

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 113/2021

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDAZIONE]

Procuratore: Avv. [REDAZIONE]

[REDAZIONE]@ [REDAZIONE]

CONTRO (esecutato):

- [REDAZIONE], nato a [REDAZIONE] ([REDAZIONE]) il [REDAZIONE] residente in [REDAZIONE] ([REDAZIONE])
Via [REDAZIONE] n. [REDAZIONE], C.F. [REDAZIONE];

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

ASTE GIUDIZIARIE sul valore di:

TERRENI EDIFICABILI SITI NEL COMUNE DI

SAN DAMIANO D'ASTI (AT)

Aggiornamento a seguito del ricorso ex art. 591-ter c.p.c. depositato in data 09.04.2026

Integrazione concernente vincoli, oneri e diritti gravanti sui beni pignorati

1. PREMESSA

Il sottoscritto geom. Mauro SCIARPA, libero professionista e Consulente Tecnico d'Ufficio accreditato presso il Tribunale di Asti (ex Alba), nato a Carmagnola (TO) il 02/06/1985, con studio in Carmagnola (TO) Via Naviglio n. 8, iscritto regolarmente all'Albo dei Geometri di Torino e provincia al numero 8969 nell'anno 2008, P.IVA 09745750019, tel. 333/21.00.770 email maurosciarpa@yahoo.it - p.e.c. mauro.sciarpa@geopec.it, in data 29/10/2024 è stato nominato Perito Estimatore nella procedura in epigrafe.

Espletate le formalità di rito e nel contempo assunti i documenti afferenti il presente procedimento esecutivo, depositati presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti, è risultato che l'esecutato ██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ residente in ██████████ (██████) Via ██████████ n. ██████████, C.F. ██████████ è proprietario degli appezzamenti di terreno edificabili siti nel Comune di San Damiano d'Asti (AT).

2. ELENCO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 18/11/2024, il sottoscritto perito inviava le raccomandata con ricevuta di ritorno, con la quale si comunicava ai debitori la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando gli esecutati a consentire la visita degli immobili pignorati, ubicati nel Comune di San Damiano d'Asti (AT), in data 07/12/2024 alle ore 10.00.

Al fine di accertare le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, il sottoscritto C.T.U. mediante il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, Sister, effettuava le opportune Visure.

Successivamente il sottoscritto C.T.U.:

- effettuava tutte le indagini di visura Catastali presso il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, Sister, per la verifica del certificato predisposto dalla parte procedente già depositato agli atti, richiedendo visure catastali storiche ed estratti cartografici;

➤ In data 14/03/2025, a seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'archivio dell'ufficio tecnico, veniva ricevuto dal tecnico preposto per la verifica della documentazione presente agli atti;

Eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, il sottoscritto C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti dell'Illustrissimo Sig. Giudice.

3. RISPOSTE AI QUESITI

In riferimento all'elenco dei quesiti riportati nell'incarico, si riporta quanto segue:

3.1) *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 al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare l'esecutato con comunicazione scritta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno in data 18/11/2024, indicando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 07/12/2024 alle ore 10.00 presso i terreni oggetto di stima, in zona Via Industria n. 48, a San Damiano d'Asti (AT).

In data 07/12/2024 avviene quindi il sopralluogo degli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento, iniziato alle ore 10.00 al quale non risultano presenti gli esecutati. (*verbale di sopralluogo*).

3.2) *verifichi, prima di ogni 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, sentenze 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 terreni) di cui all'articolo 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;

Lo scrivente ha provveduto, prima di ogni altra attività, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., e può riferire che, in merito ai certificati ipotecari e catastali storici ventennali reperiti nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare di cui in oggetto, ha verificato la completezza e la correttezza di quanto essi riportano.

La storia ventennale risulta completa alla data del Certificato Ipotecario Speciale depositato in data 20/07/2021, il quale viene allegato alla presente Perizia, più precisamente, e viene integrato con la seguente documentazione aggiornata:

- Certificati Catastali: Visure Storiche dell'Immobile;
- Certificati Ipotecari: Trascrizione dell'atto di pignoramento ed elenco Ispezioni Ipotecarie;
- Planimetrie ed Estratti: n. 1 Estratto di Mappa al C.T. scala 1:2000.

a) Formalità pregiudizievoli da cancellare con decreto di trasferimento

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione rilasciata dagli uffici dell'Agenzia dell'Entrate, Conservatoria dei registri Immobiliari di Alba (CN), sugli immobili oggetto di stima gravavano le seguenti formalità pregiudizievoli, **aggiornate e verificate in data 20/03/2025**, che fanno parte integrante della presente relazione di stima.

1) TRASCRIZIONE CONTRO

- Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in San Damiano d'Asti (AT)

Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED], emesso dall'Ufficiale Giudiziario rep. n. [REDACTED] del [REDACTED], a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede ad [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. n. [REDACTED] e contro [REDACTED] C.F. [REDACTED];

2) ISCRIZIONE CONTRO

- Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo immobili siti in San Damiano d'Asti (AT)

Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED], emesso dal Tribunale di Asti rep. n. [REDACTED] in data [REDACTED], a favore della Soc. [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. n. [REDACTED] e contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] per un Totale tra capitale, spese ed interessi di € [REDACTED];

- Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo immobili siti in San Damiano d'Asti (AT)

Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED], con atto di mutuo Rog. Not. [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede ad [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. n. [REDACTED] e contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] per un Totale tra capitale, spese ed interessi di € [REDACTED];

- Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo immobili siti in San Damiano d'Asti (AT)

Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED], con atto di mutuo Rog. [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede ad [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. n. [REDACTED] e contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] per un Totale tra capitale, spese ed interessi di € [REDACTED];

b) Mappe censuarie

Tra gli allegati dell'elaborato peritale vi è l'Estratto di Mappa Catastale aggiornato, con individuata la particella oggetto di pignoramento; inoltre è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno oggetto di esecuzione immobiliare con indicate le loro destinazioni e vincoli imposti dal P.R.G.C. Vigente.

c) Titolo di provenienza - serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.

Al 14/06/2021, data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento, l'immobile risulta essere di proprietà degli Esecutati in forza del seguente titolo:

C.T. F. 53 particella 609 - 612

Atto di compravendita – Cessione di diritti a titolo oneroso immobili siti in San Damiano d'Asti

(AT) Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED], con atto di mutuo Rog. Not. [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro Comune di [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. n. [REDACTED];

PRECEDENTI PASSAGGI DI PRORIETA'

Nel ventennio preso in esame alla data del 14/06/2021, data in cui è stato trascritto l'atto di pignoramento e successiva integrazione redatta dalla parte procedente, gli immobili risultano pervenuti mediante i seguenti atti:

C.T. F. 53 particella 609

- La predetta particella, censita al Catasto Terreni del Comune di San Damiano d'Asti (At) originariamente al Fg. 53, Map. 120 di are 54,10 era di proprietà del Sig. [REDACTED];

- Successivamente, con atto di compravendita rog. Notaio dott. [REDACTED] in data [REDACTED], trascritto avanti alla Conservatoria dei [REDACTED] di [REDACTED] il [REDACTED] (Reg. Gen. [REDACTED] - Reg. Part. [REDACTED]) il sig. [REDACTED] vendeva il predetto terreno ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;

- con atto di permuta rogito Notaio dott. [REDACTED] in data [REDACTED] (Rep. [REDACTED]) - trascritto avanti alla Conservatoria dei RRII di [REDACTED] in data [REDACTED] (Reg. Gen. [REDACTED] - Reg. Part. [REDACTED]), il sig. [REDACTED] cedeva in permuta la propria quota di proprietà del terreno in questione al sig. [REDACTED], che ne diventata unico proprietario. Al riguardo, si precisa che l'atto in questione veniva già depositato dalla creditrice precedente [REDACTED] in allegato alla documentazione ipocatastale e con nota di deposito autorizzata del 25/09/2023;

- In data 13/01/2003, il sig. Barberis Pier Giovanni, con atto compravendita rogito Notaio dott. [REDACTED] (Rep. [REDACTED]), trascritto avanti alla Conservatoria dei RRII di [REDACTED] il [REDACTED] (Reg. Gen. [REDACTED] - Reg. Part. [REDACTED]) vendeva la predetta particella al Comune di San Damiano d'Asti;

C.T. F. 53 particella 612

- Inizialmente il terreno sito in San Damiano d'Asti (At) distinto in mappa al Catasto Terreni del predetto Comune al Fg. 53, Part. 119 di are 40,60 era di proprietà dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{5}$ ciascuno, per successione del sig. [REDACTED] deceduto a [REDACTED] in data [REDACTED] (denuncia n. [REDACTED] vol. [REDACTED] reg. [REDACTED] il [REDACTED]) Trascritta in data [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. n. [REDACTED];

- In seguito, con atto di cessione e divisione, rog. [REDACTED], rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] reg. in [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] e Trascritto presso l'Ufficio del Registro in data [REDACTED] Reg. Gen. N. [REDACTED] e Reg. Part. n. [REDACTED], le quote di $\frac{1}{5}$ ciascuna delle sig.re [REDACTED] e [REDACTED], venivano cedute ai sig.ri [REDACTED] per $\frac{2}{5}$ e [REDACTED] per $\frac{1}{5}$, che pertanto diventavano proprietari della particella n. 119 per la quota di $\frac{3}{5}$ il sig. [REDACTED] e la per quota di $\frac{2}{5}$ il sig. [REDACTED];

- con atto di permuta rog. Not. [REDACTED], rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] reg. in [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] e Trascritto presso l'Ufficio del Registro in data [REDACTED] Reg. Gen. N. [REDACTED] e Reg. Part. n. [REDACTED], il sig. [REDACTED] cedeva la propria quota di 3/5 al sig. [REDACTED], che pertanto ne diventava pieno proprietario per l'intera quota;

- con atto di compravendita rog. Notaio dott. [REDACTED] in data [REDACTED] (Rep. [REDACTED]), trascritto avanti alla Conservatoria dei RR II di [REDACTED] in data [REDACTED] (Reg. Gen. [REDACTED] - Reg. Part. [REDACTED]) gli immobili venivano ceduti al [REDACTED];

CRONISTORIA CATASTALE

Il sottoscritto C.T.U., a seguito di un'indagine più approfondita ed effettuata una ricostruzione della cronistoria catastale, ha riscontrato le seguenti variazioni catastali:

C.T. Foglio di mappa 53 particella 609

- a) La predetta particella, da impianto meccanografico era censita al Catasto Terreni del Comune di San Damiano d'Asti (AT) originariamente al Foglio n. 53 particella 120 qualità Prato cl 2 di 5.410 mq R.D. € 19,56 e R.A. € 26,54 ;
- b) In seguito, con frazionamento catastale del 12/09/2002 Pratica n. 131562 (n. 1674.1/2002) la particella 120 veniva frazionata e costituiva la nuova particella identificata al Foglio n. 53 particella 370 qualità Seminativo cl 2 di 3.180 mq R.D. € 22,17 e R.A. € 15,60 ;
- c) Dopodiché, con tipo mappale del 07/12/2004 Pratica n. AT0111866 (n. 111866.1/2004), al posto della particella n. 370 veniva costituita la nuova al Foglio n. 53 particella 490 qualità Seminativo cl 2 di 3.117 mq R.D. € 21,73 e R.A. € 15,29 ;
- d) Con frazionamento catastale del 29/03/2011, Pratica n. AT0060656 (n. 60656.1/2011) la particella 490, veniva frazionata unitamente ad altre particelle e costituiva al Foglio n. 53 particella 609 qualità Seminativo cl 2 di 1.677 mq R.D. € 11,69 e R.A. € 8,23.

C.T. Foglio di mappa 53 particella 612

- a) La predetta particella, da impianto meccanografico era censita al Catasto Terreni del Comune di San Damiano d'Asti (AT) originariamente al Foglio n. 53 particella 119 qualità Prato cl 2 di 4.060 mq R.D. € 14,68 e R.A. € 19,92 ;
- b) In seguito, con frazionamento catastale del 12/09/2002 Pratica n. 131562 (n. 1674.1/2002) la particella 119 veniva frazionata e costituiva la nuova particella identificata al Foglio n. 53 **particella 368** qualità Prato cl 2 di 1.920 mq R.D. € 6,94 e R.A. € 9,42 ;
- c) Con frazionamento catastale del 29/03/2011, Pratica n. AT0060656 (n. 60656.1/2011) la particella 368, veniva frazionata unitamente ad altre particelle e costituiva al Foglio n. 53 **particella 612** qualità Seminativo cl 1 di 9 mq R.D. € 0,09 e R.A. € 0,07.

3.3) *identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisione 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.);*

a) Individuazione Catastale - Comune di San Damiano d'Asti (AT)**CATASTO TERRENI:**

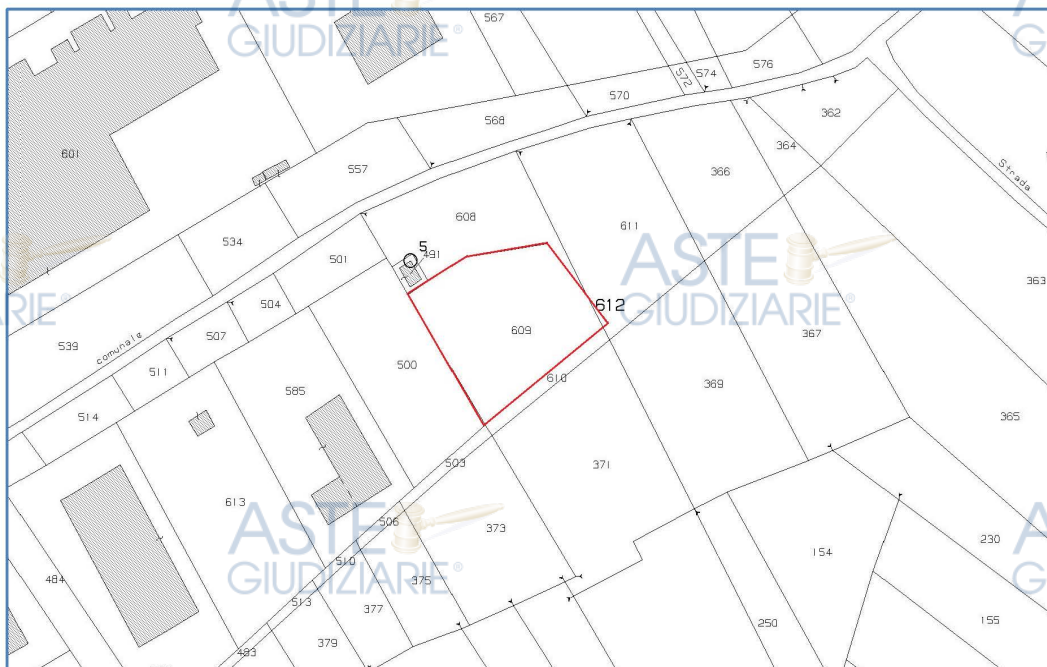
- Foglio di mappa 53 particella n. 609 Sem. cl 2 di 1.677 mq R.D. € 11,69 R.A. € 8,23
- Foglio di mappa 53 particella n. 612 Sem. cl 1 di 9 mq R.D. € 0,09 R.A. € 0,07

COERENZE:

Considerato in un sol corpo, verso Nord mappale 608 e 491, est mappale 611, sud mappale 610, ovest mappale 500;

b) Natura e Consistenza

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un terreno edificabile.



Estratto di Mappa Catastale attualmente presente nella banca dati catastale

AREA EDIFICABILE

La superficie di riferimento dei terreni è riferita a quella individuata nelle visure catastali pari a 1.686 mq, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un rilievo topografico dell'area e tale superficie risulta confermata.

c) Descrizione dell'immobile

Lo scrivente precisa che la descrizione è riferita alla situazione reale rilevata in loco, alla quale sarà allegata una esaustiva documentazione fotografica ed il verbale di sopralluogo.

I terreni oggetto di pignoramento risultano ubicati in Via Industria, zona periferica del centro abitato del Comune di San Damiano d'Asti oggetto di espansione con indirizzo artigianale individuata negli anni 2000



Vista satellitare ubicazione immobile

L'area esterna al lotto in oggetto attualmente risulta completamente urbanizzata e nella stessa risultano insediate attività di ogni genere prevalentemente ad indirizzo produttivo.

I terreni oggetto di pignoramento risultano individuati in un sol corpo in quanto gli stessi risultano completamente recintati con cordolo di fondazione in cemento e soprastante grigliato in orso-grill.

In fase di sopralluogo, all'interno dell'area in risultano state eseguite alcune opere edili relative alla attività a capo dell'esecutato, attualmente non completate.

Nello specifico viene rilevato un basamento in c.a (platea di fondazione), con ferri di ripresa per una struttura soprastante, in quanto erano stata autorizzata una tettoia per ricovero automezzi.

Oltre a parte dello scheletro di fondazione risultano presenti all'interno del lotto una baracca in legno ad uso ricovero attrezzi, un pozzo ad uso non domestico e un serbatoio GPL interrato.

L'area risulta pressoché pianeggiante in parte inghiaia e compattata.

3.4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;*

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato che il debitore risulta coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

3.5) *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 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'individuazione 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;*

Lo scrivente, dall'esame della documentazione disponibile, ha accertato che la descrizione attuale dei beni è conforme con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento e che gli immobili sono correttamente individuati nella procedura, come risulta dagli atti di provenienza.

3.6) *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;*

In fase di sopralluogo, l'immobile presente in loco risulta corrispondente a quanto graficamente rappresentato negli estratti cartografici catastali. Il C.T.U. ha effettuato un rilievo topografico e redatto una restituzione grafica al fine di confrontarne la reale superficie del lotto e successivamente sovrapposto all'estratto di mappa catastale per verificare se erano presenti alcuni sconfinamenti.

3.7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Gli immobili risulta inseriti all'interno della Cartografia del P.R.G.C. Vigente in AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO SOTTOPOSTA A P.I.P. (INI) normata dall'ART.43 bis.

L'area è destinata ad accogliere nuovi insediamenti e tutti gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di un Piano delle aree per insediamenti produttivi (PIP) di cui agli art. 27 della L. 22.10.71 n. 865 e art. 42 della LUR.



Estratto di P.R.G.C.

Per quanto riguarda il contenuto, gli elaborati ed il procedimento di formazione del Piano in scala 1:5000 Tav. 3.2.3 e Tav. 3.2.4 e la Tav. 3.10 in scala 1:2000 si applicano gli art. 38, 39, 40 della citata Legge Regionale. Le tavole grafiche individuano l'area da destinarsi ad attività produttive comprensiva di aree a servizi pubblici nella misura del 20% della Superficie Territoriale.

- a) Secondo le specifiche previste all'interno della scheda dell'area in cui è presente il lotto oggetto di Esecuzione Immobiliare gli indici di edificazione risultano i seguenti:

- Rapporto max di copertura: 50% della S.F. del singolo lotto.
- Distanza tra gli edifici: 10 MT. con possibilità di costruzione in aderenza e accorpamento dei lotti.
- Distanza dai confini esterni del PIP: 10 mt. Delle aree confinanti con il PIP.
- Aree a verde su terrapieno: minimo 10% sup. fondiaria dei lotti
- Aree a parcheggio privato per insediamenti produttivi: 20%
- Aree per attrezzature private al servizio degli insediamenti commerciali: dotazione minima per i nuovi impianti nella misura del 100% (parcheggi) della superficie lorda di pavimento, relativa alla superficie espositiva e di vendita dell'attività produttiva insediata.

b) Destinazioni d'uso:

- Attività produttive industriali e artigianali, attività commerciali ed espositive legate alla vendita dei prodotti realizzati dallo stesso ciclo produttivo, con un max di superficie di vendita commerciale ammessa pari al 20% della superficie coperta anche su più piani.
- Uffici nella misura del 20% della superficie coperta con un valore max di superficie lorda di solaio pari a tre volte il 20% della superficie coperta.
- Depositi e/o magazzini connessi all'attività produttiva o commerciale;
- Servizi sociali e/o attività varie di servizio funzionali alle unità produttive.
- Le residenze relative sia al personale di custodia che del proprietario, in misura non superiore a 1 mq. per ogni 10 mq. di superficie produttiva con un massimo di 2 unità abitative che non dovranno superare una superficie utile per ognuna pari a mq. 120, per un totale di mq. 240.

c) Condizioni generali di insediamento nelle zone produttive sono le seguenti:

- Conveniente accesso costituito da idonea strada sezione utile trasversale di almeno mt. 10,00 che innesti su strada esistente pubblica, denominata strada comunale Prato Vioglio dotata di impianto di illuminazione e di tutte le opere di urbanizzazione primaria.
- Disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi industriali, nella quantità confacente alle esigenze dell'industria e/o per prevenzione incendi.

- Lo scarico dell'acqua lurida non potrà essere effettuato mediante pozzi perdenti; non potrà neppure essere effettuato nei corsi d'acqua esistenti o nei canali irrigui, o nelle fognature se non previa depurazione a norma delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti nell'impianto di depurazione specificatamente previsto per l'area n. 34 P.I.P.

3.8) 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 combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47;

Lo scrivente in data 14/03/2025 ha effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Damiano d'Asti al fine di verificare le procedure edilizie autorizzate presso gli immobili oggetto di esecuzione.

Attualmente, risultano depositate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- S.C.I.A. per realizzazione recinzione prot. n. 15339 del 03/11/2012;
- Permesso di Costruire n. 2013/785 del 07/02/2013, per la realizzazione di tettoia aperta;
- S.C.I.A. prot. n. 7468 del 24/05/2013 per realizzazione pozzo ad uso non domestico.

Allo stato attuale le licenze risultano scadute in quanto le opere in oggetto risultano non ultimate nei tempi amministrativi previsti.

Pertanto al fine di un completamento del progetto depositato, attuale è possibile procedere con una autorizzazione ordinaria edilizia di ultimazione dei lavori.

Nella verifica degli elaborati depositati nelle autorizzazioni rilasciate si riscontrano delle difformità che pertanto potrebbero essere regolarizzate con nuove autorizzazioni o semplicemente rimosse ed allineate a quanto già previsto.

Le stesse risultano:

- La realizzazione di una fossa interrata all'interno del basamento in c.a. per manutenzione dei mezzi;

- Cisterna gasolio;
- Baracca in legno ad uso deposito.

Allo stato attuale la baracca in legno, non stabilmente infissa al suolo e facilmente rimovibile, potrebbe essere intesa come deposito utensili di cantiere mentre la cisterna dovrà essere rimossa in quanto debbono essere verificate le normative Vigenti dei Vigili del Fuoco e visto lo stato manutentivo ai fini valutativi si prevederà un deprezzamento del valore relativo i costi di rimozione e di smaltimento.

Tali costi di rimozione, ripristino e smaltimento in discarica autorizzata si stimano in circa € 10.000,00 che andranno dedotti al valore stimato.

3.9) 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 Tecnico Erariale;

Gli immobili pignorati seppur catastalmente individuati in n. 2 unità immobiliari, lo scrivente ritiene opportuno porre in vendita il bene in un unico lotto.

3.10) 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 Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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 L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, emerge che gli immobili sono stati pignorati per la **quota di un intero**. Come indicato nel punto precedente, la stima è stata finalizzata alla valutazione di un unico lotto.

3.11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 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;*

In sede di operazioni peritali, lo scrivente ha accertato che gli immobili attualmente sono stati lasciati liberi ed ai fini della procedura non risultano contratti di locazione o di altra natura concedenti, in fatto, il godimento degli immobili a terzi.

3.12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Gli immobili non sono occupati da coniugi separati o ex coniugi, pertanto non risulta necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

3.13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ove 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; **Revisione come da integrazioni richieste.***

Integrazione e revisione dell'intero paragrafo come da ricorso ex art. 591-ter c.p.c. depositato dal professionista delegato in data 09.04.2026 e da successivo incarico del G.E. nella verifica dei seguenti aspetti:

- (a) l'esistenza di un vincolo in ordine alla determinazione del prezzo in caso di futura rivendita;*
- (b) la riserva dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune;*
- (c) la necessità del preventivo assenso del Comune in caso di futura cessione delle aree disgiuntamente dall'azienda;*

(d) la necessità del preventivo assenso del Comune per la sottoscrizione di contratti di affitto.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Il sottoscritto C.T.U. **integra il presente paragrafo al fine di informare l'eventuale aggiudicatario in merito ad alcuni aspetti fondamentali relativi alla Convenzione insistente sull'area oggetto di esecuzione, con particolare riferimento alla possibile necessità di una futura rivendita della medesima area.**

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Si precisa, altresì, che l'aggiudicatario, al momento del trasferimento della proprietà dell'area, acquisirà di diritto e di fatto tutti gli obblighi, gli oneri e i doveri derivanti dalla suddetta Convenzione, subentrando integralmente nella posizione del precedente soggetto obbligato.

Pertanto, si riporta di seguito l'articolo contenuto nella Convenzione, nel quale sono disciplinati gli aspetti ai quali occorre prestare particolare attenzione.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

ART. 9) CESSIONE DEGLI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

L'area oggetto del presente atto e le costruzioni su di esse edificate potranno dall'assegnatario essere cedute anche parzialmente a terzi in qualsiasi momento, unitamente al trasferimento dell'azienda in esse insediata

Potranno altresì essere cedute disgiuntamente dal trasferimento dell'azienda in caso di giustificato motivo, a condizione che venga ottenuta la preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il prezzo del trasferimento delle aree non potrà essere, in ogni caso, superiore a quello indicato al precedente art. 4, fatta salva la rivalutazione sulla base degli indici ISTAT al consumo per famiglie verificatisi tra il mese di stipula del presente atto di cessione ed il mese precedente alla richiesta di autorizzazione alla cessione.

In caso di cessione delle aree disgiuntamente dall'azienda il Comune si riserva l'esercizio del diritto di prelazione.

In tal caso, qualora l'assegnatario intendesse cedere anche parzialmente l'area oggetto della presente convenzione e le eventuali costruzioni su di esse realizzate, dovrà richiedere l'autorizzazione al Comune.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Il subentrante dovrà essere in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti norme per l'assegnazione delle aree ed il rilascio dei permessi di costruire nell'area P.I.P.; in caso di trasferimento parziale il proprietari ed il subentrante rimangono solidamente responsabili verso il Comune per tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione.

Copia di ogni atto di trasferimento dovrà essere inviata al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stipulazione dell'atto.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

E' ammessa costituzione società di inoltre, previa segnalazione al Comune, la dei diritti reali di garanzia e la cessione a leasing con sottoscrizione di contratti di locazione finanziaria.

Analogamente, la sottoscrizione dei contratti di affitto degli immobili costruiti sull'area di cui all'art. 1 dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale; il locatario dovrà essere in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti norme per l'assegnazione delle aree ed il rilascio dei permessi di costruire nell'area P.I.P.

In risposta al quesito del G.E. si può evidenziare che, in relazione a quanto disposto dall'art. 9 della Convenzione urbanistica, si evidenzia che l'area oggetto di esecuzione e gli immobili su di essa insistenti risultano gravati da vincoli che ne limitano la libera trasferibilità, sottoponendo le eventuali cessioni a specifiche condizioni e al controllo dell'Amministrazione Comunale.

(a) Esistenza di un vincolo in ordine alla determinazione del prezzo in caso di futura rivendita

Sotto il profilo economico, il prezzo di cessione dell'area risulta vincolato, non potendo superare quello stabilito dalla Convenzione, salvo aggiornamento secondo gli indici ISTAT.

Tale previsione incide sulla libera determinazione del valore di mercato. In particolare, si rileva che il prezzo originario della sola area è stato determinato in € 32,32/mq, sulla base dei costi di esproprio e delle opere di urbanizzazione, e non secondo criteri di libero mercato.

In applicazione degli aggiornamenti previsti dalla Convenzione, calcolati sulla base degli indici ISTAT dei costi di costruzione dal 10/01/2012 alla data odierna, il valore convenzionale dell'area risulta indicativamente compreso tra € 48,00/mq e € 50,00/mq.

A tale valore deve essere aggiunto quello relativo ai manufatti e alle opere realizzate sull'area.

Ai fini di una corretta impostazione estimativa e in previsione di eventuali future alienazioni, si ritiene necessario distinguere le componenti del valore, separando il valore dell'area, determinato secondo i criteri convenzionali e soggetto a controllo da parte dell'Amministrazione Comunale, dal valore dei manufatti, da determinarsi secondo ordinari criteri di mercato.

Tale distinzione consente di mantenere evidenza del vincolo insistente sull'area rispetto al valore complessivo del compendio immobiliare.

In caso di aggiudicazione nell'ambito della procedura esecutiva, l'acquirente subentrerà integralmente nella posizione del soggetto originario, assumendo di diritto e di fatto tutti gli obblighi, oneri e vincoli derivanti dalla Convenzione.

Conseguentemente, un'eventuale futura rivendita dovrà avvenire nel rispetto dei parametri convenzionali vigenti e sarà comunque subordinata al coinvolgimento dell'Amministrazione Comunale. Il prezzo di aggiudicazione non incide né modifica i vincoli convenzionali esistenti.

(b) Riserva dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune

La cessione dei beni può avvenire senza particolari limitazioni esclusivamente nel caso in cui sia contestuale al trasferimento dell'azienda insediata sull'area.

Diversamente, qualora si intenda procedere alla cessione dell'area e/o degli immobili in assenza di trasferimento dell'azienda, è richiesto un giustificato motivo ed è necessaria la preventiva autorizzazione del Comune, il quale conserva altresì il diritto di prelazione sull'acquisto.

Con riferimento a tale ultimo aspetto, si rileva che il Comune di San Damiano d'Asti, con comunicazione depositata in data 19/03/2024, ha dichiarato di non voler esercitare il diritto di prelazione nell'ambito della presente procedura, non ravvisando le condizioni per l'acquisizione.

Tale determinazione deve tuttavia intendersi riferita esclusivamente alla fase procedurale in essere e non assume carattere vincolante per eventuali future alienazioni.

Ne consegue che, in caso di successiva rivendita da parte dell'aggiudicatario, dovrà essere presentata apposita istanza al Comune, che potrà nuovamente esprimersi in merito, anche ai fini dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione, ove ricorrano i presupposti.

(c) Necessità del preventivo assenso del Comune in caso di futura cessione delle aree disgiuntamente dall'azienda

Il soggetto subentrante dovrà inoltre essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'assegnazione delle aree P.I.P.; in caso di trasferimento parziale, cedente e subentrante rimarranno solidalmente responsabili nei confronti del Comune per tutte le obbligazioni derivanti dalla Convenzione.

Ogni atto di trasferimento dovrà essere trasmesso al Comune entro 30 giorni dalla stipula.

(d) Necessità del preventivo assenso del Comune per la sottoscrizione di contratti di affitto

Analogamente, operazioni quali la concessione di diritti reali di garanzia, la cessione in leasing o la locazione degli immobili risultano subordinate a preventiva comunicazione o autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, nonché al possesso dei requisiti prescritti in capo ai soggetti interessati.

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia che l'immobile oggetto di esecuzione è gravato da un regime convenzionale che incide in modo significativo sia sulla trasferibilità sia sulla determinazione del valore, comportando limitazioni alla libera circolazione del bene e il permanere di poteri di controllo in capo all'Amministrazione Comunale.

In particolare, si ribadisce che ogni atto che comporti il trasferimento della proprietà o del godimento del bene (compresi i contratti di locazione e leasing) deve essere trasmesso al Comune entro il termine di 30 giorni dalla stipula.

Tale adempimento è strumentale alla verifica del rispetto dei prezzi vincolati e del possesso dei requisiti P.I.P. in capo ai soggetti subentranti, nonché alla corretta individuazione dei soggetti responsabili verso l'Ente.

Premessa

Il sottoscritto C.T.U., al solo fine conoscitivo e per completezza della presente relazione peritale, riporta in forma sintetica il contenuto della Convenzione in oggetto, evidenziando che la stessa era già stata integralmente trascritta nella prima versione dell'elaborato peritale depositato.

Si precisa che quanto segue costituisce una mera sintesi degli articoli ivi contenuti; pertanto, per ogni chiarimento o approfondimento di natura giuridica, si ritiene opportuno avvalersi di un professionista competente in materia.

Ciononostante, il sottoscritto ha provveduto a evidenziare gli aspetti ritenuti più rilevanti, cercando di rendere quanto più possibile chiara la relativa esposizione.

Convenzione Edilizia

Pertanto, i terreni oggetto di stima risultano insediati e normati secondo le Norme del P.R.G.C. Vigente in AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO SOTTOPOSTA A P.I.P. (INI) e pertanto bisogna rispettare quanto previsto dall'ART.43 bis (e da quanto riportato nella Concessione Edilizia), ancora in validità.

- Atto tra vivi – Convenzione Edilizia immobili siti in [REDACTED] ([REDACTED]) Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED], con atto Rog. Not. [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore del Comune di COMUNE DI [REDACTED] con sede a [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. n. [REDACTED] e contro [REDACTED] C.F. [REDACTED];

Pertanto si riporta quanto descritto:

- [REDACTED] e' intervenuto all'atto che si trascrive nella qualita' di titolare dell'impresa individuale "[REDACTED]", con sede a [REDACTED], Via [REDACTED] n. [REDACTED], iscritta al r.e.a. presso il registro delle imprese al n. [REDACTED], partita i.v.a.: [REDACTED].

- Il progetto dell'edificio da realizzare sul lotto fondiario di cui al quadro b dovrà essere presentato per il rilascio del permesso di costruire entro 6 (sei) mesi dalla data della presente convenzione. non saranno considerati validi, ai fini del rispetto della scadenza di cui sopra, i progetti privi della completa documentazione occorrente per il rilascio del permesso di costruire.
- l'assegnataria potrà avvalersi, per il rilascio del permesso di costruire e l'espletamento dei relativi adempimenti, dello sportello unico per le attività produttive presso l'ufficio urbanistica del comune.
- In caso di mancata richiesta del permesso di costruire nei termini di cui sopra e di mancato rispetto dei termini di inizio e fine lavori fissato nei modi stabiliti dall'art. 6 dell'atto che si trascrive ed indicati nel permesso di costruire, l'assegnazione dell'area di cui all'art. 1 del citato atto sarà risolta di diritto e l'area tornerà nella piena disponibilità del comune.
- L'amministrazione comunale, laddove l'assegnataria si trovi nell'impossibilità di ultimare l'edificio oggetto del permesso di costruire, prima dello scadere del termine per l'ultimazione lavori che comporta la risoluzione del contratto, può, con deliberazione adottata dalla giunta comunale, motivata per la presenza di un pubblico interesse, attivare specifico provvedimento per il ritorno in possesso dell'area e degli immobili in oggetto.
 - Con la medesima deliberazione è definito il prezzo del riscatto sulla base di una relazione tecnica predisposta dal servizio urbanistica.
 - La deliberazione in oggetto è notificata all'assegnatario, il quale può ricorrere al sindaco entro i successivi trenta giorni, trascorso tale termine, senza che siano giunte osservazioni, l'atto deliberativo diviene titolo per il ritorno in possesso al patrimonio dell'area assegnata e degli immobili.
 - Il contratto di cessione dell'area in proprietà è risolto senza necessità per il comune di preavviso, nei seguenti casi:

- a) qualora l'acquirente non provveda a prendere in consegna l'area nei termini stabiliti dal regolamento per la cessione delle aree destinate agli insediamenti di attività produttive;
- b) qualora l'assegnataria non presenti il progetto entro sei mesi dalla stipula dell'atto pubblico;
- c) qualora l'assegnataria non inizi i lavori entro ventiquattro mesi dalla stipula dell'atto pubblico (con l'avvertenza che al fine di rispettare il suddetto termine è necessario e sufficiente avvalersi delle procedure semplificate previste per lo sviluppo delle attività produttive dal d.lgs. 112/98 e dal d.p.r. 447/98 e successive modifiche ed integrazioni attraverso lo sportello unico per le attività produttive e che quindi non sono ammesse proroghe per tardato conseguimento dei permessi salvo che per fatti imputabili esclusivamente alla pubblica amministrazione);
- d) qualora l'assegnataria non provveda all'ultimazione dei lavori entro cinque anni dalla stipula dell'atto pubblico.

Le spese del nuovo trasferimento di proprietà alla amministrazione comunale compresa la demolizione di eventuali opere incompiute, sono a carico dell'assegnatario retrocedente.

In tutti i casi di risoluzione del contratto, l'assegnataria retrocedente è tenuta a presentarsi in data da concordare, e comunque non oltre trenta giorni dalla richiesta di presentazione, per la stipula dell'atto di retrocessione a cura e spese della medesima.

Trascorso tale termine, il contratto deve intendersi decaduto e l'atto di decadenza può essere utilizzato per la retrocessione al patrimonio del lotto assegnato.

L'assegnazione è revocata e la caparra confirmatoria versata al momento dell'accettazione incamerata dall'amministrazione comunale a titolo di compenso forfettario di danni e spese generali nei seguenti casi:

- qualora la ditta assegnataria non provveda al pagamento delle somme di cui all'art. 6 del regolamento per la cessione delle aree destinate agli insediamenti di attività produttive nei tempi ivi stabiliti;

- in caso di risoluzione del contratto secondo i disposti di cui all'art. 8 del regolamento per la cessione delle aree destinate agli insediamenti di attività produttive.

La violazione degli obblighi prescritti dalla presente convenzione comporta l'applicazione, oltre alle sanzioni riportate nei precedenti articoli del regolamento, delle seguenti ulteriori sanzioni a carico del responsabile, fatta salva ogni altra conseguente responsabilità ai sensi di legge:

1 - il mutamento di destinazione d'uso in categorie non ammesse dalla normativa del p.i.p. determina la risoluzione della presente convenzione e la retrocessione dell'area, oltre l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge 47/85;

2 - gli atti di vendita degli immobili sottoscritti in assenza dell'autorizzazione comunale, quando occorre, sono nulli;

3 - la mancata trasmissione al comune degli atti di trasferimento di proprietà comporta l'applicazione di una penale pari all'1% (uno per cento) del valore degli immobili oggetto di trasferimento;

4- la mancata trasmissione al comune dei contratti di locazione comporta l'applicazione di una penale pari all'1% (uno per cento) del canone d'affitto.

3.14) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'immobile in oggetto non è parte di un condominio, pertanto non vi sono importi già deliberati di spese fisse, straordinarie o di altra natura. Attualmente anche gli oneri relativi alle autorizzazioni risultano completamente versati.

3.15) *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 procedimento 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); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dall'analisi di mercato immobiliare, lo scrivente ha riscontrato che nell'ultimo periodo si è verificata una significativa riduzione delle transazioni, derivante soprattutto dalla diminuzione della domanda di acquisto. Tale situazione è causata dalla difficoltà ad ottenere mutui bancari con conseguente calo del numero delle compravendite in tutti i settori immobiliari.

Nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare "il più probabile valore di mercato" che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di un valore; esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato e inoltre tenendo conto dei vincoli imposti nel Regolamento del P.I.P. e quanto riportato nella Concessione Edilizia.

Inoltre è stata presa anche in osservazione la D.G.C. n. 94 del 28/05/2020 nella quale si attribuiva un valore ai fini IMU dell'area di tipo produttiva.

Il sottoscritto C.T.U. ai fini di valutazione dell'area oggetto di esecuzione determina il valore commerciale di tale area stimando €/mq 49,42 dato alla rivalutazione ISTAT del prezzo base stabilito dell'area pari a €/mq 32,32

Per quanto riguarda i manufatti esistenti viene redatto un computo metrico in base ai parametri indicati nel Prezziario Regionale decurtandolo in base allo stato manutentivo in cui si trovava in fase di sopralluogo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE – TERRENI EDIFICABILI

Considerato quanto sopra descritto e con particolare riferimento alle superfici commerciali rilevate, il valore dell'area in oggetto può essere quantificato tenendo conto dei coefficienti utilizzati per la determinazione finale del Valore Attuale (Va), da applicare sul Valore Unitario Medio (Vum) che sono i seguenti:

K1) è contemplato un deprezzamento del valore del 10%, in quanto risulta prassi consolidata che la stima di ogni bene oggetto di Esecuzione Immobiliare debba essere contenuta, per rendere l'asta appetibile ai possibili acquirenti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

$$Va = Vum - K_1 - K_2 - K_3$$

$$Va = € 49,42 - 10\%$$

$$Va = € 49,42 - € 4,94 = €/mq \mathbf{44,48}$$

Foglio	particella	Sub.	Sup. Cat.	€/mq	Valore Complessivo
53	609		1.677 mq	44,48 €/mq	74.592,96 €
53	612		9 mq	44,48 €/mq	400,32 €

Totale Valore Area Edificabile: € 74.993,28

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE – MANUFATTI

Num.ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo €	Totale €
-								

1	Scavo a sezione ristretta ed obbligata di fondazione o di sottofondazione per posa di tubazioni in genere in presenza di sottoservi in terreni sciolti o compatti, anche in presenza di acqua fino ad un battente massimo di 20 cm, esclusa la roccia da mina, misurato in sezione effettiva compreso il carico sugli automezzi trasporto e sistemazione entro l'area del cantiere, escluse eventuali sbadacchiature per scavi oltre 1,50 m di profondità da conteggiare totalmente a parte. Eseguito con miniescavatore							
01.A01.A70.0								
05								
	scavo fondazione recinzione	70,000		1,000	0,500	35,00		
	scavo platea tettoia	160,000			0,500	80,00		
	Sommano m ³					115,00	32,47	3.734,05
2	Casseratura per il contenimento dei getti per opere quali muri, pilastri, archi, volte, parapetti, cordoli, sottofondi, caldane, compreso il puntellamento e il disarmo, misurando esclusivamente lo sviluppo delle parti a contatto dei getti in legname di qualunque forma							
01.A04.H30.0								
05								
	fondazione	2,000	70,000		0,500	70,00		
	muretto elevazione	2,000	70,000		0,500	70,00		
	Platea tettoia	2,000	20,000		1,000	40,00		
		2,000	8,000		1,000	16,00		
	Sommano m ²					196,00	34,05	6.673,80
3	Calcestruzzo a prestazione garantita in accordo alla UNI							
01.A04.B20.00								
5	EN 206, per strutture di fondazione (plinti con altezza < 1.5 m. platee di fondazione e muri di spessore < 80 cm. cordoli, pali, travi rovesce, paratie) e muri interrati a contatto con terreni non aggressivi. Classe di esposizione ambientale XC2 (UNI 11104), classi di consistenza al getto S4 e S5 Dmax aggregati 32 mm. Cl 0.4. Fornitura a piè d'opera, escluso ogni altro onere. Classe di resistenza a compressione minima C25/30							
	fondazione		70,000	1,000	0,500	35,00		
	muro in elevazione		63,000	0,300	0,500	9,45		
	platea tettoia		160,000		0,500	80,00		
	Sommano m ³					124,45	136,50	16.987,43
4	Getto in opera di calcestruzzo cementizio eseguito direttamente da autobetoniera con apposita canaletta in strutture di fondazione							
01.A04.C03.01								
0								
	sommano mc punto 3		124,450			124,45		
	Sommano m ³					124,45	28,74	3.576,69
5	Acciaio per calcestruzzo armato ordinario,							

01.A04.F10.00	laminato a caldo, classe tecnica B450C, saldabile ad alta duttilità, in accordo alla UNI EN 10080 e conforme al D.M. 17/01/2018, disposto in opera secondo gli schemi di esecuzione del progettista strutturista, compreso gli oneri per la sagomatura, la legatura e le eventuali saldature per giunzioni e lo strido in barre ad aderenza migliorata ottenute nei diametri da 6 mm a 50 mm							
5								
	ferro per fondazione	70,000		15,000	1.050,00			
	ferro per muretto in elevazione	63,000		15,000	945,00			
	platea fondazione	160,000		50,000	8.000,00			
	Sommano kg				9.995,00	2,11	21.089,45	
01.A21.H60.0	Provvista e posa in opera di recinzione in grigliato di ferro zincato a caldo, costituita da pannelli elettrosaldati							
05	resi solidali alle piantane mediante bulloncini in acciaio inox normali o antifurto; il prezzo comprende: provvista della bulloneria; provvista, montaggio e posa di pannelli e piantane A maglia diversa secondo le indicazioni							
	recinzione in orso-gril	63,000	1,000	5,000	315,00			
	portone e portina	7,000	2,000	30,000	420,00			
	Sommano kg				735,00	10,25	7.533,75	
Totale Computo								€ 59.595,17

A seguito del sopralluogo effettuato presso i luoghi in oggetto ed allo stato manutentivo dei manufatti nonché tenuto conto dei ferri di ripresa sul getto di fondazione ormai scoperti da anni e alle normative in materia di antisismica delle strutture in cemento armato vigenti, ritiene opportuno di deprezzare gli stessi nella percentuale del 30%.

Inoltre al Valore complessivo dovranno essere decurtati € 10.000,00 quale costi di demolizione, ripristino e smaltimento della cisterna GPL come menzionato nel precedente punto 3.8;

Valore Manufatti in cls:

- Stima Computo metrico € 59.595,17 x 0,70 = € 41.716,62

- **Deduzione costi di smaltimento serbatoio GPL** = € 10.000,00

Totale Manufatti = € 31.716,62

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE**Riepilogo Valore Area e Manufatti**

- **Area Edificabile mappali n. 609 – 612** = € 74.993,28

- **Manufatti** = € 31.716,62

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Totale = € 106.709,90 arrotondato a € 105.000,00

Riepilogo Valore - Lotto Unico - Arrotondato

Lotto Unico di € 105.000,00 (centocinquemilaeuro/00)

3.16) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA) Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.*

Essendo gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare intestati a Persona Fisica, l'eventuale vendita, se concretizzata dall'attuale proprietà, sarà soggetta all'imposta di registro nella misura stabilita dalla legge al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

3.17) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettera a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2006 (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 disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:*

- a) *immobile ricadente nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una 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 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, purchè 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 28/03/95 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431) **Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rimborsare previa verifica della sua congruità.***

Trattasi di terreno agricolo non soggetto a certificazione energetica.

Il sottoscritto, riconoscendo alla S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli affidandogli l'incarico di C.T.U. e dichiarando la propria completa disponibilità per eventuali altre delucidazioni in merito, coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Carmagnola (TO), lì 11/05/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

SCIARPA geom. Mauro

Alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio viene fatta parte integrante e sostanziale la seguente documentazione allegata:

- Piano di Vendita;
- Comunicazione inizio operazioni peritali;
- Verbale di sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento;
- Certificato Ipotecari attestanti le risultanze dei registri immobiliari e visure catastali;
- Visure Ipotecarie dell'immobile aggiornate;
- Visura Catastale aggiornata e visure storiche degli immobili;
- Atti di Provenienza;
- Estratto di Mappa Catastale in scala 1:2000;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Rilievo immobili;
- Estratto di P.R.G.C. e normativa;
- Documentazione Fotografica.

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.