

Sommario

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI	pag.	4
2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	pag.	4
3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E PROVENIENZE	pag.	6
3.1) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.	pag.	6
3.2) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	6
3.3) ATTI DI PROVENIENZA	pag.	7
4) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE BENI	pag.	9
4.1) DATI CATASTALI	pag.	9
4.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.	10
5) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.	11
6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO	pag.	12
7) AGGIORNAMENTO CATASTALE	pag.	12
8) AMBITO NEL P.R.G.C. VIGENTE	pag.	12
9) CONFORMITÀ EDILIZIA	pag.	13
10) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI	pag.	15
11) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA	pag.	16
12) STATO OCCUPAZIONALE	pag.	16
13) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	pag.	16
14) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI	pag.	16
15) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	pag.	16
16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.	16
17) REGIME FISCALE	pag.	18
18) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.	pag.	18
19) ADEMPIMENTI PROCEDURALI	pag.	18
20) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA	pag.	19
21) CONCLUSIONI	pag.	20



Elenco allegati

- 1) ESTRATTI CATASTALI
 - 1.1) Visure catastali antecedenti la variazione
 - 1.2) Tipo Mappale
 - 1.3) Pratica DOCFA
 - 1.4) Visure catastali aggiornate
- 2) ELABORATI GRAFICI
 - 2.1) Inquadramento
 - 2.2) Estratto di mappa
 - 2.3) Planimetria generale
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO DI ASTI, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
 - 4.1) Elenchi sintetici
 - 4.2) Provenienze ultraventennali
 - 4.3) Provenienze ricadenti nel ventennio
 - 4.4) Formalità pregiudizievoli
- 5) ESTRATTO DI P.R.G.C.
- 6) COPIA PRATICHE EDILIZIE
 - 6.1) Richiesta Permesso di Costruire del 05/06/2007 prot. 1057
 - 6.2) Richiesta Permesso di Costruire del 28/06/2007 prot. 1248
 - 6.3) Richiesta Permesso di Costruire del 16/11/2007 prot. 2141
 - 6.4) Piano Esecutivo Convenzionato, accoglimento del 21/03/2009 ed approvazione del 22/04/2009
 - 6.5) Convenzione Urbanistica del 16/05/2011
 - 6.6) Permesso di Costruire n. 4/2011 del 07/12/2011
- 7) ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
- 8) RICEVUTE DI TRASMISSIONE E RICEZIONE DELL'ELABORATO PERITALE AI CREDITORI ED AL DEBITORE



TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare n. 149/2021

██████████, per essa quale procuratrice speciale
██████████ (precedente)

contro

██████████ (esecutato)
*** * ***

G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO

*** * ***

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geometra ██████████, nato a ██████████ il ██████████, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. ██████████ il ██████████, con studio in ██████████ Via ██████████ n. ██████████ ed in ██████████ Corso ██████████ n. ██████████ in data 02/04/2022 riceveva incarico dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe AMOROSO, di Esperto Estimatore nel procedimento in epigrafe, con invito a presentarsi al giuramento fissato per il giorno 05/05/2022.

In tale data, dopo aver accettato l'incarico, gli veniva affidato il seguente quesito:

- 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, la 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 sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*
- 3) *identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune 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 immobiliari non regolarmente accatastate;*
 - 7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 - 8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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 proprietari 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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 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 superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
 - 14) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - 15) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici 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 di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.*

17) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del 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. 5.2:*

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 (fabbrica diroccata, 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 seguenti 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”.

Il Giudice disponeva 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 28/05/2024 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. 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 personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.*

f) *Allegli 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) *alleggi 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 nominato 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”.*

Assunto l'incarico, lo scrivente scaricava la documentazione presente nel fascicolo telematico, versata dalla parte precedente, analizzandone il contenuto e depositando la relazione preliminare in data 16/06/2022.

* * *

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI

Costituisce oggetto del pignoramento – per l'intera titolarità - un compendio immobiliare ubicato in zona periferica del **Comune di Berzano di San Pietro**, Via Albugnano, composto da appezzamento di terreno in unico corpo con entrostanti fabbricati in corso di costruzione, il tutto individuato in mappa al **foglio 4**.

* * *

2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

[Punto 1 del mandato peritale]

In conformità all'incarico affidatogli e previa disamina degli atti, lo scrivente eseguiva in primo luogo le opportune visure presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Asti, Servizio Catastale al fine di reperire i dati censuari aggiornati, nonché presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare per accertare le formalità pregiudizievoli, i passaggi di proprietà ricadenti nel ventennio anteriore e gli atti di provenienza ultraventennali.

Nel contempo trasmetteva all'Ufficio Tecnico del Comune di Berzano di San Pietro un'istanza volta all'ottenimento della documentazione inerente gli aspetti urbanistico-edilizi; a fronte della consistente mole di documentazione, il Responsabile indicava l'impossibilità a trasmettere telematicamente la stessa, rendendola quindi disponibile in forma cartacea, da ritirare previo versamento di diritti di segreteria. Versato quanto richiesto, lo scrivente comunicava che il ritiro sarebbe stato effettuato contestualmente al sopralluogo.

Allo scopo di comunicare al debitore la necessità di assolvere gli incombeni richiesti dal mandato, ne rintracciava sul portale INIPEC l'indirizzo di posta elettronica certificata e, attraverso ulteriori ricerche, l'indirizzo di posta elettronica ordinaria. La comunicazione veniva pertanto inviata ad entrambi gli indirizzi, indicando la necessità di accedere agli immobili ubicati in Berzano di San Pietro, Via Al-



bugnano. Ad esito della comunicazione, veniva in seguito contattato telefonicamente dal debitore, con il quale veniva fissato incontro al 02/02/2023 sulla località ove gli immobili insistono.

Nel giorno stabilito, alla presenza del Sig. [REDACTED], il sottoscritto accedeva agli immobili, prendendo atto della consistenza immobiliare costituita da terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione, dei quali uno in fase iniziale e l'altro in fase più avanzata, eseguendo il rilievo fotografico. Si recava quindi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Berzano di San Pietro, ove ritirava la documentazione tecnica predisposta in copia cartacea.

A fronte dello stato incompleto delle costruzioni, con assenza di finiture e di qualsiasi impianto, non è stato necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica. Si è invece presentata la necessità di denunciare il costruito presso l'Agenzia Entrate-Territorio, inserendo sulla mappa del Catasto Terreni l'ingombro dei corpi di fabbrica (Tipo Mappale) e provvedendo all'accatamento presso il Catasto Fabbricati attraverso pratica DOCFA.

Sulla base delle informazioni rese dal debitore circa il proprio stato civile, presso il Comune di Villanova d'Asti è stato reperito l'estratto dell'atto di matrimonio.

Dall'analisi della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico municipale in risposta all'istanza di accesso agli atti amministrativi depositata dallo scrivente, sono inizialmente emerse incongruenze tra le pratiche edilizie e lo stato di fatto emerso dal sopralluogo. Al fine di approfondire la situazione urbanistico-edilizia delle costruzioni, lo scrivente interpellava nuovamente via e-mail l'Ufficio Tecnico, chiedendo conferma circa l'assenza di ulteriore documentazione o, in difetto, l'invio di integrazioni, cui non seguiva risposta; sentito telefonicamente, il Responsabile rendeva riscontro negativo, comunicando come presso l'archivio non vi fossero altre pratiche.

Richiesta conferma al debitore, questi, attraverso posta elettronica trasmetteva copia della dichiarazione di inizio lavori protocollata il 20/01/2012 al n. 170 presso il Comune di Berzano di San Pietro, nella quale, con riferimento a Permesso di Costruire n. 4/2011 del 07/12/2011 (non presente tra i documenti inviati dal Comune), veniva comunicato l'avvio dei lavori al 21/01/2012, il nominativo dell'impresa e quello del Direttore dei Lavori; veniva inoltre dichiarato l'avvenuto deposito dei documenti in materia energetica e quelli delle opere in cemento armato. Contattato il Tecnico progettista, a conferma di quanto indicato dal debitore, questi trasmetteva tutta la pratica amministrativa, fatta eccezione del Permesso di Costruire.

Interpellato nuovamente in merito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ed a se-



guito di ulteriore ricerca documentale, è stata rinvenuta e resa disponibile in copia tutta la documentazione mancante indicata dal debitore e dal Progettista.

Data la necessità di concludere gli accertamenti ed accatastare i beni, ad istanza dello scrivente l'Ill.mo Sig. Giudice ha concesso proroga del termine per il deposito della Consulenza.

* * *

3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E PROVENIENZE

[Punto 2 del mandato peritale]

3.1) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.

Dall'esame del fascicolo della procedura e dei documenti che lo compongono, è emerso come la documentazione prevista dall'Art. 567 2° co. c.p.c., così come modificato dall'Art. 1 della Legge 302/1998, sia stata sostituita dalla certificazione scritta del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 26/08/2021, con successivo aggiornamento del 13/09/2021, redatta ai sensi dell'ex Art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché la provenienza dei titoli e l'elencazione delle formalità pregiudizievoli.

La titolarità risultante dalla certificazione notarile evidenzia che il Sig. [REDACTED] è proprietario per l'intero del compendio immobiliare oggetto di esecuzione; non esistono pertanto altri soggetti da avvisare ai sensi dell'Art. 599 c.p.c.

In ottemperanza al disposto di cui all'art. 498 c.p.c. non è necessario inviare l'avviso al creditore iscritto [REDACTED] stante il suo assorbimento nel [REDACTED], il quale ha ceduto il credito alla [REDACTED] ora rappresentata dalla [REDACTED]. Non è inoltre necessario assolvere agli incombeni di cui all'art. 158 disp. att. per l'assenza di sequestri conservativi.

* *

3.2) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della certificazione notarile in atti e dalle visure aggiornate svolte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono il compendio pignorato *[v. Allegato 4.4]*.

a) Reg. gen. 5077, Reg. part. 930 del 31/05/2011

Iscrizione di ipoteca volontaria di € 800.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avente durata di 15 anni, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]



██████████, c.f. ██████████, la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Berzano di San Pietro censiti al Catasto Terreni al foglio 4 con le particelle nn. 981 (ex n. 933), 983 (ex n. 934), 985. L'ipoteca è annotata con le seguenti note.

- a.1) Annotazione del 17/09/2013 reg. gen. 7553, reg. part. 1082, per proroga periodo di utilizzo di finanziamento;
- a.2) Annotazione del 02/10/2014 reg. gen. 7264, reg. part. 868, per proroga del periodo di utilizzo – parziale modifica condizioni.

b) Reg. gen. 7714, Reg. part. 6084 del 03/08/2021

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto esecutivo o cautelare emesso dall'Uff. Giud. del Tribunale di Asti il 26/07/2021, rep. 2140 a favore della ██████████, con sede in ██████████, c.f. ██████████, contro il Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████, la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Berzano di San Pietro censiti al Catasto Terreni al foglio 4 con le particelle nn. 981, 983, 985.

* *

3.3) ATTI DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti al debitore in forza dei seguenti passaggi, elencati nella certificazione notarile fornita dalla parte procedente ed integrata con le ricerche svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare [v. *Allegato 4.1*].

a) Atti di provenienza ultraventennali [v. *Allegato 4.2*].

a.1) Dichiarazione di successione del Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, deceduto il ██████████, registrata ad Asti il 06/09/1993 al n. 43 vol. 1494 ed ivi trascritta il 03/12/1993 reg. gen. 8419, reg. part. 6472. L'eredità, costituita dalla piena proprietà su appezzamento in Berzano di San Pietro censito al Catasto Terreni al foglio 4 con il mappale n. 679, oltre altri beni estranei alla procedura, venne devoluta per legge in favore dei figli Sigg.ri ██████████ e ██████████. Il coniuge Sig.ra ██████████, nata il ██████████, rinunciò all'eredità attraverso verbale della Pretura di Torino, Sezione Distaccata di Chieri in data 04/01/1993 n. 1.

a.2) Dichiarazione di successione del Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, deceduto il ██████████, registrata ad Asti il 02/06/1994 al n. 30 vol. 1513 ed ivi trascritta il 23/01/1995 reg. gen. 547, reg. part. 414. L'eredità, costituita dalla piena proprietà su appezzamento in Berzano di San Pietro censito al Catasto Terreni al foglio 4



con il mappale n. 678, oltre altri beni estranei alla procedura, venne devoluta per legge in favore del figlio Sig. [REDACTED] e del coniuge Sig.ra [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

b) Atti di provenienza ricadenti nel ventennio [v. Allegato 4.3].

b.1) Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data 19/12/2005, rep. 1701/556, trascritto ad Asti il 05/01/2006 reg. gen. 155, reg. part. 121, con il quale i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] cedevano ai [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà sull'immobile in Berzano di San Pietro censito al Catasto Terreni al foglio 4 con la particella n. 933 (ex n. 678).

b.2) Dichiarazione di successione della Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], deceduta il [REDACTED], registrata ad Asti il 15/03/2007 al n. 10 vol. 1970 ed ivi trascritta il 24/04/2007 reg. gen. 5373, reg. part. 3395. L'eredità, costituita dalla quota di proprietà di 1/2 sull'appezzamento in Berzano di San Pietro distinto al Catasto Terreni al foglio 4 nn. 934-889, oltre altri beni estranei alla procedura, venne devoluta per legge in favore del figlio Sig. [REDACTED].

b.3) Atto per accettazione tacita dell'eredità a rogito del Notaio [REDACTED] del 18/10/2007 rep. 124708/11499, trascritto ad Asti il 25/10/2007 reg. gen. 13150, reg. part. 8421, con il quale il Sig. [REDACTED] accettava tacitamente l'eredità in morte della madre, Sig.ra [REDACTED], sui beni in Berzano di San Pietro individuati al Catasto Terreni al foglio 4 nn. 934-889.

b.4) Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data 18/10/2007 rep. 124708/11499, trascritto ad Asti il 25/10/2007 reg. gen. 13151, reg. part. 8422, con il quale il Sig. [REDACTED] cedeva al Sig. [REDACTED] la piena proprietà sul fondo al foglio 4 nn. 934 e 889.

b.5) Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data 16/05/2011 rep. 130019/15562, trascritto ad Asti il 20/05/2011 reg. gen. 4729, reg. part. 3174, con il quale i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] trasferivano al Sig. [REDACTED] la piena proprietà sul fondo in Berzano di San Pietro distinto al Catasto Terreni al foglio 4 con le particelle nn. 981-982.

b.6) Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del Notaio [REDACTED] in data 16/05/2011 rep. 130020/15563, trascritto ad Asti il 24/05/2011, reg. gen. 4842, reg. part. 3250, con il quale il Sig. [REDACTED] cedeva al [REDACTED] la

piena proprietà sui terreni al foglio 4 nn. 982 e 984. Tale cessione è derivata dall'attuazione delle pattuizioni contenute nella Convenzione Edilizia trascritta il 24/05/2011 reg. gen. 4841, reg. part. 3249, stipulata con lo stesso atto a favore del [redacted] ed i Sigg.ri [redacted], [redacted] e [redacted].

b.7) Atto di permuta a rogito del Notaio [redacted] in data 23/05/2011, rep. 130044/15578, trascritto ad Asti il 31/05/2011 reg. gen. 5076, reg. part. 3419, con il quale:

- il Sig. [redacted] cedeva ai Sigg.ri [redacted] [redacted] la piena proprietà sul fondo al foglio 4 n. 988;
- i Sigg.ri [redacted] e [redacted] cedevano al Sig. [redacted] la piena proprietà sull'appezzamento al foglio 4 n. 985.

b.8) Atto per accettazione tacita dell'eredità a rogito del Notaio [redacted] in data 23/05/2011 rep. 130044, trascritto ad Asti il 09/09/2021 reg. gen. 8617, reg. part. 6771, con il quale i Sigg.ri [redacted] e [redacted] accettavano tacitamente l'eredità in morte del padre, Sig. [redacted], sul bene in Berzano di San Pietro individuato al Catasto Terreni al foglio 4 n. 985.

b.9) Atto per accettazione tacita dell'eredità a rogito del Notaio [redacted] in data 19/12/2005 rep. 1701, trascritto il 09/09/2021 reg. gen. 8618, reg. part. 6772, con il quale i Sigg.ri [redacted] e [redacted] accettavano tacitamente l'eredità in morte del Sig. [redacted] sul bene in Berzano di San Pietro individuato al Catasto Terreni al foglio 4 n. 933.

In forza dei trasferimenti anzidetti il Sig. [redacted] è effettivamente proprietario per l'intero del compendio immobiliare esecutato collocato in Berzano di San Pietro, composto da terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione.

* * *

4) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE BENI

[Punto 3 del mandato peritale]

4.1) DATI CATASTALI

Secondo i dati riportati nel pignoramento, la proprietà oggetto di esecuzione, ubicata in **Comune di Berzano di San Pietro**, è individuata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Asti, Catasto Terreni, con i dati che seguono:

Fg.	mapp.	m ²	qualità	cl.	R.D.	R.A.
4	981	390	prato	1	1,51	1,61
4	985	1.320	vigneto	1	8,18	10,23
4	983	1.070	seminativo	3	2,76	2,21

per una superficie complessiva di m² 2.780, pari ad are 27,80 (0,73 giornate piemontesi).

Intestatario per l'intero dei fondi anzidetti è il Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████

Le visure in aggiornamento svolte dallo scrivente hanno confermato gli identificativi catastali anzidetti [v. Allegato 1.1].

Il confronto tra la mappa censuaria ed il sopralluogo effettuato dallo scrivente, ha evidenziato come sui terreni siano in corso di costruzione due fabbricati e per tale motivo, al fine di inserirne la consistenza sulla mappa catastale, si è reso necessario predisporre e depositare il Tipo Mappale del 11/04/2024 prot. n. 2024/19575 [v. Allegato 1.2]. E' analogamente stata predisposta la pratica DOCFA per costituzione della nuova unità, registrata dal Servizio Catastale di Asti in data 16/04/2024 al prot. AT0019914 [v. Allegato 1.3], accollando i due edifici nella categoria F/3.

In forza delle anzidette variazioni le costruzioni ed il sedime sul quale esse insistono, vengono attualmente distinte in **Comune di Berzano di San Pietro, foglio 4** con i dati che seguono [v. Allegato 1.4]:

- Catasto Fabbricati, particella **n. 1040 sub. 1**, Via Albugnano SNC, piano T, categoria F/3, identificativo dei corpi di fabbrica in corso di costruzione;
- Catasto Terreni, mappale **n. 1040**, "ente urbano" di m² 2.780, sedime ed area di pertinenza su cui insistono i fabbricati in corso di costruzione.

L'intestazione catastale viene confermata per intero in capo al Sig. ██████████

██████████, nato a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████.

* *

4.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio sottoposto ad esecuzione è costituito da un appezzamento di terreno in unico corpo della complessiva superficie di 2.780 m², oggi individuato dalla particella n. 1040 del foglio 4, all'interno del quale è stata intrapresa la realizzazione di due edifici che allo stato si presentano uno in fase iniziale e l'altro in fase più avanzata.

La proprietà è collocata in margine al piccolo centro abitato di Berzano di San Pietro, individuando un fondo con planimetria a "L" la cui testata nord-est, dalla quale avviene l'accesso, si innesta sulla pubblica Via Albugnano (S.P. n. 3); esso

presenta morfologia di lieve pendenza la quale, a partire dalla strada pubblica, digrada in direzione sud-ovest.

Al momento del sopralluogo rimane chiara la connotazione di cantiere, delimitato sui lati strada e sud da rete temporanea di colore rosso e da cartellonistica; sul fronte nord il fondo è invece delimitato dalle recinzioni delle aree sulle quali insistono i latitanti fabbricati di terzi.

La struttura realizzata nella parte a monte, in prossimità della strada è destinata a costituire un'abitazione unifamiliare su due livelli: ad oggi essa comprende unicamente le opere di fondazione, i pilastri costituenti l'intelaiatura portante del piano inferiore, l'orizzontamento del piano primo, nonché le murature perimetrali del piano terreno e del piano primo, queste ultime ottenute con blocchi cassero in polistirolo o altro materiale espanso simile. L'edificio è tuttora sprovvisto del tetto, delle partizioni interne e di qualsiasi tipo di finitura, ivi compresi gli intonaci.

In posizione frontistante il fabbricato è stato inoltre costruito un muro in cemento armato che contiene il terrapieno su cui si sviluppa la strada pubblica, posta a quota più elevata.

Nella parte centrale del lotto è presente il secondo corpo di fabbrica, indirizzato ad ottenere un edificio bifamiliare: esso è composto esclusivamente dalle opere in cemento armato costituenti fondazioni, basamento del piano terreno e pilastri verso il livello superiore, con completa assenza di parti murarie, tetto e finiture.

L'area circostante le costruzioni è stata sistemata esclusivamente nei tratti necessari alle esigenze di cantiere, con formazione di una semplice pista per gli automezzi che da Via Albugnano scende al corpo di fabbrica più basso, oltre alla basilare profilatura dell'area intorno alla costruzione di monte.

Dati metrici:

superficie del lotto m² 2.780,00

* * *

5) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO

[Punto 4 del mandato peritale]

Secondo le informazioni assunte, il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED] in Villanova d'Asti; dall'estratto dell'atto di matrimonio richiesto al relativo Ufficio di Stato Civile, i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni *[v. Allegato 7]*.

* * *

* *



6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

[Punto 5 del mandato peritale]

I dati catastali riportati nella visura eseguita dallo scrivente alla data del 16/06/2022 *[v. Allegato 1.1]* corrispondono a quelli contenuti nella certificazione notarile allegata dalla parte procedente, a quelli riportati sul pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione conservata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, nonché ai dati riportati sull'atto di permuta del 23/05/2011 relativo alla particella n. 985, sull'atto di compravendita del 16/05/2011 relativo al mappale n. 981 a favore del Sig. [REDACTED]. Per ciò che riguarda l'atto di provenienza del restante mappale n. 983, i dati riportati sul rogito di acquisto del 18/10/2007 a favore del debitore, non corrispondono a quelli contenuti sulla visura catastale del 16/06/2022 di cui sopra, in quanto l'identificativo indicato nella provenienza costituisce la storia catastale dell'immobile, sottoposto successivamente a frazionamento.

Gli identificativi catastali di cui alla visura del 22/04/2024 *[v. Allegato 1.4]* rinnovata a seguito dell'aggiornamento della mappa catastale ed alla presentazione della pratica DOCFA da parte dello scrivente *[v. Allegato 1.2 e 1.3]*, costituiscono anch'essi parte della storia catastale dei beni.

* * *

7) AGGIORNAMENTO CATASTALE

[Punto 6 del mandato peritale]

I fabbricati in corso di costruzione insistenti sui terreni colpiti dal pignoramento non risultavano ancora censiti presso l'Agenzia Entrate-Territorio e pertanto lo scrivente, in conformità al mandato, ha predisposto il Tipo Mappale volto all'inserimento delle strutture in mappa *[v. Allegato 1.2]*, nonché la pratica DOCFA per costituzione delle nuove unità immobiliari *[v. Allegato 1.3]*, potendo confermare l'attuale corretta individuazione del compendio.

* * *

8) AMBITO NEL P.R.G.C. VIGENTE

[Punto 7 del mandato peritale]

Secondo il P.R.G.C. vigente nel Comune di Berzano di San Pietro il compendio immobiliare ricade in "aree destinate ad uso residenziale urbanizzate e/o urbanizzande - R3", disciplinata dall'art. 8 delle N.T.A., il quale le definisce "aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente tipologia residenziale (lotto di completamento a concessione singola>"; in esse sono escluse le destinazioni agricole, depositi e magazzini merci, strutture distributive quali supermercati, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo o di servizio, allevamenti di animali ed ogni al-



tra attività in contrasto con la destinazione residenziale. Nelle aree anzidette sono ammessi interventi relativi a:

- mutamento di destinazione d'uso non in contrasto con quelle ammesse;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia di tipo B, con modifiche alle quote di imposta della copertura nell'ordine massimo di 1 m;
- demolizione di manufatti e bassi fabbricati;
- ricostruzione o nuova edificazione di bassi fabbricati a servizio della residenza;
- ampliamento una tantum non eccedente il 20% della superficie utile esistente, al fine di adeguamenti igienico-sanitari o funzionali.

Tutti gli interventi sono ammessi con concessione singola, fatta eccezione per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso; le opere soggette a manutenzione straordinaria o demolizione sono assentibili tramite autorizzazione.

L'appezzamento ricade inoltre in *classe geologica II* definita come *“porzioni di territorio nelle quali, considerate le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, gli interventi sono subordinati alle eventuali condizioni edificatorie conseguenti alle indagini prescritte dal D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito dei singolo lotto edificatorio o di un intorno significativo circostante”*.

* * *

9) **CONFORMITÀ EDILIZIA**

[Punto 8 del mandato peritale]

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Berzano di San Pietro, risulta la seguente documentazione tecnica inerente il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, riprodotta a formare l'*Allegato 6*.

- a) *Richiesta di parere favorevole del 05/06/2007 prot. 1057 (pratica edilizia n. 03/2007)* a nome del Sig. ██████████ per la *“realizzazione di complesso residenziale”*, da edificarsi sui terreni individuati in mappa al foglio 4 nn. 889-934. Al fine del rilascio l'Ufficio Tecnico comunicava che, a seguito di parere favorevole da parte della Commissione Edilizia riunitasi il 21/06/2007, era necessario produrre una serie di integrazioni documentali entro i successivi 60 giorni *[v. Allegato 6.1]*.
- b) *Richiesta di Permesso a Costruire del 28/06/2007 prot. 1248 (pratica edilizia n. 03/2007)* a nome del Sig. ██████████ per la *“realizzazione di complesso residenziale”*, da edificarsi sui terreni individuati in mappa al foglio 4 nn. 889-934. Al fine del rilascio l'Ufficio Tecnico comunicava il parere favorevole da parte della Commissione Edilizia riunitasi il 12/07/2007, condi-



zionato da stipula di Convenzione Edilizia con il Comune riguardante l'accesso carraio dall'area a servizi, gli scarichi fognari e la distanza dal confine; venivano inoltre richieste variazioni relativamente ai sottotetti non abitabili [v. *Allegato 6.2*].

- c) Richiesta di Permesso a Costruire del 16/11/2007 prot. 2141, presentata dalla [REDACTED] per la "realizzazione di complesso residenziale" da edificarsi sui terreni individuati in mappa al foglio 4 nn. 889-934, dei quali la richiedente ne era divenuta proprietaria in data 18/10/2007. Ad integrazione dell'istanza depositata dal precedente proprietario, l'impresa edile trasmetteva copia delle tavole contenenti le integrazioni richieste dall'Ufficio Tecnico municipale, il conteggio inerente il Costo di Costruzione e la bozza di Convenzione [v. *Allegato 6.3*].
- d) Piano Edilizio Convenzionato, accoglimento del 21/03/2009 ed approvazione del 22/04/2009, di cui all'istanza presentata dai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] in data 21/03/2009 prot. 610, per la disamina del progetto di cui allo Strumento Urbanistico Esecutivo da eseguirsi sui mappali al foglio 4 nn. 933, 934, 679, 889/parte e 684/parte. Il P.E.C. venne approvato a seguito di Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 22/04/2009, con il quale veniva favorevolmente accolto il progetto da realizzarsi su una superficie territoriale complessiva di m² 5.590, dei quali 5.120 destinati all'intervento e m² 470 destinati a spazi pubblici, nonché una volumetria residenziale disponibile pari a mc 2.560 [v. *Allegato 6.4*].
- e) Convenzione Urbanistica del 16/05/2011 rep. 130020/15563, a rogito del Notaio [REDACTED], registrata ad Asti il 19/05/2011 al n. 3263, ivi trascritta il 24/05/2011 reg. gen. 4841, reg. part. 3249, a favore del [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED] proprietario dei terreni al foglio 4 nn. 981, 982 (ex 933), 983, 984 (ex n. 934), 988, 989 (ex n. 889), nonché contro i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] proprietari dei terreni al foglio 4 nn. 985, 986, 987 (ex n. 679), 990, 991 (ex n. 684). L'anzidetta Convenzione regolava il progetto di cui al Piano Esecutivo relativo alla realizzazione di edifici unifamiliari e bifamiliari, nonché unifamiliari a schiera a destinazione residenziale, per un volume complessivo massimo di mc 2.560 ed abitanti insediabili n. 26; all'atto della prima domanda di Concessione Edilizia i proponenti si impegnavano a presentare anche il progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria, le quali dovevano essere ultimate entro quattro anni dalla sottoscrizione della convenzione e prima della richiesta di abitabili-



tà del primo lotto realizzato; il termine per richiedere la prima Concessione Edilizia fu stabilito in tre anni successivi alla stipula della Convenzione, mentre le restanti entro un massimo di sei anni. Attraverso l'atto notarile di cui alla Convenzione gli stipulanti cedevano nel contempo al Comune gli appezzamenti destinati alle aree funzionali al P.E.C. da adibire a parcheggio distinti in mappa al foglio 4 nn. 982, 984 (██████████) e 987 (██████████) [v. Allegato 6.5].

- f) Permesso di Costruire n. 4/2011 del 07/12/2011, rilasciato al Sig. ██████████ in qualità di legale rappresentante dell'omonima ditta edile, a seguito di istanza del 30/05/2011 prot. 1280/2011, per la realizzazione di complesso residenziale in area 5PE; i lavori vennero avviati il 21/01/2012 come risulta dalla dichiarazione presentata il 20/01/2012 prot. 170.

Alla luce della documentazione raccolta, preso atto del Permesso di Costruire rilasciato il 07/12/2011 e l'avvio dei lavori in data 21/01/2012, le opere sinora eseguite, come sopra descritte, possono ritenersi realizzate a seguito di un regolare iter amministrativo. I lavori rimasero in una fase sostanzialmente iniziale e l'atto autorizzativo risulta ad oggi scaduto, al pari della Convenzione.

Sulla base della documentazione rinvenuta e del colloquio tenuto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il previsto intervento potrà essere portato a termine sulla base delle condizioni contenute nella Convenzione (sebbene scaduta), presentando una nuova richiesta di Permesso di Costruire volto a concludere le opere a partire dalla situazione attuale del costruito, il tutto previo confronto con il Servizio Tecnico del Comune di Berzano di San Pietro.

Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, occorrerà infine verificare, unitamente all'Ufficio Tecnico, il relativo stato di avanzamento, la corretta esecuzione e l'eventuale completamento.

* * *

10) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI

[Punto 9 del mandato peritale]

A giudizio dello scrivente, considerato che il pignoramento colpisce l'intera titolarità su un appezzamento di terreno con entrostanti fabbricati in corso di costruzione, il tutto formante un corpo unitario oggetto di realizzazione nell'ambito di un più ampio intervento volto ad ottenere edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari, rimasto allo stadio di cantiere, la proprietà è alienabile in unica soluzione.

* * *

* *

11) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA

[Punto 10 del mandato peritale]

Il pignoramento colpisce i beni oggetto della presente relazione per l'intera titolarità in capo al Sig. ██████████; in assenza di ulteriori comproprietari non è necessario procedere al frazionamento del compendio immobiliare al fine di scindere la quota eseguita da quelle di altri soggetti.

* * *

12) STATO OCCUPAZIONALE

[Punto 11 del mandato peritale]

Secondo quanto è stato possibile accertare direttamente durante il sopralluogo, la proprietà, rimasta allo stadio di cantiere, risulta da tempo in abbandono ed ai fini estimativi viene considerata libera da contratti locativi.

* * *

13) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

[Punto 12 del mandato peritale]

Posto il compendio eseguito comprende edifici in corso di realizzazione non destinati a residenza del debitore e preso atto che questi risulta tuttora coniugato, è possibile soprassedere agli accertamenti riguardanti l'eventuale assegnazione della casa coniugale.

* * *

14) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI

[Punto 13 del mandato peritale]

Gli immobili non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri od oneri di natura condominiale e demaniale.

* * *

15) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

[Punto 14 del mandato peritale]

Secondo le informazioni assunte, non esistono spese di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie deliberate e procedimenti giudiziari.

* * *

16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

[Punto 15 del mandato peritale]

La proprietà è ubicata in zona residenziale prossima al centro del territorio comunale di Berzano di San Pietro, a breve distanza e comodo ai servizi urbani quali negozi, scuole, sanità ed uffici, presenti a livello essenziale.

A livello edilizio il lotto è agevolmente sfruttabile, anche in base alla sua

estensione, le cui potenzialità comprendono la residenza.

Ai fini estimativi, il prezzo adottato terrà conto in particolare:

- del fatto che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari, richiedendo una corrispondente riduzione dei prezzi unitari allo scopo di aumentare l'appetibilità;
- dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata;
- della collocazione degli immobili in rapporto al tessuto urbano;
- delle caratteristiche del compendio individuate nel corso del sopralluogo, come sopra descritte, relative ad estensione, conformazione, elementi costruttivi, materiali impiegati, accessibilità, dotazione tecnologica, condizioni d'uso e manutenzione, ecc.;
- dello stato occupazionale analizzato al corrispondente paragrafo;
- delle potenzialità di sfruttamento del lotto ove insistono gli edifici in corso di costruzione;
- della necessità di un confronto preventivo con il Servizio Tecnico municipale circa le modalità di attuazione della Convenzione già in atti, attualmente scaduta;
- della conseguente necessità di richiedere un nuovo Permesso di Costruire, essendo ormai trascorsi i termini del procedimento circa l'iniziale istanza;
- della necessaria verifica delle opere di urbanizzazione realizzate ed ancora da realizzare.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il valore viene stabilito considerando il più probabile valore di mercato adottando il metodo sintetico-comparativo, confrontando i prezzi delle proprietà vendute con caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, analizzando lo stato di fatto e le considerazioni espresse ai paragrafi precedenti.

La valutazione dei terreni, suscettibili di trasformazione edilizia in base alla Convenzione sopra citata, viene determinata usando come parametro di misura la superficie in metri quadrati, valutando a corpo le strutture e le opere già realizzate.

Pur essendo la valutazione formulata a partire dai dati metrici, questi sono da intendere come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi il prezzo come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attualmente si trova.

Allo scopo di tener conto dei particolari aspetti associabili alla fattispecie, più sopra elencati, con particolare riguardo alla vendita in ambito di procedimento esecutivo, occorre apportare un deprezzamento volto ad aumentare l'appetibilità, che appare congruo applicare in ragione del 30% (trenta per cento).



In forza delle considerazioni sopra esposte, sulla base della documentazione raccolta e dei rilievi eseguiti, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e date le possibilità di sfruttamento, si possono elaborare i seguenti valori.

Appezamento con entrostanti fabbricati in corso di costruzione, assoggettabili a trasformazione edilizia in forza di Convenzione edilizia:

m² 2.780,00 x 35,00 €/m² = € 97.300,00

• strutture esistenti, a corpo € 15.000,00

sommano € 112.300,00

• deprezzamento 30%

€ 112.300,00 x - 0,30 = € -33.690,00

• valore netto a procedura esecutiva

€ 112.300,00 - 33.690,00 = € 78.610,00

arrotondabile in € **78.500,00**

(dicansi euro settantottomilacinquecento/00)

Il valore di stima comprende ogni ragione, accessione, pertinenza onere, servitù, passaggi ed accessi, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

* * *

17) REGIME FISCALE

[Punto 16 del mandato peritale]

Il trasferimento degli immobili pignorati, nel caso di specie per la cessione di terreni con edifici strumentali classificati come "in corso di costruzione" è prevista la tassazione ordinaria, soggetta quindi al pagamento dell'I.V.A. con aliquota al 22%; è inoltre dovuta l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria e catastale, in misura fissa pari a 200 euro ciascuna.

* * *

18) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.

[Punto 17 del mandato peritale]

Le strutture in corso di realizzazione facenti parte del compendio immobiliare pignorato non rientrano nelle categorie indicate dalle lettere a), b), c), d), e), f) del punto 17 del mandato e non presenta caratteristiche ad essi assimilabili; non è pertanto necessario produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

* * *

19) ADEMPIMENTI PROCEDURALI

Sulla base di quanto indicato dal mandato, lo scrivente ha inviato bozza della presente relazione peritale attraverso posta elettronica certificata al Legale della parte procedente, Avv. [REDACTED], nonché al debitore attraverso indiriz-

zo di posta elettronica ordinaria fornito dal medesimo. In merito non sono pervenute osservazioni da parte del Legale e dell'esecutato.

* * *

20) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA

Lotto Unico: in **Comune di Berzano di San Pietro Asti**, piena proprietà su compendio immobiliare costituito da appezzamento di terreno in unico corpo con entrostanti fabbricati in corso di costruzione, ubicato in zona prossima al centro comunale, individuato presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, come segue.

- Catasto Fabbricati, particella **n. 1040 sub. 1**, Via Albugnano SNC, piano T, categoria F/3, identificativo dei corpi di fabbrica in corso di costruzione;
- Catasto Terreni, mappale **n. 1040**, "ente urbano" di m² 2.780, sedime ed area di pertinenza su cui insistono i fabbricati in corso di costruzione.

Appezzamento di terreno in unico corpo della complessiva superficie di m² 2.780 all'interno del quale è stata intrapresa la realizzazione di due edifici che allo stato si presentano uno in fase iniziale e l'altro in fase più avanzata.

La proprietà è collocata in margine al piccolo centro abitato di Berzano di San Pietro, individuando un fondo con planimetria a "L" la cui testata nord-est, dalla quale avviene l'accesso, si innesta sulla pubblica Via Albugnano (S.P. n. 3); presenta morfologia di lieve pendenza la quale, a partire dalla strada pubblica, digrada in direzione sud-ovest. Il lotto è delimitato sui lati strada e sud da rete temporanea di cantiere di colore rosso e da cartellonistica; sul fronte nord il fondo è invece delimitato dalle recinzioni delle aree sulle quali insistono i latitanti fabbricati di terzi.

La struttura realizzata nella parte a monte, in prossimità della strada è destinata a costituire un'abitazione unifamiliare su due livelli: essa comprende unicamente le opere di fondazione, i pilastri costituenti l'intelaiatura portante del piano inferiore, l'orizzontamento del piano primo, nonché le murature perimetrali del piano terreno e del piano primo, queste ultime ottenute con blocchi cassero in polistirolo o altro materiale espanso simile. L'edificio è sprovvisto del tetto, delle partizioni interne e di qualsiasi tipo di finitura, ivi compresi gli intonaci. In posizione frontistante il fabbricato è stato inoltre costruito un muro in cemento armato che contiene il terrapieno su cui si sviluppa la strada pubblica, posta a quota più elevata.

Nella parte centrale del lotto è presente il secondo corpo di fabbrica, indirizzato ad ottenere un edificio bifamiliare, composto esclusivamente dalle opere in cemento armato costituenti fondazioni, basamento del piano terreno e pilastri verso il livello superiore, con completa assenza di parti murarie, tetto e finiture.



L'area circostante le costruzioni è stata sistemata esclusivamente nei tratti necessari alle esigenze di cantiere, con formazione di una semplice pista per gli automezzi che da Via Albugnano scende al corpo di fabbrica più basso, oltre alla basilare profilatura dell'area intorno alla costruzione di monte.

Il tutto risulta in completo stato di abbandono.

L'immobile ricade in un comparto edilizio sottoposto a Convenzione Edilizia già stipulata e ad oggi scaduta; secondo le informazioni rese dall'Ufficio Tecnico municipale, gli interventi in essa previsti potranno comunque essere attuati previo confronto con gli organi comunali, richiedendo un nuovo Permesso di Costruire che tenga conto delle opere già realizzate sia in merito alle urbanizzazioni primarie, sia con riferimento agli edifici in corso di costruzione.

Alle coerenze, da nord in senso orario: mappali di terzi al foglio 4 nn. 675, 677, 800, Strada Provinciale (Via Albugnano), particelle nn. 986, 890, 682, 987, 984, 982.

Valore del Lotto € 78.500,00
(dicansi euro settantottomilacinquecento/00)

Il lotto ed il valore di stima comprendono ogni ragione, accessione, pertinenza onere e servitù, passaggi, accessi e proprietà comuni, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

* * *

21) CONCLUSIONI

- a) In ordine al mandato peritale assegnatogli, l'Esperto Estimatore ha provveduto a redigere la presente relazione, rispondendo a ciascun punto del quesito, così come indicato dall'Ill.mo Sig. Giudice, nei termini che seguono:
- o ha svolto l'accesso agli immobili, in Berzano di San Pietro, alla presenza del debitore, eseguendo il rilievo fotografico;
 - o ha analizzato la documentazione in atti, verificandone la completezza, reperendo ed elencando le formalità pregiudizievoli e le provenienze;
 - o ha elencato i dati catastali riportati sul pignoramento, ponendoli a confronto con quelli attuali, descrivendo dettagliatamente gli immobili oggetto di esecuzione;
 - o sulla base delle informazioni assunte, il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni;
 - o dal confronto dei dati catastali riportati sulle visure svolte dallo scrivente con quelli contenuti nell'atto di pignoramento non sono emerse incongruenze circa l'identificazione degli immobili; dal sopralluogo è emersa la presenza di fabbricati in corso di costruzione, per i quali è stato necessario

procedere con l'accatastamento attraverso Tipo Mappale e procedura DOCFA;

- ha reperito la documentazione urbanistico-edilizia in forza della quale la trasformazione del lotto è stata avviata con l'impianto dei fabbricati in corso di costruzione; da essa è emerso che l'intervento è stato intrapreso a seguito di un regolare iter amministrativo, il cui Permesso di Costruire, risalente al 2011, è oggi scaduto al pari della Convenzione alla quale si appoggia; la prosecuzione dei lavori sarà possibile alle condizioni della Convenzione (sebbene scaduta), presentando una nuova richiesta di Permesso di Costruire, previo confronto con il Comune di Berzano di San Pietro;
- in funzione delle sue caratteristiche il compendio è trasferibile in unico lotto;
- dalle informazioni assunte il compendio immobiliare è da considerarsi libero;
- essendo il debitore tuttora coniugato e data la tipologia degli immobili, non vi è da considerare l'eventuale assegnazione della casa coniugale;
- sugli immobili non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, diritti condominiali e demaniali;
- non esistono spese di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie deliberate e procedimenti giudiziari;
- sulla base delle caratteristiche dei beni, dei dati metrici e delle considerazioni ai fini della stima, alla proprietà immobiliare è associabile un valore a procedura esecutiva di **€ 78.500,00**;
- il trasferimento degli immobili comporta il pagamento dell'I.V.A., nonché il versamento dell'imposta di registro;
- verificata l'appartenenza alle varie categorie di edifici, non è stato necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

b) Il sottoscritto ha trasmesso l'elaborato peritale ed i rispettivi allegati attraverso posta elettronica certificata al Legale del creditore procedente, nonché all'indirizzo di posta elettronica ordinaria dell'esecutato; allega quindi alla presente le rispettive ricevute di trasmissione. Nei termini previsti non sono pervenute osservazioni in merito alla stessa.

c) Il presente elaborato viene depositato presso il Tribunale di Asti attraverso il Processo Civile Telematico.

d) E' stata composta la documentazione fotografica, allegata unitamente alle planimetrie di rilievo, alle visure catastali e del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, all'estratto del P.R.G.C. riportante la normativa vigente, nonché copia degli atti istruttori rilasciati dal Servizio Tecnico del Comune di Berzano



- e) Viene infine prodotta la descrizione dei beni unitamente ai corrispondenti dati catastali, per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, oltre la relazione peritale epurata dei dati sensibili in conformità alla legge sulla privacy.

ASTE GIUDIZIARIE
*** * ***
* * *

ASTE GIUDIZIARIE

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

Con il deposito della presente il sottoscritto resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per ogni chiarimento che Egli riterrà utile richiedergli.

Narzole, lì 17/05/2024

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
L'Esperto Estimatore
Geom. [REDACTED]

(firmato digitalmente)

ASTE GIUDIZIARIE

