

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 139 Reg. Gen 2023

Promossa da

SIRIO NPL S.R.L.

Contro

G.E.: Dott.ssa Paola AMISANO

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

SOMMARIO

PREMESSA

RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

pag. 4-10

1) AVVISO AL DEBITORE PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI
PERITALI

pag. 11-12

2) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE
DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C. ELENCO DELLE
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E DELLA SERIE
CONTINUA DI TRASCRIZIONI CHE NE HANNO DETERMINATO
I PASSAGGI DI PROPRIETA'

pag. 13-16

3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

pag. 17-32

4) INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

pag. 33

5) VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE
ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

pag. 34

6) ESECUZIONE DI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL
CATASTO

pag. 35-36

7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO
COMUNALE

pag. 37-38

8) VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE
AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

pag. 39-45

9) VENDITA IN LOTTI

pag. 46-47

10) VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

pag. 48-49

11) VERIFICA DEI RAPPORTI DI LOCAZIONE

pag. 50-51

12) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

pag. 52

13) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

pag. 53

14) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

pag. 54-55

15) DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI
DI VENDITA

pag. 56-64

16) VERIFICA DEL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO
PER DOMANDA DI VOLTURA CATASTALE

pag. 65

17) VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE
CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO LETTERE a,b,c DEL
D.LGS 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART.1 DLGS 26/11/2006
LETTERE d,e,f.

pag. 66

18) CONCLUSIONI

pag. 67

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

pag. 68-70

PREMESSO

che all'udienza del 11 Settembre 2024 la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, con studio in Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II, 207 veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione in epigrafe indicata;

- che dopo il giuramento di rito veniva posto al CTU il seguente mandato:

1) **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo 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;

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, 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 i 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 sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

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

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 immobiliare 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 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.

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;

10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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 L. 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 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;

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 indivisibilità; **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 superfici 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 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);

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;

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.

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 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 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 su B.U.R., 4°supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.52::

a) immobili ricadenti 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 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 28/03/95 nr.46 e art.1 e seguente legge 09/12/98 nr.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.

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) **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 **20/02/2025** data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, 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;

c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;

d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e 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;

e) **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, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato 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 previsto 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 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 25/02/08;

DEPOSITI, INOLTRE, UNA COPIA CARTACEA DI CORTESIA PER IL G.E.

f) **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);

g) **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;

h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominata al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

i) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, 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.

Costituisce parte integrante della presente relazione di perizia, lo schema di seguito riportato, indicante i raggruppamenti dei beni immobiliari oggetti di Esecuzione, nei singoli lotti.

I BENI OGGETTI DI PIGNORAMENTO, SONO STATI COSI' TRATTATI INELLA NARRAZIONE, E COSTITUISCONO I SEGUENTI LOTTI:	
GRUPPO A - LOTTO 1	<u>Comune di Canelli (At)</u> Foglio 4 – Particella 118 – Subalterno 1 - Categoria: A/4 – Classe 2 – Consistenza: 6,5 vani – Rendita: €. 258,49 – Piano T/1 – Regione Santa Libera, 13
	<u>Comune di Canelli (At)</u> Foglio 4 – Particella 118 – Subalterno 2 - Categoria: A/4 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 vani – Rendita: €. 153,39 – Piano S/T Regione Santa Libera, 13
GRUPPO B - LOTTO 2	<u>Comune di Canelli (At)</u> Foglio 4 – Particella 394 – Categoria: Vigneto – Classe 3 – Consistenza Mq. 570 – Reddito Dominicale €. 4,27 – Reddito Agrario €. 3,68
	<u>Comune di Canelli (At)</u> Foglio 4 – Particella 495 – Categoria: Prato – Classe 3 – Consistenza Mq. 916 – Reddito Dominicale €. 1,66 – Reddito Agrario €. 1,89
	<u>Comune di Canelli (At)</u> Foglio 4 – Particella 496 – Categoria: Vigneto – Classe 3 – Consistenza Mq. 2.084 – Reddito Dominicale €. 15,61 – Reddito Agrario €. 13,45

1) LETTERA DI AVVISO AL DEBITORE

Premesso che all'udienza del 11 Settembre 2024 la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, con studio in Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II – n. 207, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione in epigrafe indicata;

il C.T.U. avendo precedentemente contattato l'Istituto Vendite Giudiziarie per concordare con lo stesso la data di sopralluogo, dopo aver verificato la completezza della documentazione contenuta nel fascicolo prodotto dal Tribunale di Asti, e dopo aver effettuato un'attenta verifica catastale, provvedeva, in data 12 Settembre, ad inviare al soggetto esecutato, presso l'indirizzo indicato in atti, lettera raccomandata nella quale veniva indicata quale data di inizio delle operazioni peritali, il giorno 25 Settembre alle ore 14,30 presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

La lettera raccomandata (allegato n. 1) alla data del 24 Settembre, data antecedente a quella fissata per il sopralluogo, non risultava essere stata ritirata e così il C.T.U. di comune accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie, anche in considerazione di assenza di riscontro ad una loro comunicazione, decideva di rinviare il sopralluogo di alcuni giorni (allegato n. 2).

In data 30 Settembre, il Geom. Vigone Edoardo, referente dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Asti, contattava il C.T.U. informandolo di essere stato a sua volta contattato dal Sig. [REDACTED], il quale si era reso disponibile a fissare una nuova data per un sopralluogo (allegato n. 3).

Successivamente il Geom. Vigone, ed il C.T.U., Dott. Arch. Roberta Comoglio, concordavano telefonicamente, quale data per il nuovo sopralluogo, il giorno 23 Ottobre alle ore 9,30.

Il Geom. Vigone contattava direttamente il soggetto esecutato, il quale confermava la propria disponibilità nella data indicata.

Così, il giorno 23 Ottobre, alle ore 9,30, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] – Soggetto esecutato – del figlio Sig. [REDACTED], e del Sig. Magdy – incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, si dava corso al sopralluogo.

Dopo aver visionato dall'esterno l'immobile, si provvedeva ad effettuare una ricognizione visiva dei locali che compongono l'immobile, e successivamente a redigere documentazione fotografica sia degli interni che degli esterni del fabbricato, e si provvedeva ad effettuare la misurazione dei locali adibiti ad abitazione, posti a piano seminterrato, per poi proseguire con i locali posti a piano terreno/primo, come si evince da verbale di sopralluogo (allegato n. 4).

Terminata tale misurazione, anche alla luce delle numerose difformità riscontrate, oltre che delle difficili condizioni igienico sanitarie e strutturali in cui versa l'immobile, il C.T.U.

optava per effettuare un secondo sopralluogo, la cui data verrà stabilita in un secondo tempo, dopo aver fatto chiarezza tra quanto rilevato in loco, e quanto riscontrato sulle planimetrie catastali, unico elemento grafico in possesso del C.T.U.

Terminata tale verifica, in data 31 Ottobre, il C.T.U. provvedeva ad inviare mail al Sig. [REDACTED] – figlio di entrambi i soggetti eseguiti – ed all'Istituto Vendite Giudiziarie, convocazione per nuovo sopralluogo, fissato per il giorno 6 Novembre ore 9,30 presso gli immobili oggetto di Esecuzione (allegato n. 5).

In questo secondo sopralluogo si provvedeva ad effettuare la verifica di alcuni dati rilevati in precedenza, si procedeva ad effettuare la rilevazione della superficie di sottotetto, e dei locali posti a piano seminterrato adibiti ad autorimessa e a locale di sgombero, il tutto come si evince da verbale di sopralluogo allegato (allegato n. 4)

2) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E DELLA SERIE CONTINUA DI TRASCRIZIONI CHE NE HANNO DETERMINATO I PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il C.T.U. ha prodotto nota separata in merito al deposito dei documenti richiesti dall'art. 567 2° comma c.p.c. da parte del creditore procedente.

ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

I beni sottoindicati risultano di proprietà dei [REDACTED] e [REDACTED], e risultano gravati dalle seguenti formalità:

- Comune di Canelli (AT)

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 1 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza: 6,5 vani. – Rendita €. 258,49 – Piano T – 1° – Regione Santa Libera, 13

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 2 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 vani. – Rendita €. 153,39 – Piano S Int./T – Regione Santa Libera, 13

- Comune di Canelli (AT)

Foglio 4 – Particella 394 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 570 – Reddito Dominicale: €. 4,27 – Reddito Agrario: €. 3,68

Foglio 4 – Particella 495 – Categoria: Prato - Classe 3 – Consistenza: Mq. 916 – Reddito Dominicale: €. 1,66 – Reddito Agrario: €. 1,89

Foglio 4 – Particella 496 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 2.084 – Reddito Dominicale: €. 15,61 – Reddito Agrario: €. 13,45

TRASCRIZIONE A FAVORE:

- Agli esecutati [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile sito in Canelli, Foglio 4 – Particella 118, è pervenuta per atto di compravendita del 09/06/1988 – Numero di repertorio 18312 – Notaio BERTELLI DR. RENATO di

Canelli, trascritto il 02/07/1988 nn. 5168/3700 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] nato a Calosso il [REDACTED]

Agli esecutati [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile sito in Canelli, Foglio 4 – Particella 393, è pervenuta per atto di compravendita del 05/07/1988 – Numero di repertorio 18623 – Notaio BERTELLI DR. RENATO di Canelli, trascritto il 25/07/1988 nn. 5835/4153 da potere di [REDACTED] nato a Calosso il [REDACTED]

Si segnala **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO:**

- atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 05/07/1988 – Numero di repertorio 18623 – Notaio BERTELLI DR. RENATO di Canelli, trascritto il 25/07/1988 nn. 5836/4154 servitù di passaggio a favore e contro [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], avente ad oggetto gli immobili siti in Canelli, Foglio 4 – Particelle 393-394-134-119

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

ISCRIZIONE CONTRO:

- Iscrizione contro del 20/06/1989 – Registro Particolare 623 – Registro Generale 4626
Pubblico Ufficiale: RATTI LUCIANO – Repertorio 14545 del 31/05/1989
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CANELLI (AT)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1-Iscrizione n. 684 del 06/07/1989
- Iscrizione contro del 06/07/1989 – Registro Particolare 684 – Registro Generale 5094
Pubblico Ufficiale: RATTI LUCIANO – Repertorio 14545 del 31/05/1989
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CANELLI (AT)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:

1-Annotazione n. 1247 del 16/10/1989 (EROGAZIONE A SALDO)

TRASCRIZIONE CONTRO:

- Trascrizione contro del 11/04/1996 – Registro Particolare 1836 – Registro Generale 2510

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO – Repertorio 0 del 27/03/1996

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CANELLI (AT)

Documenti successivi correlati:

1-Annotazione n. 450 del 08/07/1997 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE A FAVORE:

- Trascrizione del 22/11/2003 – Registro Particolare 8516 – Registro Generale 12744

Pubblico Ufficiale: UFFICIO DEL REGISTRO – Repertorio 54/5010 del 23/10/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE

Immobili sito in CALOSSO (AT)

TRASCRIZIONE CONTRO:

- Trascrizione contro del 19/02/2010 – Registro Particolare 1046 – Registro Generale 1728

Pubblico Ufficiale: COTTO LUCIA – Repertorio 405/306 del 16/02/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili sito in CALOSSO (AT)

SOGGETTO VENDITORE

TRASCRIZIONE A FAVORE:

- Trascrizione a favore del 19/02/2010 – Registro Particolare 1047 – Registro Generale 1729

Pubblico ufficiale: COTTO LUCIA – Repertorio 405/306 del 16/02/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'

Immobili sito in CALOSSO (AT)

ISCRIZIONE CONTRO:

Iscrizione NN. 2606/334 del 29/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 08/02/2016 Numero di repertorio 1584/2015 emesso da TRIBUNALE ORDINARIO Sede di ASTI, a favori di BANCA REGIONALE EUROPEA SPA Sede CUNEO Codice fiscale 01127760047 (Richiedente COIM CONSULTING SRL BENEVENTO VIALE MELLUSI 134),

contro:

██████████, nata il ████████ a ████████ – C.F. ████████
██████████

██████████, nato il ████████ a ████████ – C.F. ████████████████████

Capitale €. 120.000,00 Totale €. 147.000,00

Grava su Canelli – Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 1 – Sub. 2 –

Canelli – Foglio 4 Particella 394-495-496

TRASCRIZIONE CONTRO:

Trascrizione NN. 7326/5845 del 03/08/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/07/2027 Numero di Repertorio 2675 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI Sede di ASTI, a favore di SIRIO NPL S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05122460263 (Richiedente: EUROPA CS SRL PER AVV: LUIGI GIULINI RICHARD C.SO ROMA 23 SALUZZO),

contro:

██████████, nata il ████████ a ████████ – C.F. ████████
██████████

██████████, nato il ████████ a ████████ – C.F. ████████████████████

Grava su Canelli – Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 1 – Sub. 2 –

Canelli – Foglio 4 Particella 394-495-496

Il tutto come si evince da Ispezione Ipotecaria – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti del 18/11/2024 (*allegato n. 6*)

3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni, oggetto della presente perizia di stima redatta a supporto della Procedura Esecutiva n. 139/2023, come attestato dalle visure catastali del 29/07/2024 (allegato n. 7), risultano essere distinti al N.C.E.U. così come di seguito riportato:

- Comune di Canelli (AT)

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 1 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza: 6,5 vani. – Rendita €. 258,49 – Piano T – 1° – Regione Santa Libera, 13

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 2 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 vani. – Rendita €. 153,39 – Piano S Int./T – Regione Santa Libera, 13

- Comune di Canelli (AT)

Foglio 4 – Particella 394 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 570 – Reddito Dominicale: €. 4,27 – Reddito Agrario: €. 3,68

Foglio 4 – Particella 495 – Categoria: Prato - Classe 3 – Consistenza: Mq. 916 – Reddito Dominicale: €. 1,66 – Reddito Agrario: €. 1,89

Foglio 4 – Particella 496 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 2.084 – Reddito Dominicale: €. 15,61 – Reddito Agrario: €. 13,45

Intestati a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -

Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato – Deceduto in Asti il 14/04/2017

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -

- Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato

Tutti i sopraelencati beni, per facilitarne la narrazione, vengono raggruppati, come indicato nella tabella riportata ad inizio della presente relazione, e di seguito ricordata:

GRUPPO “A”

- Comune di Canelli (AT)

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 1 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza: 6,5 vani. – Rendita €. 258,49 – Piano T – 1° – Regione Santa Libera, 13

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 2 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 vani. – Rendita €. 153,39 – Piano S Int./T – Regione Santa Libera, 13

Intestati a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato – Deceduto in Asti il 14/04/2017

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato

GRUPPO “B”

- Comune di Canelli (AT)

Foglio 4 – Particella 394 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 570 – Reddito Dominicale: €. 4,27 – Reddito Agrario: €. 3,68

Foglio 4 – Particella 495 – Categoria: Prato - Classe 3 – Consistenza: Mq. 916 – Reddito Dominicale: €. 1,66 – Reddito Agrario: €. 1,89

Foglio 4 – Particella 496 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 2.084 – Reddito Dominicale: €. 15,61 – Reddito Agrario: €. 13,45

Intestati a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato – Deceduto in Asti il 14/04/2017

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato

DESCRIZIONE IMMOBILI GRUPPO “A”

- Comune di Canelli (AT)

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 1 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza: 6,5 vani. – Rendita €. 258,49 – Piano T – 1° – Regione Santa Libera, 13 (fabbricato demolito)

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 2 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 vani. –
Rendita €. 153,39 – Piano S Int./T – Regione Santa Libera, 13

Intestati a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -
Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato – Deceduto in Asti il 14/04/2017
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -
- Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato





Precisiamo che il fabbricato identificato con il Subalterno 1 – è stato demolito, e pertanto risulta inesistente.

Descrizione del fabbricato identificato con il Subalterno 2: proprietà sita nel Comune di Canelli, Regione Santa Libera n. 35, in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, come “Area di Core Zone 5: Canelli e l’Asti spumante”.

L’immobile non presenta nessun tipo di recinzione e/o cancellata di ingresso; segnaliamo solamente la presenza di un breve tratto di rete tipo “orsogrill” posta a delimitazione della proprietà verso il fabbricato vicino.

Il cortile antistante il fabbricato risulta in cemento armato, di fatto trattasi della soletta dell’autorimessa e locale di sgombero posto a piano seminterrato. Segnaliamo la situazione di pericolosità di quest’area in quanto i ferri dell’armatura dei pilastri sottostanti non risultano tagliati a filo della soletta stessa, ma bensì lasciati a vista, per una futura eventuale ripresa e risultano privi di qualsiasi tappo di protezione.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, di cui due adibiti a civile abitazione, mentre il piano terzo/sottotetto risulta parzialmente tamponato in muratura, su circa due lati del suo perimetro, e parzialmente tamponato, su circa un solo lato del perimetro, con pali di legno e rete.

Tale piano non risulta abitabile, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, e risulta lasciato allo stato grezzo quindi privo di pavimentazione, di impianti, di tramezzature e di tamponamenti se non quelli poco sopra descritti.

Sulla soletta di piano si trova ammassata una grande quantità di materiale di vario genere. Tale piano, che non risulta collegato al piano terreno, è raggiungibile tramite scala amovibile appoggiata al piano cortile; segnaliamo però la presenza di un “taglio” nella soletta, atto ad accogliere un vano scala mai realizzato.

Il colmo del tetto raggiunge altezza pari a circa cm. 310 da piano soletta, mentre le parti laterali, più basse, hanno altezza variabile tra i cm. 195 – 137 – 121.

Difficile comprendere le intenzioni secondo le quali si voleva realizzare ed utilizzare questo piano, ovvero se tamponare il piano terreno fino a filo del pilastro e realizzare così una terza unità abitativa costituita da una porzione a piano terreno – 1° fuori terra – collegandola internamente al piano superiore, oppure se lasciare la scala aperta, ed accessibile da sotto il portico, al fine di utilizzare solamente la superficie posta a piano superiore come superficie abitabile.

Anche in questo caso segnaliamo la pericolosità presente in quest’area in quanto, come in precedenza enunciato, i muri perimetrali non sono mai stati realizzati e non risultano apposte idonee barriere protettive onde evitare il rischio di caduta dall’altro, così come libero e aperto è il vano destinato ad accogliere la scala, sul quale non risulta posizionata alcuna plancia di copertura.

Piano Seminterrato:

l’ingresso all’unità posta a piano seminterrato avviene attraverso un grande porticato che si sviluppa per una lunghezza di circa 11 Mt. ed una larghezza di circa 5 Mt.

La porta di accesso si apre su un piccolo ingresso/corridoio, superficie un tempo occupata dal vano scala, di fronte alla quale trova collocazione il bagno dotato di tutti i sanitari, vale a dire: vaso, bidet e doccia.

La pavimentazione è in ceramica chiara, ed il rivestimento, nel formato cm. 20x20, raggiunge l’altezza di circa cm. 100.

La finestra del bagno affaccia internamente all’autorimessa/locale di sgombero realizzata proprio in aderenza alla parete posteriore del fabbricato.

Sull’ingresso si affacciano: a destra, una grande ambiente, al momento del sopralluogo, adibito a camera da letto – sulla scheda catastale risulta indicato come locale di sgombero, avente una superficie di circa Mq. 43,5 ed un’altezza di circa cm. 273 a centro volta, e cm. 265 sotto voltino.

Segnaliamo che le due finestre poste a servizio della camera non risultano sufficienti a rispettare i requisiti richiesti dall'Art. 10 del D.P.R. 380/2001 – D.Lgs 301/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia”, ovvero non risultano rispettati i parametri di areazione ed illuminazione del locale.

A sinistra dell'ingresso si trova il soggiorno posto in collegamento con la cucina retrostante.

Il soggiorno presenta una superficie di circa 20 Mq. e la cucina ha una superficie di circa 11,5 Mq.

La pavimentazione di entrambi gli spazi è in ceramica chiara; il rivestimento della cucina, di colore bianco, nel formato cm. 10x10 si sviluppa su tutto il perimetro dell'ambiente, fino all'altezza del soffitto.

Le altezze interne risultano variabili tra i due ambienti, ovvero il soggiorno presenta un'altezza compresa tra i 273 cm. a centro volta ed i 265 cm. sotto voltino, mentre per quanto riguarda la cucina, si rileva la presenza di un ribassamento in tavelloni di legno, per un'altezza totale di cm. 234.

Anche per questi locali segnaliamo problema analogo a quello evidenziato per la camera da letto, ovvero la mancanza di rispondenza dei requisiti richiesti ai fini dell'abitabilità, ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001.

Tutti i locali sopra descritti risultano privi di impianto di riscaldamento; al proposito segnaliamo la presenza di una vecchia stufa con canna fumaria non più a norma, ubicata in camera da letto.

I serramenti risultano realizzati in parte in pvc, con vetro doppio per camera da letto, soggiorno e cucina, e in parte in legno con vetro singolo, per quanto riguarda quello del bagno.

Tutti gli ambienti descritti risultano bui, con scarsa ventilazione, e versano in condizioni igienico-sanitarie particolarmente “difficili”.

Addossato alla parete perimetrale esterna del soggiorno e della cucina, risulta ubicato l'ingresso, tramite portone basculante in lamiera, all'autorimessa e locale di sgombero, che si sviluppa dietro alla cucina ed al bagno, e che presenta una superficie complessiva di Mq. 120, di cui Mq. 64 destinati all'autorimessa e di circa Mq. 57 per i due locali di sgombero.

Tali ambienti, sostanzialmente risultano essere stati scavati nel terreno; i muri perimetrali di contenimento sono realizzati in cemento armato, come anche i pilastri e la soletta che risulta tamponata con tavelloni in laterizio.

Ricordiamo inoltre che la parte superiore della soletta di questo locale funge da cortile – piano di pavimento del piano terreno.

Piano terreno – 1° piano fuori terra:

a tale piano, che ricalca esattamente quello sottostante, si trovano i seguenti ambienti: cucina, nella quale è posto l'ingresso a tale unità; presenta una superficie di circa 11,5 Mq., con pavimento e rivestimento in ceramica chiara; l'ambiente risulta collegato al soggiorno, anch'esso con pavimentazione in ceramica chiara.

Entrambi i locali risultano soffittati con voltini e putrelle, la cui altezza risulta variabile tra i 268 cm., ed i 278 cm. La superficie del soggiorno risulta essere pari a circa Mq. 21,00.

Per entrambi questi locali segnaliamo lo stesso tipo di problematica evidenziata per i locali posti al piano sottostante, ovvero il mancato rispetto dei requisiti richiesti dall'Art. 10 del D.P.R. 380/2001 in merito ai rapporti di areazione ed illuminazione.

Dal soggiorno si accede ad una sorta di corridoio, un tempo occupato dal vano scala, che conduce al bagno.

Il bagno risulta dotato di tutti i sanitari, ovvero: lavabo, vaso, bidet e doccia. La pavimentazione è in ceramica chiara, ed il rivestimento dei muri perimetrali raggiunge l'altezza di circa cm. 100.

L'altezza interna del bagno è pari a circa cm. 281.

Sul corridoio affaccia anche una prima camera da letto di grandi dimensioni, circa 21 Mq. che presenta ancora la vecchia pavimentazione in marmette di graniglia in colore bordeaux, nocciola e marrone.

Tale camera risulta collegata a quella successiva, avente anch'essa analoga superficie.

Segnaliamo la difficoltà riscontrata nel rilevare questi ultimi due ambienti, non solo per il disordine e per la grande quantità di mobili, libri e scatoloni ammassati, ma soprattutto per la staticità molto precaria delle solette di pavimento.

Dal corridoio su cui si affacciano il soggiorno e la prima camera da letto, tramite porta in ferro, si accede ad una superficie che dovrebbe/potrebbe essere adibita ed utilizzata come terrazzo, e che di fatto risulta essere la soletta di copertura del portico sottostante. Tale spazio si sviluppa per tutta la lunghezza del fabbricato, ed ha profondità pari a circa Mt. 5 per una superficie complessiva pari a circa 76 Mq.

Tale spazio risulta essere particolarmente pericoloso in quanto privo di ringhiera e di qualsiasi altro tipo di recinzione e/o barriera protettiva.

Ritornando al fronte principale, ove si trova l'ingresso a tale unità abitativa, rileviamo la presenza di un ampio porticato della superficie di circa 38 Mq.

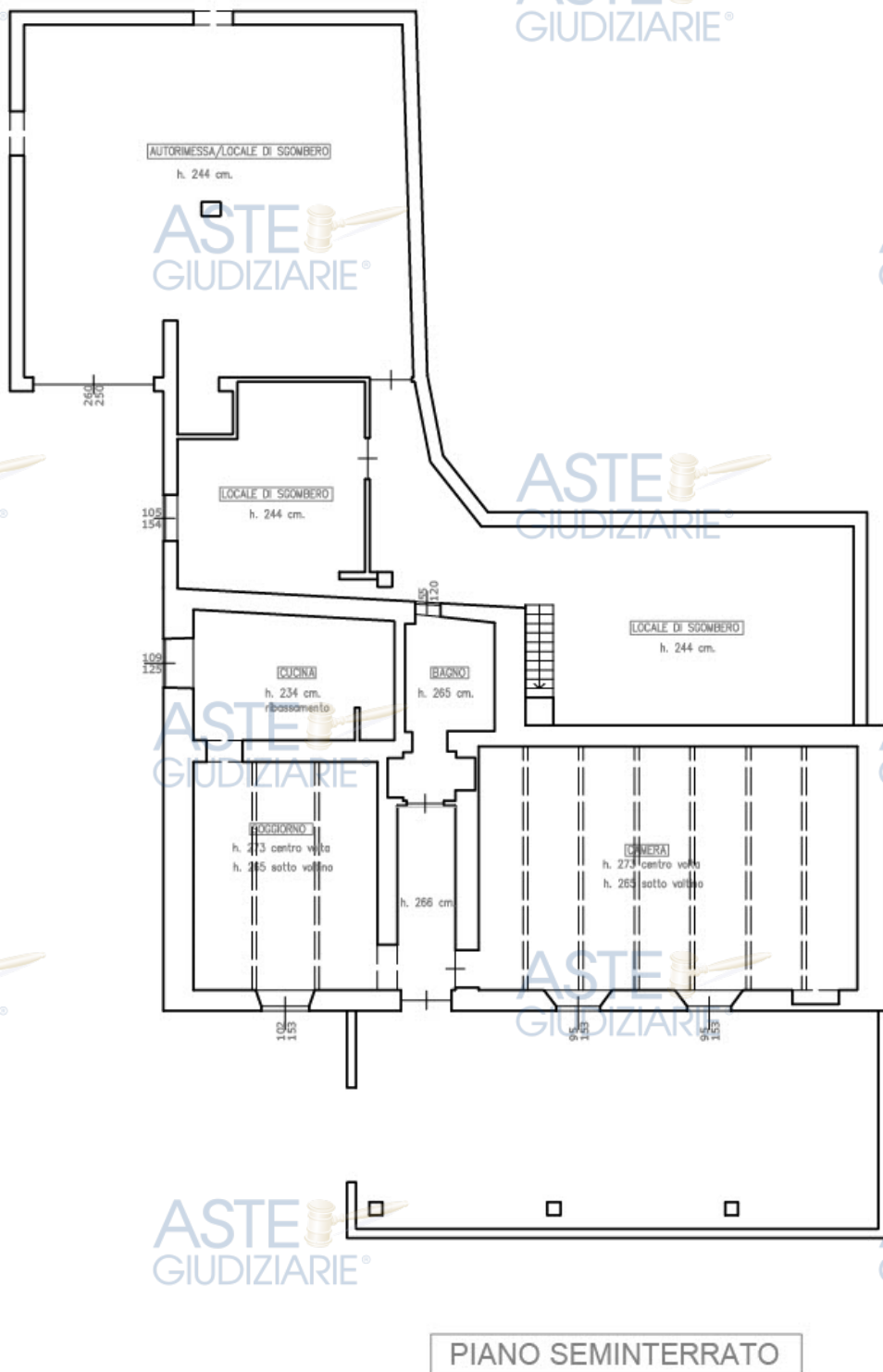
I serramenti di questo piano risultano essere tutti in legno a vetro singolo.

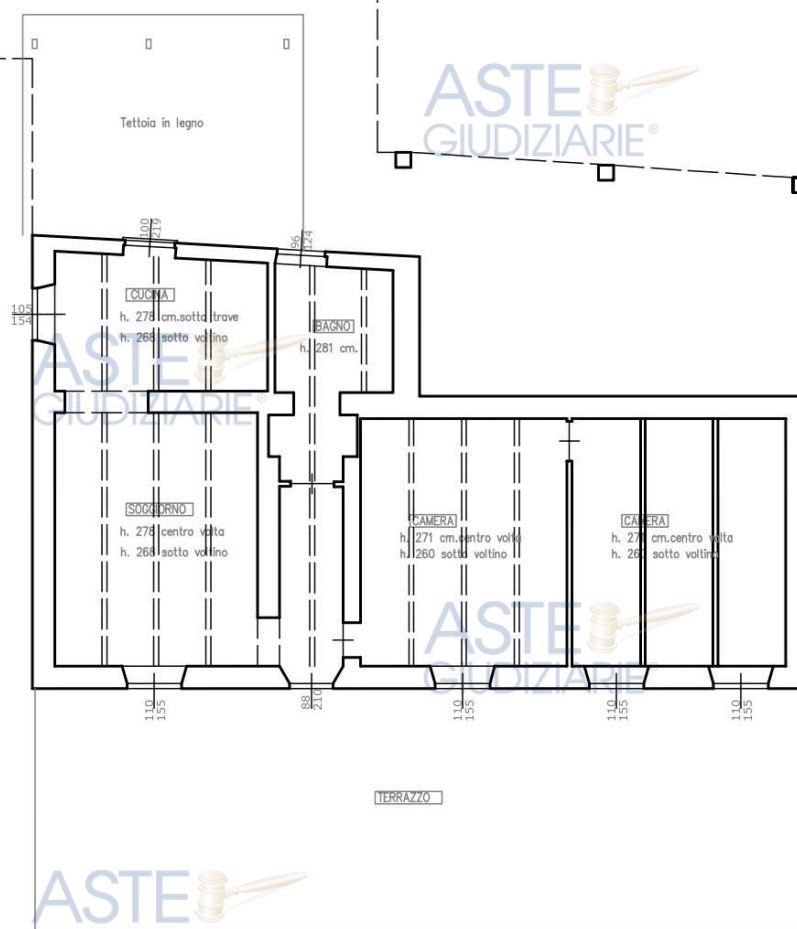
L'unità immobiliare risulta priva di impianto di riscaldamento, segnaliamo la presenza di una vecchia stufa posta nel soggiorno.

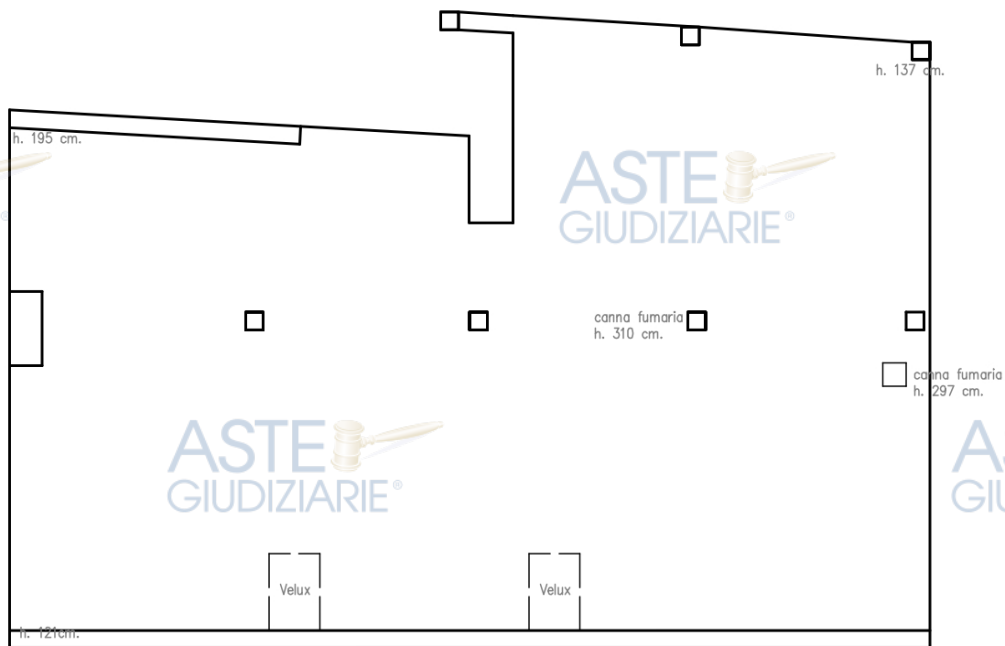
Anche per tutti questi ambienti segnaliamo le precarie condizioni igienico-sanitarie, oltre al problema di tenuta statica dell'intero piano, particolarmente accentuato nella zona delle due camere da letto.

Confrontando la sagoma del fabbricato rilevato, con quanto raffigurato sulla scheda catastale, - riferita al Subalterno1 - segnaliamo che un'intera porzione di fabbricato risulta essere stato demolito, e la facciata del fabbricato identificato con il Subalterno 2 – piano primo – risulta prolungata su tutta la lunghezza, e risulta essere parzialmente adibita a portico.

Di seguito alleghiamo le planimetrie di rilievo – stato di fatto dell'intero fabbricato.







PIANO PRIMO/SOTTOTETTO

Da una verifica effettuata presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Canelli, non sono stati rinvenuti provvedimenti edilizi che attestino l'edificazione e la "storia" urbanistica dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia.

Lo scrivente C.T.U. ha però reperito la Mappa di Impianto Catastale del Comune di Canelli, risalente ad inizio '900 (allegato n. 8), ovvero la prima mappa catastale che censisce tutti i fabbricati presenti sul territorio, e dalla verifica effettuata è possibile attestare che il fabbricato in oggetto, risultava rappresentato, e quindi esistente, con sagoma corrispondente a quanto rappresentato sulle schede catastali, e pertanto conforme da quanto rilevato e sopra descritto.

Molto probabilmente l'edificio nasce come fabbricato rurale, e successivamente viene trasferito a catasto urbano, per essere poi oggetto di trasformazione edilizia effettuata senza alcuna autorizzazione.

La superficie utile calpestabile dell'unità residenziale risulta essere così quantificata:

Unità abitativa – piano terreno/1°	Mq. 89,69
Porticato	Mq. 38,07
Balconi e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 76,41
Unità abitativa – piano seminterrato	Mq. 43,02
Locale di sgombero – piano seminterrato – attuale locale in uso come camera da letto	Mq. 44,39
Porticato	Mq. 52,87
Autorimessa piano seminterrato	Mq. 64,26
Locale di sgombero – piano seminterrato – Annesso all'autorimessa	Mq. 57,19
Superficie di sottotetto	Mq. 142,41

La superficie commerciale del fabbricato risulta essere di circa:

Abitazione	Mq. 177,48
Locali di sgombero	Mq. 118,01

Balconi, porticati e terrazzi coperti e scoperti	Mq. 167,35 x 1/2 = Mq. 83,67
Superficie di sottotetto	Mq. 149,35 x 1/2 = Mq. 74,67
Totale	Mq. 393,83

La superficie commerciale dell'autorimessa risulta essere circa:

Autorimessa	Mq. 73,21
-------------	-----------

A completamento della proprietà segnaliamo la presenza dell'area verde – Mappale 118 su cui insiste il fabbricato avente una superficie catastale di Mq. 690, come attestato dalla Scheda Informazioni Urbanistiche reperita dal Geoportale del Comune di Canelli (*allegato n. 9)*

La strada che conduce alla proprietà è una strada privata, non di proprietà dei soggetti eseguiti, i quali hanno esclusivamente diritto di passaggio.

Teniamo a ribadire ed ulteriormente evidenziare che il rilievo del fabbricato oggetto di Esecuzione Immobiliare, è risultato particolarmente complesso per via delle difficili condizioni igienico sanitarie, dell'enorme quantità di rifiuti, arredi, scatoloni, e quant'altro accatastato nei vari ambienti, e disposto contro le pareti, non permettendo in alcuni casi il rilievo della corretta posizione dei serramenti, e rendendo in alcuni casi impossibile effettuare il rilievo di intere pareti. A tutto ciò si aggiunge un problema di tenuta statica di tutto il pavimento del piano primo, per cui riteniamo doveroso considerare un margine di errore sia nella misurazione che nella relativa restituzione grafica.

DESCRIZIONE TERRENI GRUPPO "B"

- Comune di Canelli (AT)

Foglio 4 – Particella 394 –Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 570 – Reddito Dominicale: €. 4,27 – Reddito Agrario: €. 3,68

Foglio 4 – Particella 495 –Categoria: Prato - Classe 3 – Consistenza: Mq. 916 – Reddito Dominicale: €. 1,66 – Reddito Agrario: €. 1,89

Foglio 4 – Particella 496 –Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 2.084 – Reddito

Dominicale: €. 15,61 – Reddito Agrario: €. 13,45

Intestati a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -

Proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato – Deceduto in Asti il 14/04/2017**

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

- Proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato**





Una strada campestre corre dietro al fabbricato e consente di raggiungere la particella 394, e da questa scendere verso la particella 496 e 495.

La particella 496 presenta due diversi tipi di culture: Mq. 1.800,00 coltivata a Rosso Tavola e a Cortese Alto Monferrato, un vitigno autoctono a bacca bianca che dopo un periodo di oblio dovuto agli effetti distruttivi della fillossera ha conosciuto una rivalorizzazione a partire dagli anni Cinquanta, mentre i restanti Mq. 277,00 sono bosco.

La particella 495, direttamente raggiungibile anche dalla strada, risulta censita catastalmente come prato, ma nella realtà trattasi di un piccolo boschetto, totalmente abbandonato, ricco di rovi e di fitta vegetazione di alto e basso fusto che occupa proprio la parte a confine con la strada stessa, e si sviluppa verso la parte degradante, per una superficie pari a 897,00 Mq. mentre i restanti 19,00 Mq. risultano anch'essi coltivati a vigneto.

Segnaliamo la presenza, sul Mappale 495, di un basso fabbricato, che potrebbe considerarsi quale ricovero attrezzi, totalmente privo di qualsiasi autorizzazione edilizia.

Tale fabbricato che risulta difficilmente raggiungibile, in quanto il terreno non è curato, e quindi trattasi di una fitta boscaglia, in realtà non risulta neppure rilevabile in quanto totalmente imballato di rifiuti e spazzatura di ogni genere.

Tale fabbricato non risulta indicato sulla Mappa di Impianto Catastale del Comune di Canelli, ed anche per questo manufatto edilizio non è stato possibile reperire alcun provvedimento autorizzativo che ne giustifichi la propria "storia" urbanistica.

La particella 394 in realtà è un prato con alcuni alberelli di medio fusto.

Il C.T.U. ha ritenuto doveroso accorpare in un unico gruppo i lotti di terreno sopra elencati, non solo per il fatto che risultano fra loro confinanti, e per l'omogeneità delle culture, ma soprattutto perché le particelle 495 e 496 risultano oggetto di regolare contratto di comodato d'uso verbale a titolo gratuito; segnaliamo inoltre che i diritti di produzione del Cortese Alto Monferrato e del Rosso Tavola prodotti sulle stesse particelle, non risultano intestati alla proprietà, e quindi ai soggetti esegutati, ma ad un soggetto terzo, - comodatario - al quale, sarebbe opportuno concedere una sorta di "prelazione" sull'acquisto, in quanto diversamente lo stesso, dovrebbe richiedere i danni per la mancata produzione in quanto i "bollini" della produzione dop risultano essere di sua proprietà.

Tutti i terreni risultano ubicati in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale del Comune di Canelli, come "Area di Core Zone 5: Canelli e l'Asti spumante"

La strada che conduce alla proprietà è una strada privata, non di proprietà dei soggetti esegutati, i quali hanno esclusivamente diritto di passaggio.

Di seguito la superficie di ogni singolo lotto di terreno, e la superficie complessiva di tutti i lotti che compongono i beni del "Gruppo B".

Particella 394	Mq. 570,00
Particella 495	Mq. 916,00
Particella 496	Mq. 2.084,00
Totale	Mq. 3.570,00

4) INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il CTU ha effettuato le seguenti verifiche:

presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Canelli (AT), ove il soggetto esecutato, nella persona della Sig.ra [REDACTED] risulta essere residente in regione Santa Libera n. 35, unitamente ai figli:

[REDACTED], nato il [REDACTED] a Asti (At), C.F. [REDACTED]

[REDACTED], nato il [REDACTED] a Asti (At). C.F. [REDACTED]

Come si evince dal Certificato contestuale di Stato di Famiglia e di Residenza (allegato n. 10)

Presso il Comune di Canelli (At) ha reperito il Certificato di Matrimonio, dal quale sono state acquisite le seguenti informazioni sullo stato di famiglia:

[REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED], coniugato con [REDACTED]
[REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED], in regime di comunione dei beni.

Il matrimonio è stato contratto il 09/02/1986 nel Comune di Calosso (At) al n. 1 – Parte 2a – Serie B – Anno 1986 e trasmesso al Comune di Canelli (At) il 14/02/1986 (allegato n. 11).

Si precisa che il Sig. [REDACTED] – soggetto esecutato – è deceduto il 14/04/2017 nel Comune di Asti (At), come da Certificato di Morte (allegato n. 12) – Anno 2017 – Parte II – Serie C – n. 25

5) VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

Il C.T.U., previo sopralluogo in loco e presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio di Asti, Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Asti, Ufficio Edilizia Privata del Comune di Canelli), può affermare che la descrizione dell'immobile contenuto nel pignoramento, non risulta conforme allo stato dei luoghi

Si segnala inoltre che sia sulla visura catastale, che sulla stessa scheda catastale, risulta indicato un errato numero civico, ovvero viene indicato il numero 13 anziché il numero 35, come risulta anche sul Certificato di residenza della Sig.ra [REDACTED], rilasciato dallo stesso Comune di Canelli – Ufficio Anagrafe e Stato Civile. (allegato n. 10)

Per quanto riguarda invece la descrizione inerente i lotti di terreno, contenuti nel pignoramento, questi risultano in tutto conformi allo stato dei luoghi.

6) ESECUZIONE DI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

I certificati catastali risultano correttamente intestati ai soggetti eseguiti; segnaliamo però l'errata indicazione del numero civico che nella documentazione catastale (scheda e visura) (allegato n. 7), risulta indicato quale 13, ma nelle realtà risulta essere civico n. 35; tale correzione è stata determinata dall'istanza n. 79151 del 30/12/2024 di cui si allega copia, unitamente alla ricevuta di protocollo e di acquisizione della stessa (allegato n. 13). Per quanto riguarda invece l'aggiornamento catastale sulla base delle difformità rilevate in fase di redazione di relazione di perizia tecnica, riteniamo sia doveroso soprassedere nella redazione di tale pratica, in funzione dei vincoli evidenziati al successivo punto 8 per quanto riguarda la redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

- Comune di Canelli (AT)

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 1 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza: 6,5 vani. – Rendita €. 258,49 – Piano T – 1° – Regione Santa Libera, 35 fabbricato demolito

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 2 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 vani. – Rendita €. 153,39 – Piano S Int./T – Regione Santa Libera, 35

Intestati a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/2 – Soggetto eseguito – Deceduto in Asti il 14/04/2017
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/2 – Soggetto eseguito

Mentre per quanto riguarda i terreni, la precedente indicazione risultava corretta, ovvero:

- Comune di Canelli (AT)

Foglio 4 – Particella 394 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 570 – Reddito Dominicale: €. 4,27 – Reddito Agrario: €. 3,68

Foglio 4 – Particella 495 – Categoria: Prato - Classe 3 – Consistenza: Mq. 916 – Reddito Dominicale: €. 1,66 – Reddito Agrario: €. 1,89

Foglio 4 – Particella 496 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 2.084 – Reddito

Dominicale: €. 15,61 – Reddito Agrario: €. 13,45

Intestati a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -

Proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato – Deceduto in Asti il 14/04/2017**

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -

- Proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato**

7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

GRUPPO “A”

- Comune di Canelli (AT)

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 1 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza: 6,5 vani. – Rendita €. 258,49 – Piano T – 1° – Regione Santa Libera, 35 fabbricato demolito

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 2 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 vani. – Rendita €. 153,39 – Piano S Int./T – Regione Santa Libera, 35

GRUPPO “B”

- Comune di Canelli (AT)

Foglio 4 – Particella 394 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 570 – Reddito Dominicale: €. 4,27 – Reddito Agrario: €. 3,68

Foglio 4 – Particella 495 – Categoria: Prato - Classe 3 – Consistenza: Mq. 916 – Reddito Dominicale: €. 1,66 – Reddito Agrario: €. 1,89

Foglio 4 – Particella 496 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 2.084 – Reddito Dominicale: €. 15,61 – Reddito Agrario: €. 13,45

Tutti beni sopra elencati ricadono in area EU ovvero in quell'area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale del Comune di Canelli, come “Area Agricola”, facente riferimento all'Art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato n. 14) e alla rispettiva Tabella EU (allegato n. 15) con presenza di vincolo Core Zone – Area di Core Zone 5 – Canelli e l'Asti spumante – facente riferimento all'Art. 42 Ter delle N.T.A. (allegato n. 16) e alla fascia di rispetto alle strade Art. 41 delle N.T.A. (allegato n. 17)

Fascia di rispetto dalle strade:

Foglio 4 – Particella 118 in parte = 73,1%

Foglio 4 – Particella 394 in parte = 58,0%

Foglio 4 – Particella 495 in parte = 25,2%

Foglio 4 – Particella 496 in parte = 3,4%

Classe di edificabilità III A – Collina:

Foglio 4 – Particella 118 in parte = 8,4%

Foglio 4 – Particella 495 in parte = 50%

Foglio 4 – Particella 496 in parte = 12,6%

Classe di edificabilità III A2:

Foglio 4 – Particella 118 in parte = 7,0%

Foglio 4 – Particella 394 - 496 in parte = 81,4%

Il tutto come si evince dal Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Canelli in data 10/10/2024 (allegato n. 18)

Riferimento cartografico:

Estratto di P.R.G.C. Vigente – Comune di Canelli – Foglio 4 – Particelle 118-394-495-496 (allegato n. 19)

Scheda informazioni urbanistiche:

Foglio 4 – Particella 118 (allegato n. 20)

Foglio 4 – Particella 394 (allegato n. 21)

Foglio 4 – Particella 495 (allegato n. 22)

Foglio 4 – Particella 496 (allegato n. 23)

8) VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

IMMOBILI GRUPPO "A"

- Comune di Canelli (AT)

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 1 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza: 6,5 vani. – Rendita €. 258,49 – Piano T – 1° – Regione Santa Libera, 35 **fabbricato demolito**

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 2 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 vani. – Rendita €. 153,39 – Piano S Int./T – Regione Santa Libera, 35

In seguito a regolare presentazione di richiesta di accesso a documenti amministrativi presentata al Comune di Canelli in data 07/10/2024, (**allegato n. 24**) non è stato possibile acquisire alcuna informazione relativa alle autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione del manufatto edilizio.

Il C.T.U. ha però reperito la Mappa di Impianto Catastale del Comune di Canelli (**allegato n. 8**) di inizio '900, ovvero la prima mappa catastale che censisce tutti i fabbricati presenti sul territorio e, dopo attenta verifica, è possibile attestare che l'immobile, oggetto della presente relazione di perizia, risultava indicato, quindi esistente, con sagoma corrispondente a quella rappresentata sulla scheda catastale redatta dal Geom. Alberto Giulio nel 1989 (**allegato n. 25**), ma parzialmente difforme dallo stato attuale.

Molto probabilmente l'edificio nasceva come fabbricato rurale, e tale considerazione risulta supportata proprio dal fatto che sulla Mappa di Impianto Catastale, nel cuore di una porzione territoriale interamente votata alla produzione agricola, sia rappresentato il fabbricato stesso.

Tale fabbricato, che oggi si presenta parzialmente difforme rispetto a quanto rappresentato sia sulla mappa catastale che sulla stessa scheda catastale, risulta, a detta del Sig. [REDACTED] – figlio di entrambi i soggetti esecutati, oggetto di intervento edilizio effettuato dal padre, Sig. [REDACTED], soggetto esecutato, deceduto il 14/04/2017, senza aver effettuato alcuna richiesta di autorizzazione edilizia.

Di seguito elenchiamo le difformità rilevate:

Piano seminterrato/terreno:

- rileviamo la presenza di un grande porticato che si sviluppa per quasi tutta la lunghezza

del fabbricato, realizzato in blocchi di cemento prefabbricato e pilastri di cemento armato poggianti su battuto di cemento;

- internamente si rileva una diversa disposizione degli spazi interni: la cucina non risulta collegata al ripostiglio, come rappresentato sulla scheda catastale, in quanto al posto del ripostiglio è stato ricavato il bagno;
- non esiste più la scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano superiore – piano terreno, ma tale superficie risulta occupata dal corridoio che dall'ingresso del fabbricato conduce direttamente al bagno;
- sostanzialmente i due piani del fabbricato e quindi le due unità residenziali ricavate all'interno dello stesso, risultano completamente autonome;
- quanto risulta indicato sulla scheda catastale come locale di sgombero, al momento del sopralluogo risultava adibito a camera da letto;
- esternamente al fabbricato, con ingresso posto sul lato della cucina, è stato ricavato un locale adibito ad autorimessa e magazzino/locale di sgombero, che non risulta rappresentato sulle schede catastali. Tale locale realizzato in cemento armato e tavelloni in laterizio, pare sia stato realizzato a metà degli anni '90. La soletta superiore di questo ambiente, di fatto risulta essere il cortile del piano terreno.
- Piano terreno/primo:
 - il locale indicato come ripostiglio sulla scheda catastale, risulta trasformato in cucina, e quella che veniva indicata come finestra, risulta trasformata nella porta di accesso all'unità residenziale;
 - la camera da letto collegata al ripostiglio risulta utilizzata come soggiorno;
 - come anticipato nella descrizione del piano seminterrato, la scala è stata demolita e la stessa superficie risulta occupata dal corridoio che conduce al bagno;
 - gli altri due ambienti risultano pressoché immutati e adibiti a camere da letto;
 - il balcone rappresentato sulla scheda catastale è stato demolito per far posto ad un grande terrazzo che funge da copertura del portico sottostante;
 - nella zona antistante la cucina, e quindi l'ingresso, è stata realizzata una tettoia a copertura dello stesso,
 - il rudere rappresentato sulle schede catastali come Sub. 1 risulta essere stato demolito, e la sua "impronta" parzialmente occupata da un porticato.



- Piano secondo/sottotetto:

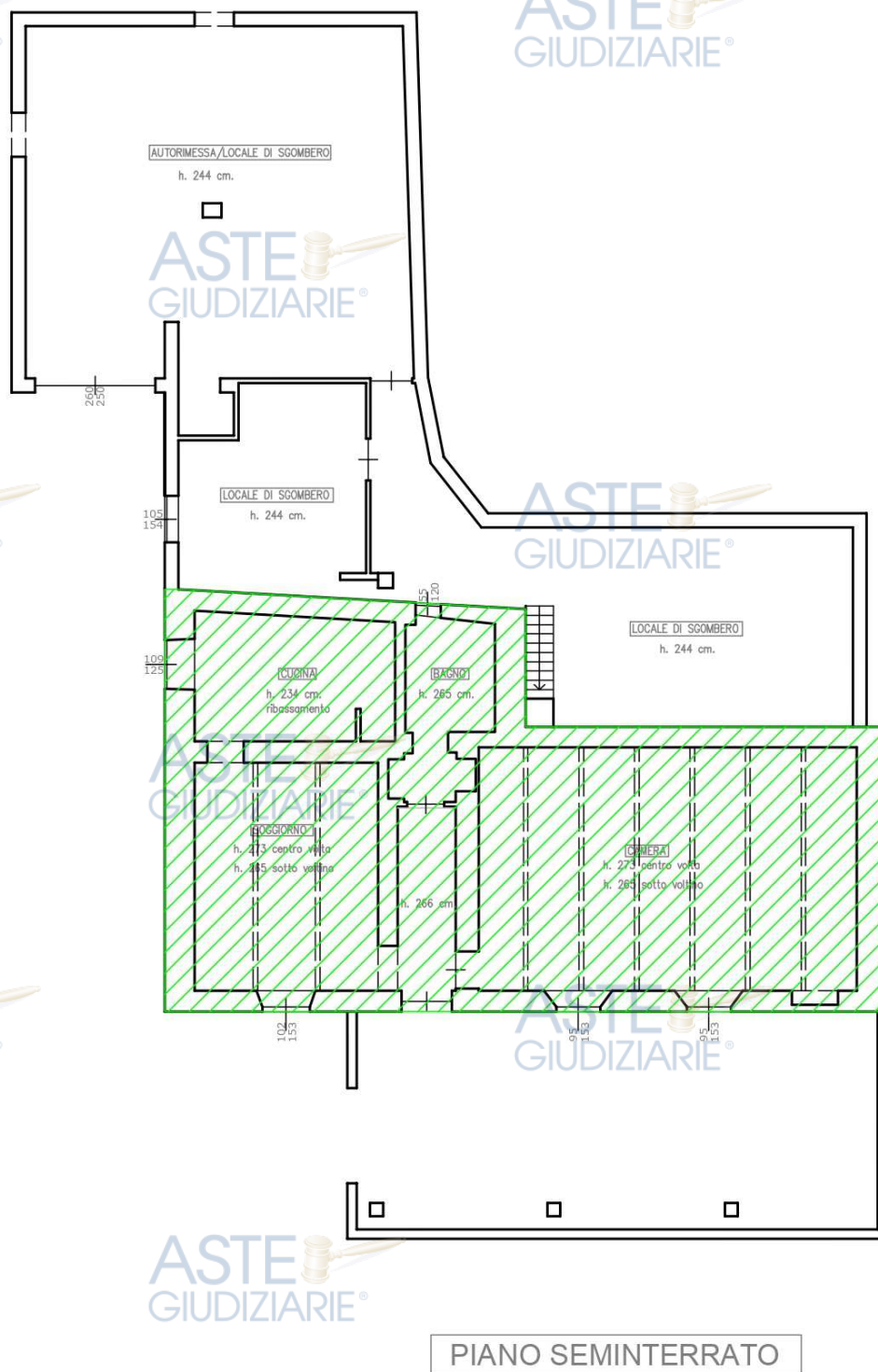
- soletta realizzata in cemento armato su cui poggiano i pilastri del tetto; parzialmente tamponata lungo il suo perimetro; privo di impianti, serramenti, tamponamenti, tramezzature e scala, raggiungibile solamente con scala a pioli appoggiata dall'esterno.

A fronte di quanto sopra, possiamo attestare che siamo solamente a conoscenza del fatto che il soggetto esecutato, nella persona del Sig. SCARLATA Angelo, (deceduto), abbia apportato, nell'arco degli anni '90 del Novecento, tutte le modifiche sopra descritte, senza richiedere alcuna autorizzazione edilizia.

Dopo un'attenta verifica degli elaborati grafici di rilievo della situazione attuale, e dopo un confronto con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata di Canelli, anche alla luce dello studio effettuato sulle Norme Tecniche e sugli Elaborati che compongono il Piano Regolatore Generale Comunale vigente nel Comune di Canelli, è possibile attestare quanto segue:

- 1- è da considerarsi conforme la porzione di fabbricato che trova esatta corrispondenza tra quanto rappresentato sulla Mappa di Impianto Catastale di inizio'900 e quanto raffigurato sulle schede catastali del 1989.

Per meglio chiarire quanto sopra, alleghiamo qui di seguito un'elaborazione grafica, specificando che il locale posto a piano terra e indicato con la dicitura "locale di sgombero", tale deve rimanere e non può essere adibito a superficie abitabile.



- 2- sulla base dell'Art. 55 delle N.T.A. (allegato n. 26) del P.R.G.C. vigente nel territorio comunale di Canelli, è consentito effettuare un ampliamento “una tantum” della volumetria esistente, pari al 20% della stessa, applicando tale percentuale sulla volumetria residenziale; nel caso specifico è da considerarsi:

Volumetria residenziale esistente = Mc. 429,49

Ampliamento “una tantum” = 20% = Mc. 85,90

Volumetria complessiva del fabbricato = Mc. 515,39

A proposito di tale calcolo, ribadiamo quanto già specificato in relazione, ovvero che considerate le pessime condizioni igienico sanitarie in cui versa l’immobile, tenuto conto dell’enorme quantità di arredi e rifiuti in esso ammassati, e delle precarie condizioni statiche dello stesso, i rilievi, e di conseguenza i relativi calcoli inerenti superfici e volumi, non sono da considerarsi quali valori assoluti, ma tolleranti di un margine di errore;

3- a fronte del calcolo sopra indicato, occorre precisare che la volumetria consentita quale ampliamento “una tantum” non risulta neppure sufficiente per sanare l’intera superficie di sottotetto realizzata abusivamente, così come non risultano sanabili né i porticati esistenti, né la porzione di piano seminterrato adibita ad autorimessa e locale di sgombero ad essa collegata;

4- tale situazione è però da considerarsi valida per un ipotetico acquirente privo di requisiti sanciti dall’Art. 25 della Legge Regionale n. 56/77 – Regione Piemonte – che definiscono la categoria di imprenditore agricolo

5- qualora invece, il futuro acquirente fosse in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo, gli sarebbe concesso un ampliamento proporzionato alla superficie destinata alla propria produzione agricola in atto, fino al soddisfacimento dei parametri edilizi specificati nella scheda d’area allegata – Tabella EU (allegato n. 15)

A fronte di quanto sopra espresso, il C.T.U. ritiene che:

- considerata la posizione urbanistica del fabbricato, ubicato in piena area agricola, nel cuore della produzione vitivinicola dell’Asti spumante;
- considerata l’impossibilità di sanare buona parte della superficie del fabbricato, se non in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo;
- considerati gli elevati costi di demolizione e conferimento in discarica dei materiali di risulta proveniente dalla stessa, qualora non in possesso requisiti di imprenditore agricolo;

il fabbricato, di fatto risulta “appetibile” solamente per un soggetto in possesso dei suddetti requisiti di imprenditore agricolo, e con all’attivo un’azienda la cui superficie destinata a

produzione agricola in atto, risulti corposa al fine di poter effettuare una sanatoria quasi completa del fabbricato esistente.

TERRENI ED IMMOBILI GRUPPO "B"

- Comune di Canelli (AT)

Foglio 4 – Particella 394 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 570 – Reddito Dominicale: €. 4,27 – Reddito Agrario: €. 3,68

Foglio 4 – Particella 495 – Categoria: Prato - Classe 3 – Consistenza: Mq. 916 – Reddito Dominicale: €. 1,66 – Reddito Agrario: €. 1,89

Foglio 4 – Particella 496 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 2.084 – Reddito Dominicale: €. 15,61 – Reddito Agrario: €. 13,45

In seguito a regolare presentazione di richiesta di accesso a documenti amministrativi presentata al Comune di Canelli in data 07/10/2024, (allegato n. 24) non è stato possibile acquisire alcuna informazione relativa alle autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione del manufatto edilizio che insiste sulla particella 495.

Il C.T.U. ha però reperito la Mappa di Impianto Catastale del Comune di Canelli (allegato n. 8) di inizio '900, ovvero la prima mappa catastale che censisce tutti i fabbricati presenti sul territorio e, dopo attenta verifica, è possibile attestare che l'immobile, - basso fabbricato edificato sulla particella 495 quasi al confine con la particella 118, oggetto della presente relazione di perizia, non risultava indicato, quindi esistente, e pertanto non risulta sanabile. Occorre dunque disporre, nei confronti di tale manufatto, un'ordinanza di demolizione.

Il costo della suddetta demolizione, deve essere detratto dal valore del terreno, e possiamo ipotizzare ammonti ad €. =5.000,00= (diconsi euro cinquemila/00) compreso lo smaltimento dei materiali di risulta presso la pubblica discarica.

Pratica di demolizione = €. = 1.000,00= (diconsi euro mille/00) + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)

Totale Generale = €. 6.040,00 + IVA (22%) (diconsi euro seimila-quaranta/00)

N.B.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



9) VENDITA IN LOTTI

In merito alla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti il C.T.U. afferma che i beni esegutati non risultano frazionabili, e pertanto è possibile procedere alla vendita in due soli lotti, di seguito identificati:

LOTTO 1 – CORRISPONDENTE ALL'IMMOBILE IDENTIFICATO NEL GRUPPO "A"

- FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE – POSTO SU DUE PIANI FUORI TERRA, E SOTTOTETTO

Sito nel Comune di Canelli (AT), intestato a:

• [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -
Proprietà per 1/2 – Soggetto esegutato – Deceduto in Asti il 14/04/2017

• [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -
- Proprietà per 1/2 – Soggetto esegutato

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 1 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza: 6,5 vani. –
Rendita €. 258,49 – Piano T – 1° – Regione Santa Libera, 35 fabbricato demolito

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 2 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 vani. –
Rendita €. 153,39 – Piano S Int./T – Regione Santa Libera, 35

VALORE IMMOBILE = €. 9.940,00 (diconsi euro nove-mila-novecento-quaranta/00)

VALORE LOTTO = €. 6.500,00 (diconsi euro sei-mila-cinquecento/00)

Di cui:

1/2 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – soggetto esegutato – deceduto il 14/04/2017 = €. 3.250,00 (diconsi euro tre-mila-duecento-cinquanta/00) tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo PUNTO 15

1/2 quota di proprietà della Sig.ra [REDACTED] – soggetto esegutato –
= €. 3.250,00 (diconsi euro tre-mila-duecento-cinquanta/00) tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo PUNTO 15

LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AI TERRENI IDENTIFICATI NEL GRUPPO “B”

- APPEZZAMENTI DI TERRENO

Siti nel Comune di Canelli (AT), intestati a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -
Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato – Deceduto in Asti il 14/04/2017
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -
- Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato

Foglio 4 – Particella 394 –Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 570 – Reddito Dominicale: €. 4,27 – Reddito Agrario: €. 3,68

Foglio 4 – Particella 495 –Categoria: Prato - Classe 3 – Consistenza: Mq. 916 – Reddito Dominicale: €. 1,66 – Reddito Agrario: €. 1,89

Foglio 4 – Particella 496 –Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 2.084 – Reddito Dominicale: €. 15,61 – Reddito Agrario: €. 13,45

VALORE TERRENI = €. 4.770,42 (diconsi euro quattro-mila-settecento-settanta/42)

VALORE LOTTO = €. 4.290,00 (diconsi euro quattro-mila-duecento-novanta/00)

Di cui:

1/2 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – soggetto esecutato – deceduto il 14/04/2017 = €. 2.145,00 (diconsi euro due-mila-cento-quaranta-cinque/00)

1/2 quota di proprietà della Sig.ra [REDACTED] – soggetto esecutato –
= €. 2.145,00 (diconsi euro due-mila-cento-quaranta-cinque/00)

10) VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

A seguito di visura presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Asti e dalla lettura delle Trascrizioni Contro, il C.T.U. può attestare che gli immobili, ed i terreni, oggetto della presente esecuzione immobiliare, ubicati nel Comune di Canelli (AT), e così classificati:

LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO “A”:

- Comune di Canelli (AT).

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 1 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza: 6,5 vani. – Rendita €. 258,49 – Piano T – 1° – Regione Santa Libera, 35 fabbricato demolito

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 2 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 vani. – Rendita €. 153,39 – Piano S Int./T – Regione Santa Libera, 35

Intestati a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato – Deceduto in Asti il 14/04/2017

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

- Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato

LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AI TERRENI RIUNITI NEL GRUPPO “B”:

- Comune di Canelli (AT).

Foglio 4 – Particella 394 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 570 – Reddito Dominicale: €. 4,27 – Reddito Agrario: €. 3,68

Foglio 4 – Particella 495 – Categoria: Prato - Classe 3 – Consistenza: Mq. 916 – Reddito Dominicale: €. 1,66 – Reddito Agrario: €. 1,89

Foglio 4 – Particella 496 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 2.084 – Reddito Dominicale: €. 15,61 – Reddito Agrario: €. 13,45

Intestati a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -

Proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato – Deceduto in Asti il 14/04/2017**

• [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

- Proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato**

Pertanto, trattandosi di terreni ed immobili, i sopra indicati beni, risultano divisibili in lotti secondo le indicazioni fornite al precedente quesito di stima (quesito n. 9), ovvero:

- **LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI NEL GRUPPO “A”**
- **LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AI TERRENI RIUNITI NEL GRUPPO “B”**

11) VERIFICA DEI RAPPORTI DI LOCAZIONE

Il C.T.U. dopo essersi recato presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare le dovute verifiche richieste può attestare quanto segue:

LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO “A”:

- Comune di Canelli (AT).

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 1 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza: 6,5 vani. – Rendita €. 258,49 – Piano T – 1° – Regione Santa Libera, 35 **fabbricato demolito**

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 2 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 vani. – Rendita €. 153,39 – Piano S Int./T – Regione Santa Libera, 35

Intestati a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -
Proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato – Deceduto in Asti il 14/04/2017**
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -
- Proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato**

Per quanto riguarda i suddetti immobili non esistono rapporti di locazione in essere, come attestato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Asti - in data 08.11.2024

(allegato n. 27)

LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AI TERRENI RIUNITI NEL GRUPPO “B”:

- Comune di Canelli (AT).

Foglio 4 – Particella 394 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 570 – Reddito Dominicale: €. 4,27 – Reddito Agrario: €. 3,68

Foglio 4 – Particella 495 – Categoria: Prato - Classe 3 – Consistenza: Mq. 916 – Reddito Dominicale: €. 1,66 – Reddito Agrario: €. 1,89

Foglio 4 – Particella 496 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 2.084 – Reddito Dominicale: €. 15,61 – Reddito Agrario: €. 13,45

Intestati a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -
Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato – Deceduto in Asti il 14/04/2017

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
- Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato

Per quanto riguarda i suddetti lotti di terreno non risulta depositato presso l'Agenzia delle Entrate alcun contratto di locazione in essere, come attestato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Asti - in data 08.11.2024 (allegato n. 27)

Il C.T.U. però, dialogando con il Sig. [REDACTED] – figlio dei soggetti esecutati – ha compreso che parte di questi lotti di terreno, per la precisione le particelle 495 e 496 – attualmente coltivate a vigneto – risultano oggetto di regolare contratto di comodato d'uso verbale a titolo gratuito - la cui scadenza è indicata al 31/12/2026- ed i diritti di produzione del Cortese Alto Monferrato e del Rosso Tavola prodotti sulle stesse particelle, non risultano intestati alla proprietà, e quindi ai soggetti esecutati, ma bensì ad un soggetto terzo, - comodatario - al quale, sarebbe opportuno concedere una sorta di “prelazione” sull'acquisto, in quanto diversamente lo stesso, dovrebbe richiedere la mancata produzione in quanto i “bollini” della produzione dop risultano essere di sua proprietà.

I diritti di produzione della DOCG di Cortese Alto Monferrato e del Rosso Tavola risultano indicati da oltre trent'anni sui fascicoli aziendali del comodatario – Azienda [REDACTED] (allegato n. 28)

Il C.T.U. ritiene doveroso quantificare una decurtazione del 20% del valore del terreno in virtù dell'esistenza del contratto di comodato d'uso e della presenza dei diritti di produzione della DOCG.

12) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

In merito all'assegnazione della casa coniugale, il C.T.U. può affermare che il caso non rientra in quanto la Sig.ra [REDACTED] – Soggetto Esecutato – risulta essere comproprietaria per la quota di 1/2 sia dell'immobile che dei terreni oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di Procedura Esecutiva.

La restante quota di proprietà di 1/2 risulta intestata al coniuge Sig. [REDACTED], deceduto in Asti il 14/04/2017.

I coniugi risultavano coniugati in regime di comunione dei beni.



13) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Gli immobili ed i terreni oggetto della presente Procedura Esecutiva non risultano soggetti a vincoli di natura artistica, storica, turistico-ricettiva o di inalienabilità.

Segnaliamo che tutti i beni rientranti nei due lotti, ricadono in area indicata nel Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Canelli come “Area di Core Zone 5: Canelli e l'Asti spumante” come specificato nel certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Canelli in data 10/10/2024 (allegato n. 18)

Precisiamo ancora che la strada che conduce alla proprietà è una strada privata, di cui i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], non possiedono quote di proprietà, ma solamente diritto di passaggio.

Ricordiamo infine che le particelle 495 e 496 – attualmente coltivate a vigneto – risultano oggetto di regolare contratto di comodato d'uso verbale a titolo gratuito, ed i diritti di produzione del Cortese Alto Monferrato e del Rosso Tavola prodotti sulle stesse particelle, non risultano intestati alla proprietà, e quindi ai soggetti esegutati, ma bensì ad un soggetto terzo, - comodatario - al quale, sarebbe opportuno concedere una sorta di “prelazione” sull'acquisto, in quanto diversamente lo stesso, dovrebbe richiedere la mancata produzione in quanto i “bollini” della produzione dop risultano essere di sua proprietà.

I diritti di produzione della DOP di Cortese Alto Monferrato e del Rosso Tavola risultano indicati da oltre trent'anni sui fascicoli aziendali del comodatario – Azienda [REDACTED] (allegato n. 28)

14) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

I beni, oggetto della presente relazione di perizia, e costituenti due distinti lotti, risultano gravati dalle seguenti spese di gestione:

LOTTO 1 – CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO “A”:

da una verifica tributaria IMU, effettuata presso l'Ufficio Tributi del Comune di Canelli (At) è emersa la seguente posizione debitoria riguardante il contribuente:

██████████ – C.F. ██████████, dal 2020 alla data del 09/10/2024

IMU – Anno 2020 = €. 371,00

IMU – Anno 2021 = €. 371,00

IMU – Anno 2022 = €. 371,00

IMU – Anno 2023 = €. 371,00

IMU – Anno 2024 = €. 371,00

Per un ammontare complessivo di €. 1.855,00 (diconsi euro mille-ottocento-cinquanta-cinque/00)

Per quanto riguarda la TARI – Tassa rifiuti urbani – sul contribuente ██████████, non risultano posizioni debitorie.

Segnaliamo di aver effettuato un ulteriore approfondimento per cui non risulta l'esistenza di Consorzi o Aziende private che abbiano in appalto la gestione dei servizi inerenti la strada, e pertanto non si segnalano posizioni debitorie oltre a quelle sopra descritte.

Per quanto riguarda invece il contribuente ██████████ –

C.F. ██████████, lo stesso risulta deceduto in data 14/04/2017 e quindi nulla risulta dovuto dallo stesso, a far data dal 2020 ad oggi.

Tutto quanto sopra riportato, come trattato nella dichiarazione fornita dal Comune di Canelli in data 09/10/2024 (allegato n. 29)

In merito alle utenze, si segnala l'allacciamento del fabbricato all'Acquedotto Valtiglione S.p.A. con sede in Frazione San Marzanotto (At), ove vengono segnalate le seguenti posizione debitorie:

Cliente: 115611 – ██████████ - utenza cessata - rata in scadenza al 10/02/2023 – non saldata pari ad €. 9,37

Cliente: 311323 – [REDACTED] –

Forniture: Regione Santa Libera 35

Scadenza: 31/05/2023 = €. 71,60 non saldata

Scadenza: 11/09/2023 = €. 57,30 non saldata

Scadenza: 12/01/2024 = €. 71,02 non saldata

Scadenza: 23/05/2024 = €. 43,30 non saldata

Scadenza: 14/10/2024 = €. 45,88 non saldata

Scadenza: 06/12/2024 = €. 35,72 non saldata

Per un ammontare complessivo di €. 324,82 (diconsi euro trecento-venti-quattro/82)

Tutto quanto sopra riportato, come trattato nella dichiarazione fornita dall'Acquedotto Valtigione S.p.A. 19/11/2024 (allegato n. 30)

LOTTO 2 – CORRISPONDENTE AI TERRENI RIUNITI NEL GRUPPO "B":

Nulla risulta dovuto.

15) DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI DI VENDITA

A seguito di indagine effettuata in loco, e di indagine conoscitiva del mercato immobiliare delle varie zone, anche facendo riferimento alle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate (1° Semestre 2024) del Comune di Canelli (AT), pubblicate dall'Agenzia del Territorio, considerata l'ubicazione dell'area, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile descritto e le caratteristiche geomorfologiche dei terreni circostanti che compongono la proprietà oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di esecuzione immobiliare, si precisa quanto segue:

• LOTTO 1- CORRISPONDENTE AGLI IMMOBILI RIUNITI NEL GRUPPO "A":

L'immobile gode di un pessimo stato di conservazione, e presenta importanti problemi statici. Il fabbricato raggiungibile tramite strada privata, sulla quale si esercita una servitù di passaggio, gode di una vista aperta sui circostanti vigneti destinati alla coltivazione di Cortese.

L'immobile ricade in area EU-ovvero in quell'area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale del Comune di Canelli, come "Area Agricola", facente riferimento all'Art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione e alla rispettiva Tabella EU con presenza di vincolo Core Zone – Area di Core Zone 5 – Canelli e l'Asti spumante – facente riferimento all'Art. 42 Ter delle N.T.A. e alla fascia di rispetto alle strade Art. 41 delle N.T.A.

Fascia di rispetto dalle strade:

Foglio 4 – Particella 118 in parte = 73,1%

Classe di edificabilità III A – Collina:

Foglio 4 – Particella 118 in parte = 8,4%

Classe di edificabilità III A2:

Foglio 4 – Particella 118 in parte = 7,0%

L'immobile presenta tutte le criticità ampiamente descritte ai precedenti Punti 3 e 9 della presente relazione di perizia.

A fronte di quanto sopra esposto, il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima, come segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 1

Provincia: ASTI

Comune: CANELLI

Fascia/zona: EXTRAURBANA/ZONA RURALE

Codice di zona: R1 – Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e villini – Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. X mese		Sup.L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	700	950	L	2	3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

LOTTO 1:

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 1 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza: 6,5 vani. – Rendita €. 258,49 – Piano T – 1° – Regione Santa Libera, 35 **fabbricato demolito**

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 2 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 vani. – Rendita €. 153,39 – Piano S Int./T – Regione Santa Libera, 35

Il C.T.U., premesso quanto descritto ai precedenti punti 3-5-7-8-13 della presente relazione di stima redatta a supporto di Procedura esecutiva, non ritiene congrui i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – e dopo essersi confrontato con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Canelli, e dopo

essersi confrontato con alcuni imprenditori agricoli della zona, ha individuato i seguenti valori:

Superficie commerciale residenziale	€. 50,00 /Mq.
Superficie commerciale locale di sgombero	€. 10,00 /Mq.

Tali valori, molto distanti da quelli indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, risultano puramente indicativi in quanto non risulta possibile determinare quale superficie potrebbe risultare sanabile, e quale oggetto di demolizione; si è voluto così riconoscere un valore al fabbricato che non sia solamente pari al valore del terreno, ma che tenga comunque conto dell'esistenza di una struttura seppure molto ammalorata.

Superficie commerciale residenziale esistente e da considerarsi autorizzata	Mq. 177,48
Superficie locale di sgombero – piano terreno – entrostante perimetro principale del fabbricato	Mq. 56,70

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determinano i seguenti valori:

Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Superficie residenziale esistente e da considerarsi autorizzata	Mq. 177,48	€.50,00	€. 8.874,00
Superficie locale di sgombero – piano terreno – entrostante perimetro corpo principale del fabbricato	Mq. 56,70	€.10,00	€. 567,00

Per un Totale pari ad €. 9.441,00 (diconsi euro nove-mila-quattrocento-quarantuno/00)

Totale Arrotondato = €. 9.440,00 (diconsi euro nove-mila-quattrocento-quaranta/00)

Occorre specificare che:

considerato che non risulta possibile quantificare né i costi di un'eventuale sanatoria, né quelli di un'eventuale demolizione, possiamo detrarre dall'importo totale solamente i seguenti costi certi:

TOTALE GENERALE

€. 9.440,00

QUOTA IN DEDUZIONE

(come identificata al precedente punto 14)

€ 2.179,82

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA

€ 7.261,18

- deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

€ 7.261,18 x 10%

- € 726,12

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA

€ 6.535,06

€ 6.500,00 Arrotondato (diconsi euro sei-mila-cinquecento/00)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA = € 6.500,00

(diconsi euro sei-mila-cinquecento/00)

Di cui:

1/2 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – soggetto esecutato – deceduto il 14/04/2017 = € 3.250,00 (diconsi euro tre-mila-duecento-cinquanta/00)

1/2 quota di proprietà della Sig.ra [REDACTED] – soggetto esecutato – = € 3.250,00 (diconsi euro tre-mila-duecento-cinquanta/00)

• LOTTO 2- CORRISPONDENTE AI TERRENI RIUNITI NEL GRUPPO "B":

Foglio 4 – Particella 394 –Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 570 – Reddito Dominicale: € 4,27 – Reddito Agrario: € 3,68

Foglio 4 – Particella 496 –Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 2.084 – Reddito Dominicale: € 15,61 – Reddito Agrario: € 13,45

Foglio 4 – Particella 495 –Categoria: Prato - Classe 3 – Consistenza: Mq. 916 – Reddito Dominicale: € 1,66 – Reddito Agrario: € 1,89

Tutti beni sopra elencati ricadono in area EU-ovvero in quell'area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale del Comune di Canelli, come "Area Agricola", facente riferimento all'Art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione e alla rispettiva Tabella EU con presenza di vincolo Core Zone – Area di Core Zone 5 – Canelli e l'Asti spumante –

facente riferimento all'Art. 42 Ter delle N.T.A. e alla fascia di rispetto alle strade Art. 41 delle N.T.A.

Fascia di rispetto dalle strade:

Foglio 4 – Particella 394 in parte = 58,0%

Foglio 4 – Particella 495 in parte = 25,2%

Foglio 4 – Particella 496 in parte = 3,4%

Classe di edificabilità III A – Collina:

Foglio 4 – Particella 495 in parte = 50%

Foglio 4 – Particella 496 in parte = 12,6%

Classe di edificabilità III A2:

Foglio 4 – Particella 394 - 496 in parte = 81,4%

La particella 496 presenta due diversi tipi di culture: Mq. 1.800,00 coltivata a Rosso Tavola e a Cortese Alto Monferrato, un vitigno autoctono a bacca bianca che dopo un periodo di oblio dovuto agli effetti distruttivi della fillossera ha conosciuto una rivalorizzazione a partire dagli anni Cinquanta, i restanti Mq. 277,00 sono bosco.

La particella 495, direttamente raggiungibile anche dalla strada, risulta censita catastalmente come prato, ma nella realtà trattasi di un piccolo boschetto, totalmente abbandonato, ricco di rovi e di fitta vegetazione di alto e basso fusto che occupa proprio la parte a confine con la strada stessa, e si sviluppa verso la parte degradante, per una superficie pari a 897,00 Mq. mentre i restanti 19,00 Mq. risultano anch'essi coltivati a vigneto.

Ricordiamo che, sul Mappale 495, insiste la presenza di un basso fabbricato, che potrebbe considerarsi quale ricovero attrezzi, totalmente privo di qualsiasi autorizzazione edilizia.

La particella 394 in realtà è un prato con alcuni alberelli di medio fusto.

Il C.T.U. ha ritenuto doveroso accorpere in un unico gruppo i lotti di terreno sopra elencati, non solo per il fatto che risultano fra loro confinanti, e per l'omogeneità delle culture, ma soprattutto perché le particelle 495 e 496 risultano oggetto di regolare contratto di comodato d'uso verbale a titolo gratuito, inoltre i diritti di produzione del Cortese Alto Monferrato e del Rosso Tavola prodotti sulle stesse particelle, non risultano intestati alla proprietà, e quindi ai soggetti esecutati, ma bensì ad un soggetto terzo, - comodatario - al quale, sarebbe

opportuno concedere una sorta di “prelazione” sull’acquisto, in quanto diversamente lo stesso, dovrebbe richiedere la mancata produzione in quanto i “bollini” della produzione dop risultano essere di sua proprietà.

I diritti di produzione della DOCG di Cortese Alto Monferrato e del Rosso Tavola risultano indicati da oltre trent’anni sui fascicoli aziendali del comodatario – Azienda [REDACTED]

Sostanzialmente i terreni vengono venduti come “nudi e crudi” ovvero ad un valore inferiore a quello stabilito per vigneto in quanto sugli stessi insiste il vincolo di produzione come sopra descritto.

A fronte di quanto sopra esposto, il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima, come segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023

Provincia: ASTI

Comune: Canelli

Regione Agraria: n. 3 – Colline del Belbo e del Tiglione

Foglio 4 – Particella 394 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 570 – Reddito

Dominicale: €. 4,27 – Reddito Agrario: €. 3,68

Ricordiamo che la coltura realmente in atto, risulta essere a prato.

Coltura	Valore agricolo E./Ha
Prato	14945

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determinano i seguenti valori:

Coltura	Superficie	Valore/Mq.	Totale
Prato	Mq. 570	€. 1,4945	€. 851,86

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determina il seguente valore:

Totale = €. 851,86 (diconsi euro ottocento-cinquantuno/86)

Foglio 4 – Particella 495 – Categoria: Prato - Classe 3 – Consistenza: Mq. 916 – Reddito Dominicale: €. 1,66 – Reddito Agrario: €. 1,89

Ricordiamo che la coltura in atto risulta essere:

Mq. 897 = Bosco

Mq. 19 = Vigneto

Come da fascicolo aziendale allegato (allegato n. 31)

Coltura	Valore agricolo E./Ha
Bosco	4167
Vigneto	26491

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determinano i seguenti valori:

Coltura	Superficie	Valore/Mq.	Totale
Bosco	Mq. 897	€. 0,4167	€. 373,78
Vigneto	Mq. 19	€. 2,6491	€. 50,33
Totale = €. 424,11 (diconsi euro quattrocento-ventiquattro/11)			

Occorre specificare quanto segue:

Dalla sommatoria del valore del terreno occorre dedurre l'ammontare relativo alla demolizione di basso fabbricato edificato, e relativa pratica, edificato senza alcun provvedimento autorizzativo, il cui importo è stimato essere di circa di circa €. 6.040,00 + IVA (22%) (diconsi euro seimila-quaranta/00)

TOTALE GENERALE €. 424,11

QUOTA IN DEDUZIONE €. 6.040,00

(come identificata al precedente punto 8)

deduzione del 20% per canone di locazione in essere e DOCG €. 84,82

(come identificata al precedente punto 11)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA €. =====

TOTALE €. =====

Totale = €. 0,00 (diconsi euro zero/00)

Foglio 4 – Particella 496 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 2.084 – Reddito Dominicale: €. 15,61 – Reddito Agrario: €. 13,45

Ricordiamo che la coltura in atto risulta essere:

Mq. 277 = Bosco

Mq. 1.800 = Vigneto

Come da fascicolo aziendale allegato (allegato n. 31)

Coltura	Valore agricolo E./Ha
Bosco	14945
Vigneto	26491

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determinano i seguenti valori:

Coltura	Superficie	Valore/Mq.	Totale
Bosco	Mq. 277	€. 0,4167	€. 115,43
Vigneto	Mq. 1.800	€. 2,6491	€. 4.768,38

Dalla sommatoria del valore della particella, occorre dedurre: per la porzione destinata a bosco, un 10% in quanto in essere un contratto di comodato d'uso gratuito, con scadenza al 31.12.2026, mentre per quanto riguarda la porzione destinata a vigneto, un 20% come in precedenza descritto in merito al vincolo di produzione delle DOGC che non risultano intestate ai soggetti esecutati, ma bensì al soggetto comodatari ed al comodato d'uso in essere

TOTALE GENERALE €. 115,43

deduzione del 10% per canone di comodato d'uso in essere €. 11,57

TOTALE €. 103,86

TOTALE GENERALE €. 4.768,38

deduzione del 20% per canone di comodato d'uso in essere
e DOGC (come identificata al precedente punto 11) €. 953,68

TOTALE €. 3.814,70

TOTALE GENERALE = €. 103,86 + €. 3.814,70 = €. 3.918,56

VALORE PARTICELLA 394 = €. 851,86

VALORE PARTICELLA 495 = €. =====

VALORE PARTICELLA 496 = €. 3.918,56

TOTALE GENERALE = €. 4.770,42

TOTALE GENERALE €. 4.770,42

- deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

€. 4.770,42 x 10% - €. 477,04

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA €. 4.293,38

€. 4.290,00 Arrotondato (diconsi euro quattromila-duecento-novanta/00)

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA – LOTTO 2 = €. 4.290,00= (diconsi euro quattromila-duecento-novanta/00)

Di cui:

1/2 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – soggetto esecutato – deceduto il 14/04/2017 = €. 2.145,00 (diconsi euro duemila-cento-quaranta-cinque/00)

1/2 quota di proprietà della Sig.ra [REDACTED] – soggetto esecutato – = €. 2.145,00 (diconsi euro duemila-cento-quaranta-cinque/00)

Tabella di Sintesi:

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA – LOTTO 1	€. 6.500,00
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA – LOTTO 2	€. 4.290,00

16) VERIFICA DEL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO PER DOMANDA DI VOLTURA CATASTALE

In considerazione del fatto che l'esecuzione immobiliare in oggetto interessa soggetti privati, il C.T.U può attestare che il decreto di trasferimento degli immobili non sarà gravato da IVA, ma bensì da imposta di registro, ipotecaria e catastale, come riportato dall'Art. 26 del D.L. 12 Settembre 2013 n. 104, le cui disposizioni hanno valore con decorrenza dal 1° Gennaio 2014.



17) VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO LETTERE a,b,c DEL D.LGS 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART.1 DLGS 26/11/2006 LETTERE d,e,f.

Il C.T.U. può attestare che l'immobile non rientra in alcuna delle categorie di cui all'Art. 3 – comma terzo lettere a, b, c del D.Lgs 192/2005 come modificato dall'Art.1 del D.Lgs 26.11.2006 lettere d,e,f, e pertanto le unità residenziali saranno oggetto di redazione di Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Arch. Roberta Comoglio, avente studio in Bra, (Cn), Via Vittorio Emanuele II n. 207 - iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte al n°104547.

COMUNE DI CANELLI (AT)

• **LOTTO 1:**

Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 2 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 vani. – Rendita €. 153,39 – Piano S Int./T – Regione Santa Libera, 35

Attestato di prestazione energetica degli Edifici –

Codice Identificativo 2024 – 104547 – 0012

Valido fino al 31/12/2026

(allegato 32)



18) CONCLUSIONI

In merito al mandato affidato, il Tecnico Incaricato ha provveduto a redigere la presente relazione di perizia, rispondendo ad ogni punto del quesito, così come demandato dall'Illustrissimo G.E., per il quale rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il C.T.U. dichiara che in fase di chiusura di stesura della presente relazione, ha ricevuto copia, dall'Avv. [REDACTED], in data 8 Gennaio 2025, della dichiarazione di successione del sig. Scarlata Angelo, con devoluzione a favore della [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), corr.te in [REDACTED]

La dichiarazione è stata presentata il 10/12/2024 ed è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Asti al volume 88888, n. 525754, anno 2024.

In data 8 Gennaio 2025 inoltre, ha provveduto a depositare all'Agenzia delle Entrate Territorio di Asti la domanda di voltura catastale a favore della [REDACTED] dei beni immobili caduti in successione di Scarlata Angelo.

(allegato n. 43)

Bra, lì 24 Gennaio 2025

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
- 1006 -
ARCHITETTO
ROBERTA COMOGGIO

ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE:

1. Copia della lettera raccomandata, e relativa ricevuta, inviata al soggetto esecutato per comunicare l'inizio delle operazioni peritali.
2. Copia della mail dell'Istituto Vendite Giudiziarie del 24/09/2024.
3. Copia della mail dell'Istituto Vendite Giudiziarie del 30/09/2024.
4. Copia dei verbali di sopralluogo
5. Copia della mail inviata al Sig. Scarlata in data 31/10/2024
6. Copia dell'Ispezione Ipotecaria – Conservatoria dei Registri immobiliari di Asti del 18/11/2024
7. Copia delle visure catastali all'atto di inizio delle operazioni peritali
8. Copia della Mappa di Impianto Catastale del Comune di Canelli
9. Copia della Scheda Informazioni Urbanistiche reperita dal Geoportale del Comune di Canelli e riferita alla particella 118
10. Copia del Certificato di Residenza e dello Stato di Famiglia della Sig.ra La Mattina Giovanna, reperito presso il Comune di Canelli
11. Copia del Certificato di Matrimonio reperito presso il Comune di Canelli
12. Copia del Certificato di Morte del Sig. Scarlata Angelo reperito presso il Comune di Canelli
13. Copia dell'istanza catastale per la rettifica della numerazione civica, presentato in data 27/12/2024 - Protocollo n. 79151 del 30/12/2024, unitamente alla ricevuta di protocollo e di acquisizione della stessa
14. Copia dell'Art. 34 – Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.C. Vigente – Comune di Canelli
15. Copia della Tabella EU – Allegata alle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Canelli
16. Copia dell'Art. 42 Ter – Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.C. Vigente – Comune di Canelli



17. Copia dell'Art. 41 – Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.C. Vigente – Comune di Canelli

18. Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Canelli in data 10/10/2024

19. Estratto P.R.G.C. Vigente Comune di Canelli

20. Scheda Informazioni Urbanistiche – Geoportale Comune di Canelli: Foglio 4 – Particella 118

21. Scheda Informazioni Urbanistiche – Geoportale Comune di Canelli: Foglio 4 – Particella 394

22. Scheda Informazioni Urbanistiche – Geoportale Comune di Canelli: Foglio 4 – Particella 495

23. Scheda Informazioni Urbanistiche – Geoportale Comune di Canelli: Foglio 4 – Particella 496

24. Copia della richiesta di accesso a Documenti Amministrativi presentata al Comune di Canelli in data 07/10/2024

25. Copia delle schede catastali dell'immobile redatte nel 1989

26. Copia dell'Art. 55 - Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.C. Vigente – Comune di Canelli

27. Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Asti – Riscontro Interpello del 08.11.2024

28. Copia della dichiarazione di comodato d'uso verbale gratuito inerente il Foglio 4 – Particelle 495-496

29. Ufficio Tributi del Comune di Canelli – Certificazione debiti al 09/10/2024

30. Acquedotto Valtigione S.p.A. – Estratto conto al 19/11/2024

31. Stralcio Fascicolo Aziendale – soggetto comodatario – con esatta indicazione delle superfici destinate alle diverse culture.

32. Attestato di Prestazione Energetica Immobili Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 1

32.1 Ricevuta A.P.E.

32.2 Relazione di Sopralluogo

32.3 Delega

33. Relazione fotografica degli immobili – Lotto 1

34. Relazione fotografica degli immobili – Lotto 2

35. Relazione fotografica degli immobili – Lotto 1 - no dati sensibili

36. Relazione fotografica degli immobili – Lotto 2 - no dati sensibili

37. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento – Lotto 1

38. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento – Lotto 2

39. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento – Lotto 1 - no dati sensibili

40. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento – Lotto 2 - no dati sensibili

41. Copia di relazione di perizia – no dati sensibili

42. Copia delle ricevute di trasmissione di bozza di relazione alle parti

43. Copia della dichiarazione di successione del sig. Scarlata Angelo, con devoluzione a favore della "Eredità Giacente di Scarlata Angelo"

Bra, lì 9 Gennaio 2025


ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PROGETTISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
- 1006 -
ARCHITETTO
ROBERTA COMOGGIO