ....	29
QUESITO 13 Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc.....	29
QUESITO 14 Informi sull'importo annuo di delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.....	29
QUESITO 15 Determinazione del valore per la vendita.....	29
QUESITO 16 Regime fiscale dell'immobile pignorato. ....	37
QUESITO 17 Dire se l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	37


  
**ASTE**  
 GIUDIZIARIE.it


  
**ASTE**  
 GIUDIZIARIE.it