

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 139/2021**

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

Procuratore: [REDACTED]

CONTRO (esecutata):

Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] CAP [REDACTED] ([REDACTED]) (C.F. n. [REDACTED]) leg. Rappresentante il Sig. [REDACTED] nato  
ad [REDACTED] il [REDACTED] residente ad [REDACTED] in località [REDACTED] n. [REDACTED] C.F. [REDACTED]

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**

sul valore di:

TERRENI, SERRE E DEPOSITO AD USO VIVAIO SITO NEL COMUNE DI

ASTI (AT) – FRAZ. STAZIONE DI PORTACOMARO

## 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 02/04/2022 è stato nominato Perito Estimatore nella procedura in epigrafe.

In data 04/05/2022, 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 la società esecutata: Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED] n. [REDACTED] CAP [REDACTED] (C.F. n. [REDACTED]) leg. Rappresentante il Sig. [REDACTED] è proprietaria degli immobili siti nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]).

## 2. ELENCO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 27/07/2022, il sottoscritto perito inviava all'esecutato raccomandata e ricevuta di ritorno, indicando che le operazioni peritali erano state fissate per il giorno 13/08/2022 alle ore 9.00 presso gli immobili oggetto di pignoramento.

**In seguito il soggetto esecutato mi contattava e si rimandava la data del sopralluogo alla data del 27/08/2022 sempre alle ore 9.00**

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.:

- nei giorni 11/07/2022 e 25/09/2022 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 28/07/2022, mediante posta elettronica, inoltrava richiesta di accesso agli atti relativo alle licenze Edilizie dei fabbricati insistenti sui terreni e ne verifica la documentazione in data 05/08/2022;
- in data 30/07/2022, mediante posta elettronica, inoltrava richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni all'ufficio del settore Urbanistica Edilizia privata del comune di Asti (AT) e ne riceveva copia digitale in data 26/08/2022;
- in data 09/08/2022 riceveva all'ufficio demografico del Comune di Brescia estratto atto di matrimonio del debitore;
- nella data 26/07/2022, riceveva atto di provenienza Not. ██████████;

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 gli esecutati con comunicazione scritta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno del 27/07/2022, indicando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno

13/08/2022 alle ore 9.00 presso gli immobili oggetto di stima, in zona Fraz [REDACTED] ad [REDACTED] ([REDACTED]). In seguito il soggetto esecutato mi contattava e si rimandava la data del sopralluogo alla data del 27/08/2022 sempre alle ore 9.00

In data 27/08/2022 avviene quindi il sopralluogo degli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento, iniziato alle ore 9.00 al quale era presente l'esecutato. (*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 28/12/2019, il quale viene allegato alla presente Perizia che, più precisamente, viene integrata 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**

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione rilasciata dagli uffici dell'Agenzia dell'Entrate, Conservatoria dei registri Immobiliari di Asti (AT), sugli immobili oggetto di stima gravavano le seguenti formalità pregiudizievoli, aggiornate e verificate in data 25/09/2022, che fanno parte integrante della presente relazione di stima.

**1) TRASCRIZIONE CONTRO**

- Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in Asti (AT)  
Reg. Part. n. [REDACTED] Reg. Gen. n. [REDACTED] del [REDACTED] di atto di pignoramento Immobiliare a favore del [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] con sede ad Asti.

**2) ISCRIZIONE CONTRO**

- Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo n. [REDACTED]  
[REDACTED] nascente da Atto di Mutuo del 02/12/2008 rep. n. [REDACTED] Rogito Dott. Not. [REDACTED]  
[REDACTED] con sede ad Asti (AT) a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.a. con sede ad Asti (C.F. [REDACTED]) contro Soc. [REDACTED] con sede ad Asti (AT);

**b) Mappe censuarie**

Tra gli allegati dell'elaborato peritale vi è l'Estratto di Mappa Catastale aggiornato, con individuate le particelle 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 18/06/2021, data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento, l'immobile risulta essere di proprietà degli Esecutati in forza del seguente titolo:

c.1) Alla società esecutata [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili sono pervenuti giusta atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] Notaio [REDACTED], sede ASTI (AT) trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] da potere di [REDACTED] sede ASTI (AT) C.F. [REDACTED].

c.2) Alla società [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 02/12/2008 repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Sede ASTI trascritto [REDACTED] n. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a ASTI (AT) C.F. [REDACTED].

PRECEDENTI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Nel ventennio preso in esame alla data del 18/06/2021, data in cui è stato depositato l'atto di pignoramento, gli immobili risultano pervenuti mediante i seguenti atti:

c.3) A [REDACTED] in separazione dei beni gli immobili erano pervenuti:

c3.1) in parte part.812 (ex 118), 811 (ex 118) per atto di compravendita del 29/12/1998 repertorio n. [REDACTED] rog. Notaio [REDACTED] Sede MONTAFIA trascritto il [REDACTED] n. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (AT) C.F. [REDACTED];

c3.2) in parte part. 296 - 575 - 275 per atto di compravendita del 29/10/2003 repertorio n. [REDACTED] rog. Notaio [REDACTED] Sede ASTI trascritto il [REDACTED] n. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (AT) C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (AT) C.F. [REDACTED].

c.4) A [REDACTED] gli immobili erano pervenuti:

c4.1) in parte (le part. 296 - 275) per successione a [REDACTED] (den. n. [REDACTED] vol. [REDACTED] Uf. f. Reg. di Asti) trascritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

c4.2) in parte per 1/8 ciascuno della part. n. 275 per successione a [REDACTED] nata a Portacomaro il [REDACTED] deceduta il [REDACTED] (denuncia n. [REDACTED] vol. n. [REDACTED] del [REDACTED]) trascritta il [REDACTED] al n. [REDACTED];

c4.3) in parte per la quota di 6/8 a [REDACTED] della part. n. 275 per atto di compravendita del 09/09/1982 Notaio [REDACTED] di Portacomaro trascritto il [REDACTED] n. [REDACTED];

c4.4) in parte part. n. 509 (ex n. 116) per atto di compravendita del 29/10/2003 Not. [REDACTED] rep. n. [REDACTED] sede ASTI trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED];

c4.5) Dich. successione a [REDACTED] nata [REDACTED] a TORINO (TO) Codice fiscale [REDACTED] deceduta il [REDACTED] (denuncia del [REDACTED] n. di repertorio [REDACTED] UFFICIO DEL REGISTRO TORINO) trascritta il [REDACTED] al n. [REDACTED];

c4.6) in parte part. n. 357 (ex 117) per atto di compravendita del 29/10/2003 numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] sede ASTI trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (AT) C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (AT) C.F. [REDACTED]

c.5) [REDACTED] coniugi in comunione dei beni l'immobile era pervenuto:

c5.1) in parte per 3/9 a [REDACTED] per Successione a [REDACTED] nato a Portacomaro il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (denuncia del [REDACTED] n. [REDACTED] vol. [REDACTED]) trascritta il [REDACTED] n. [REDACTED];

c5.2) in parte per 2/9 [REDACTED] per atto di donazione del [REDACTED] notaio [REDACTED] di Asti trascritto il [REDACTED] n. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata a Asti il [REDACTED];

c5.3) ed in parte per 2/9 ciascuno a [REDACTED] per atto di cessione onerosa del [REDACTED] notaio [REDACTED] di Asti trascritto il [REDACTED] n. [REDACTED] da potere di [REDACTED].

C5.4) in parte part. n. 276 per atto di compravendita del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Sede ASTI trascritto il [REDACTED] n. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (AT) C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (AT) C.F. [REDACTED]

c.6) A [REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione a [REDACTED] nato il [REDACTED] a ASTI (AT) C.F. [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (denuncia del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] UFFICIO DEL REGISTRO ASTI) trascritto il [REDACTED] n. [REDACTED].

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 Asti (AT)**

##### CATASTO FABBRICATI:

- Foglio di mappa 37 particella n. 812 Cat. C/2 cl 1 cons. 104 mq Rendita Catastale € 107,42

##### CATASTO TERRENI:

- Foglio di mappa 37 particella n. 812 Cat. Ente Urbano di 59 mq

- Foglio di mappa 37 particella n. 275 Cat. Serra cl. U di 1.700 mq R.D. € 57,07 R.A. € 27,22

- Foglio di mappa 37 particella n. 276 Cat. Serra cl. U di 2.940 mq R.D. € 98,69 R.A. € 47,07

- Foglio di mappa 37 particella n. 296 Cat. Serra cl. U di 1.120 mq R.D. € 37,60 R.A. € 17,93

- Foglio di mappa 37 particella n. 509 Cat. Serra cl. U di 2.860 mq R.D. € 96,01 R.A. € 45,79

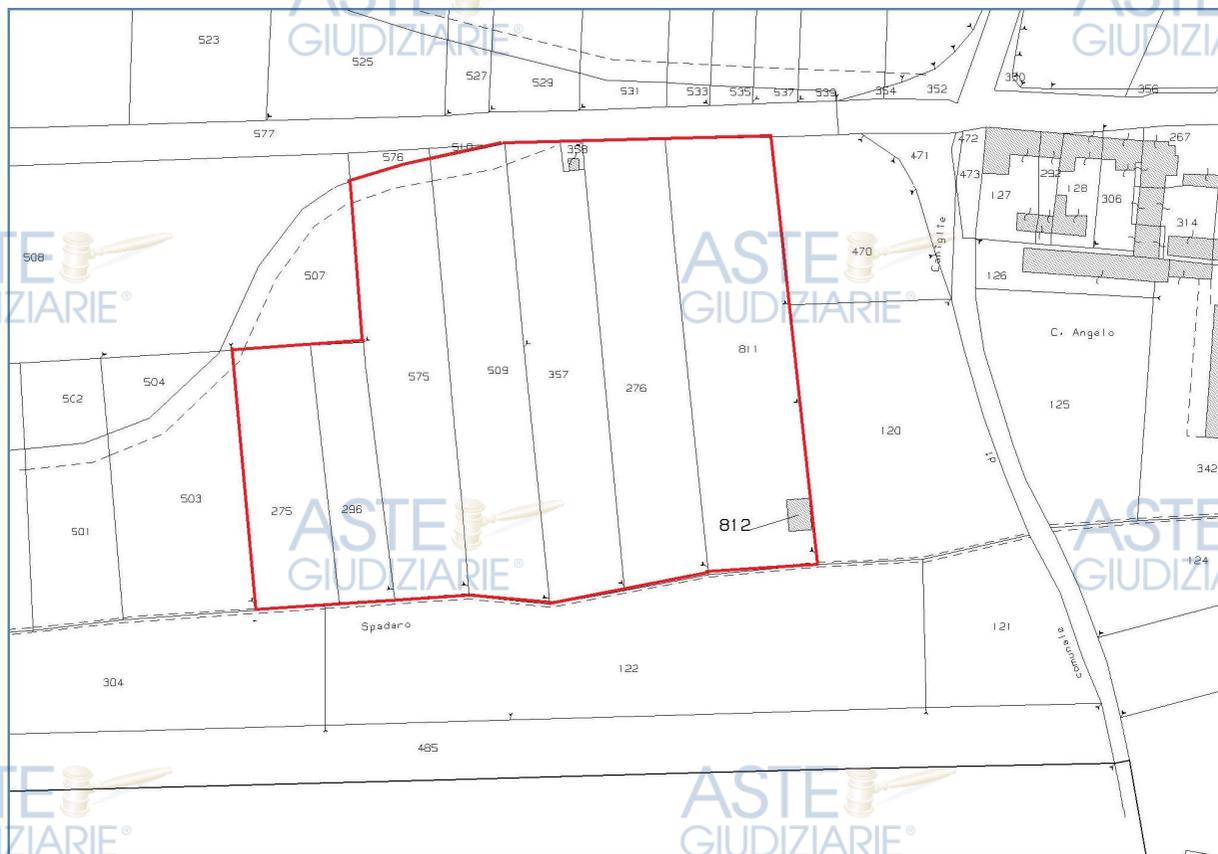
- Foglio di mappa 37 particella n. 575 Cat. Serra cl. U di 2.830 mq R.D. € 95,00 R.A. € 45,31
- Foglio di mappa 37 particella n. 811 Cat. Prato cl. 1 di 3.791 mq R.D. € 25,45 R.A. € 19,58
- Foglio di mappa 37 particella n. 357 Cat. Serra cl. U di 2.905 mq R.D. € 97,52 R.A. € 46,51

**COERENZE:**

- Strada Provinciale, particelle n. 470, n. 120, n. 122, n. 304, n. 503, n. 507, n. 576, n. 516, e n. 358  
manufatto Enel;

**b) Natura e Consistenza**

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono terreni agricoli con soprastante serra fissa oltre a magazzino.



**AREA AGRICOLA**

La superficie di riferimento dei terreni è riferita alla superficie individuata nelle visure catastali, mentre per la serra ed il magazzino vengono effettuati i rilevamenti.

a) Magazzino:

$$P.T. = (9,00 \times 6,50) = 58,50 \text{ mq}$$

$$P. \text{ Interr.} = (9,00 \times 6,50) = 58,50 / 3 = 19,50 \text{ mq}$$

$$\text{Totale superficie} = 75,00 \text{ mq (di cui mq utili} = 59,00 \text{ mq)}$$

b) Serra Fissa:

$$(40,45 \times 39,15) = 1.583,00 \text{ mq}$$

**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.

Gli immobili oggetto di stima sono situati in zona extraurbana del comune di Asti, in frazione Stazione di Portacomaro, vicino allo svincolo della Strada Statale n. 706 che collega la città di Asti con Alessandria.



*Vista satellitare ubicazione immobile*

Dopo aver effettuato il sopralluogo degli immobili, risulta che gli stessi costituissero un vivaio attualmente lasciato in disuso. Tutti i terreni oggetto di stima non sono completamente coltivati e coltivabili in quanto sono state realizzate strade e vialetti che portavano nelle varie zone dove erano collocate le serre e le piantagioni finalizzate alla vendita.

Oltre ai terreni agricoli risultano presenti in loco un magazzino e delle serre fisse utilizzate all'attività di vendita di piante e fiori, attualmente lasciate in stato di abbandono e che necessitano di significativi interventi di manutenzione.



I terreni attualmente risultano incolti, con forma regolare molto allungata, in parte non recintati, semipianeggianti, caratterizzati da fitta vegetazione boschiva che la delimitano.

Il basso fabbricato facente parte dell'attività veniva utilizzato come deposito, realizzato in muratura con manto di copertura in legno con ondulina in lastre di cemento.

Al suo interno, oltre ad un locale di deposito vi è posto un bagno di servizio, locali tecnici ed al piano interrato una vasca, realizzata in cls con la struttura del fabbricato, per l'accumulo dell'acqua collegata ed utilizzata all'impianto di irrigazione dislocato nelle varie zone dell'azienda.



L'acqua viene prelevata da un pozzo posto all'interno di un terreno adiacente non a capo della società oggetto di esecuzione.

Le serre poste sui terreni sono fisse e realizzate con centine in ferro con copertura in nylon, la struttura metallica è stata realizzata su basamento in cemento.

Al suo interno alcune porzioni risultano pavimentate altre in battuto in cls, al fine di rendere agevole la visita delle coltivazioni trattate.

**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. in data 09/08/2022 mediante posta elettronica riceveva dall'ufficio demografico del Comune di ██████ l'estratto atto di matrimonio del legale rappresentante della Società debitrice, il quale risulta essere divorziato. Si allega il certificato all'elaborato peritale.

**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 in parte correttamente individuati nella procedura. Come si descriverà successivamente sarebbe opportuno effettuare una variazione catastale in quanto la serra più grande risulta non censita a catasto.

Per quanto riguarda le serre più piccole non essendo fisse non vi è l'obbligo di censirle in quanto rimovibili.

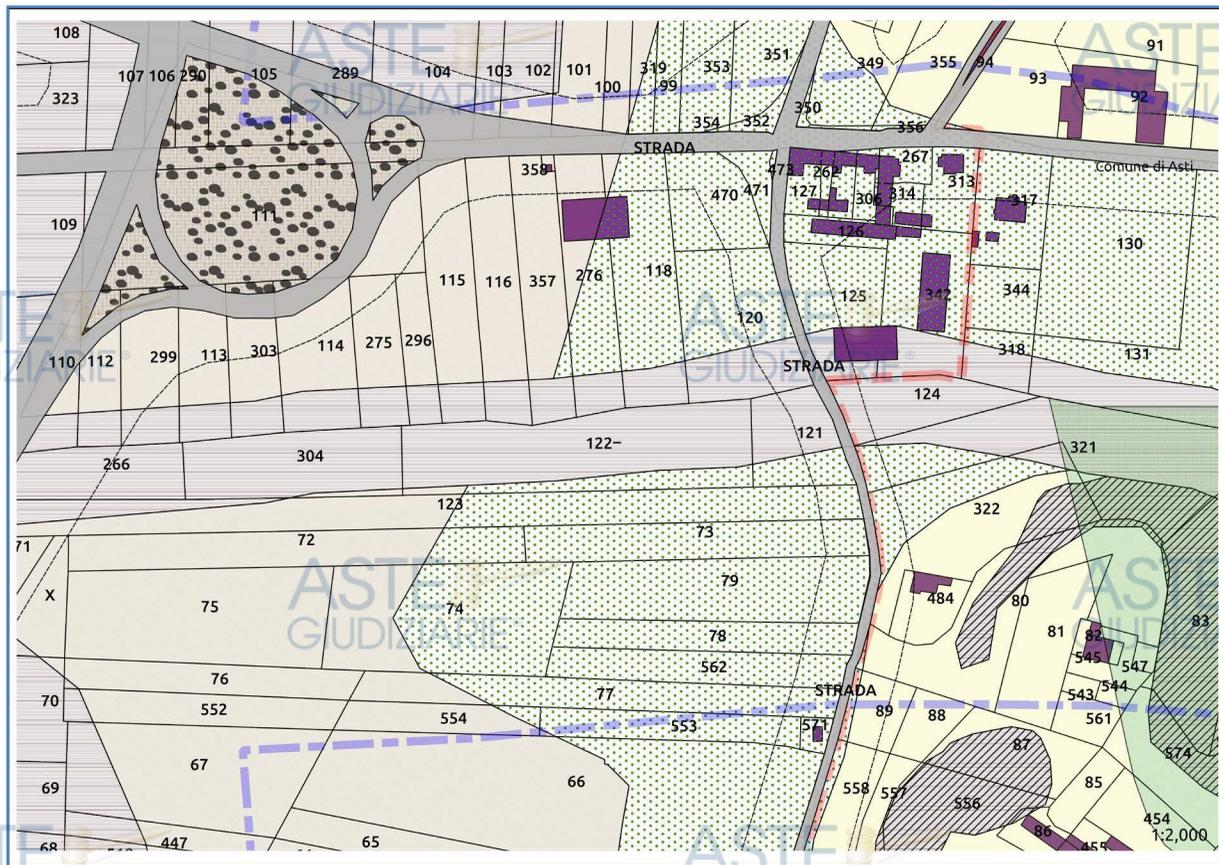
**3.6)** *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

In fase di sopralluogo, la serra più grande fissa presente in loco risulta non accatastata e rappresenta nella mappa cartografica. Sarebbe opportuno accatastarla ed individuare tutto con categoria idonea ai fabbricati per funzioni produttive all'attività agricola.

Il C.T.U. inoltre ai solo fini indicativi ha effettuato una sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con la mappa satellitare al fine di individuare se erano presenti alcuni sconfinamenti, in quanto non vi sono materializzati termini lapidei che possano aiutare ad individuare i confini di proprietà.

Il sottoscritto C.T.U. ha seguito di quanto appena descritto non certifica la regolarità catastale per mancanza documentale, tale aggiornamento sarà tenuto in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di stima.

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



Estratto di PRGC.

L'area in cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è agricola destinati essenzialmente all'agricoltura e pertanto agli insediamenti preordinati all'esercizio e allo sviluppo della produzione agraria (Art. 27 P.R.G.C.). In tali aree sono ammessi solamente interventi con finalizzati alla ristrutturazione e sistemazione di fabbricati esistenti finalizzati all'attività agricola e la loro destinazione d'uso deve essere mantenuta e vincolata.

L'area in cui sono posti gli immobili oggetto di stima risulta vincolata da parere Paesaggistico (art. 142 D.lgs 42/04 ex Legge Galasso), fascia di rispetto da Viabilità (pareri Anas), Vincolo Idrogeologico (Classificato 2C) esondazione torrente Versa.

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;*

Il sottoscritto perito, in data 05/08/2022, al fine di verificarne la regolarità edilizia, ha effettuato la ricerca della documentazione relativa all'immobile oggetto di esecuzione, prendendo visione degli atti dall'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Asti (AT).

I provvedimenti autorizzativi per la realizzazione del basso fabbricato e delle serre risultano:

- Permesso di Costruire n. 70/2004 del 25/02/2004
- Variante a PdC n. 177/2004 del 16/05/2008
- Ultimazione dei lavori prot. n. 21336 del 05/03/2010

In fase di sopralluogo viene individuata una seconda serra fissa attualmente non licenziata.

Pertanto ai fini della valutazione degli immobili si esclude la stessa e pertanto dovrà essere smontata.

La serra può essere sanata soltanto da un imprenditore agricolo e/o coltivatore diretto in quanto insediata su area agricola.

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 oggetto di stima sono individuati e censiti con unità immobiliari catastalmente distinte e pertanto suscettibili di fornire reddito proprio, per le quali sarebbe tecnicamente possibile effettuare vendite separate. Ciò premesso, lo scrivente ritiene opportuno porre in vendita i beni in un unico lotto, al fine di poter rendere più appetibile l'immobile sul mercato.

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 proprietari 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 concessi in locazione con contratto stipulato successivamente alla procedura esecutiva.

**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;*

L'area in cui sono posti gli immobili oggetto di stima risulta vincolata da parere Paesaggistico (art. 142 D.lgs 42/04 ex Legge Galasso), fascia di rispetto da Viabilità (pareri Anas), Vincolo Idrogeologico (Classificato 2C) esondazione torrente Versa.

**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.

*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.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto C.T.U., nella verifica della documentazione, definisce un valore €/mq del terreno e del fabbricato ad uso deposito.

Per quanto riguarda la serra 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 AGRICOLI

| Foglio | particella | Sup. Catastale. | €/ mq     | Valore Immobile |
|--------|------------|-----------------|-----------|-----------------|
| 37     | 275        | 1.700 mq        | 1,50 €/mq | € 2.550,00      |
| 37     | 276        | 2.940 mq        | 1,50 €/mq | € 4.410,00      |
| 37     | 296        | 1.120 mq        | 1,50 €/mq | € 1.680,00      |
| 37     | 509        | 2.860 mq        | 1,50 €/mq | € 4.290,00      |
| 37     | 575        | 2.830 mq        | 1,50 €/mq | € 4.245,00      |
| 37     | 811        | 3.791 mq        | 1,50 €/mq | € 5.686,50      |
| 37     | 357        | 2.905 mq        | 1,50 €/mq | € 4.357,50      |
| Totale |            |                 |           | € 27.219,00     |

COMPUTO METRICO SERRA FISSA

PREZZIARIO REGIONALE AGRICOLTURA 2021 PIEMONTE

M = Lav. a Misura - C = Lav. a Corpo - E = Economia

| Numero e codice         | Descrizione   | MISURE   |        |        |           | Quantità | Prezzo (€) | Totale (€)   |
|-------------------------|---|----------|--------|--------|-----------|----------|------------|--------------|
|                         |   | N° parti | Lungh. | Largh. | Alt./Pesi |          |            |              |
| 1<br>XII.A71.A73<br>(C) | SERRE IN STRUTTURA METALLICA<br>CON CORDOLO DI FONDAZIONE E<br>PAVIMENTO IN BATTUTO DI CEMENTO con<br>copertura in vetro con copertura in<br>policarbonato, o altro materiale assimilabile<br><br>serra fissa | 1583,000 |        |        |           | 1583,00  |            |              |
|                         | <b>Sommano (m²)</b>   |          |        |        |           | 1583,00  | 116,95 €   | 185.131,85 € |
| 2<br>XII.A97.A101       |   |          |        |        |           |          |            |              |

| Numero e codice | Descrizione   | MISURE   |        |        |           | Quantità               | Prezzo (€)     | Totale (€)         |
|-----------------|---|----------|--------|--------|-----------|------------------------|----------------|--------------------|
|                 |   | N° parti | Lungh. | Largh. | Alt./Pesi |                        |                |                    |
| (C)             | IMPIANTI - L'APPORTO VOLONTARIO DI MANODOPERA PRESTATO DIRETTAMENTE DALL'IMPRESA AGRICOLA, E' AMMISS ... fisso di ombreggiamento esterno in telo antigrandine per serre impianto di irrigazione a pioggia per serre impianto di irrigazione a goccia per serre<br><br>serra fissa<br><br>Sommano (m²) | 1583,000 |        |        |           | 1583,00<br><br>1583,00 | <br><br>3,73 € | <br><br>5.904,59 € |
|                 | Totale  |          |        |        |           |                        |                | 191.036,44 €       |

A seguito dello stato manutentivo in cui si trova la serra viene effettuato un deprezzamento del 55% al fine di individuare il valore più corretto relativo lo stato in cui si trova.

€ 191.036,44 – 55% = € 85.966,40 arrotondato a **86.000,00 €**

**BASSO FABBRICATO AD USO DEPOSITO**

| Foglio | particella | Sup. Calcolata | €/ mq       | Valore Immobile |
|--------|------------|----------------|-------------|-----------------|
| 37     | 812        | 75,00 mq       | 400,00 €/mq | € 30.000,00     |
| Totale |            |                |             | € 30.000,00     |

Riepilogo Valore - Lotto Unico - Arrotondato

**Lotto Unico di € 145.000,00 (centoquarantacinquemilaeuro/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 Giuridica, 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 (esempio Piccola Proprietà Contadina per imprenditori agricoli)

**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, 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 28/03/95 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 rifondere previa verifica della sua congruità.***

Trattasi di terreno agricoli ed i fabbricati insediati adibiti a serre e deposito, **facente parte delle categorie escluse** dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi del D.Lgs n. 192/2005 art. 3 comma III lettere d,e,f. non sono soggetti 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), li 25/09/2022

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 del 27/08/2022;
- Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- Visure Ipotecarie dell'immobile aggiornate;
- Visura Catastale aggiornata e visure storiche degli immobili;
- Atti di Provenienza;
- Licenze edilizie
- Estratto di Mappa Catastale in scala 1:2000;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Certificato estratto di matrimonio;
- Estratto di P.R.G.C. e normativa;
- Documentazione Fotografica.
- Contratto locazione immobili

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