



TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 127/2022

Promossa da



CREDITORE PROCEDENTE:

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI
Avv. ti Riccardo Marinetti

Francesca Marinetti



DEBITORE ESECUTATO:

(OMISSIS)



G.E.: dott. Pasquale PERFETTI

CTU.: dott. arch. Cristina BALDI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO





PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Cristina BALDI, con ordinanza dell'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Pasquale Perfetti, in data 26/09/2022 era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Innanzi al Cancelliere dopo aver prestato il giuramento di rito in data 25/10/2022, 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,

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
pertinenze, accessori e

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; alleghi, 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;



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE totale inferiore a 50 m

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 14/03/2023, data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. successivamente, a seguito di richiesta di proroga da parte del CTU, rinviata alla data del 23/01/2024, 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;

- ACTE logo



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



**QUESITO 1:**

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

Lo Scrivente C.T.U. ha avvertito il debitore eseguito la società (OMISSIS) in persona del legale rappresentante signor (omissis), dell'incarico ricevuto tramite l'invio di una raccomandata A/R (n. 20043664133-4 del 13/10/2021) con la quale ha fissato per il giorno 10/11/2022 alle ore 10.00 la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati, con invito al debitore di consentirne la visita.

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza del sig. (omissis), sono stati identificati i terreni oggetto di pignoramento e se ne sono verificate le caratteristiche.

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

QUESITO 2:

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

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

ELENCO DELLA PRINCIPALE DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA O ACQUISITA:

- **Atto di precesso** del 16/03/2022, promosso da CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. con sede in Asti, Piazza Libertà n. 23, che intima e fa precesso nei confronti di (OMISSIS) con sede in Novate Milanese (MI), Via Madonnina n. 1/C, per il pagamento della somma complessiva di € 775.636,67 oltre interessi e spese.

- **Atto di pignoramento immobiliare** del 23/05/2022, promosso da CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A., nei confronti di (OMISSIS) con sede in Novate Milanese (MI), Via Madonnina n. 1/C, riferito, per la piena proprietà, agli immobili siti nel Comune di ASTI (AT) ed individuati a Catasto Terreni come segue:

- 1) F. 18, Part. 292, Seminativo, classe 3, are 20,80
- 2) F. 18, Part. 457, Seminativo, classe 3, are 19,60
- 3) F. 18, Part. 495, Seminativo, classe 3, are 8,02



- 4) F. 19, Part. 83, Bosco Ceduo, classe 1, are 29,80
- 5) F. 19, Part. 85, Bosco Ceduo, classe 1, are 9,10
- 6) F. 19, Part. 86, Seminativo, classe 4, are 63,50
- 7) F. 19, Part. 87, Bosco Ceduo, classe 1, are 21,40
- 8) F. 19, Part. 88AA, Prato, classe 3, are 6,53
- 9) F. 19, Part. 88AB, Seminativo, classe 4, are 56,00
- 10) F. 19, Part. 93, Bosco Ceduo, classe 1, are 27,60
- 11) F. 19, Part. 200, Bosco Ceduo, classe 1, are 28,80
- 12) F. 19, Part. 230AA, Prato, classe 3, are 9,73
- 13) F. 19, Part. 230AB, Seminativo, classe 4, are 56,00
- 14) F. 19, Part. 231, Bosco Ceduo, classe 1, are 67,24
- 15) F. 19, Part. 327, Bosco Ceduo, classe 1, are 5,50
- 16) F. 18, Part. 1102, Vigneto, classe 3, are 16,80
- 17) F. 18, Part. 1222, Prato, classe 2, are 35,41
- 18) F. 18, Part. 1224, Prato, classe 2, are 11,79
- 19) F. 18, Part. 1226, Prato, classe 2, are 73,61



- **Nota di trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare** del 01/07/2022, rep. 2438/2022 – Registro generale 7181 – Registro particolare 5560 - presentazione n. 1 del 19/07/2022 - a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. contro (OMISSIS), per la piena proprietà (1/1), degli immobili siti nel comune di ASTI (AT) ed individuati a Catasto Terreni come segue: Foglio 18, particelle 292, 457, 495 e Foglio 19, particelle 83, 85, 86, 87, 88AA, 88AB, 93, 200, 230AA, 230AB, 231, 327, 1102, 1222, 1224, 1226.

- **AVVISO AI SENSI DELL'ART. 498 C.P.C.** del 25/01/2021 con cui CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. contro (OMISSIS), AVVISA S.P.G.T. SERVICE S.R.L. che pende la procedura esecutiva 127/2022.

- **Istanza di Vendita Immobiliare** del 14/07/2022 promossa da CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. contro (OMISSIS), in cui l'istante chiede all'I.I. 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 04/08/2022 e integrata in data 22/08/2022 a cura della dottoressa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, la quale rileva alla data del 19/07/2022 le provenienze e le formalità riferite al verbale di pignoramento immobili del





01/07/2022 n. rep. 7181/5560



CERTIFICA CHE

"in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 19/07/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- A (OMISSIS). la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Asti, Sezione ASTI, Foglio 18 Particella 1102, Particella 123, Particella 124, Particella 125, Particella 126, Particella 127, Particella 128, Particella 292, Particella 457, Particella 495, e Asti, Sezione ASTI, Foglio 19 Particella 200, Particella 230, Particella 231, Particella 327, Particella 83, Particella 85, Particella 86, Particella 87, Particella 88, Particella 93, è pervenuta per atto di atto tra vivi, atto di scissione del 30/07/2014, Numero di repertorio 307348/55357, Notaio LOVISETTI PAOLO, Sede MILANO, trascritto il 07/08/2014 nn. 6285/4740 da potere di (OMISSIS) Sede MILANO Codice fiscale (omissis)

Asti Sezione ASTI Foglio 19 Particella 93

- A (OMISSIS), la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Asti, Sezione ASTI, Foglio 19, Particella 93, è pervenuta per atto di compravendita del 08/07/2009, Numero di repertorio 45045122703, Notaio CAMUSSO MARCO, Sede ASTI, trascritto il 21/07/2009, nn. 6999/4975, da potere di (OMISSIS), Nata il 10/09/1928 a ASTI, Codice fiscale (OMISSIS), (OMISSIS) Nata il 03/11/1952 a ASTI, Codice fiscale (OMISSIS), (OMISSIS) Nata il 08/02/1958 a ASTI Codice fiscale (OMISSIS).
- A (omissis), (omissis), (omissis), la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Asti Sezione ASTI Foglio 19 Particella 93 era pervenuta per successione, in morte di (omissis)nato ad ASTI (AL) il 21/09/1924 (OMISSIS) deceduto il 24.12.1990 registrata il 12/07/1993 al Numero di repertorio 33/1441 UFFICIO REGISTRO, trascritta il 03/09/1993 ai NN. 6181/4712 devoluta per legge.

N.B.: In data 12/08/2022 ai nn. 8442/6548 risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Marco Camusso del 08/07/2009, rep. 45045.

Asti Sezione ASTI Foglio 19 Particella 200

- A (OMISSIS)., la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Asti Sezione ASTI, Foglio 19, Particella 200, è pervenuta per atto di



compravendita del 18/06/2009, Numero di repertorio 44959/22640

Notaio CAMUSSO MARCO, Sede ASTI trascritto il 06/07/2009 nn.

6294/4444 da potere di (OMISSIS), Nato il 20/04/1936, a ASTI Codice fiscale (OMISSIS), (OMISSIS)Nata il 30/04/1941 a ASTI Codice fiscale (OMISSIS).

- A (omissis) e (omissis), la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà dell'immobile Asti Sezione ASTI, Foglio 19, Particella 200, è pervenuta per atto di donazione accettata del 16/12/1987, Numero di repertorio 10195, Notaio COTTO GIUSEPPE, trascritto il 30/12/1987, nn. 9190/6633, da potere di (omissis) nato a ASTI (AT) il 12/04/1913(omissis), riservandosi il diritto di usufrutto per sé e dopo di sé (omissis).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/01/2000 registrato in data - R.U. (OMISSIS)Voltura n. 22417.1/2000 - Pratica n. 35072 in atti dal 02/03/2000.

Asti Sezione 19 Particella 327 Particella 83

- A (OMISSIS), la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Asti, Sezione ASTI, Foglio 19, Particella 327, Particella 83, è pervenuta per atto di compravendita del 18/06/2009, Numero di repertorio 44959/22640, Notaio CAMUSSO MARCO, Sede ASTI, trascritto il 06/07/2009, nn. 629214442, da potere di (OMISSIS), Nata il 18/09/1936 a ASTI, Codice fiscale (OMISSIS), (OMISSIS), Nata il 30/05/1934 a ASTI, Codice fiscale (OMISSIS).
- A (omissis), (omissis), la quota pari a 50/300 di piena proprietà ciascuno degli immobili in Asti, Sezione ASTI, Foglio 19, Particella 83, era pervenuta per successione in morte di (OMISSIS), nata il 18/12/1909 a ASTI, Codice fiscale (OMISSIS), deceduta il 09/05/1999, registrata il 26/08/1999 al Numero di repertorio 38/1725 dell'UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 01/06/2002 ai NN. 5312/4030 devoluta per legge

N.B.: In data 12/08/2022 ai nn. 8443/6549 risulta trascritta accettazione facita di eredità nascente da atto Notaio Marco Camusso del 18/06/2009, rep. 44959.

- A (omissis), (omissis), (omissis) la quota di 1/3 piena proprietà ciascuno degli immobili Asti, Sezione ASTI, Foglio 19, Particella 83, era



pervenuta per successione in morte di (omissis), nato a ASTI (AL) il 02/10/1907, Codice fiscale (OMISSIS), registrata il 05/08/1976 al Numero di repertorio 47/985 UFFICIO DEL REGISTRO DI ASTI, trascritta il 30/01/1978 ai NN. 679/555 devoluta per legge.

N.B.: In data 12/08/2022, ai nn. 8444/6550, risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Marco Camusso del 18/06/2009, rep. 44959.

Asti Sezione ASTI Foglio 18 Particella 1102 (ex 293)

- A (OMISSIS), la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Asti, Sezione ASTI, Foglio 18, Particella 1102, è pervenuta per atto di compravendita del 18/06/2009, Numero di repertorio 44958/22639, Notaio CAMUSSO MARCO, Sede ASTI, trascritto il 02/07/2009 nn. 6221/4393, da potere di (OMISSIS), Nato il 26/10/1956 a ASTI, Codice fiscale (OMISSIS), (OMISSIS), Nata il 23/06/1944 a ASTI, Codice fiscale (OMISSIS), (OMISSIS), Nata il 05/05/1949 a ASTI, Codice fiscale (OMISSIS).
- A (omissis), la quota pari a 100/200 di piena proprietà degli immobili Asti, Foglio 18, Particella 1102, era pervenuta per successione in morte di (OMISSIS), Nato il 24/10/1914 a CASTELL'ALFERO (AT), Codice fiscale (omissis), deceduto il 16/11/2008, registrata il 25/03/2009 al Numero di repertorio 1/2043 dell'UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 26/05/2009 ai NN. 4931/3498 devoluta per legge.
- Risulta trascritta in data 02/07/2009, ai nn. 6222/4394, accettazione tacita dell'eredità in morte di (OMISSIS), nato il 24/10/1914 a CASTELL'ALFERO (AT), Codice fiscale (omissis), da parte dell'erede sig. (omissis), nascente da atto Notaio Camusso Marco, Sede ASTI, del 18/06/2009.
- A (omissis) e (omissis) gli immobili oggetto di esecuzione erano pervenuti per giusti e legittimi titoli anteriori al 01/01/1977.

Asti, Sezione ASTI, Foglio 18, Particella, 123 Particella 124, Particella 125, Particella 127, Particella 292, Particella 457, Particella 495, Asti, Sezione ASTI, Foglio 19, Particella 230, Particella 231, Particella 85, Particella 86, Particella 87, Particella 88.

- A (OMISSIS), la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Asti,



Sezione ASTI, Foglio 18, Particella 123, Particella 124, Particella 125, Particella 127, Particella 292, Particella 457, Particella 495, Asti Sezione ASTI Foglio 19, Particella 230, Particella 231, Particella 85, Particella 86, Particella 87, Particella 88, è pervenuta per atto di compravendita del 14/10/2008 Numero di repertorio 293074/46332 Notaio LOVISETTI PAOLO, Sede MILANO, trascritto il 10/11/2008, nn. 11163/7795, da potere di (OMISSIONIS), Sede NOVATE MILANESE (MI), Codice fiscale 09194480159.

- A (OMISSIONIS), la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Asti, Sezione ASTI, Foglio 18, Particella 123, Particella 124, Particella 125, Particella 127, Particella 292, Particella 457, Particella 495, Asti Sezione ASTI Foglio 19, Particella 230, Particella 231, Particella 85, Particella 86, Particella 87, Particella 88, è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 31/03/2008, Numero di repertorio 975, TRIBUNALE ASTI, trascritto il 17/04/2008 nn. 3551/2432, da potere di (OMISSIONIS), Sede di ASTI, Codice fiscale (omissis).
- A (OMISSIONIS)(ex (OMISSIONIS)) la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 04/12/1972 rep.45798/4750, notaio Sergio Pinca di Asti, trascritto il 21/12/1972 ai nn. 9406/7612 e successiva rettifica trascritta il 02/05/1977 nn. 2590/2011 da potere di (omissis).



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

ISCRIZIONE NN. 1260/182 del 19/02/2015 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 18/02/2015 Numero di repertorio 308017/55814 Notaio LOVISETTI PAOLO Sede MILANO.

A favore di CASSA D1 RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI Codice fiscale 00060550050 (Domicilio ipotecario eletto ASTI, PIAZZA LIBERTA' N. 23)

contro (OMISSIONIS). Sede MILANO Codice fiscale (omissis).

capitale € 1.000.000,00 Totale € 2.000.000,00 Durata 9 anni.



Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 18 Particella 126 Sub. 2, Particella 126 Sub.3, Particella 126 Sub.4, Particella 126 Sub. 5, Particella 126 Sub.7, Particella 126 Sub. 1, Asti, Sezione ASTI Foglio 18, Particella 1102, Particella 123, Particella 124, Particella 125, Particella 126, Particella 127, Particella 128, Particella 292, Particella 457, Particella 495, Asti Sezione ASTI Foglio 19,





Particella 200, Particella 230, Particella 231, Particella 327, Particella 83, Particella 85, Particella 86, Particella 87, Particella 88, Particella 93.

N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 3359/307 DEL 06/04/2018 derivante da annotazione ad iscrizione atto di rinegoziazione del 22/03/2018 Notaio MORSELLO, Numero di repertorio 75719/35578,

Si conviene di sospendere il pagamento di n. 12 rate di rimborso a decorrere dalla rata con scadenza il 30 settembre 2017 e sino alla rata scadente il 31 agosto 2018.



TRASCRIZIONE NN. 1041917994 del 20/11/2018 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/11/2018, Numero di repertorio 4138, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI ASTI, Sede ASTI,

A favore di S.P.G.T. SERVICES S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 06290910154

contro (OMISSIS). Sede NOVATE MILANESE (MI) Codice fiscale (omissis).

Grava su Asti Foglio 18 Particella 126 Sub.1, Asti sezione Urbana AT Foglio 18 Particella 126 Sub. 2, Particella 126 Sub.3, Particella 126 Sub.4, Particella 126 Sub.5, Particella 126 Sub.7, Asti, Sezione ASTI, Foglio 18 Particella 1102, Particella



123, Particella 124, Particella 125, Particella 126, Particella 127, Particella 128, Particella 292, Particella 457, Particella 495, Asti Sezione ASTI Foglio 19 Particella 200, Particella 230, Particella 231, Particella 327, Particella 83, Particella 85,

Particella 86, Particella 87, Particella 88, Particella 93.

TRASCRIZIONE NN. 7181/5560 del 19/07/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/07/2022, Numero di repertorio 2438/2022, emesso da U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI ASTI, Sede ASTI

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI Codice fiscale 00060550050 (Richiedente: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA CODICE FISCALE 000 605 50050 PIAZZA LIBERTA' 23 14100 ASTI),
contro (OMISSIS) Sede NOVATE MILANESE (MI) Codice fiscale (omissis).

Grava su Asti Foglio 18 Particella 1102, Particella 1222, Particella 1224, Particella 1226, Particella 292, Particella 457, Particella 495, Asti Foglio 19 Particella 200, Particella 230, Particella 231, Particella 327, Particella 83,





Particella 85, Particella 86, Particella 87, Particella 88, Particella 93."



ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

1. **ISCRIZIONE NN. 1260/182 del 19/02/2015 - IPOTECA VOLONTARIA**
nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 18/02/2015**
con ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 3359/307 DEL 06/04/2018
2. **TRASCRIZIONE NN. 1041917994 del 20/11/2018 nascente** da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/11/2018.
3. **TRASCRIZIONE NN. 7181/5560 del 19/07/2022 nascente** da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/07/2022.

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

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La sottoscritta ha richiesto e acquisito dal Comune di Asti il CDU relativo ai terreni oggetto di esecuzione immobiliare - Protocollo n. 2023/06091.

Lo stesso viene allegato 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

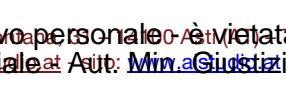
Comune di ASTI (AT) Foglio 18, Particelle:

- **n. 292**, Seminativo, classe 3, are 20,80
 - **n. 457**, Seminativo, classe 3, are 19,60
 - **n. 495**, Seminativo, classe 3, are 8,02



Comune di ASTI (AT) Foglio 19, Particelle:

- **n. 83**, Bosco Ceduo, classe 1, are 29,80
 - **n. 85**, Bosco Ceduo, classe 1, are 9,10
 - **n. 86**, Seminativo, classe 4, are 63,50
 - **n. 87**, Bosco Ceduo, classe 1, are 21,40
 - **n. 88AA**, Prato, classe 3, are 6,53
 - **n. 88AB**, Seminativo, classe 4, are 56,00
 - **n. 93**, Bosco Ceduo, classe 1, are 27,60
 - **n. 200**, Bosco Ceduo, classe 1, are 28,80
 - **n. 230AA**, Prato, classe 3, are 9,73
 - **n. 230AB**, Seminativo, classe 4, are 56,00
 - **n. 231**, Bosco Ceduo, classe 1, are 67,20
 - **n. 327**, Bosco Ceduo, classe 1, are 5,50
 - **n. 1102**, Vigneto, classe 3, are 16,80
 - **n. 1222**, Prato, classe 2, are 35,41
 - **n. 1224**, Prato, classe 2, are 11,79
 - **n. 1226**, Prato, classe 2, are 73,61





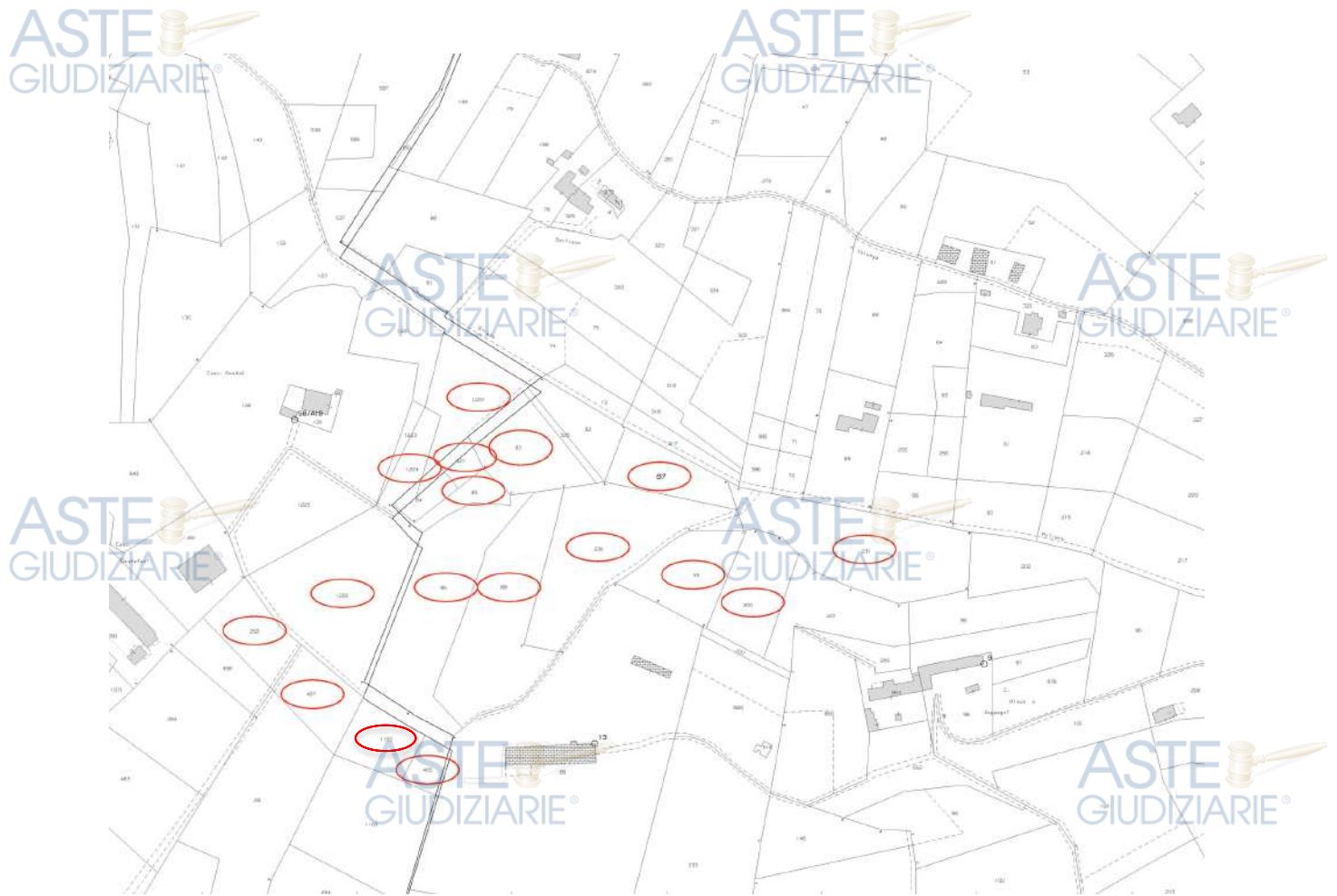
ASTE GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Lo Scrivente C.T.U. ha compiuto il sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 10/11/2022 visionando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni oggetto di stima.

I terreni sono situati nell'area indicata nella vista aerea sottostante ricompresa tra la Strada Valmolina e il fabbricato dell'ex "Hasta hotel".





Gli immobili sono posti alle seguenti coerenze:

Catasto Terreni:

⑤ Strada privata;

foglio 18

particelle: 1221, 1223, 128, 1225, 281, 458, 291, 1103;

foglio 19

particelle: 89, 237, 201, 95, 202, strada privata, 82, 326.

NB.: La particella 84 del foglio 19 non è oggetto di pignoramento.





Ubicazione e descrizione degli immobili pignorati.

Gli immobili pignorati costituiscono un appezzamento di terreno agricolo, inserito in area con destinazione urbanistica principale “turistico-ricettiva e per l’impiego del tempo libero”, che forma un unico lotto di ampie dimensioni sito nel comune di ASTI (AT), in Località Valbenedetta, alla periferia nord/ovest del Comune di Asti.

Ai terreni pignorati si giunge da Asti, imboccando, da Corso Ivrea, via Santhià e, da questa, dopo circa 1 km, sulla sinistra, strada Valmolina.

Oppure, subito dopo il casello Asti ovest dell’autostrada A21, imboccando sulla destra strada Mario Casaleggio e dopo circa 1 km, sulla destra, la strada che in salita che conduce all’ex “Hasta hotel”.



Prossimo alla città di Asti, il lotto è posto a nord dell’area sportiva che faceva parte del comprensorio dell’“Hasta hotel” in un’area caratterizzata dalla prevalente presenza di lotti di terreno agricoli coltivati.

I terreni pignorati hanno superficie catastale pari a 56.723 mq, giacitura collinare, di forma di trapezoidale, sono costeggiati a nord dalla strada comunale della Molina; hanno buona esposizione e sono mantenuti in buone condizioni di pulizia generale.











QUESITO 4:

Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati

Il compendio oggetto di pignoramento è di proprietà di una società, la (OMISSION); 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



Non si sono rese necessarie variazioni catastali.



QUESITO 7:

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale



Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono un appezzamento di terreno che ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

Foglio n. 18. Particella 1102 di superficie pari a Ettari: 0. are: 16. centiare: 88

Arearie a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo

libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti **all'art.26** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 100% q cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.





inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.



Foglio n. 18. Particella 1222 di superficie pari a Ettari: 0. are: 35. centiare: 41

Arearie prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti **all'art.26** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A** - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 74% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- **CLASSE_3A1** - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a 9,7% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- **CLASSE_3A3** - Aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a 16,3% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- **Arearie in dissesto - FQ3** = scivolamento rotazionale quiescente percentuale pari a 16,3%.

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Arearie di tutela ambientale** percentuale pari a 5,7% a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC;
- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.





Foglio n. 18, Particella 1224, di superficie pari a Ettari: 0, are: 11, centiare: 79

Area a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti **all'art.26** del vigente PRGC.

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A** - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a **7,1%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- **CLASSE_3A1** - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **1,27%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- **CLASSE_3A3** - Aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **91,7%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- **Area in dissesto - FQ3** = scivolamento rotazionale quiescente percentuale pari a **91,7%**.

Inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Area di tutela ambientale** percentuale pari a **9,2%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC;
- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.

Foglio n. 18, Particella 1226, di superficie pari a Ettari: 0, are: 73, centiare: 61

Area a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti **all'art.26** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A** - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da

ASTE
GIUDIZIARIE[®]CO

ASTE
te buone percentuali

condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a **74%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC

- **CLASSE_3A1** - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **9,7%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
 - **CLASSE_3A3** - Aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **16,3%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC

• **Area in dissesto - FQ3** = scivolamento rotazionale quiescente percentuale pari a **10%**.

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Arearie di tutela ambientale** percentuale pari a **9,2%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC;
 - **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
a Ettari: 0, are: 11, c:

Foglio n. 18, Particella 1224, di superficie pari a Ettari: 0, are: 11, centiare: 79

Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A** - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a **7,1%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
 - **CLASSE_3A1** - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **1,2%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
 - **CLASSE_3A3** - Aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati



da precarie condizioni di stabilità inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **91,7%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

- **Arene in dissesto - FQ3** = scivolamento rotazionale quiescente percentuale pari a **91,7%**.

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

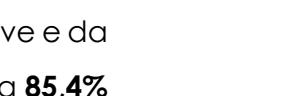
- **Arene di tutela ambientale** percentuale pari a **9,2%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC;
- **Limite delle arene soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.



Foglio n. 18, Particella 1226, di superficie pari a Ettari: 0, are: 73, centiare: 61

Arene a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti **all'art.26** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:



• **CLASSE_2A** - Arene collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a **85,4%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC

• **CLASSE_3A1** - Arene inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **4,6%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC

• **CLASSE_3A3** - Arene inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **10%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC

• **Arene in dissesto - FQ3** = scivolamento rotazionale quiescente percentuale pari a **10%**.



inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Arene di tutela ambientale** percentuale pari a **5,8%** a cui afferiscono le



norme presenti all'art.32 del vigente PRGC;

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.



Foglio n. 18, Particella 292, di superficie pari a Ettari: 0, are: 20, centiare: 80

Area a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti **all'art.26** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A** - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.



Foglio n. 18, Particella 457, di superficie pari a Ettari: 0, are: 19, centiare: 60

Area a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti **all'art.26** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A** - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.





Foglio n. 18, Particella 495, di superficie pari a Ettari: 0, are: 8, centiare: 2

Area a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti **all'art.26** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A** - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme



Foglio n. 19, Particella 200, di superficie pari a Ettari: 0, are: 28, centiare: 80

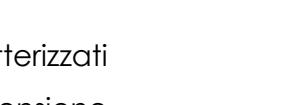
Area Agricola percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti **all'art.27 e art.31** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A** - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a **22%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- **CLASSE_3A1** - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **78%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Arearie di tutela di tutela paesistica** percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.





Foglio n. 19, Particella 230, di superficie pari a Ettari: 0, are: 65, centiare: 73

Area a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti **all'art.26** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A** - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a **56,6%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- **CLASSE_3A1** - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **35%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- **CLASSE_3A3** - Aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **5,3%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- **Area in dissesto - FQ3** = scivolamento rotazionale quiescente percentuale pari a **5,3%**.

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Area di tutela ambientale** percentuale pari a **32,3%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC;
- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.

Foglio n. 19, Particella 231, di superficie pari a Ettari: 0, are: 67, centiare: 24

Area a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti **all'art.26** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A** - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da



condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme

Foglio n. 19, Particella 327, di superficie pari a Ettari: 0, are: 5, centiare: 50

Area Agricola percentuale pari a **40,4%** a cui afferiscono le norme presenti **all'art.27 e art.31** del vigente PRGC

Arearie a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo

libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a **59,6%** a cui afferiscono le norme presenti **all'art.26** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_3A1** - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **19,4%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- **CLASSE_3A3** - Aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **80,6%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- **Aree in dissesto - FQ3** = scivolamento rotazionale quiescente percentuale pari a **80,6%**.

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.

Foglio n. 19, Particella 83, di superficie pari a Ettari: 0, are: 29, centiare: 80

Area Agricola percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti

ASTE GIUDIZIARIE

all'art.27 e art.31 del vigente PRGC

ASTE GIUDIZIARIE®

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A** - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a **23,2%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
 - **CLASSE_3A1** - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzate da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **76,8%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.

Foglio n. 19. Particella 85. di superficie pari a Ettari: 0. ore: 9. centiare: 10

Area Agricola percentuale pari a **28%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.27 e art.31 del vigente PRGC

PIE® Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a 72% a cui afferiscono le norme presenti **all'art.26** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A** - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a **32,2%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
 - **CLASSE_3A1** - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **45,2%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
 - **CLASSE_3A3** - Aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **22,6%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del



- **Aree in dissesto - FQ3** = scivolamento rotazionale quiescente percentuale pari a **22,6%**.

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Aree di tutela ambientale** percentuale pari a **27,7%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC;
- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.



Foglio n. 19, Particella 86, di superficie pari a Ettari: 0, are: 63, centiare: 50

Arearie a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti **all'art.26** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A** - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a **94,4%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- **CLASSE_3A1** - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **5,6%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Aree di tutela ambientale** percentuale pari a **7,2%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC;
- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.



Foglio n. 19, Particella 87, di superficie pari a Ettari: 0, are: 21, centiare: 40

Arearie a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo



libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti **all'art.26** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A** - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.

Foglio n. 19, Particella 88, di superficie pari a Ettari: 0, are: 62, centiare: 53

Area a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione - TR3.1 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti **all'art.26** del vigente PRGC

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A** - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a **9,5%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- **CLASSE_3A1** - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **73%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- **CLASSE_3A3** - Aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **17,5%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
- **Area in dissesto - FQ3** = scivolamento rotazionale quiescente percentuale pari a **17,5%**.

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Area di tutela ambientale** percentuale pari a **79,2%** a cui afferiscono le



• norme presenti all'art.32 del vigente PRGC;

- **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.



Foglio n. 19, Particella 93, di superficie pari a Ettari: 0, are: 27, centiare: 60

Area Agricola percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti **all'art.27 e art.31** del vigente PRGC



classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- **CLASSE_2A** - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a **18,1%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC
 - **CLASSE_3A1** - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a **81,9%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:



- **Aree di tutela ambientale** percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC;
 - **Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica** di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC.



Come si evince chiaramente il compendio è gravato, in quota percentuale differente fra le varie particelle, di vincoli di tutela idrogeologica, di tutela ambientale e da condizioni geomorfologiche che variano in maniera significativa fra le diverse particelle.



I terreni oggetto di pignoramento ricadono prevalentemente in aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero per una superficie catastale di circa 47.626 mq, la quota residua di 9.097 mq ricade in zona agricola.





QUESITO 8

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

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

La Scrivente CTU, a seguito delle indagini svolte segnala che:

- 1) i terreni oggetto di pignoramento sono principalmente ricompresi, insieme ad altri non oggetto di pignoramento, in area che il PRG del Comune di Asti contraddistingue con la sigla TR 3.1 (turistico ricettiva) e perimetrata come soggetta a Strumento Unico Attuativo (comparto d'intervento);
- 2) il comparto è stato oggetto di P.E.C. denominato "Le Cascine Real Estate S.p.a." per la realizzazione di un complesso alberghiero dotato di centro congressi, centro benessere e impianti sportivi e per il tempo libero, con convenzione della durata di 10 anni (art. 3 della convenzione) stipulata in data 29/09/2011 a rogito Notaio Girola, rep. N. 255, Raccolta N. 197, la cui durata, per effetto del Decreto-legge 76/2020, è prorogata di tre anni;
- 3) gli interventi proposti con il Piano Esecutivo (che prevede un progetto d'insieme per l'intero comparto) secondo i disposti della convenzione possono essere attuati con uno o più permessi di costruire in tempi diversi (Lotti di Intervento) che dovranno tenere conto delle previsioni della viabilità del comparto, delle aree adibite a parcheggio e a servizi e delle servitù conseguenti;
- 4) poiché gli interventi non saranno più attuati da un unico soggetto, i singoli comparti dovranno essere rimodulati, in funzione delle superfici di ciascuno e delle destinazioni d'uso ammissibili in attuazione della convenzione, nel rispetto delle norme del P.R.G. e della previsione di PECLI che potrà eventualmente essere modificata con permesso di costruire convenzionato con l'amministrazione comunale rimodulando la corrispondente di standard urbanistici, oneri di urbanizzazione ed opere da realizzare a scompto;
- 5) è stato recentemente rilasciato dal Comune di Asti il permesso di costruire 46 del 28/06/2022 per "REALIZZAZIONE DI RESIDENZA ASSISTENZIALE PER ANZIANI (RSA) DA N. 100 POSTI LETTO IN ESECUZIONE DEL PECLI "LE CASCINE



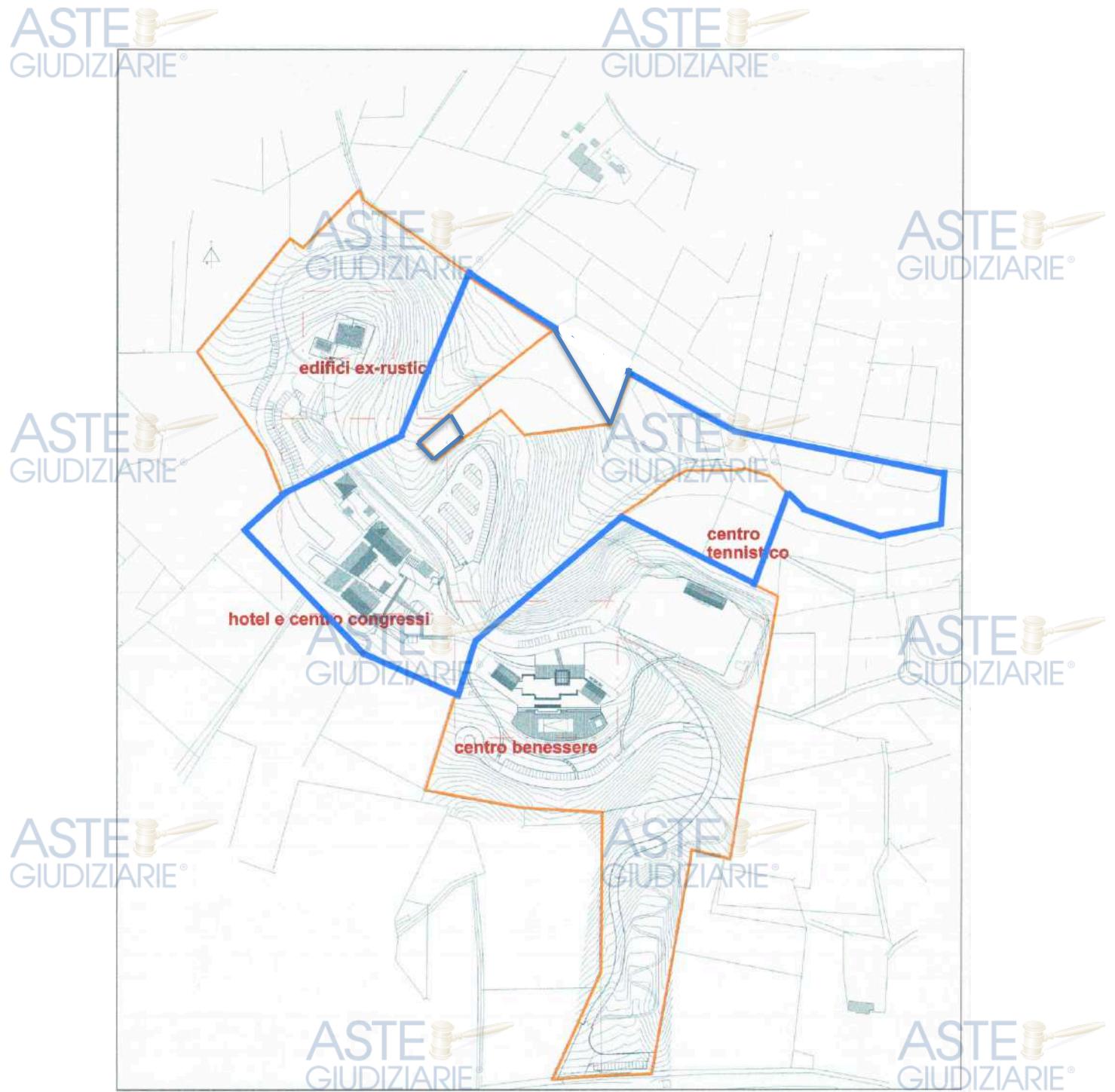
ASTE
GIUDIZIARIE[®] REA

•REAL ESTATE S.P.A. " APPROVATO CON D.C.C. N.79 IN DATA 22/12/2010 –
LOTTO 3";

- 6) l'attuale Convenzione Urbanistica prevede la realizzazione sui terreni oggetto di pignoramento di un Hotel e centro congressi e prevede inoltre la corresponsione di standard urbanistici, oneri di urbanizzazione ed opere da realizzare a scomptato a carico dei proponenti in proporzione al lotto di intervento.

Nella planimetria sotto riprodotta, estratta dagli elaborati progettuali allegati al PEC, in rosso è evidenziato il perimetro dell'area disciplinata dalla convenzione urbanistica con le destinazioni d'uso degli interventi previsti; in blu è perimetrato il lotto dei terreni pignorati nel quale ricade la struttura adibita ad hotel e centro congressi.

Alcuni dei terreni pignorati sono in zona agricola ma saranno ricompresi nella stima di quelli edificabili in quanto saranno comunque funzionali all'intervento.



**QUESITO 9**

Costituzione dei lotti per la vendita.

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



per la quota intera di proprietà

Comune di ASTI (AT)



Catasto Terreni:

Foglio 18

particelle: 292, 457, 495



Foglio 19

particelle: 83, 85, 86, 87, 88AA, 88AB, 93, 200, 230AA, 230AB, 231, 327, 1102, 1222, 1224, 1226.

**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 esegutato la società (OMISSIONIS).

**QUESITO 11**

Verifichi se l'immobile è libero o occupato.



L'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Asti - Ufficio Territoriale di Asti, su richiesta dello Scrivente C.T.U. ha trasmesso comunicazione in data 27/02/2023, che si allega, attestante che non risultano contratti di affitto in corso attinenti alla richiesta.





Risulta registrato in data 04.11.2020 al numero 7183 serie 3T un affitto di fondi rustici, con decorrenza dal 01.01.2020 al 31.12.2022, canone dichiarato euro 1.200, avente ad oggetto i seguenti terreni agricoli in Comune di Asti:

- Foglio 18, particelle 292 – 1222 -1224 -495 -1102 – 457 - 1226
- Foglio 19, particelle 93 – 230 – 85 – 327 – 200 – 88 – 83 – 87 – 231 – 86.

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

Il contratto risulta scaduto.



QUESITO 12

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

La situazione non rientra nel caso di specie.

QUESITO 13

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



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

Vincoli di natura differente sono comunque indicati nell'allegato CDU e legati alla destinazione d'uso e quelli previsti dalla convenzione Urbanistica.

In particolare, la convenzione Urbanistica del 29/09/2011 a rogito Notaio Girola, rep. N. 255, Raccolta N. 197, prevede che la Società Proponente si è impegnata per sé e per i futuri aventi causa, al soddisfacimento degli standard urbanistici, con la cessione di una quota equivalente in moneta e l'asservimento ad uso pubblico di 10,948 mq. L'asservimento avverrà proporzionalmente alla funzionalità e all'entità degli interventi effettivamente realizzati, dedotta la quota monetizzata.

Società Proponente si è impegnata, inoltre, per sé e per i futuri aventi causa ad assumere gli oneri per la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione stabilite dal Settore Lavori Pubblici del comune di Asti per un importo complessivo





stimato di 124.269,17 €. A tale scopo curerà la realizzazione diretta a propria cura e spese delle opere. La convenzione riporta che all'atto del rilascio del primo permesso di costruire la società proponete dedurrà dal relativo monte dovuto per oneri di urbanizzazione primaria l'importo delle opere sopra determinato.



QUESITO 14

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

La situazione non rientra nel caso di specie.



QUESITO 15

Determinazione del valore per la vendita.

Per la stima del valore di un'area edificabile non è sempre possibile utilizzare i dati storici reperiti nel mercato, in quanto non risulta possibile "riconoscere l'analogia economica" dei suoli da comparare; analogia che deriva sia dalla diversa suscettività edificatoria, sia da altri elementi che influenzano il valore di mercato dei lotti edificatori.

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).

$$V_{\text{area}} = i \times V_{\text{mercato}}$$

essendo "i" un coefficiente minore di uno.

ASTE GIUDIZIARIE



Le difficoltà nel determinare tale valore sono notevoli, in quanto l'incidenza dell'area non è immediatamente valutabile, come succede generalmente, per il valore di mercato o per le locazioni.

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 ad assimilabili ad alberghi in funzione delle caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione impiantistica e consistenza oltre che ad elaborazioni relative a strutture campione.

Per la tipologia in esame (hotel a 4 stelle) si assume il parametro unitario pari a 450,00 €/m³.



Il Valore percentuale delle incidenze unitarie desunte sulla scorta delle indagini di mercato è pari al 14%.

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.

Tale costo è rappresentato dall'insieme dei fattori della produzione (mano d'opera, materiali, servizi, spese generali e profitto dell'appaltatore), occorrenti per realizzare l'opera finita.

I costi unitari sono altresì comprensivi degli ulteriori oneri aggiuntivi costituiti da:

- costi tecnici non compresi nel costo di appalto, quali oneri per progettazione, per controlli tecnici, per spese di amministrazione, per imposte e per interessi passivi dei capitali impiegati;
- eventuale tornaconto dell'imprenditore.

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

Determinazione del costo di costruzione

Per la tipologia in esame (hotel a 4 stelle) assumiamo, come detto, quale costo di costruzione unitario base il valore di **450,00 €/m³**.

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

Per cui si ha:

$$(450 \times 1,10) = \mathbf{495,00 \text{ €/m}^3}$$

Operiamo la trasformazione del **costo di costruzione** da euro a metro cubo vuoto per pieno, ad euro **a metro quadrato** ipotizzando un'altezza media di $h=3,30 \text{ m}$:

$$(495 \text{ €/m}^3 \times 3,30 \text{ m}) = \mathbf{1.630,00 \text{ €/m}^2 \text{ in c.t.}}$$

Incidenza spese tecniche e oneri accessori (10%).

Per cui si ottiene:

$$(1.630 \times 0,10) = \mathbf{163,00 \text{ €/m}^2}$$

Somma totale:

$$(1.630 + 163) = \mathbf{1.793,00 \text{ €/m}^2 \text{ in c.t. } 1.790,00 \text{ €/m}^2}$$

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

$$(21\% \times 1.790) = \mathbf{375,90 \text{ €/m}^2}$$

Somma costo ed oneri:



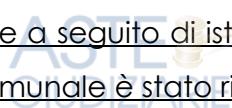
$(1.790 + 375,90) = 2.165,90 \text{ €/m}^2$ in c.t. 2.165 €/m^2

Profitto imprenditoriale 20%:

$(2.165 \times 0,20) = 433,00 \text{ €/m}^2$

Valore complessivo del fabbricato stimato:

$(2.165 + 433) = 2.598 \text{ €/m}^2 = 2.600,00 \text{ €/m}^2$ in c.t.



Occorre fare una verifica basata sulla superficie fondiaria (sf) effettiva del lotto in esame, costituito dai terreni oggetto di pignoramento, e dall'indice di utilizzazione fondiaria Uf (slp/sf) previsto dal PRG, che all'epoca del convenzionamento era pari a $\leq 40\%$, ma che a seguito di istanza della società proprietaria accolta dall'amministrazione comunale è stato ridotto a $\leq 20\%$:

Sf = 47.626 mq

Uf = 20%

pertanto, la slp dovrà essere minore o uguale a



$47.626 \text{ mq} \times 20\% = 9.525,20 \text{ mq}$



Considerando la conformazione del lotto e le caratteristiche dello stesso, la sottoscritta CTU ipotizza ai fini della stima la costruzione di un fabbricato con una Spl pari a 8.000 mq;

il costo di costruzione della struttura alberghiera può essere così stimato:

$8.000 \text{ m}^2 \times 2.600,00 \text{ €/m}^2 = € 20.800.000,00$



Determinazione del valore dell'area

Si è rilevato dalle indagini di mercato, in relazione alla sua posizione di particolare attrattiva paesaggistica ed ambientale, ma anche dei costi di attuazione derivanti dagli obblighi della convenzione e delle caratteristiche urbanistiche del sito, che l'incidenza percentuale dell'area sul valore del fabbricato possa essere del 14%:

$V_{\text{area}} = i \times V_{\text{mercato}} = 14\% \times € 20.800.000,00 = 2.912.000,00 \text{ €}$



Per un ulteriore verifica, si è considerata il documento per la valutazione delle aree edificabili anno 2022 elaborato dal "DIPARTIMENTO RISORSE FINANZIARIE DIVISIONE TRIBUTI E CATASTO UNITA' OPERATIVA SERVIZI E CONSULENZE CATASTALI- CARTOGRAFIA - PERIZIE IMMOBILIARI FINI IMU - RSPP" della Città di





Torino, nella quale si precisa che per i segmenti Turistico ricettivo, Residenze Sanitarie Assistite, Media e grande distribuzione e Produttivo tradizionale, le analisi effettuate sulle offerte e le vendite non hanno raggiunto un numero di rilevazioni statisticamente significativo tale da produrre un campione rilevante per ogni zona OMI.

Inoltre, nella fase di campionamento, si sono riscontrate alcune difficoltà dovute principalmente alla disomogeneità dei dati inerenti i diversi segmenti, nonché alla scarsa trasparenza delle informazioni disponibili.

Pertanto, per la stima delle aree edificabili relative agli alberghi, sono stati utilizzati i valori della Deliberazione di Giunta Comunale per l'“*Individuazione dei valori ai fini IMU delle aree edificabili per zone territoriali della Città di Torino ed approvazione dei relativi criteri: attualizzazione*” del 2016, come indicati nella tabella C che segue:

Tab.C TABELLA DEI VALORI DI AREA PER I SEGMENTO TURISTICO RICETTIVO (alberghi, pensioni e ostelli)

SEGMENTO TURISTICO RICETTIVO CARATTERISTICHE	VALORE di area edificabile a camera
Presenza di camere con sala/saletta colazione	€ 17.732
Presenza di servizio/i fruibile/i da utenza interna (sala colazione, sala meeting, zona relax, parcheggio riservato, ecc...)	€ 30.091



Per una struttura alberghiera della superficie ipotizzata il numero di camere è pari a circa 97.

Applicando il valore di area edificabile per camera indicato nella tabella C al numero delle camere ipotizzabile otteniamo il valore complessivo stimato dell'area

$$97 \text{ camere} \times 30.091 \text{ €/cam} = 2.918.827,00 = \text{€ 2.900.000,00 € in c.t.}$$

I due metodi di stima hanno condotto ad un valore di mercato del terreno similare che viene arrotondato a 2.900.000,00 euro (duemilanonovecentomila/00 euro), con un valore unitario medio di circa:

$$2.900.000,00 \text{ €} / 56.723 \text{ mq} = 51,12 = 51,00 \text{ €/mq in c.t.}$$





Il valore complessivo del lotto sarà pari a:

€ 2.900.000,00

diconsi euro duemilioninovecentomila/00.



QUESITO 16

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa che, trattandosi di un bene (terreni) in capo alla Società esecutata, il regime fiscale degli immobili pignorati prevede che la vendita sia soggetta a iva. Sarà eventualmente necessaria una verifica fiscale di approfondimento in fase di aggiudicazione del bene che tenga conto dalle caratteristiche societarie del creditore pignorato e del soggetto aggiudicatario, nel rispetto della legge iva DPR 633 del 1972 e s.m..

QUESITO 17

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

Trattandosi di terreni 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, gennaio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. arch. Cristina Baldi





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.	16
QUESITO 4 Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati.....	24
QUESITO 5: Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	24
QUESITO 6 Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali	24
QUESITO 7: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	24
QUESITO 8 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.	37
QUESITO 9 Costituzione dei lotti per la vendita.....	40
QUESITO 10 Immobili pignorati pro quota.	40
QUESITO 11 Verifichi se l'immobile è libero o occupato.	40
QUESITO 12 Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esegutato.	41
QUESITO 13 Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc.....	41
QUESITO 14 Informi sull'importo annuo di delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.....	42
QUESITO 15 Determinazione del valore per la vendita.....	42
QUESITO 16 Regime fiscale dell'immobile pignorato.	47
QUESITO 17 Dire se l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	47

