

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 100/2022

Promossa da

 **ASTE**
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE:

(OMISSIS)

Contro

DEBITORE ESECUTATO:

(OMISSIS)

 **ASTE**
GIUDIZIARIE.it

G.E.: dott. Giuseppe Amoroso

CTU.: dott. arch. Cristina BALDI

 **ASTE**
GIUDIZIARIE.it

 **ASTE**
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Cristina BALDI, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Giuseppe Amoroso, in data 22/05/2023 era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Innanzi al Cancelliere dopo aver prestato il giuramento di rito in data 23/06/2023, 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 (calpestabile) 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 23/01/2024, data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., rinviata al 30/04/2024 a seguito di richiesta di proroga del CTU, 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;
- ✓ allegghi 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);
- ✓ allegghi 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) e la sig.ra (omissis) in qualità di legale rappresentante della società, dell'incarico ricevuto tramite l'invio di due raccomandate A/R (n. 20062608933-7 e n. 20062608934-9 del 24/08/2023) fissando per il giorno 28/09/2023 alle ore 10.00 la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati, con invito al debitore di consentirne la visita.

Al sopralluogo si è presentato il sig. (omissis), marito della sig.ra (omissis); il sopralluogo si è svolto regolarmente visionando gli immobili del compendio immobiliare situati nei comuni di Canelli, Mongardino e San Marzano Oliveto, identificando i terreni oggetto di pignoramento e verificandone le caratteristiche e le consistenze.

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:

- **Decreto Ingiuntivo n. 484/2015** del 08/04/2015, RG 753/2015, Rep. n. 439/2016 del 04/03/2016, registrato il 18/07/2016 n. 2158/2016, promosso da (OMISSIS) con sede in Asti (AT), che ingiunge a (OMISSIS) il pagamento della somma complessiva di € 654.961,67, oltre interessi e spese.
- **Atto di precetto** del 18/10/2021, promosso da (OMISSIS) e, per essa da (OMISSIS) con sede in Milano, rappresentata da (OMISSIS) con sede in Milano, che intima e fa precetto nei confronti di (OMISSIS) con sede in (OMISSIS), per il pagamento della somma complessiva di € 661.743,02, oltre interessi e spese.
- **Atto di pignoramento immobiliare** del 26/04/2022, promosso da (OMISSIS) e, per essa, (OMISSIS), con sede in Milano, rappresentata da (OMISSIS) con sede in Milano, nei confronti di (OMISSIS) con sede in (OMISSIS), riferito, per la piena proprietà, agli immobili individuati a Catasto Terreni come segue:

- **Comune di Canelli**

Foglio 8, mappale n. 357, consistenza 37 are 5 ca;

Foglio 8, mappale n. 382, consistenza 8 are 50 ca;

Foglio 16, mappale n. 1389, consistenza 90 ca;

- **Comune di Mongardino**

Foglio 3, mappale n. 803, consistenza 24 are 70 ca;

Foglio 3, mappale n. 804, consistenza 24 are 41 ca;

- **Comune di San Marzano Oliveto**

Foglio 5, mappale n. 801, consistenza 60 ca;

Foglio 5, mappale n. 803, consistenza 60 ca;

Foglio 5, mappale n. 832, consistenza 1 are 20 ca;

Foglio 5, mappale n. 833, consistenza 35 ca;

Foglio 5, mappale n. 835, consistenza 3 are 10 ca;

- **Nota di trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare** del 24/06/2022, Registro generale 6256 – Registro particolare 4881 - presentazione n. 2 del 24/06/2022 - a favore di (OMISSIS) contro (OMISSIS), per la piena proprietà (1/1), degli immobili individuati a Catasto Terreni come segue:

Comune di Canelli

- Foglio 8, mappale n. 357 e 382;
- Foglio 16, mappale n. 1389;

Comune di Mongardino

- Foglio 3, mappale n. 803 e 804;

Comune di San Marzano Oliveto

- Foglio 5, mappale n. 801, 803, 832, 833, 835.

- **Istanza di Vendita Immobiliare** del 17/06/2022 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'Ill. G.E. che venga disposta l'udienza di comparizione delle parti al fine di disporre la vendita dei beni immobili pignorati.

- **Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale** redatta in data 03/08/2022 a cura della dottoressa (OMISSIS)

la quale rileva alla data del 24/06/2022 le seguenti provenienze e formalità riferite al verbale di pignoramento immobili del 25/05/2022 n. rep. 1924:

"per Canelli Foglio 8 Particella 357 Particella 382,

- A (OMISSIS), la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Canelli Foglio 8 Particella 357 (ex 180) Particella 382 (ex 355 ex 230), è pervenuta per atto di conferimento in società del 22/12/2010 Numero di repertorio 115396/17059 Notaio (OMISSIS), trascritto il 04/01/2011 nn. 24/15 da potere di (OMISSIS) Nato (OMISSIS), Codice fiscale (OMISSIS).

- A (omissis), la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Canelli Foglio 8 Particella 357 Particella 382 è pervenuta per atto di compravendita del 25/11/2005 Numero di repertorio 107491/11679 Notaio (OMISSIS), trascritto il 09/12/2005 nn. 12865/7971 da potere di (OMISSIS) Nato (OMISSIS), Codice fiscale (OMISSIS).

- A (omissis), la quota intera di piena proprietà era pervenuta:
 - per successione, in morte di (OMISSIS) (OMISSIS), deceduto il 18/03/2001 UR Sede CANELLI (AT) Registrazione Volume 5005 n. 23 registrato in data 06/08/2001 non trascritta.

- Risulta trascritta in data 24/05/2018 ai nn. 4903/3853 accettazione tacita dell'eredità in morte di (OMISSIS) nato (OMISSIS), Codice fiscale (OMISSIS), da parte dell'erede sig. (omissis) nascente da atto Notaio (OMISSIS) del 14/11/2006.

- per successione, in morte di (OMISSIS) Codice fiscale (OMISSIS), deceduto (OMISSIS), UR Sede (OMISSIS) Registrazione Volume 5003 n. 23 registrato in data 15/01/2001 non trascritta.

- Risulta trascritta in data 24/05/2018 ai nn. 4902/3852 accettazione tacita dell'eredità in morte di (OMISSIS) Codice fiscale (OMISSIS), da parte dell'erede sig. (omissis) nascente da atto Notaio (OMISSIS) del 14/11/2006.

per San Marzano Oliveto Foglio 5 Particella 801 (ex 672 ex 580 ex 386), Particella 803 (ex 666 ex 221), Particella 832 (ex 799 ex 673 ex 580 ex 386), Particella 833 (ex 799 ex 673 ex 580 ex 386), Particella 835 (ex 799 ex 673 ex 580 ex 386).

- A (OMISSIS), la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili San Marzano Oliveto Foglio 5 Particella 801 Particella 803 Particella 832 Particella 833 Particella 835 è pervenuta per atto di conferimento in società del 22/12/2010 Numero di repertorio 115396/17059 Notaio (OMISSIS), trascritto il 04/01/2011 nn. 24/15 da potere di (OMISSIS) Nato (OMISSIS) Codice fiscale (OMISSIS).

- A (omissis), la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili San Marzano Oliveto foglio 5 particella 666 con unità precedente identificata da Foglio 5 Particella 221/A, San Marzano Oliveto foglio 5 particella 672 con unità precedente identificata da Foglio 5 Particella 580/A, San Marzano Oliveto foglio 5 particella 673 con unità precedente identificata da Foglio 5 Particella 580/B è pervenuta per atto di compravendita del 16/11/2004 Numero di repertorio 103166/10492 Notaio (OMISSIS), trascritto il 03/12/2004 nn. 14266/8272 da potere di (OMISSIS) (OMISSIS), Codice fiscale (OMISSIS).

- A (omissis), la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili San Marzano Oliveto Foglio 5 Particella 221 Particella 580 è pervenuta per atto di compravendita del 05/04/2001 Numero di repertorio 7526 Notaio (OMISSIS), trascritto il 03/05/2001 nn. 3701/2718 da potere di (OMISSIS) Codice fiscale (OMISSIS).

per Mongardino Foglio 3 Particella 803 Particella 804

- A (OMISSIS), la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mongardino Foglio 3 Particella 803 Particella 804 è pervenuta per atto di compravendita del 30/01/2008 Numero di repertorio 112133/14439 Notaio (OMISSIS), trascritto il 08/02/2008 nn. 1270/863 da potere di (OMISSIS)

Codice fiscale (OMISSIS), Codice fiscale (OMISSIS).

- *A (omissis), la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, a (omissis), la quota pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili Mongardino foglio 3 particella 803 con unità precedente identificata da Foglio 3 Particella 174/A, Mongardino foglio 3 particella 804 con unità precedente identificata da Foglio 3 Particella 174/B è pervenuta per atto di compravendita del 02/11/2006 Numero di repertorio 41757/20144 Notaio (OMISSIS), trascritto il 24/11/2006 nn. 13172/8567 da potere di (OMISSIS) (OMISSIS), Codice fiscale (OMISSIS).*
- *Ai venditori la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di cessione del 18/04/1959 Pubblico ufficiale (OMISSIS), Sede ASTI (AT) Repertorio n. 29122 - UR Sede ASTI (AT) Registrazione Volume 364 n. 2539 registrato in data 02/05/1959.*

per Canelli Foglio 16 Particella 1369 Particella 1370

- *A (OMISSIS), la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Canelli Foglio 16 Particella 1369 Particella 1370 è pervenuta per atto di compravendita del 10/12/2010 Numero di repertorio 115319/17002 Notaio (OMISSIS), trascritto il 20/12/2010 nn. 12037/8003 da potere di (OMISSIS) (OMISSIS), Codice fiscale (OMISSIS).*
- *Al venditore la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atti compravendita del Notaio (OMISSIS), rep. 17866/5537, registrato a Canelli in data 29/10/1970 n. 863 vol. 38, trascritto 05/11/1970 ai n.ri 8241/6424.*

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 3950/471 del 17/05/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 16/05/2012 Numero di repertorio 116938/18180 Notaio (OMISSIS)

A favore di (OMISSIS) S.P.A. Sede ASTI Codice fiscale (OMISSIS) (Domicilio ipotecario eletto ASTI (OMISSIS),
contro (OMISSIS). (OMISSIS), Codice fiscale (omissis) capitale € 402.000,00 Totale € 1.206.000,00 Durata, 1 anni 7 mesi
grava su San Marzano Oliveto Foglio 5 particella 733, Canelli Foglio 8, particella 357 particella 382, Mongardino Foglio 3, particella 803 particella 804 San Marzano Oliveto Foglio 5 particella 733.

ISCRIZIONE NN. 7677/951 del 24/09/2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 18/09/2013 Numero di repertorio 118386/19089 Notaio (OMISSIS),

A favore di (OMISSIS) Sede (OMISSIS), Codice fiscale (omissis)
contro (OMISSIS). Sede (OMISSIS), Codice fiscale (omissis), (OMISSIS) (OMISSIS), Codice fiscale (OMISSIS), (OMISSIS) (OMISSIS) Codice fiscale (OMISSIS) capitale € 75.000,00 Totale € 75.000,00

Grava su San Marzano Oliveto Foglio 5 Particella 733 Particella 805; Canelli Foglio 8 Particella 357 Particella 382; Mongardino Foglio 3 Particella 803 Particella 804, Canelli Foglio 12 Particella 346 Sub. 1 Particella 346 Sub. 2, Canelli Foglio 8 Particella 178 Particella 179 Particella 188.

ISCRIZIONE NN. 5932/839 del 08/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 08/04/2015 Numero di repertorio 484 emesso da TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI

A favore di (OMISSIS) SPA Sede ASTI Codice fiscale (OMISSIS) (Domicilio ipotecario eletto (OMISSIS)
contro (OMISSIS). (OMISSIS), Codice fiscale (omissis) capitale € 150.000,00 Totale € 150.000,00

Grava su San Marzano Oliveto Foglio 5 Particella 733 Particella 805; Canelli Foglio 16 Particella 1389; Canelli Foglio 8 Particella 357 Particella 382; Mongardino Foglio 3 Particella 803 Particella 804; San Marzano Oliveto Foglio 5 Particella 801 Particella 803 Particella 832 Particella 833 Particella 835.

TRASCRIZIONE NN. 6256/4881 del 24/06/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/05/2022 Numero di repertorio 1924 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI

*A favore di (OMISSIS) Sede ROMA Codice fiscale (OMISSIS), contro (OMISSIS).
Sede CANELLI (AT) Codice fiscale (omissis)*

*Grava su Canelli Foglio 16 Particella 1389; Canelli Foglio 8 Particella 357
Particella 382; Mongardino Foglio 3 Particella 803 Particella 804; San Marzano
Oliveto Foglio 5 Particella 801 Particella 803 Particella 832 Particella 833
Particella 835."*

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gravanti sulle unità oggetto di esecuzione redatto sulla base della documentazione agli atti.

- **ISCRIZIONE NN. 3950/471** del 17/05/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.
- **ISCRIZIONE NN. 7677/951** del 24/09/2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.
- **ISCRIZIONE NN. 5932/839** del 08/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO.
- **TRASCRIZIONE NN. 6256/4881** del 24/06/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La sottoscritta ha verificato la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c. sulla base della relazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale agli atti non rilevando omissioni fiscalmente rilevanti.

CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La sottoscritta ha acquisto dai Comuni di Canelli, San Marzano Oliveto e Mongardino i CDU relativi ai terreni oggetto di esecuzione immobiliare.

Gli stessi vengono allegati alla presente Consulenza Tecnica.



QUESITO 3:

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

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

CATASTO TERRENI• **Comune di Canelli**

Foglio 8, mappale n. 357, consistenza 37 are 5 ca;

Foglio 8, mappale n. 382, consistenza 8 are 50 ca;

Foglio 16, mappale n. 1389, consistenza 90 ca;

• **Comune di San Marzano Oliveto**

Foglio 5, mappale n. 801, consistenza 60 ca;

Foglio 5, mappale n. 803, consistenza 60 ca;

Foglio 5, mappale n. 832, consistenza 1 are 20 ca;

Foglio 5, mappale n. 833, consistenza 35 ca;

Foglio 5, mappale n. 835, consistenza 3 are 10 ca;

• **Comune di Mongardino**

Foglio 3, mappale n. 803, consistenza 24 are 70 ca;

Foglio 3, mappale n. 804, consistenza 24 are 41 ca.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

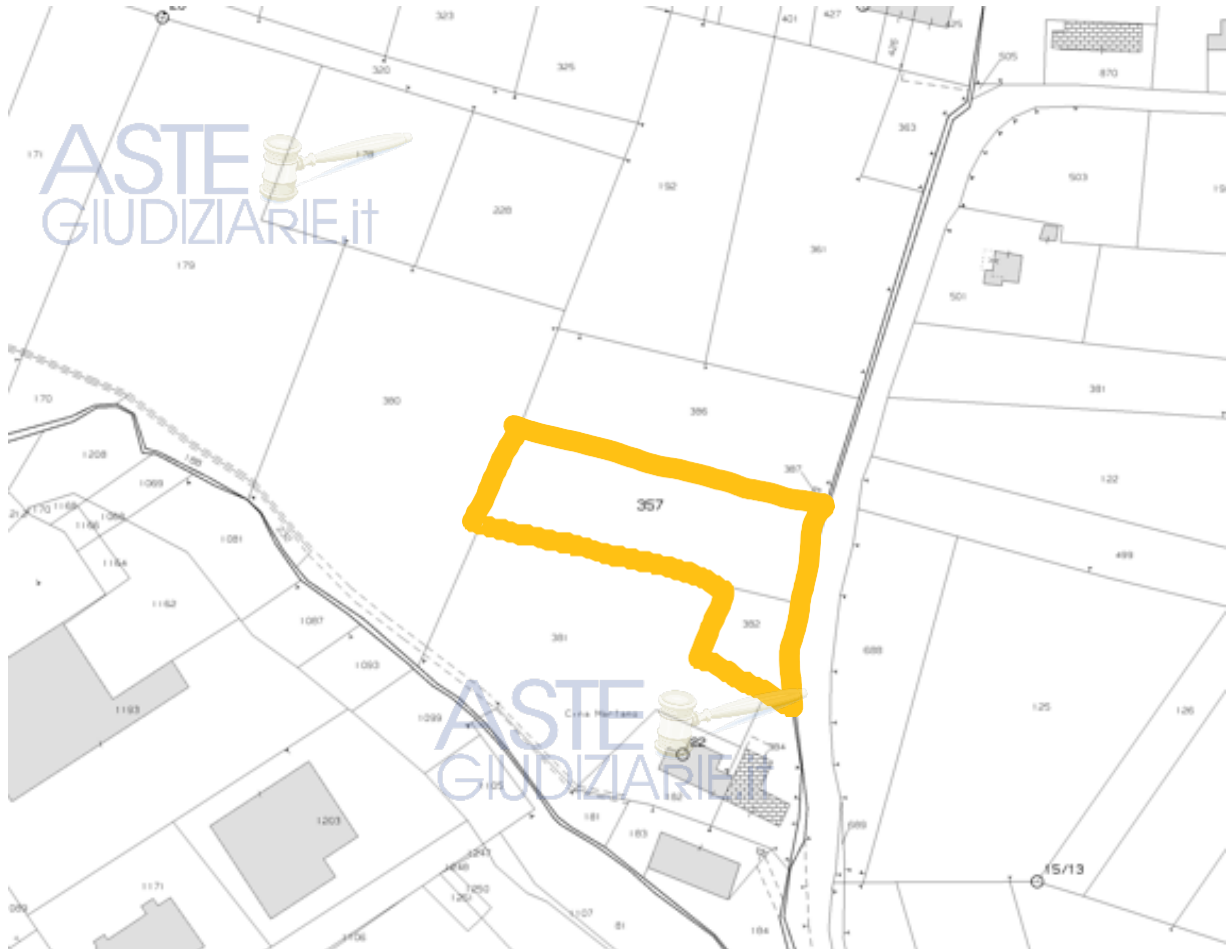
Lo Scrivente C.T.U. ha compiuto il sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 26/09/2023 visionando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni oggetto di stima.

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.**Comune di Canelli**

Foglio 8, mappali n. 357 e 382



Estratto di Mappa Catastale



Gli immobili pignorati costituiscono un appezzamento di terreno attualmente agricolo, inserito in area con destinazione urbanistica produttiva, che forma un unico lotto di ampie dimensioni sito nel comune di Canelli (AT), in Regione Mariano, lungo la SP105, quasi al confine con il Comune di San Marzano Oliveto (AT).



Situato alla estrema periferia est della città di Canelli, il lotto è posto ai margini dell'area produttiva, molto ampia e quasi completamente edificata, in una zona che il PRG individua come di espansione per insediamenti di nuovo impianto disciplinati in regime di Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio esteso ai confini cartograficamente delimitati in PRG: non è pertanto consentita l'edificazione solo sui terreni pignorati ma esclusivamente nell'ambito di una lottizzazione che interessi l'intero comparto perimetrato in PRG.

I terreni pignorati hanno superficie catastale complessiva pari a 4.555,00 mq, giacitura in piano, ciascuno a forma di rettangolo e adiacenti, sono costeggiati a est e dalla strada provinciale Regione Mariano che, nelle previsioni di PRG, interessa il lotto 382 per la nuova viabilità a servizio dell'area produttiva.

Attualmente sono coltivati a seminativo.



ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto sito nel comune di Canelli e censito al catasto terreni al Foglio n. 8 particelle 357 e 382, è posto alle seguenti coerenze:

- Strada comunale
- Foglio n. 8 particella 384;
- Foglio n. 8 particella 382;
- Foglio n. 8 particella 380;
- Foglio n. 8 particella 386;
- Foglio n. 8 particella 387.



Comune di Canelli

Foglio 16, mappale n. 1389

L'immobile pignorato è situato in centro storico, in prossimità del Municipio di Canelli e si raggiunge da via Roma percorrendo via Massimo d'Azeglio.





Il lotto delle dimensioni catastali di circa 90 mq è un piccolo appezzamento di terreno cortilizio residuale di un intervento edilizio per la realizzazione di un'autorimessa con alcuni box auto sul mappale 378, attiguo; vi si accede nel punto in cui via Antonio Rosmini piega a destra, entrando nell'autorimessa attraverso il portone di accesso alla stessa, percorrendo l'area di manovra e attraversando un ulteriore portone che consente l'accesso al lotto in esame.

Si tratta di un'area verde, delimitata dal costruito lungo il suo perimetro tranne che verso est dove è in continuità con un terreno di altra proprietà non recintato. L'area non è mantenuta e si presenta in stato di abbandono.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Estratto di Mappa Catastale

Il lotto sito nel comune di Canelli e censito al catasto terreni al Foglio n. 16 particella 1389, è posto alle seguenti coerenze:

- Foglio n. 15 particella 378;
- Foglio n. 16 particella 1390;
- Foglio n. 16 particella 935;
- Foglio n. 16 particella 371.



Comune di San Marzano Oliveto

Foglio 5, mappale n. 801;

Foglio 5, mappale n. 803;

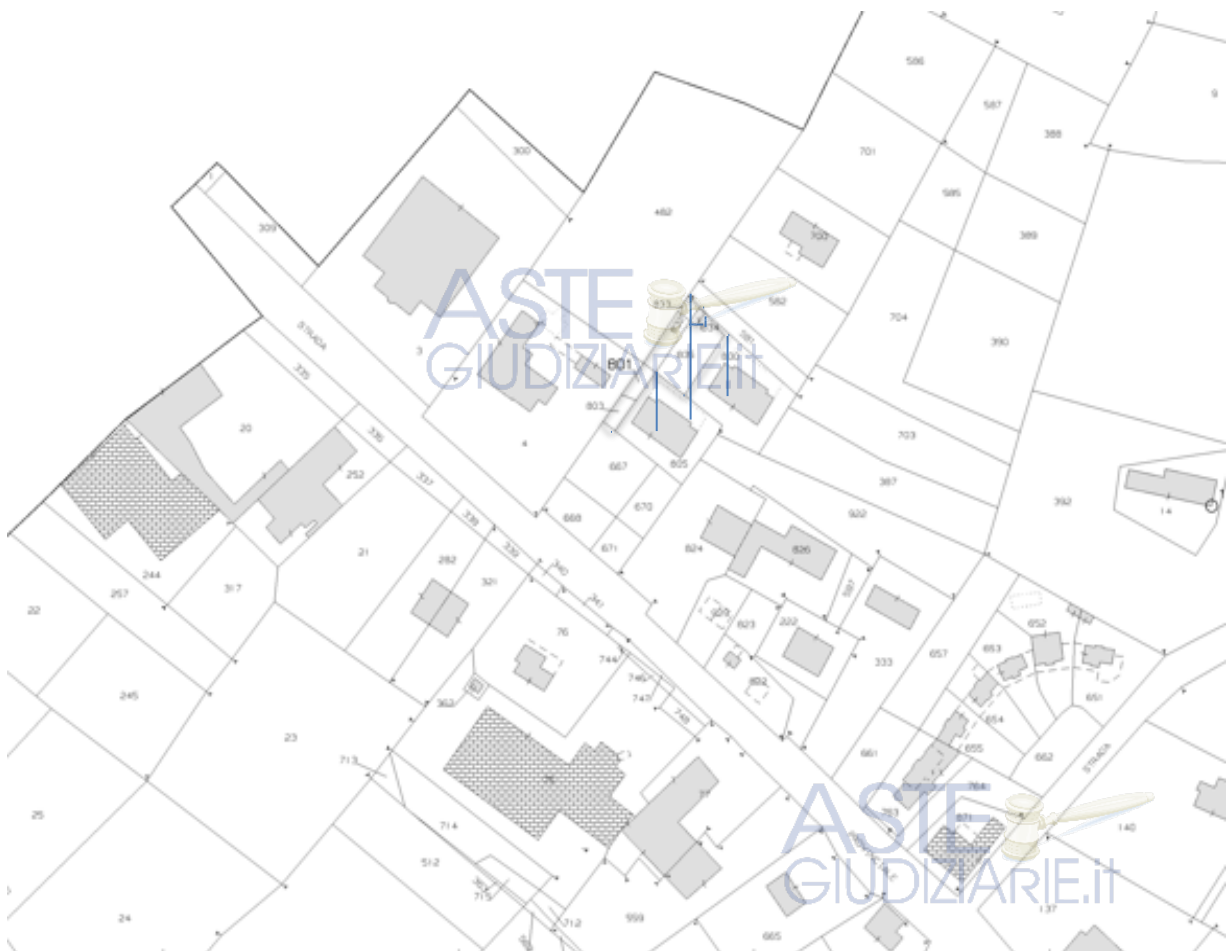
Foglio 5, mappale n. 832;

Foglio 5, mappale n. 833;

Foglio 5, mappale n. 835.



Gli immobili pignorati costituiscono un unico appezzamento di terreno ricompreso in un intervento edilizio per la realizzazione di tre fabbricati residenziali nell'ambito di un P.E.C. (piano Esecutivo Convenzionato) disciplinato dalla convenzione urbanistica a rogito Notaio Eugenio Torello, Rep. n. 103.163, Raccolta n. 10.490, registrato a Nizza M.to il 11/12/2004 al n. 1852.



Estratto di Mappa Catastale



Il terreno pignorato è situato lungo la SP6, nel tratto di versante collinare compreso tra i comuni di Moasca e Canelli che ricade nel Comune di San Marzano Oliveto.

Vi si accede da una strada laterale, a sinistra provenendo da Moasca, che serve gli insediamenti residenziali realizzati in attuazione del PEC e alcuni altri edifici.





I lotti pignorati sono aree di pertinenza del P.E.C. nell'ambito del quale erano state asservite a vincolo di durata illimitata; non potranno, pertanto, essere utilizzati ai fini edificatori e il loro impiego è vincolato a tali destinazioni d'uso dalla convenzione urbanistica sottoscritta con l'Amministrazione Comunale.

In particolare, i mappali 801, 803, 832 e 833 sono interessati dalla viabilità di accesso ai lotti dei singoli fabbricati indicata in planimetria come "strada interna di P.E.C. privata", mentre il lotto 835 costituisce un'area a parcheggio indicata in planimetria come "area di P.E.C. privata".

La strada è asfaltata e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it







L'area privata di PEC è di fatto un'area cortilizia prospiciente il fabbricato più a monte dell'insediamento residenziale oggetto di PEC, e consente l'accesso carraio all'autorimessa e pedonale alle unità residenziali che compongono il fabbricato.

Il "cortile" è ricavato nel versante collinare ed è delimitato da muri di sostegno/contenimento in calcestruzzo armato a vista, è pavimentato con autobloccanti ed è privo di cancellata di chiusura, si presenta nel complesso in discrete condizioni di manutenzione.

Il Compendio immobiliare sito nel comune di San Marzano Oliveto censito al catasto terreni al Foglio n. 5, particelle 801, 803, 832, 833, 835 è posto alle seguenti coerenze:

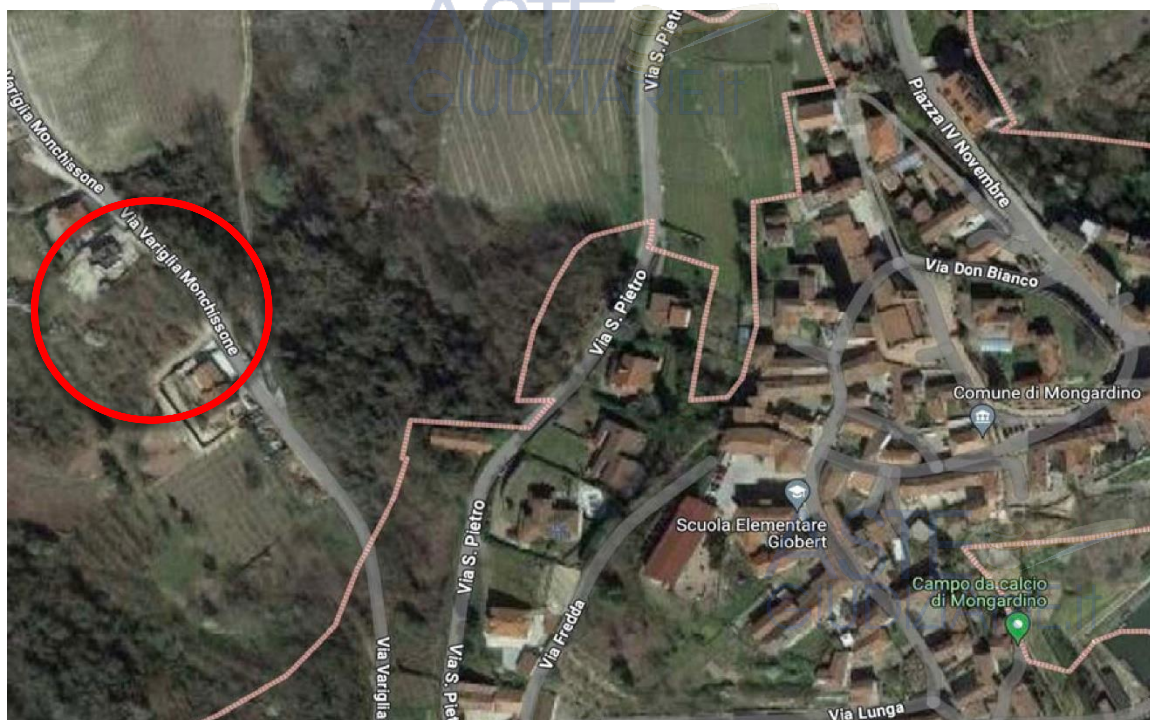
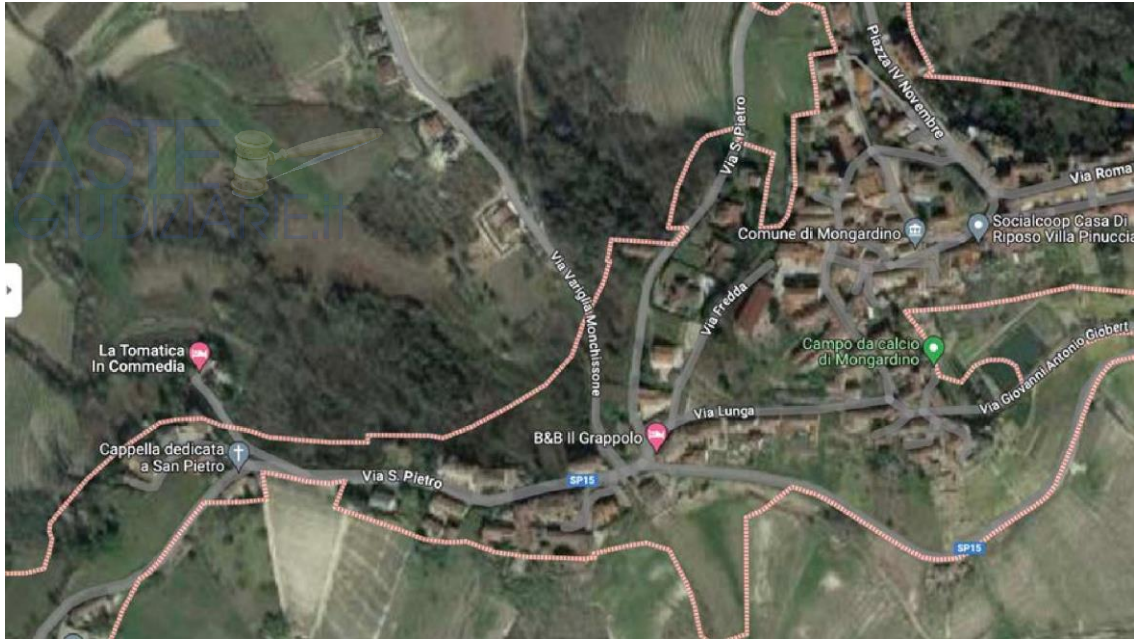
- Foglio 5, mappale n. 667;
- Foglio 5, mappale n. 4;
- Foglio 5, mappale n. 482;
- Foglio 5, mappale n. 581;
- Foglio 5, mappale n. 834;
- Foglio 5, mappale n. 800;
- Foglio 5, mappale n. 805.

Comune di Mongardino

Foglio 3, mappale n. 803;

Foglio 3, mappale n. 804;

Gli immobili pignorati costituiscono un appezzamento di terreno della consistenza catastale di circa 4.911 mq.



Ai terreni pignorati si giunge da Asti, percorrendo la Strada Provinciale 59 ed imboccando sulla sinistra la SP15 poco prima di Isola d'Asti; proseguendo lungo

la SP15 si giunge nell'abitato di Mongardino d'Asti entrando da via S. Pietro; la prima via a sinistra è via Variglia Monchissone, percorrendo la quale si raggiungono i terreni pignorati dopo circa duecento metri sulla sinistra.



Il lotto, situato nel cuore delle colline del vino fa parte del territorio del Monferrato astigiano, situato sulla sponda sinistra del Tanaro, dista da Asti circa 10 Km; ben servito dal punto di vista dei collegamenti stradali è situato in prossimità della Autostrada 33 Asti-Cuneo che dal comune di Mongardino dista circa 3 km.

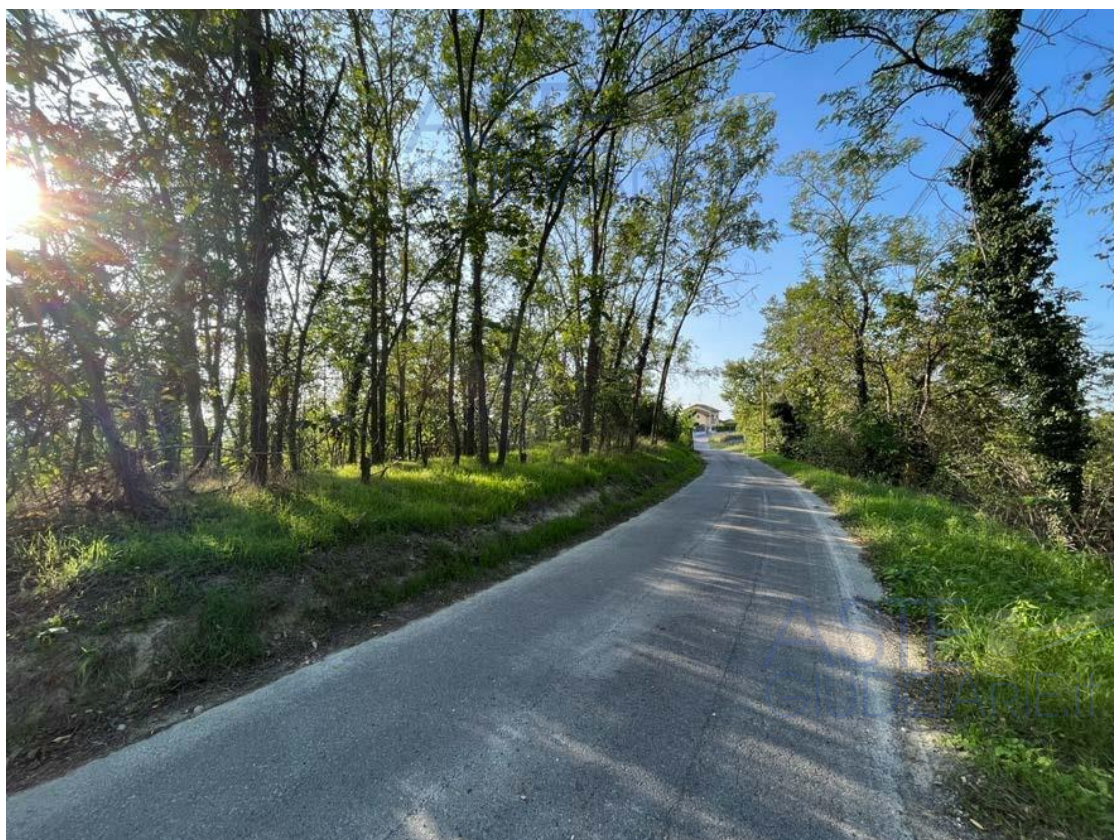
Situato alla periferia ovest del paese, il lotto è posto ai margini del centro urbano, in una zona collinare molto panoramica che il PRG individua come nucleo frazionale di "Monchissone" dove sono previsti interventi di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale.

I terreni pignorati formano un rettangolo ed hanno giacitura collinare con forte acclività, sono costeggiati a ovest dalla via Variglia Monchissone ed attualmente sono coltivati a bosco.





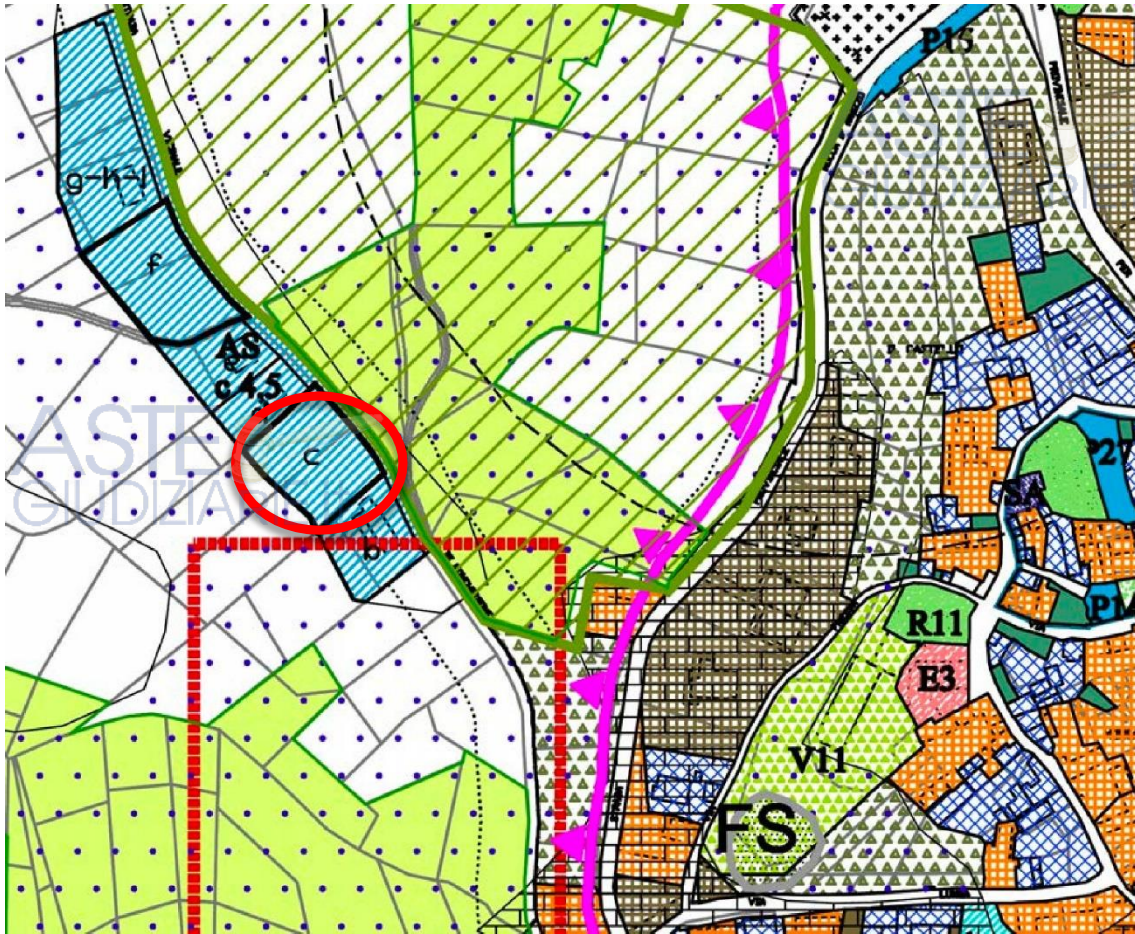
ASTE
GIUDIZIARIE.it



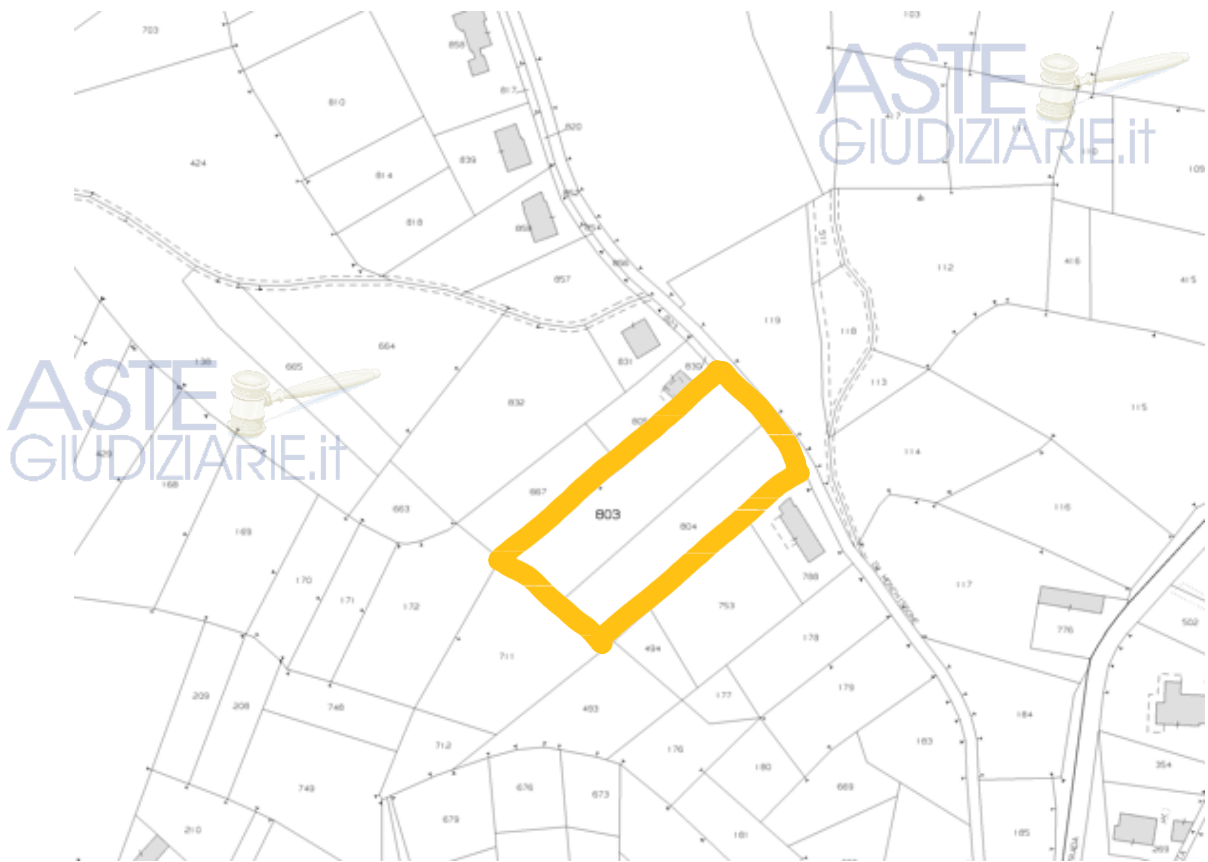
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTI
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è inserito in area con destinazione urbanistica parte residenziale e parte agricola, la porzione che ricade nel perimetro edificabile è quella posta a monte verso via Variglia Monchissone ed ha dimensione di circa 1.800 mq complessivi; secondo i parametri urbanistici descritti in risposta al successivo quesito n° 7 sarà, indicativamente, possibile costruire un fabbricato di circa 900,00 mc, pari a circa 270 mq lordi di superficie di pavimento articolati su due piani, con la possibilità di realizzare un'unità singola o due unità adiacenti con ampio giardino di pertinenza esclusiva.



Il Compendio immobiliare sito nel comune di Mongiardino censito al catasto terreni al Foglio n. 3, particelle 803 e 804 è posto alle seguenti coerenze:

- via Variglia Monchissone;
- Foglio 3, mappale n. 788;
- Foglio 3, mappale n. 753;
- Foglio 3, mappale n. 494;
- Foglio 3, mappale n. 493;
- Foglio 3, mappale n. 711;
- Foglio 3, mappale n. 172;
- Foglio 3, mappale n. 667;
- Foglio 3, mappale n. 805;
- Foglio 3, mappale n. 830.



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

Lo Scrivente C.T.U. dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e le planimetrie delle mappe catastali dei beni oggetto di pignoramento, ha riscontrato la sostanziale conformità delle stesse.

In merito alla qualità di coltura dei terreni si evidenzia che tutte le particelle oggetto di pignoramento riportano in visura catastale una indicazione diversa rispetto a quella effettivamente rinvenuta durante i sopralluoghi.

Il sottoscritto CTU ha predisposto la variazione catastale con la redazione di due modelli DOCTE per la variazione delle colture dei lotti ad eccezione delle particelle site nel Comune di San Marzano Oliveto censite Foglio 5, mappali n. 801 – 803 – 832 – 833 – 835 per le quali è indicata la coltura "vigneto" e "seminativo" e che sono invece aree di pertinenza dei fabbricati oggetto di PEC. Il sottoscritto CTU ritiene corretto non effettuare la variazione di coltura essendo le particelle legate ad un intervento edilizio e ritenendo pertanto più corretta la loro trasposizione al catasto fabbricati come aree di pertinenza dei fabbricati oggetto del PEC.

I costi di tale eventuale variazione catastale si stimano sommariamente in circa 1.00 € complessivi.

QUESITO 7:

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

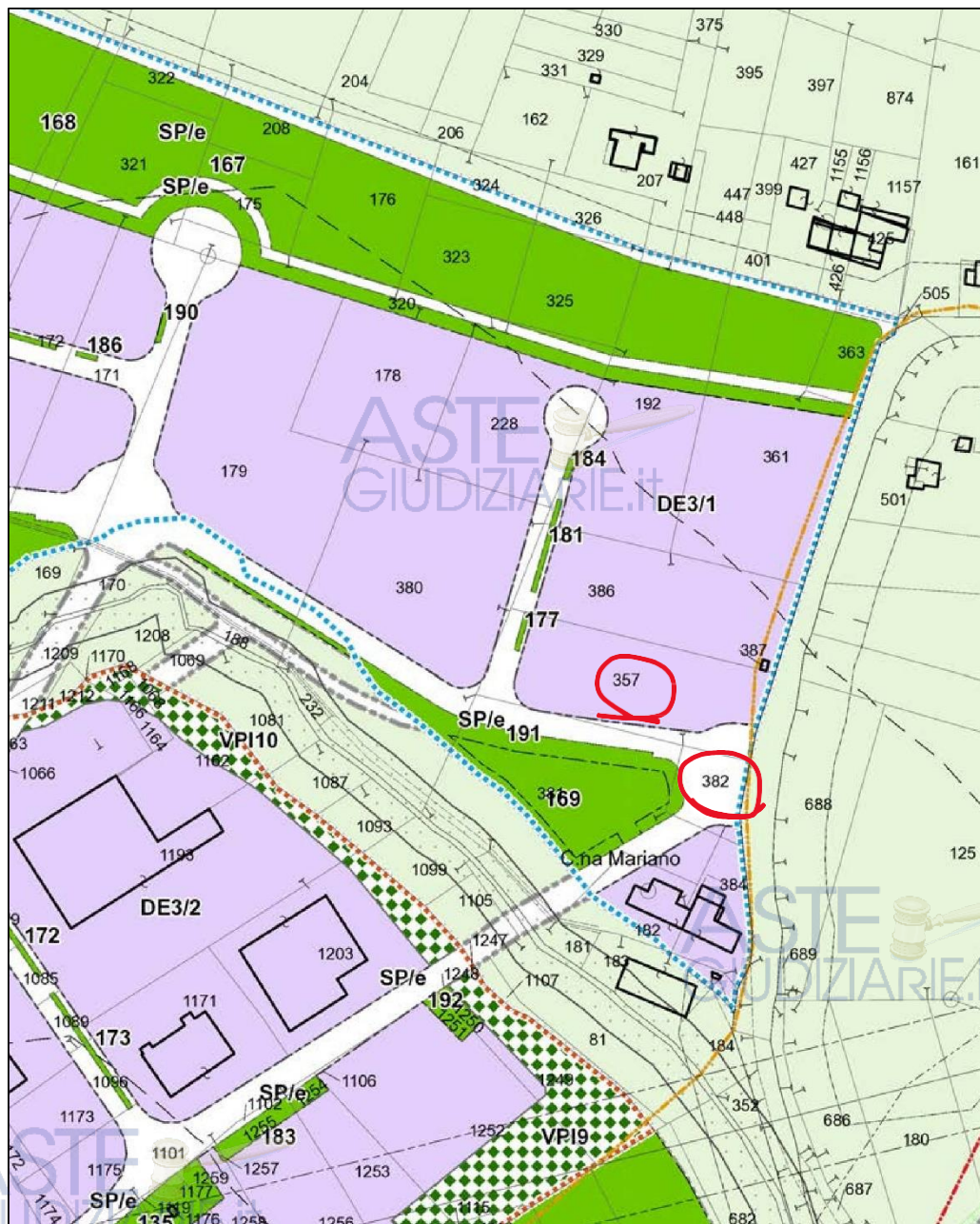
Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono appezzamenti di terreno siti all'interno del perimetro urbano, disciplinati dai PRG dei singoli comuni di appartenenza, le destinazioni urbanistiche, già indicate in sede di descrizione dei lotti e riportate nei rispettivi CDU, cui si rimanda, sono le seguenti:

- **Comune di Canelli**

Foglio 8, mappale n. 357;

Foglio 8, mappale n. 382.

Comune di CANELLI



Il PRG individua la zona come area di espansione produttiva per insediamenti di nuovo impianto disciplinati in regime di Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio (SUE) di iniziativa pubblica, esteso ai confini cartograficamente delimitati in PRG (siglata DE3/1): non è pertanto consentita l'edificazione solo sui terreni pignorati ma esclusivamente nell'ambito di una lottizzazione che interessi l'intero comparto perimetrato in PRG.

I lotti ricadono nella fascia di rispetto delle acque pubbliche ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

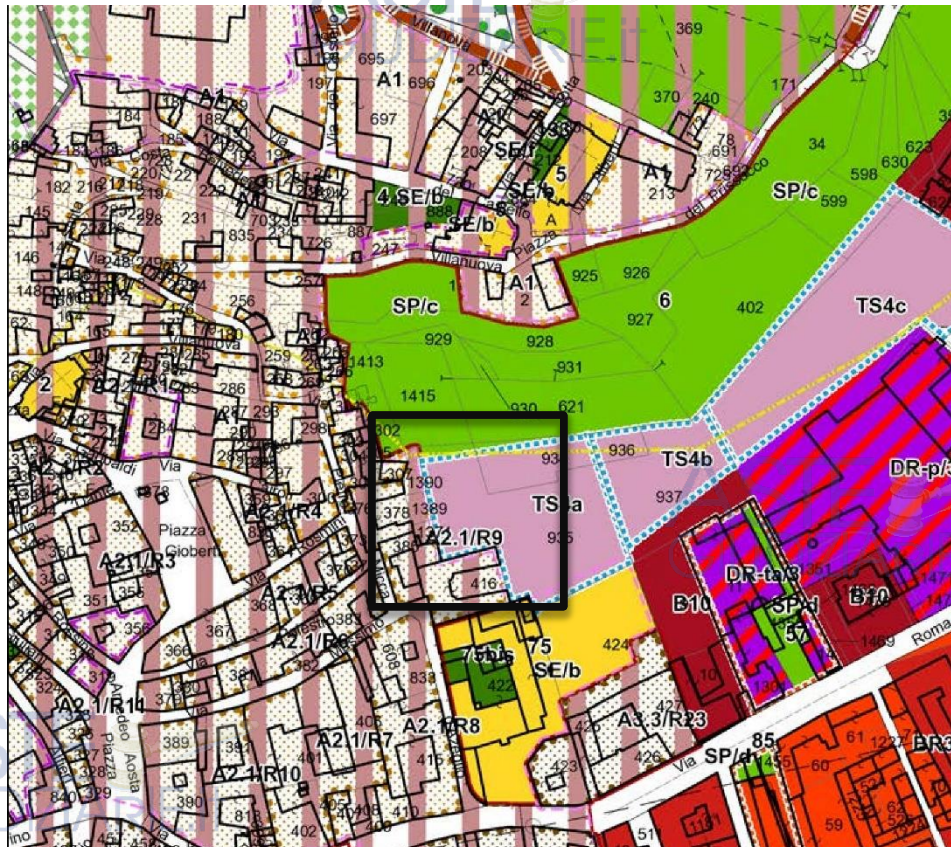
L'Articolo 36: Aree a destinazione produttiva di tipo D, DC, DR, **DE** delle N.T.A. disciplina i seguenti parametri per le aree DE2, **DE3/1**, DE3/2:

- area costruibile massima: 40% della superficie fondiaria totale del lotto;
- area libera minima: 24% della superficie fondiaria totale del lotto;
- indice di utilizzazione fondiaria: 80% della superficie fondiaria totale del lotto.

Come si evince dall'estratto di PRG sopra riportato le particelle in esame sono interessate in maniera importante dalla previsione di viabilità di progetto del comparto.

- **Comune di Canelli**

Foglio 16, mappale n. 1389;



Il PRG individua la zona con la sigla A2-1-R9 che comprende il nucleo centrale del centro urbano ed è destinata ad interventi di recupero di iniziativa pubblica o privata nell'ambito di piani di recupero.

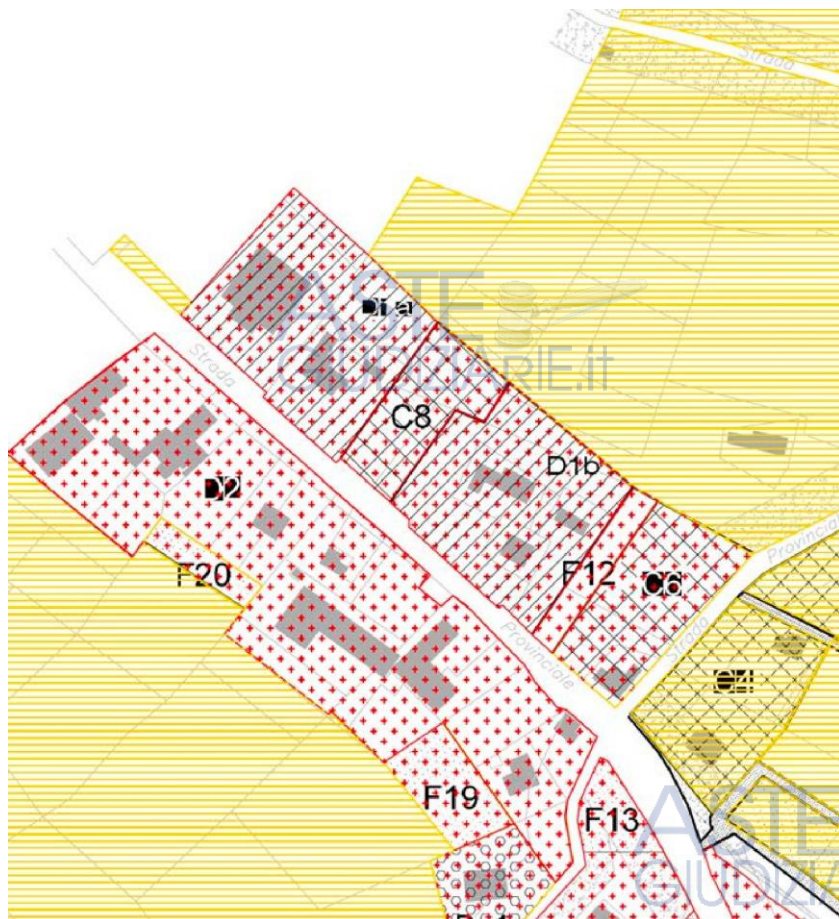
Le tipologie previste sono quelle esistenti.

L'intera zona è soggetta alla tutela di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e sm e la particella ricade nell'area di Core Zone 5 (Canelli e l'Asti spumante).

Come descritto l'area in esame è residuale di un precedente intervento edilizio ed è priva di indice edificatorio.

- **Comune di San Marzano Oliveto**

Foglio 5, mappale n. 801 – 803 – 832 – 833 – 835.



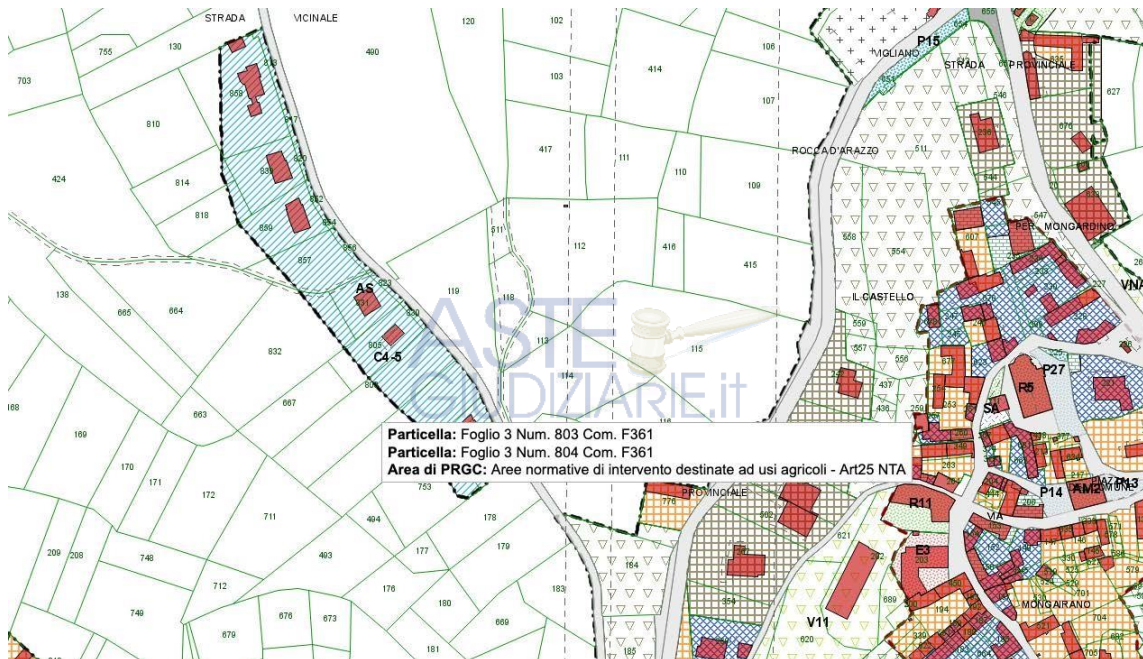
La destinazione d'uso ammessa dal PRG è residenziale e l'attivazione degli interventi di nuova edificazione è stata sottoposta alla preventiva redazione di P.E.C. per l'intera area C8 con la localizzazione dei servizi, disciplinato dalla

convenzione urbanistica a rogito Notaio Eugenio Torello, Rep. n. 103.163, Raccolta n. 10.490, registrato a Nizza M.to il 11/12/2004 al n. 1852.

Le particelle oggetto di pignoramento sono aree di pertinenza del P.E.C. asservite a vincolo di durata illimitata con le destinazioni d'uso di "strada interna di PEC privata" e di "area di PEC privata"; non potranno, pertanto, essere utilizzate ai fini edificatori e il loro impiego è vincolato a tali destinazioni d'uso dalla convenzione urbanistica sottoscritta con l'Amministrazione Comunale.

- **Comune di Mongardino**

Foglio 3, mappale n. 803 – 804.



Situato alla periferia ovest del paese, il lotto è posto ai margini centro urbano, in una zona collinare molto panoramica che il PRG individua come nucleo frazionale di "Monchissone" dove sono previsti interventi di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale.

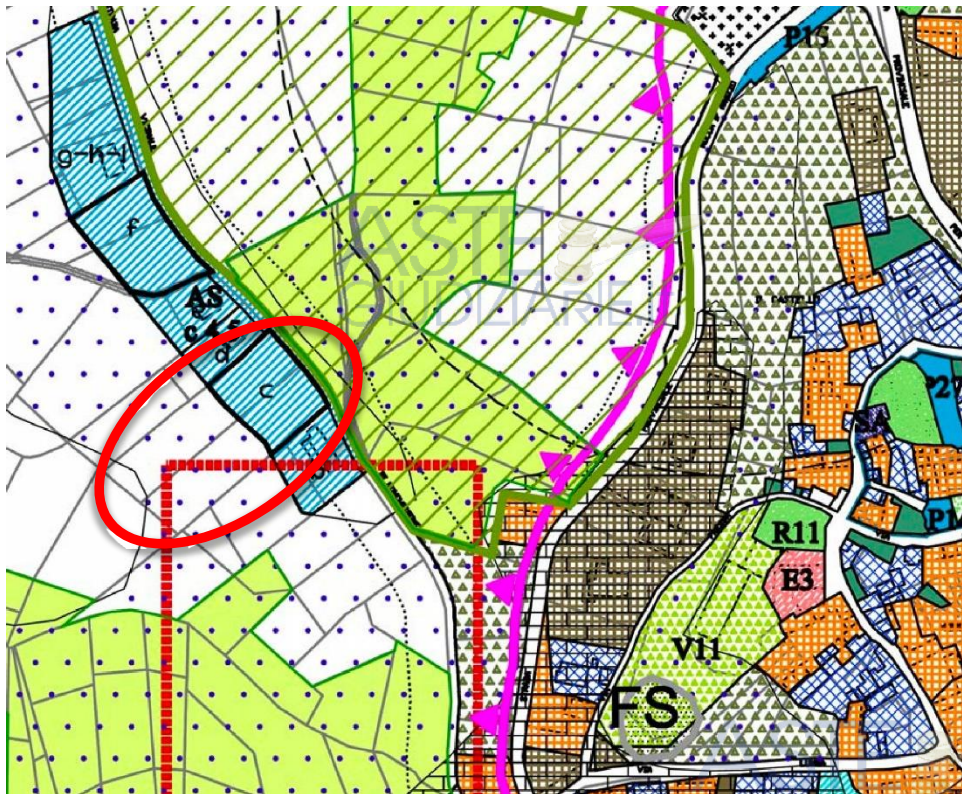
Le particelle ricadono parzialmente in AREA normativa di intervento denominata C.4.5 AS – AREA NORMATIVA DI INTERVENTO DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI TIPO SPECIALE, lotto C, normata dai disposti di cui all'articolo 25 delle N.d.A. del P.R.G.C., e parzialmente in AREA NORMATIVA DI

INTERVENTO DESTINATA AD USI AGRICOLI (e.1) normata dai disposti di cui all'articolo 25 delle N.d.A. del P.R.G.C.

Le particelle ricadono parzialmente in Classe II A aree a morfologia collinare caratterizzate da dissesti a piccola scala, aree caratterizzate da fenomeni di dilavamento, e parzialmente in Classe III A1 di pericolosità geomorfologica, aree ubicate nei versanti collinari caratterizzate da condizioni geomorfologiche poco favorevoli ad elevata propensione al dissesto, individuate dalla Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica.

Le particelle ricadono in AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO" di cui alla Legge Regionale 45/1989 e s.m.i..

Nelle previsioni di PRG, l'area è individuata dalla sigla AS c.4.5 e prevede i seguenti indici edilizi: $I_f = 0,50 \text{ mc/mq}$, $R_{cf} = 35 \text{ mq/100 mq}$, $H = \text{mt. } 7,50$.



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

I lotti oggetto di pignoramento sono aree libere da fabbricati.

Il sottoscritto CTU ha effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di San Marzano Oliveto al fine di acquisire La convenzione urbanistica del PEC in Ambito C 8 del PRGC e l'elaborato grafico Tav. 2 relativo alla sistemazione delle aree di lotto ove sono rappresentate le particelle oggetto di pignoramento individuate al catasto terreni al Foglio 5, mappali n. 801, 803, 832, 833, 835.

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, **QUATTRO LOTTI**, così costituiti:

LOTTO UNO

per la quota intera di proprietà

Comune di Caneli

Catasto Terreni:

Foglio 8, mappale n. 357, consistenza 37 are 5 ca

Foglio 8, mappale n. 382, consistenza 8 are 50 ca

LOTTO DUE

per la quota intera di proprietà

Comune di Caneli

Catasto Terreni:

Foglio 16, mappale n. 1389, consistenza 90 ca;

LOTTO TRE

per la quota intera di proprietà

Comune di San Marzano Oliveto

Catasto Terreni:

Foglio 5, mappale n. 801, consistenza 60 ca;

Foglio 5, mappale n. 803, consistenza 60 ca;
Foglio 5, mappale n. 832, consistenza 1 are 20 ca;
Foglio 5, mappale n. 833, consistenza 35 ca;
Foglio 5, mappale n. 835, consistenza 3 are 10 ca;



LOTTO QUATTRO
per la quota intera di proprietà

Comune di Mongardino

Catasto Terreni:

Foglio 3, mappale n. 803, consistenza 24 are 70 ca;
Foglio 3, mappale n. 804, consistenza 24 are 41 ca.

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 executato la società (OMISSIS).

QUESITO 11

Verifichi se l'immobile è libero o occupato.

Il sottoscritto CTU ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Asti - Ufficio Territoriale di Asti, l'esistenza di eventuali contratti di affitto relativi ai terreni pignorati ed è stato comunicato che non risultano contratti in essere.

QUESITO 12

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

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 sui beni pignorati di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero d'inalienabilità o d'indivisibilità.

Le particelle site nel Comune di San Marzano Oliveto individuate al Catasto Terreni al Foglio 5, mappali nn. 801, 803, 832, 833, 835, sono aree di pertinenza di P.E.C. asservite a vincolo di durata illimitata con le destinazioni d'uso di "strada interna di PEC privata" e di "area di PEC privata" con convenzione urbanistica a rogito Notaio Eugenio Torello, Rep. n. 103.163, Raccolta n. 10.490, registrato a Nizza M.to il 11/12/2004 al n. 1852 sottoscritta con l'Amministrazione Comunale.

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

Determinazione del valore per la vendita.

Nella fattispecie può quindi essere utilizzato il procedimento sintetico cosiddetto per "incidenza percentuale". Con riferimento alle aree edificate, l'incidenza dell'area (i.a.) è il rapporto tra il valore dell'area edificabile (immaginata priva dell'immobile insistente su di essa) ed il valore globale dell'esistente (area edificabile e fabbricato presente)

Il valore di "i" è, generalmente, inversamente proporzionale all'indice di fabbricabilità, mentre è direttamente proporzionale alla vicinanza al "centro storico di una città" ed alla "intensità di infrastrutture o attrezzature sociali della

zona", dove il valore di "i" sopra riportato si riferisce generalmente all'area già edificata.

Il valore dell'area può essere determinato attraverso la conoscenza della percentuale d'incidenza della stessa area, rispetto al valore complessivo della costruzione edificata.

La valutazione può essere effettuata mediante la stima per costo di riproduzione che consiste nel determinare il valore di un bene economico come somma del valore dell'area di pertinenza e del costo di costruzione dei beni su di esso insistenti.

In formula, il succitato criterio di stima può essere così rappresentato:

$$V = A + C$$

Dove:

V = valore del bene immobile;

A = valore dell'area;

C = costo di costruzione;

Il costo pieno di costruzione comprende:

- il costo di ricostruzione o di sostituzione del bene (comprensivi dell'utile dell'appaltatore);
- il costo commerciale;
- gli oneri finanziari;
- il profitto dell'imprenditore immobiliare.

a) Costo tecnico di costruzione.

I dati sono stati desunti da analisi di mercato riportate su riviste specializzate per tipologie edilizie destinate od assimilabili ad alberghi in funzione delle caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione impiantistica e consistenza oltre che ad elaborazioni relative a strutture campione.

b) Incidenza area sul costruito

Il Valore percentuale delle incidenze unitarie desunte sulla scorta delle indagini di mercato è pari al 16%.

Nella determinazione del costo unitario a metro cubo si tengono in debito conto anche gli oneri inerenti alle spese generali, l'utile dell'imprenditore ed ogni altro onere aggiuntivo relativo all'edificazione.



aggiuntivi costituiti da:

- eventuale tornaconto

Quest'ultimo, come è noto

in regime di stasi del mercato

- Quest'ultimo, come è noto, in regime di libera concorrenza e, particolarmente in regime di stasi del mercato, tende a minimizzarsi.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Foglio 8, mappale n. 382, consistenza 8 are 50 ca

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Determinazione del costo di costruzione

valore di **450,00 €/m²**.

Per gli allacciamenti e le sistemazioni esterne strettamente necessarie si considera una percentuale del 10% sul costo di costruzione.

Per cui si ha:

$$(450 \times 1,10) = \mathbf{495,00 \text{ €/m}^2}$$

Incidenza spese tecniche e oneri accessori (12%).

Per cui si ottiene:

$$(495 \times 0,12) = \mathbf{59,40 \text{ €/m}^2}$$

Somma totale:

$$(495 + 59,40) = \mathbf{554,40 \text{ €/m}^2}$$

Tale valore unitario va maggiorato di una percentuale per tenere conto degli interessi passivi del 10% sulla costruzione per 2 anni: complessivamente 21%.

$$(21\% \times 554,40) = \mathbf{116,42 \text{ €/m}^2}$$

Somma costo ed oneri:

$$(554,40 + 116,42) = \mathbf{670,82 \text{ €/m}^2}$$

Profitto imprenditoriale 20%:

$$(670,82 \times 0,20) = \mathbf{134,16 \text{ €/m}^2}$$

Valore complessivo del fabbricato stimato per unità di superficie:

$$(670,82 + 134,16) = \mathbf{804,98 \text{ €/m}^2 \text{ in c.t. } 805 \text{ €/m}^2}$$

Considerando la superficie massima edificabile sul lotto, il costo di costruzione di un immobile ad uso produttivo può essere così stimato:

$$1.160,00 \text{ m}^2 \times 805,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{€ 933.800,00}$$

Determinazione del valore dell'area

Si è rilevato dalle indagini di mercato, in relazione alla posizione di particolare attrattiva, in adiacenza ad un'area produttiva molto estesa, che l'incidenza percentuale dell'area sul valore del fabbricato è del 16%. Pertanto:

$$\begin{aligned} V_{\text{area}} &= i \times V_{\text{mercato}} = 16\% \times € 933.800,00 = 149.408,00 \text{ € in c.t. } 150.000,00 \text{ €} \\ &\text{pari ad un costo unitario di circa } 32,93 \text{ €/mq in c.t. } 33,00 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

VALORE DEL LOTTO 1

€ 150.000,00

diconsi euro centocinquantamila/0

LOTTO DUE**per la quota intera di proprietà****Comune di Canelli**Catasto Terreni:

Foglio 16, mappale n. 1389, consistenza 90 ca;



Il terreno è residuale di un intervento edilizio per la realizzazione di autorimesse. Vi si accede solo attraversando l'area di manovra delle stesse o eventualmente dai lotti attigui; pertanto, è difficilmente collocabile sul mercato immobiliare per la posizione in centro storico, le ridotte dimensioni e la difficoltà di accesso che ne rendono impossibile un utilizzo autonomo.

La legge di mercato prevede che un bene abbia un valore se esiste almeno un potenziale acquirente dello stesso.

A giudizio del sottoscritto perito tale requisito nel caso in esame non sussiste o è comunque estremamente limitato data la scarsissima appetibilità del lotto, per cui il valore attribuito al bene è pari ad un valore simbolico dato principalmente dalla posizione di centro storico e che si stima sommariamente in 5,00 €/mq

$$90,00 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 450,00$$

VALORE DEL LOTTO 2**€ 450,00****diconsi euro quattrocentocinquanta/00**

LOTTO TRE
per la quota intera di proprietà

Comune di San Marzano Oliveto

Catasto Terreni:

Foglio 5, mappale n. 801, consistenza 60 ca;

Foglio 5, mappale n. 803, consistenza 60 ca;

Foglio 5, mappale n. 832, consistenza 1 are 20 ca;

Foglio 5, mappale n. 833, consistenza 35 ca;

Foglio 5, mappale n. 835, consistenza 3 are 10 ca;

I lotti pignorati sono aree di pertinenza di un P.E.C. asservite con convenzione urbanistica sottoscritta con l'Amministrazione Comunale a vincolo di durata illimitata con le destinazioni d'uso di "strada interna di PEC privata" e di "area di PEC privata"; non potranno, pertanto essere utilizzati ai fini edificativi e non è possibile altro utilizzo diverso da quello attuale previsto.

La legge di mercato prevede che un bene abbia un valore se esiste almeno un potenziale acquirente dello stesso.

Analogamente a quanto riferito per il lotto 2 la platea di potenziali acquirenti è estremamente limitata data la scarsissima appetibilità del lotto, a giudizio della scrivente limitata agli attuali effettivi utilizzatori delle aree naturalmente interessati anche alla manutenzione delle stesse, per cui il valore attribuito al bene è pari ad un valore simbolico che si stima sommariamente in 5,00 €/mq

$$585,00 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 2.925,00 \text{ in c.t. } 3.000,00 \text{ €}$$

VALORE DEL LOTTO 3

€ 3.000,00

diconsi euro tremila/00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO QUATTRO
per la quota intera di proprietà

Comune di Mongardino

Catasto Terreni:

Foglio 3, mappale n. 803, consistenza 24 are 70 ca;

Foglio 3, mappale n. 804, consistenza 24 are 41 ca;

Il lotto in esame è un'area parzialmente edificabile, la valutazione pertanto sarà effettuata mediante la stima per costo di riproduzione già illustrata in precedenza e che consiste nel determinare il valore di un bene economico come somma del valore dell'area di pertinenza e del costo di costruzione dei beni su di esso insistenti.

In formula, il succitato criterio di stima può essere così rappresentato:

$$V = A + C$$

La porzione di area costruibile inserita in PRG in zona AS c.4.5 è di circa 1.800,00 mq e la volumetria massima consentita dalle norme è pari a 0,50 m³/m².

La volumetria massima edificabile sul lotto sarà pari a:

$$1.800,00 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 900,00 \text{ m}^3$$

Determinazione del costo di costruzione

Per la tipologia residenziale in esame assumiamo quale costo di costruzione il valore di **1.200,00 €/m²**.

Per gli allacciamenti e le sistemazioni esterne strettamente necessarie si considera una percentuale del 10% sul costo di costruzione.

Per cui si ha:

$$(1.200 \times 1,10) = \mathbf{1.320,00 \text{ €/m}^2}$$

Incidenza spese tecniche e oneri accessori (10%).

Per cui si ottiene:

$$(1.320 \times 0,10) = \mathbf{132,00 \text{ €/m}^2}$$

Somma totale:

$$(1.320 + 132) = \mathbf{1.452,00 \text{ €/m}^2}$$

Tale valore unitario va maggiorato di una percentuale per tenere conto degli interessi passivi del 10% sulla costruzione per 2 anni: complessivamente 21%.

$$(21\% \times 1452) = 304,92 = \mathbf{305,00 \text{ €/m}^2} \text{ in c.t.}$$

Somma costo ed oneri:

$$(1.452+305) = \mathbf{1.757,00 \text{ €/m}^2}$$

Profitto imprenditoriale 20%:

$$(1.757,00 \times 0,20) = \mathbf{351,40 \text{ €/m}^2} \text{ in c.t. } \mathbf{351 \text{ €/m}^2}$$

Valore complessivo del fabbricato stimato per unità di superficie:

$$(1.757,00 + 351) = \mathbf{2.108 \text{ €/m}^2}$$

Considerando che la superficie massima edificabile di un immobile ad uso residenziale del tipo a villa singola o bifamigliare, ipotizzando un'altezza interna lorda di 3,30 m sarà pari a circa 270 m², il costo di costruzione stimato sarà:

$$270 \text{ m}^2 \times 2.108,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 569.160,00 \text{ in c.t. } \mathbf{\text{€ } 570.000,00}$$

Determinazione del valore dell'area

Si è rilevato dalle indagini di mercato, in relazione alla posizione di particolare attrattiva sia per le caratteristiche paesaggistiche che per la vicinanza alla città di Asti, della particolare conformazione orografica del lotto, che l'incidenza percentuale dell'area sul valore del fabbricato è del 16%

$$\text{Varea} = i \times V \text{ mercato} = 16\% \times \text{€ } 570.000,00 = 91.200,00 \text{ € in c.t. } 91.000,00 \text{ €}$$

pari ad un costo unitario di circa 18,50 €/mq

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 4

€ 91.000,00

diconsi euro novantunomila/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, trattandosi comunque di beni in capo ad una società rimanda ad eventuali approfondimenti da parte di consulente fiscale esperto in materia.

QUESITO 17

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

I lotti oggetto di pignoramento sono terreni, pertanto non viene predisposto l'attestato di prestazione energetica.

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

Asti, aprile 2024

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

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Estratto di Pecli e Convenzione Urbanistica;
3. Planimetrie catastali;
4. Visure catastali aggiornate;
5. Estratto NTA e PRG;
6. Certificati di Destinazione Urbanistica;
7. Dichiarazioni A.d.E. su contratti d'affitto.

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;
- Igino 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 Spaccaforro, A., Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire, Torino, Utet, 1999.

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.	15
QUESITO 4 Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati	42
QUESITO 5: Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	42
QUESITO 6 Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali	42
QUESITO 7: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	43
QUESITO 8 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.	48
QUESITO 9 Costituzione dei lotti per la vendita	48
QUESITO 10 Immobili pignorati pro quota	49
QUESITO 11 Verificarsi se l'immobile è libero o occupato.	49
QUESITO 12 Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.	49
QUESITO 13 Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc.	49
QUESITO 14 Informi sull'importo annuo di delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie... ..	50
QUESITO 15 Determinazione del valore per la vendita.	50
QUESITO 16 Regime fiscale dell'immobile pignorato	57
QUESITO 17 Dire se l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica	58