



## TRIBUNALE DI ASTI

**ASTE GIUDIZIARIE** RGE 153/2023

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa P. Amisano**



**promossa da:**



.....  
**Procuratore speciale**  
.....

Creditore procedente



**contro:**

Debitore



**CTU**

**Arch. Bruno Briola**



**QUESITI**

L'Ill.mo G.E. del Tribunale di Asti, con proprio provvedimento in data 20.07.2024, nominava il sottoscritto tecnico BRIOLA Arch. Bruno, con studio in Asti, C.so V. Alfieri n.291, Consulente Tecnico d'Ufficio, perito esperto nell'RGE n. 153/2023. Lo scrivente, prestato giuramento di rito ed accettato l'incarico in data 22.07.2024, si impegna a depositare specifica relazione scritta in ordine ai seguenti compiti:

- 1)** *prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire prontamente, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo del debitore risultante in atti, con invito a consentire la visita dell'immobile; provveda ad avvertire il GE in caso di impossibilità di accesso;*

Lo scrivente CTU, con Raccomandata consegnata a mano, previo accordi con le parti, fissava come data del sopralluogo per avviare le operazioni peritali relative ai beni immobili oggetto della presente, il giorno mercoledì 11.09.2024 alle ore 15:00. Le operazioni si sono svolte regolarmente in tale data e ora, alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_ e del Sig. \_\_\_\_\_, per conto dell'IVG e si sono concluse alle ore 16:20.

- 2)** *esamini l'atto di pignoramento e la completezza/regolarità della documentazione ipocatastale / relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari; verifichi continuità trascrizioni, acquisisca atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (es., ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ecc.); acquisisca ove non depositate le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene; dica se debba sopperire a dimissioni fiscalmente rilevanti e i relativi costi;*

Esaminati l'Atto di Pignoramento e la relazione Notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 CPC, redatta dalla Dott.ssa \_\_\_\_\_, Notaio in Palermo, in data 20.10.2023, si conferma la correttezza e la completezza nell'individuazione dei beni oggetto della procedura in relazione ai dati presenti in Catasto e nei Registri Immobiliari.

Si precisa che a seguito PEC inviata all'IVG/IFIR Piemonte in data 27.11.2024 (presente in allegato) in merito all'esame della documentazione che dovrebbe precedere il sopralluogo, come previsto da incarico della G.E. al paragrafo I) "Esame documentazione", nulla è pervenuto allo scrivente. Risulta ancora presente alla data della stesura della relazione peritale l'albero segnalato nel verbale di sopralluogo, come costituente pericolo per l'altrui proprietà.

Per quanto attiene le provenienze ultraventennale, l'elenco delle stesse risulta riportato nel Certificato Notarile di cui sopra e presente nell'Allegato 5 "Documentazione varia".

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. si procede di seguito all'elencazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

Direzione Provinciale di CUNEO Data 07.11.2024 Ora 16:42:53 Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ALBA

**Ispezione telematica** Ispezione n. T326943 del 07.11.2024

**Dati della richiesta**

Denominazione:

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 29.10.1997 al 07.11.2024

Periodo recuperato e validato dal 02.01.1978 al 28.10.1997

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Elenco sintetico delle formalità**

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 18.07.2006 - Registro Particolare 4766 Registro Generale 6791  
Pubblico ufficiale Repertorio 98813/25943 del 26.06.2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SANTO STEFANO ROERO(CN)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13.11.2007 - Registro Particolare 6618 Registro Generale 10171  
Pubblico ufficiale Repertorio 15342/4352 del 30.10.2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SANTO STEFANO ROERO(CN)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13.11.2007 - Registro Particolare 6619 Registro Generale 10172  
Pubblico ufficiale Repertorio 15342/4352 del 30.10.2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SANTO STEFANO ROERO(CN)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04.08.2009 - Registro Particolare 4979 Registro Generale 6710  
Pubblico ufficiale Repertorio 101570/28011 del 14.07.2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SANTO STEFANO ROERO(CN)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

*Documenti successivi correlati:*

- Trascrizione n. 5389 del 15.09.2009

Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 15.09.2009 - Registro Particolare 5389 Registro Generale 7308  
Pubblico ufficiale Repertorio 101570/28011 del 14.07.2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SANTO STEFANO ROERO(CN)

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4979 del 2009

- ISCRIZIONE CONTRO del 18.11.2014 - Registro Particolare 930 Registro Generale 7258  
Pubblico ufficiale Repertorio 204482/72385 del 17.04.2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SANTO STEFANO ROERO(CN)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30.08.2023 - Registro Particolare 5543 Registro Generale 7006  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 2819 del 07.08.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SANTO STEFANO ROERO(CN)

Nota disponibile in formato elettronico

**3) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

3.1 *identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguardi la proprietà o un altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà a acquisire: certificato di stato civile del/gli esecutato/i e qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000; qualora risulti pignorata la sola quota di un mezzo di un immobile in comunione legale dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

3.2 *verificare la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*

**3.1** I beni immobili oggetto della presente RGE. sono così censiti:

**Nel comune di Santo Stefano Roero (CN), Frazione San Lorenzo**

NCT

Foglio n.16 part.IIa 209, cat. Prato - cl. 3 - are 09 ca 68 - RD € 3.25 - RA € 3.25

Foglio n.16 part.IIa 857, cat. Prato - cl. 3 - are 17 ca 85 - RD € 5.99 - RA € 5.99

**Nel comune di Santo Stefano Roero (CN), Frazione Berteri**

NCEU

Foglio n.18 part.IIa 487 sub 1, cat. F/1 - cons.: 182 mq

Foglio n.18 part.IIa 516 sub 1, cat. F/1 - cons.: 222 mq

Foglio n.18 part.IIa 522, cat. F/1 - cons.: 358 mq

Foglio n.18 part.IIa 541, cat. F/1 - cons.: 21 mq

Foglio n.18 part.IIa 542, cat. F/1 - cons.: 395 mq

NCT

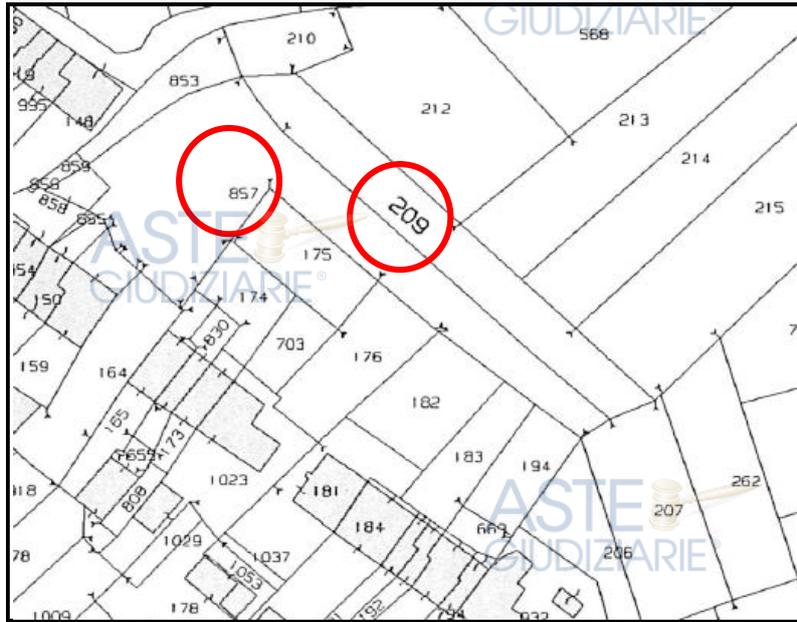
Foglio n.18 part.IIa 515, cat. Prato arbor. - cl. 3 - are 08 ca 10 - RD € 2.72 - RA € 2.72

Foglio n.18 part.IIa 521, cat. Seminativo - cl. 3 - are 07 ca 77 - RD € 5.02 - RA € 3.01

Foglio n.18 part.IIa 529, cat. Seminativo - cl. 3 - are 05 ca 25 - RD € 3.39 - RA € 2.03

\*\*\*\*\*

**Coerenze relative ai terreni in Santo Stefano Roero (CN), facenti parte del LOTTO n.1**



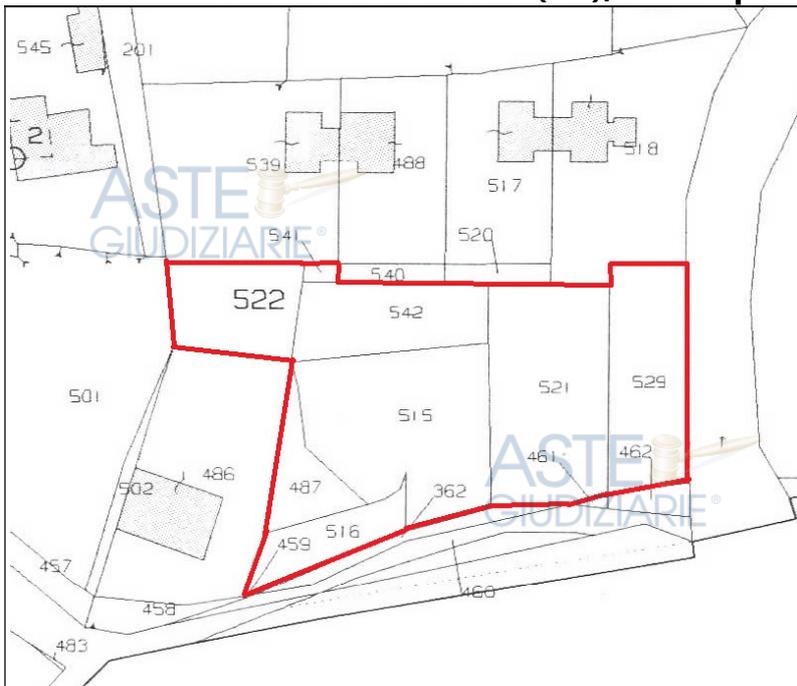
**Fg. 16 Part. 209**

- A nord est con i mappali 212,213,214 e 215
- A sud est con il mappale 210
- A sud ovest con il mappale 857
- A nord ovest con il mappale 207

**Fg. 16 Part. 857**

- A nord est con il mappale 209
- A sud est con il mappale 207, 175 e 174
- A sud ovest con i mappali 194, 183, 182, 176,175, 164, 855 e 859
- A nord ovest con il mappale 853 e 859

**Coerenze relative ai terreni in Santo Stefano Roero (CN), facenti parte del LOTTO n.2**



**Fg. 18 Part. 487 sub 1**

A est con il mappale 515  
A sud con i mappali 459 e 516  
A ovest con il mappale 486

**Fg. 18 Part. 516 sub 1**

A nord con i mappali 487 e 515  
A est con il mappale 515  
A sud con i mappali 362 e 459  
A ovest con il mappale 486

**Fg. 18 Part. 522**

A nord con il mappale 539  
A est con il mappale 541 e 542  
A sud con il mappale 486  
A ovest con il mappale 501

**Fg.18 Part. 541**

A nord con il mappale 539  
A est con il mappale 540  
A sud con il mappale 542  
A ovest con il mappale 522

**Fg.18 Part. 542**

A nord con i mappali 541, 540 e 520  
A est con il mappale 521  
A sud con il mappale 515  
A ovest con i mappali 522

**Fg. 18 Part. 515**

A nord con il mappale 542  
A est con il mappale 521  
A sud con i mappali 516 e 362  
A ovest con il mappale 487

**Fg. 18 Part. 521**

A nord con i mappali 520 e 518  
A est con il mappale 529  
A sud con i mappali 461 e 362  
A ovest con i mappali 542 e 515

**Fg. 18 Part. 529**

A nord con il mappale 518  
A est con il Rio delle valle San Lorenzo  
A sud con il mappale 462  
A ovest con i mappali 521 e 518

\*\*\*\*\*

**Frazionamenti e variazioni catastali (come da Certificato Notarile)**

\* Catasto fabbricati di SANTO STEFANO ROERO (CN) **Foglio 18 Particella 487** Subalterno I Natura F1 Consistenza 182 mq Indirizzo FRAZIONE BERTERI T-T-1

**in ditta a:** MARTINI COSTRUZIONI S.R.L. COMUNE RIVALTA DI TORINO (TO) cf 09329790019 proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** DIVISIONE del 06/07/2009 in atti dal 06/07/2009 (n.015625/2009)

**Dati derivanti da:** DIVISIONE del 06/07/2009 Pratica n. CN0229094 in atti dal 06/07/2009 DIVISIONE (n. 15625.1/2009)

\* Catasto fabbricati di SANTO STEFANO ROERO (CN) **Foglio 18 Particella 516** Subalterno I Natura F1 Consistenza 222 mq Indirizzo FRAZIONE BERTERI Piano T

**in ditta a:** MARTINI COSTRUZIONI S.R.L. COMUNE RIVALTA DI TORINO (TO) cf 09329790019 proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** DIVISIONE del 06/07/2009 in atti dal 06/07/2009 (n.015625/2009)

**Dati derivanti da:** DIVISIONE del 06/07/2009 Pratica n. CN0229094 in atti dal 06/07/2009 DIVISIONE (n. 15625.1/2009)

\* Catasto terreni di SANTO STEFANO ROERO (CN) **Foglio 18 Particella 515** Prato Arbor Classe 3 Superficie are 8 ca 10 Reddito dominicale euro 2,72 Reddito agrario euro 2,72

**in ditta a:** MARTINI COSTRUZIONI S.R.L. COMUNE RIVALTA DI TORINO (TO) cf 09329790019 proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO del 01/07/2009 Pratica n. CN0217871 in atti dal 01/07/2009 (n. 217871.1/2009)

\* Catasto terreni di SANTO STEFANO ROERO (CN) **Foglio 18 Particella 521** Seminativo Classe 3 Superficie are 7 ca 77 Reddito dominicale euro 5,02 Reddito agrario euro 3,01

**in ditta a:** MARTINI COSTRUZIONI S.R.L. COMUNE RIVALTA DI TORINO (TO) cf 09329790019 proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO del 01/07/2009 Pratica n. CN0217871 in atti dal 01/07/2009 (n. 217871.1/2009)

\* Catasto fabbricati di SANTO STEFANO ROERO (CN) **Foglio 18 Particella 541** Natura F1 Consistenza 21 mq  
Indirizzo FRAZIONE BERTERI Piano T

**in ditta a:** MARTINI COSTRUZIONI S.R.L. COMUNE RIVALTA DI TORINO (TO) cf 09329790019 proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 23/05/2011 in atti dal 23/05/2011 (n.082471/2011)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE Pratica n. CN0243747 in atti dal 23/05/2011 EDIFICAZIONE E FRAZ. DI AREA URBANA (n. 82471.1/2011)

\* Catasto fabbricati di SANTO STEFANO ROERO (CN) **Foglio 18 Particella 542** Natura F1 Consistenza 395 mq  
Indirizzo FRAZIONE BERTERI Piano T

**in ditta a:** MARTINI COSTRUZIONI S.R.L. COMUNE RIVALTA DI TORINO (TO) cf 09329790019 proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 23/05/2011 in atti dal 23/05/2011 (n.082471/2011)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 23/05/2011 Pratica n. CN0243747 in atti dal 23/05/2011 EDIFICAZIONE E FRAZ. DI AREA URBANA (n. 82471.1/2011)

\* Catasto fabbricati di SANTO STEFANO ROERO (CN) **Foglio 18 Particella 522** Natura F1 Consistenza 358 mq  
Indirizzo FRAZIONE BERTERI Piano T

**in ditta a:** MARTINI COSTRUZIONI S.R.L. COMUNE RIVALTA DI TORINO (TO) cf 09329790019 proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 06/07/2009 Pratica n. CN0228373 in atti dal 06/07/2009 COSTITUZIONE (n. 5434.1/2009)

**Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 06/07/2009 in atti dal 06/07/2009 (n.005434/2009)

\* Catasto terreni di SANTO STEFANO ROERO (CN) **Foglio 18 Particella 529** Seminativo Classe 3 Superficie are 5 ca 25 Reddito dominicale euro 3,39 Reddito agrario euro 2,03.

**in ditta a:** MARTINI COSTRUZIONI S.R.L. COMUNE RIVALTA DI TORINO (TO) cf 09329790019 proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO del 01/07/2009 Pratica n. CN0217871 in atti dal 01/07/2009 (n. 217871.1/2009)

\* Catasto terreni di SANTO STEFANO ROERO (CN) **Foglio 16 Particella 209** Prato Classe 3 Superficie are 9 ca 68 Reddito dominicale lire 6.292 Reddito agrario lire 6.292

**in ditta a:** MARTINI COSTRUZIONI S.R.L. COMUNE RIVALTA DI TORINO (TO) cf 09329790019 proprietà 1/1,

**in ditta a:** MARTINI COSTRUZIONI S.R.L. COMUNE RIVALTA DI TORINO (TO) cf 09329790019 proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 13/12/1977

\* Catasto terreni di SANTO STEFANO ROERO (CN) **Foglio 16 Particella 857** Prato Classe 3 Superficie are 17 ca 85 Reddito dominicale lire 11.603 Reddito agrario lire 11.603

**in ditta a:** MARTINI COSTRUZIONI S.R.L. COMUNE RIVALTA DI TORINO (TO) cf 09329790019 proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO del 18/09/1990 in atti dal 19/09/1990 (n. 4697.1/1990)

I terreni, sono pignorati per intero e, come da visure catastali, la proprietà, per la quota di 1/1, risulta essere:

con sede in  
C.F./P.IVA con rappresentante dell'impresa Sig. , nato il  
a ( ).

Trattandosi di persona giuridica, lo scrivente ha provveduto a reperire la visura camerale, presente in allegato 5 "Documentazione Varia", di cui si riporta stralcio:

Denominazione:

Sede legale:

Numero REA: TO-

C.F./Reg. Imprese:

Partita IVA:

Forma Giuridica: Società a Responsabilità Limitata

Data Costituzione:

Data Iscrizione:

Data ultimo protocollo: 06.09.2018

Amministratori:

Presidente Cons. Amm.:

QUOTA 25%

Amministratrice Delegata:

QUOTA 25%

Amministratore Delegato:

QUOTA 25%

Amministratore Delegato:

QUOTA 25%

Assente comunicazione obbligatoria annuale del bilancio dal 2018.

**3.2** I dati catastali contenuti nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali; è possibile pertanto affermare che permettono l'identificazione del compendio pignorato e ne rappresentano la storia catastale.

#### **4. DESCRIZIONE DEI BENI**

4.1) *fornire una breve descrizione complessiva e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;*

4.2) *descrivere brevemente la posizione del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;*

4.3) *acquisire CDU, copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;*

4.4) *acquisire copia del certificato di idoneità statica ove presente;*

4.5) *acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici ove presente;*

4.6) *corredare la stima di un adeguato numero di fotografie dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.*

**4.1-4.2** I terreni oggetto di pignoramento sono collocati in due diverse frazioni, site nel comune di Santo Stefano Roero (CN); distano dalla città di Cuneo, capoluogo di provincia, circa 70 km e in termini di tempo circa 60 minuti.

Data la natura e le destinazioni urbanistiche delle particelle, oggetto di pignoramento, individuate nelle suddette località, lo scrivente CTU ritiene corretto descrivere preventivamente i terreni sulla base dei lotti che intende formare. Pertanto il prosieguo della descrizione sarà impostato individuando due lotti, uno nella Frazione San Lorenzo e l'altro nella Frazione Berteri.

## Lotto 1

### Comune di Santo Stefano Roero Frazione San Lorenzo fg. 16



FG. 16 PART.LLE 857 + 209

Coordinate geografiche indicative dell'area in cui sono ricompresi i terreni individuati al Fig.16 nel comune di Santo Stefano Roero, Frazione San Lorenzo facenti parte del LOTTO n.1: 44.821225 N, 7.897308 E

Le particelle esegutate sono la 209 e la 857, entrambe iscritte al Catasto Terreni come PRATO, la 209 ha una superficie di mq 968 e la 857 copre un'area di mq 1.785,00 per un totale complessivo pari a mq 2.753,00.

Urbanisticamente la particella 209 è inserita nella zona E Agricola del PRGC, mentre la particella 857 risulta inserita nelle zone: "B Residenziale di Completamento per una percentuale di circa il 54.9% pari a mq 980,00 e nella Zona E Agricola del PRGC, per una percentuale di circa il 45.1% pari a mq 805,00.

Ai terreni si accede dalla piazza, che affaccia sulla strada provinciale 110, tramite una via, individuata con il termine Frazione San Lorenzo numeri civici dal 12 al 40, che porta ad una strada vicinale insistente sulla particella 857, salendo la quale, si raggiunge la particella 209, dopo aver superato una piccola edicola votiva.

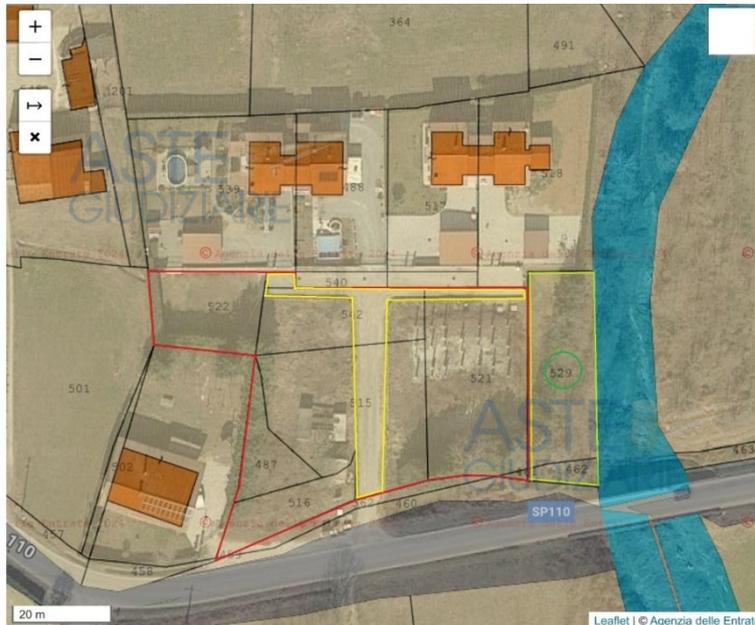
La collocazione dei fondi nell'ambito frazionale penalizza la fruibilità dei servizi pubblici.

Dai rilievi topografici effettuati, si è potuto constatare la presenza di bassi fabbricati di diversa proprietà, insistenti in parte sulla particella 857 pignorata. Tale criticità è meglio definita al capitolo 11 della presente relazione.



## Lotto 2

### Comune di Santo Stefano Roero Frazione Berteri fg. 18



FG. 18 PART.LLE N. 522-541-542-521+515+487+516+529

Coordinate geografiche indicative dell'area in cui sono ricompresi i terreni individuati al Fg.18 nel comune di Santo Stefano Roero, Frazione Berteri, facenti parte del LOTTO n.2:  
44.83058 N, 7.87415 E

Le particelle esegutate, sulla base delle consistenze catastali, coprono un'area di circa mq 3.290,00, di cui mq 525,00 destinati ad area agricola (particella 529).



I terreni, oggetto della presente relazione, sono situati nel Comune di Santo Stefano Roero (CN), in Frazione Berteri. Il vigente PRGC, colloca questa zona in area denominata B1 "Area residenziale di completamento lotti liberi"; l'art. 32 bis delle NTA del PRGC recita: *"Sono le zone di lotti liberi esistenti all'interno delle aree totalmente urbanizzate (B) con destinazione d'uso a prevalenza residenziale, che possono presentare, eventualmente al loro interno degli edifici disabitati e fatiscenti. Gli edifici di cui sopra, eventualmente compresi in tali zone dovranno essere preliminarmente abbattuti per determinare il lotto libero"*.

Le particelle esegutate, contornate nella mappa sopra riportata, si trovano nella Frazione Berteri a ridosso della Strada Provinciale 110, Canale – Santo Stefano Roero, ad ovest confinano con il Rio della Valle San Lorenzo e sugli altri lati con altri lotti di diversa proprietà, non tutti edificati. L'area si compone di terreni dalla forma irregolare, sostanzialmente pianeggianti. La collocazione dei fondi nell'ambito frazionale penalizza la fruibilità dei servizi pubblici.

Su una delle aree rimaste ancora libere insiste parte dell'ossatura principale di pilastri in c.a. dell'immobile che avrebbe dovuto costituire le unità immobiliari U06 e U07, previste nel progetto a suo tempo approvato e citato nella risposta al quesito 9). Tutte le particelle costituenti l'area pignorata, ad eccezione di quella destinata a parcheggio privato, sono coperte da una folta vegetazione spontanea.

**4.3-4.4-4.5** In riferimento allo strumento urbanistico comunale, il C.D.U. n.27/2024, rilasciato in data 21.10.2024 (validità 1 anno) dal Comune di Santo Stefano Roero (CN) e inserito in allegato, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione peritale certifica che:

che in base agli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune, gli immobili siti nel territorio del Comune di **SANTO STEFANO ROERO** distinti in mappa al

FOGLIO	MAPPALE
16	209 e 857
18	487-515-516-521-522-529-541 e 542

**A)** Ai sensi della Legge 05.12.1977, n° 56, sono inseriti nelle zone **ZONA "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - ZONA "B1" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (LOTTI LIBERI) - ZONA "E" AGRICOLA e VERDE PRIVATO** del P.R.G.C. approvato con deliberazione G.R. n. 35-636 del 24.09.1990, con variante n. 1 approvato con deliberazione G.R. n. 57-3333 del 25.06.2001, con variante n.2 approvata con deliberazione G.R. n. 114-9438 del 01.08.2008 e successive varianti parziali del vigente strumento urbanistico.

Per il consistente numero di particelle interessate e per la loro diversa e frammentata classificazione, si rimanda al CDU presente nell'Allegato 3 "Documentazione urbanistica". Trattandosi di terreni, per gli stessi non sono previsti Attestato di Prestazione Energetica, certificato di idoneità statica, né documentazione relativa all'installazione di impianti;

**4.6** il rilievo fotografico è presente nell'Allegato 1 "Documentazione fotografica".

## 5. STATO OCCUPATIVO

*riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di*

registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 29.08.2024, non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti per i terreni di entrambi i Lotti, nei quali sia parte la

## 6. PROVENIENZA

1) indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

2) in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota

depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

3) indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

### 6.1 ATTI DI COMPRAVENDITA:

Frazione San Lorenzo (fg 16)

Atto di compravendita del 26.06.2006 REP 98813/25943, notaio Torino  
trascritto il 18.07.2006 n.ri 6791/4766.

Atto di compravendita del 09.07.1998 REP 15295/4968, notaio Torino  
trascritto il 13.07.1998 n.ri 4716/3820

Frazione Berteri (fg 18)

Atto di compravendita del 30.10.2007 REP 15342/4352, notaio Bra (CN)  
trascritto il 13.11.2007 n.ri 10171/6618.

Denunce di successione:

- in morte di \_\_\_\_\_, registrata il 07.03.2005 Rep. 13/1146 Ufficio del Registro, trascritta il 12.04.2005 ai n.ri 2807/2069 con accettazione tacita in data 19.05.2010 ai n.ri 3874/2793;

- in morte di \_\_\_\_\_, registrata il 31.07.2001 Rep. 96/1119 Ufficio del Registro, trascritta il 28.02.2002 ai n.ri 1463/1132 con accettazione tacita in data 16.10.2023 ai n.ri 8042/6333;

- in morte di \_\_\_\_\_, registrata il 28.04.1999 Rep. 45/1097 Ufficio del Registro trascritta il 08.08.2000 ai n.ri 810/577 con accettazione tacita in data 16.10.2023 ai n.ri 8041/6332.

Tutta la documentazione citata è presente nell'Allegato 5 "Documentazione varia".

**6.2** Gli immobili non risultano pervenuti a seguito di acquisto a titolo ereditario.

**6.3** Si riporta stralcio del certificato notarile, avendolo riscontrato coerente con lo stato della documentazione.

A)

Si premette che gli immobili Santo Stefano Roero Foglio 18 Particella 487 Sub. 1 e Foglio 18 Particella 516 Sub. 1 derivano dal Terreno Foglio 18 Particella 487 (già ex Particella 280); gli immobili Santo Stefano Roero Foglio 18 Particelle 541-542 derivano dal Terreno Foglio 18 Particella 488 (già ex Particella 281); gli immobili Santo Stefano Roero Foglio 18 Particelle 515-521 derivano rispettivamente dai Terreni Foglio 18 Particella 281-283

\* A MARTINI COSTRUZIONI S.R.L., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Santo Stefano Roero Foglio 18 Particella 487 Particella 488, Santo Stefano Roero Foglio 18 Particella 281 Particella 283 è pervenuta per atto di compravendita del 30/10/2007 Numero di repertorio 15342/4352 Notaio OCLEPPO FRANCO Sede BRA (CN) trascritto il 13/11/2007 nn. 10171/6618 da potere di FABBIAN DINA GIULIA Nata il 23/06/1933 a VILLA DEL CONTE (PD) cf FBBDGL33H63L934X, CAPELLO FRANCESCO Nato il 26/02/1937 a MONTEU ROERO (CN) cf CPLFNC37B26F654M, CAPELLO MARGHERITA Nata il 27/09/1941 a MONTEU ROERO (CN) cf CPLMGH4IP67F654Y, CAPELLO MADDALENA Nata il 09/04/1946 a MONTEU ROERO (CN) cf CPLMDL46D49F654F, MAINARDI OLGA Nata il 21/07/1935 a MONTEU ROERO (CN) cf MNR LGO35L61F654F, MAINARDI MARIA GIUSEPPINA Nata il 16/09/1948 a MONTEU ROERO (CN) cf MNR MGS48P56F654C, MAINARDI MARIA MADDALENA Nata il 28/09/1950 a CHIERI (TO) cf MNR MMD50P68C627T, MAINARDI GIORGIO Nato il 13/06/1951 a MONTEU ROERO (CN) cf MNR GRG51H13F654C, OCCHETTI STEFANINO Nato il 02/08/1946 a MONTEU ROERO (CN) cf CCHSFN46M02F654K

\* A Capello Francesco, Capello Maddalena, Capello Margherita, la quota pari a 653/38.880 di piena proprietà ciascuno degli immobili sopra descritti è pervenuta per successione, in morte di CAPELLO GIUSEPPE Nato il 07/02/1934 a MONTEU ROERO (CN) cf CPLGPP34B07F654G, deceduto il 10/03/2004 registrata il 07/03/2005 al Numero di repertorio 13/1146 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/04/2005 ai NN. 2807/2069 devoluta per legge

**Risulta trascritta in data 19/05/2010 ai nn. 3874/2793** accettazione tacita dell'eredità in morte di CAPELLO GIUSEPPE Nato il 07/12/1934 a MONTEU ROERO (CN) cf CPLGPP34T07F654U, da parte degli eredi sigg.ri Capello Francesco, Capello Maddalena, Capello Margherita nascente da atto Notaio Ocleppo Franco Sede BRA (CN) del 30/10/2007

\* A Occhetti Stefanino, la quota pari a 2.512/12.960 di piena proprietà degli immobili sopra descritti è pervenuta per successione, in morte di SIBONA BENEDETTA Nata il 06/10/1915 a SANTO STEFANO ROERO (CN) cf SBNBDT15R46I372P, deceduto il 04/02/2001 registrata il 31/07/2001 al Numero di repertorio 96/1119 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 28/02/2002 ai NN. 1463/1132 devoluta per legge

**Risulta trascritta in data 16/10/2023 ai nn. 8042/6333** accettazione tacita dell'eredità in morte di SIBONA BENEDETTA Nata il 06/10/1915 a SANTO STEFANO ROERO (CN) cf SBNBDT15R46I372P, da parte dell'erede Occhetti Stefanino nascente da atto Ocleppo Franco BRA (CN) del 30/10/2007

\* A Capello Francesco, Capello Maddalena, Capello Margherita, Mainardi Giorgio, Mainardi Maria Giuseppina, Mainardi Maria Maddalena, Mainardi Olga, Capello Giuseppe, la quota pari a 653/12.960 di piena proprietà ciascuno, Fabbian Dina Giulia, la quota pari a 653/1.620 di piena proprietà degli immobili sopra descritti è pervenuta per successione, in morte di SIBONA GIUSEPPE Nato il 04/09/1927 a SANTO STEFANO ROERO (CN) cf SBNGPP27P04I372E, deceduto il 31/10/1998 registrata il 28/04/1999 al Numero di repertorio 45/1097 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 08/02/2000 ai NN. 810/577 devoluta per testamento

**Risulta trascritta in data 16/10/2023 ai nn. 8041/6332** accettazione tacita dell'eredità in morte di SIBONA GIUSEPPE Nato il 04/09/1927 a SANTO STEFANO ROERO (CN) cf SBNGPP27P04I372E, da parte degli eredi Capello Francesco, Capello Maddalena, Capello Margherita, Fabbian Dina Giulia, Mainardi Giorgio, Mainardi Maria Giuseppina, Mainardi Maria Maddalena, Mainardi Olga nascente da atto Ocleppo Franco BRA (CN) del 30/10/2007

\*\*\*\*\*

B)

Si premette che l'immobile Santo Stefano Roero Foglio 18 Particella 522 deriva dalla soppressione del Terreno Foglio 18 Particella 413

\* A MARTINI COSTRUZIONI S.R.L., la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Santo Stefano Roero Foglio 18 Particella 413 è pervenuta per atto di compravendita del 30/10/2007 Numero di repertorio 15342/4352 Notaio OCLEPPO FRANCO Sede BRA (CN) trascritto il 13/11/2007 nn. 10171/6618 da potere di FABBIAN DINA GIULIA Nata il 23/06/1933 a VILLA DEL CONTE (PD) cf FBBDGL33H63L934X, CAPELLO FRANCESCO Nato il 26/02/1937 a MONTEU ROERO (CN) cf CPLFNC37B26F654M, CAPELLO MARGHERITA Nata il 27/09/1941 a MONTEU ROERO (CN) cf CPLMGH41P67F654Y, CAPELLO MADDALENA Nata il 09/04/1946 a MONTEU ROERO (CN) cf CPLMDL46D49F654F, MAINARDI OLGA Nata il 21/07/1935 a MONTEU ROERO (CN) cf

MNRLGO35L61F654F, MAINARDI MARIA GIUSEPPINA Nata il 16/09/1948 a MONTEU ROERO (CN) cf MNRMG548P56F654C, MAINARDI MARIA MADDALENA Nata il 28/09/1950 a CHIERI (TO) cf MNRMD50P68C627T, MAINARDI GIORGIO Nato il 13/06/1951 a MONTEU ROERO (CN) cf MNRGRG51H13F654C, OCCHETTI STEFANINO Nato il 02/08/1946 a MONTEU ROERO (CN) cf CCHSFN46M02F654K

\* A Capello Francesco, Capello Maddalena, Capello Margherita, la quota pari a 5/288 di piena proprietà ciascuno dell'immobile sopra descritto è pervenuta per successione, in morte di CAPELLO GIUSEPPE Nato il 07/02/1934 a MONTEU ROERO (CN) cf CPLGPP34B07F654G, deceduto il 10/03/2004 registrata il 07/03/2005 al Numero di repertorio 13/1146 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/04/2005 ai NN. 2807/2069 devoluta per legge

**Risulta trascritta in data 19/05/2010 ai nn. 3874/2793** accettazione tacita dell'eredità in morte di CAPELLO GIUSEPPE Nato il 07/12/1934 a MONTEU ROERO (CN) cf CPLGPP34T07F654U, da parte degli eredi sigg.ri Capello Francesco, Capello Maddalena, Capello Margherita nascente da atto Notaio Ocleppo Franco Sede BRA (CN) del 30/10/2007

\* A Occhetti Stefanino, la quota pari a 16/96 di piena proprietà dell'immobile sopra descritto è pervenuta per successione, in morte di SIBONA BENEDETTA Nata il 06/10/1915 a SANTO STEFANO ROERO (CN) cf SBNBDT15R46I372P, deceduto il 04/02/2001 registrata il 31/07/2001 al Numero di repertorio 96/1119 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 28/02/2002 ai NN. 1463/1132 devoluta per testamento

**Risulta trascritta in data 16/10/2023 ai nn. 8042/6333** accettazione tacita dell'eredità in morte di SIBONA BENEDETTA Nata il 06/10/1915 a SANTO STEFANO ROERO (CN) cf SBNBDT15R46I372P, da parte degli eredi sigg.ri Occhetti Stefanino nascente da atto Ocleppo Franco BRA (CN) del 30/10/2007

\* A Capello Francesco, Capello Maddalena, Capello Margherita, Mainardi Giorgio, Mainardi Maria Giuseppina, Mainardi Maria Maddalena, Mainardi Olga, Capello Giuseppe, la quota pari a 5/96 di piena proprietà ciascuno, Fabbian Dina Giulia, la quota pari a 5/12 di piena proprietà dell'immobile sopra descritto è pervenuta per successione, in morte di SIBONA GIUSEPPE Nato il 04/09/1927 a SANTO STEFANO ROERO (CN) cf SBNGPP27P04I372E, deceduto il 31/10/1998 registrata il 28/04/1999 al Numero di repertorio 45/1097 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 08/02/2000 ai NN. 810/577 devoluta per testamento

**Risulta trascritta in data 16/10/2023 ai nn. 8041/6332** accettazione tacita dell'eredità in morte di SIBONA GIUSEPPE Nato il 04/09/1927 a SANTO STEFANO ROERO (CN) cf SBNGPP27P04I372E, da parte degli eredi sigg.ri Capello Francesco, Capello Maddalena, Capello Margherita, Fabbian Dina Giulia, Mainardi Giorgio, Mainardi Maria Giuseppina, Mainardi Maria Maddalena, Mainardi Olga nascente da atto Ocleppo Franco BRA (CN) del 30/10/2007

\*\*\*\*\*

C)

Si premette che l'immobile Santo Stefano Roero Foglio 18 Particella 529 deriva dalla soppressione dell'immobile Foglio 18 Particella 490, già ex Particella 284

\* A MARTINI COSTRUZIONI S.R.L., la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Santo Stefano Roero Foglio 18 Particella 490 è pervenuta per atto di compravendita del 30/10/2007 Numero di repertorio 15342/4352 Notaio OCLEPPO FRANCO Sede BRA (CN) trascritto il 13/11/2007 nn. 10172/6619 da potere di CAPELLO FRANCESCO Nato il 26/02/1937 a MONTEU ROERO (CN) cf CPLFNC37B26F654M, CAPELLO MADDALENA Nata il 09/04/1946 a MONTEU ROERO (CN) cf CPLMDL46D49F654F, CAPELLO MARGHERITA Nata il 27/09/1941 a MONTEU ROERO (CN) cf CPLMGH41P67F654Y, FABBIAN DINA GIULIA Nata il 23/06/1933 a VILLA DEL CONTE (PD) cf FBDGL33H63L934X, MAINARDI GIORGIO Nato il 13/06/1951 a MONTEU ROERO (CN) cf MNRGRG51H13F654C, MAINARDI MARIA GIUSEPPINA Nata il 16/09/1948 a MONTEU ROERO (CN) cf MNRMGS48P56F654C, MAINARDI MARIA MADDALENA Nata il 28/09/1950 a CHIARI (TO) cf MNRMM50P68C627T, MAINARDI OLGA Nata il 21/07/1935 a MONTEU ROERO (CN) cf MNRLGO35L61F654F

\* A Capello Maddalena, Capello Margherita e Capello Francesco, la quota pari a 1/48 ciascuno di piena proprietà dell'immobile sopra descritto è pervenuta per successione, in morte di CAPELLO GIUSEPPE Nato il 07/02/1934 a MONTEU ROERO (CN) cf CPLGPP34B07F654G, deceduto il 10/03/2004 registrata il 07/03/2005 al Numero di repertorio 13/1146 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/04/2005 ai NN. 2807/2069 devoluta per legge

**Risulta trascritta in data 19/05/2010 ai nn. 3874/2793** accettazione tacita dell'eredità in morte di CAPELLO GIUSEPPE Nato il 07/12/1934 a MONTEU ROERO (CN) cf CPLGPP34T07F654U, da parte degli eredi sigg.ri Capello Francesco, Capello Maddalena, Capello Margherita nascente da atto Notaio Ocleppo Franco Sede BRA (CN) del 30/10/2007

\* A Capello Francesco, Capello Maddalena, Capello Margherita, Mainardi Giorgio, Mainardi Maria Giuseppina, Mainardi Maria Maddalena, Mainardi Olga, Capello Giuseppe, la quota pari a 1/16 di piena proprietà ciascuno, Fabbian Dina Giulia, la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile sopra descritto è pervenuta per successione, in morte di SIBONA GIUSEPPE Nato il 04/09/1927 a SANTO STEFANO ROERO (CN) cf SBNGPP27P04I372E, deceduto il 31/10/1998 registrata il 28/04/1999 al Numero di repertorio 45/1097 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 08/02/2000 ai NN. 810/577 devoluta per testamento

**Risulta trascritta in data 09/08/2003 ai nn. 6432/4658** accettazione tacita dell'eredità in morte di SIBONA GIUSEPPE Nato il 04/09/1927 a SANTO STEFANO ROERO (CN) cf SBNGPP27P04I372E, da parte degli eredi sigg.ri Capello Francesco, Capello Maddalena, Capello Margherita, Fabbian Dina Giulia, Mainardi Giorgio, Mainardi Maria Giuseppina, Mainardi Maria Maddalena, Mainardi Olga, Capello Giuseppe nascente da atto Notaio Ocleppo Franco Sede BRA (CN) del 06/08/2003

\* A Sibona Giuseppe, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sopra descritto è pervenuta per atto di compravendita del 10/11/1979 Numero di repertorio 27571 Notaio TOPPINO VINCENZO Sede ALBA (CN) trascritto il 10/12/1979 nn. 6141/4760 da potere di BALLA MATTEO Nato il 03/12/1905 a SANTO STEFANO ROERO (CN) D)

\* A MARTINI COSTRUZIONI S.R.L., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Santo Stefano Roero Foglio 16 Particella 209 Particella 857 è pervenuta per atto di compravendita del 26/06/2006 Numero di repertorio 98813/25943 Notaio GALLEANO BRUNO Sede TORINO trascritto il 18/07/2006 nn. 6791/4766 da potere di MARCOLONGO GIANFRANCO Nato il 22/04/1963 a POIRINO (TO) cf MRCGFR63D22G777Z, PERRA SUSANNA Nata il 14/11/1966 a TORINO cf PRRSNN66S54L2191

\* A Marcolongo Gianfranco, Perra Susanna, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili Santo Stefano Roero Foglio 16 Particella 209 Particella 857 è pervenuta per atto di compravendita del 09/07/1998 Numero di repertorio 15295/4968 Notaio NOTAIO BASSETTI REMO Sede TORINO trascritto il 13/07/1998 nn. 4716/3820 da potere di CAGNASSO BONAVENTURA Nato il 14/07/1916 a RODELLO (CN) cf CGNBVN16L14H474D, FERRO ANTONIA Nata il 27/02/1915 a LEGNARO (PD) cf FRRNTN15B67E515H

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali (es. fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi; verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

- Non sono stati riscontrati vincoli o oneri oltre a quanto indicato nel CDU presente nell'Allegato 3 "Documentazione Urbanistica".
- Dalla verifica delle visure ipotecarie non rilevano domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni.
- In relazione al regime patrimoniale, trattandosi di società SRL, non ricade nella fattispecie.
- Dalla verifica presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Santo Stefano Roero non sono emerse limitazioni d'uso degli immobili.

7.2 verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;
- verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

Le formalità, vincoli e oneri risultano dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente in data 07.11.2024. Relativamente all'ipoteca volontaria, come risulta al punto 30

dell'ispezione, è stata effettuata ulteriore ispezione in data 04.02.2025 di cui si riporta stralcio.

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	204482/72385
Data	17/04/2009	Codice fiscale	TPP VCN 40E14 C173 L
Notaio	TOPPINO VINCENZO		
Sede	ALBA (CN)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	0176	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	
Capitale	€ 1.050.000,00	Tasso interesse annuo	3,45%
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
Importi variabili	SI	Spese	€ 1.050.000,00
Presenza di condizione risolutiva	-	Totale	€ 2.100.000,00
		Valuta estera	-
		Somma iscritta da aumentare automaticamente	SI
		Durata	30 anni

Tutte le ispezioni sono presenti nell'Allegato 5 "Documentazione varia".

L'ispezione effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Asti per le procedure esecutive ha dato esito negativo comunicato con PEC in data 21.01.2025. L'indagine effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Torino in merito a sentenze di fallimento e procedure esecutive richiesta con PEC in data 10.01.2025 e successiva PEC di sollecito in data 28.01.2025 non ha avuto riscontro.

E' stata inoltre effettuata ispezione presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Riscossioni.

La situazione risultante alla data del 19.12.2024 relativa agli importi residui al netto dell'importo sospeso sono i seguenti:

Camera di Commercio – Ufficio diritto annuale di Torino complessivi € 1.167,32

Amministrazione Finanziaria- Dir.Prov.II – Torino Uff. Terr. Di Rivoli complessivi € 7.090,05

L'Elenco Cartelle/Avvisi è presente nell'Allegato 5 "Documentazione Varia".

L'Amministrazione Comunale ha segnalato un debito di € 5.629,33 per IMU non versata per il periodo dal 2019 al 2024.

*7.3 verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;*

Trattandosi di terreni, non si riscontra la fattispecie.

## 8. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:*

- sui millesimi dell'unità,
  - sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
  - sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
  - sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
  - su eventuali problematiche strutturali,
- acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.*

Trattandosi di terreni, non si riscontra la fattispecie di condominio.

## **9. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

*verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):*

*a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;*

*b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;*

*c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;*

*d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;*

- in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino;*

- in caso di presenza di istanze di condono indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

18

Premesso che tutte le indicazioni di natura urbanistica compresi i vincoli sono individuati dal CDU presente nell'Allegato 5 "Documentazione Urbanistica", l'accesso presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Santo Stefano Roero, ha consentito, con il confronto su quanto emerso nel corso dei sopralluoghi, di rilevare quanto segue:

### **LOTTO 1**

Come si evince dalla risposta al quesito 4), trattandosi di due particelle sulle quali non insistono fabbricati e con parametri urbanistici come esplicitati dal CDU presente in allegato, nulla si segnala ad eccezione della criticità rappresentata dalla presenza di bassi fabbricati abusivi utilizzati da proprietà confinanti che invadono una superficie di circa mq 100,00. Dall'ispezione informatizzata presso l'U.T. non sono state trovate pratiche edilizie relative al costruito e secondo le indicazioni del Responsabile del Servizio tali manufatti non risulterebbero sanabili. Si rimanda alla risposta del quesito 11) la miglior definizione della problematica riscontrata. La part. n. 857 attualmente è individuata a PRGC come zona

"B" di completamento per mq 980,00 circa e l'edificazione è consentita per soli bassi fabbricati come da art. 25 delle N.T.A. che, ad oggi, risulta in fase di modifica. Secondo le indicazioni del Responsabile del Servizio sarebbe possibile richiedere una variante al PRGC vigente (spesa per delibera da € 1.500/2.000) al fine di trasformare la suddetta area da completamento ad edificabile, previa verifica disponibilità della cubatura costruibile, condizione che all'attualità risulterebbe confermata. Risulterebbe inoltre possibile predisporre una SCIA per messa in pristino avente per oggetto la rimozione dei bassi fabbricati abusivi.

Si segnala la presenza sulla particella pignorata di una piccola edicola votiva.

## LOTTO 2

### *Premessa*

La più ampia area acquistata e suddivisa in n. 7 lotti edificabili è stata oggetto di interventi edilizi autorizzati con P.d.C. n. 11/2008 del 11.09.2008 e P.d.C. n.12/2009 del 20.05.2009 con i quali sono stati realizzati e venduti n. 4 edifici.

L'area oggetto di procedura, che ad oggi si presenta come un cantiere con lavori interrotti da circa 15 anni, è costituita dai restanti tre lotti, un'area a parcheggio privato, una particella n. 529 di mq 525,00 non edificabile rientrante nella fascia di rispetto del Rio della Valle San Lorenzo, la strada di viabilità interna non asfaltata a servizio di tutti i lotti che a lavori ultimati dovrebbe essere dotata di un marciapiede a servizio di tutte le U.I. (cfr. Tav. 1 Allegato 4 "Pratiche edilizie"). In data 24.12.2010 è stato rilasciato P.d.C. n. 11/2010 per la costruzione dell'edificio bifamigliare sul lotto individuato a progetto con l'identificativo L06 e L07. I lavori sono stati interrotti dopo la realizzazione dei pilastri al PT, pertanto ad oggi lo stato dei luoghi si presenta con estesa vegetazione su tutta l'area, tre container adibiti a uffici/ricovero attrezzi e tratti di recinzione in parte costituita da un basso muretto in cls e paletti metallici a delimitazione del cantiere, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. Le opere di urbanizzazione quali la "cabina metano", il quadro contatori per la rete di distribuzione del metano, pozzetti fognatura/acquedotto e rete elettrica sono collocati esternamente l'area pignorata sulle part.ile n. 362 e 460 di proprietà del Comune di Santo Stefano Roero. La maggior parte delle particelle ha classificazione catastale F1 area urbana. Le previsioni del PRGC permetterebbero la costruzione degli edifici fino ad oggi non realizzati. Il P.d.C. 11/2010 è scaduto pertanto, tenuto conto che gli oneri per il lotto L06 e L07 sono già stati pagati, per il completamento dell'immobile occorrerà presentare nuova richiesta di P.d.C. che dovrà essere corredato da computo metrico delle opere ancora da realizzare. Al solo scopo esemplificativo l'esborso su € 100.000,00, che risulta dall'applicazione della formula  $1/3$  dell'importo x 5%, si attesterebbe intorno a € 1.600,00. Per il lotto L05 permarrrebbe la possibilità di costruire quanto in progetto, come da Tav.1 del P.d.C. 11/2010, con la presentazione di apposito P.d.C.. Si precisa che l'individuazione dei lotti con la sigla L05-L06-L07 risulta dalla Tav. 1 del progetto a corredo del P.d.C. 11/2010 e che il tutto fa parte del LOTTO 2 della presente relazione peritale.

## 10. CONSISTENZA

*procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.*

Trattandosi di terreni, si riportano i dati estrapolati dalle visure catastali.

### **Lotto 1 Comune di Santo Stefano Roero (CN), Frazione San Lorenzo**

NCT

Foglio n.16 part.IIa 209, cat. Prato - cl. 3 - are 09 ca 68 - RD € 3.25 - RA € 3.25

Foglio n.16 part.IIa 857, cat. Prato - cl. 3 - are 17 ca 85 - RD € 5.99 - RA € 5.99

Per una superficie complessiva di are 27 ca 53 equivalenti a **mq 2.753,00**

### **Lotto 2 Comune di Santo Stefano Roero (CN), Frazione Berteri**

NCEU

Foglio n.18 part.IIa 487 sub 1, cat. F/1 - cons.: 182 mq

Foglio n.18 part.IIa 516 sub 1, cat. F/1 - cons.: 222 mq

Foglio n.18 part.IIa 522, cat. F/1 - cons.: 358 mq

Foglio n.18 part.IIa 541, cat. F/1 - cons.: 21 mq

Foglio n.18 part.IIa 542, cat. F/1 - cons.: 395 mq

Per una superficie complessiva di **mq 1.178,00**

NCT

Foglio n.18 part.IIa 515, cat. Prato arbor. - cl. 3 - are 08 ca 10 - RD € 2.72 - RA € 2.72

Foglio n.18 part.IIa 521, cat. Seminativo - cl. 3 - are 07 ca 77 - RD € 5.02 - RA € 3.01

Foglio n.18 part.IIa 529, cat. Seminativo - cl. 3 - are 05 ca 25 - RD € 3.39 - RA € 2.03

Per una superficie complessiva di are 21 ca 12 equivalenti a **mq 2.112,00**

## 11. STIMA

*a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;*

*b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:*

*- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

*- decurtazioni relative a:*

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,*
- bonifiche da eventuali rifiuti,*

- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
  - eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
  - vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,
- c) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato
- d) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

## STIMA DELLA PROPRIETÀ ESECUTATA

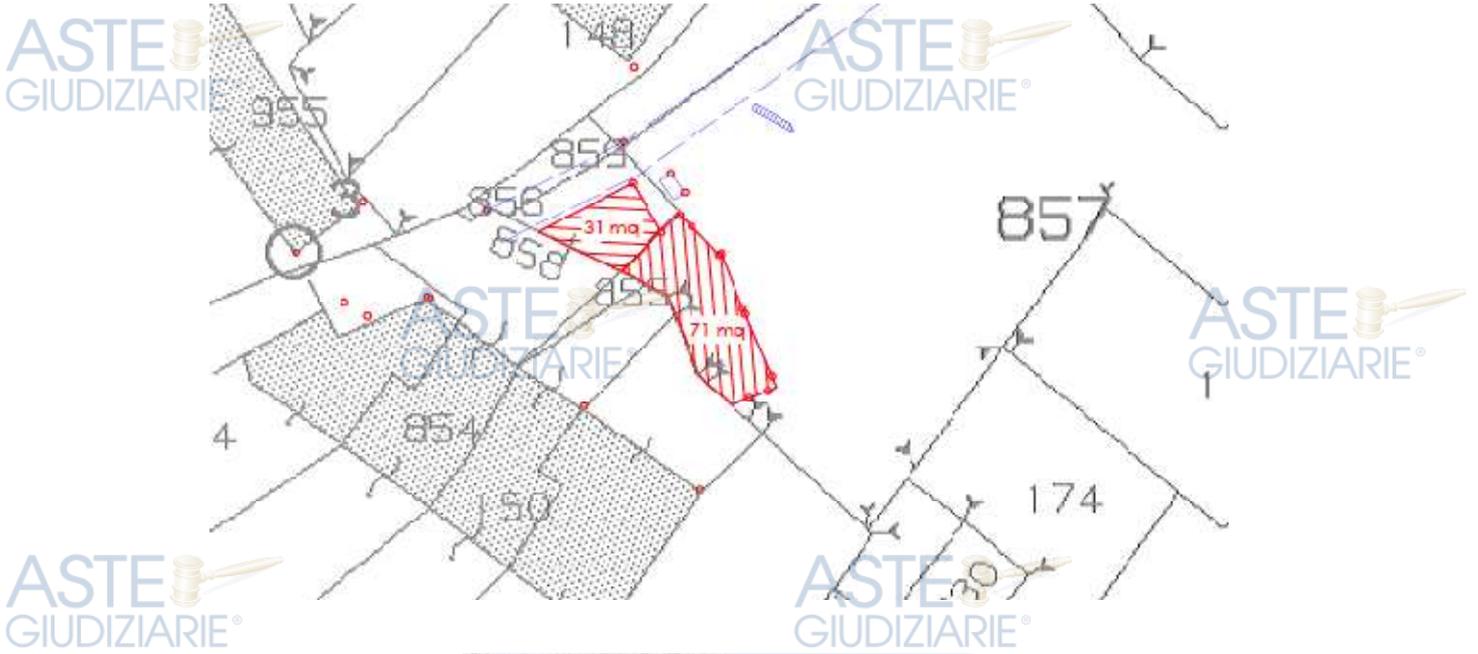
### Criteri adottati per la divisione in lotti

Le risultanze dei sopralluoghi effettuati si possono così sintetizzare:

La situazione relativa ai due terreni siti in Fr. San Lorenzo (**LOTTO 1**) presenta criticità per la presenza di bassi fabbricati con probabile copertura in Eternit, insistenti sulla part.lla 857 pignorata. Si tratta di manufatti abusivi non sanabili e pertanto, permanendo le attuali norme urbanistiche, dovrebbero essere oggetto di rimozione, come già esposto in risposta al quesito 9). Nel corso di un sopralluogo il Sig. \_\_\_\_\_, proprietario degli immobili insistenti sulle part.lle n.150 e n.855 acquistate in data 30.09.2022 con atto rogito Notaio Rep. n. 6286/4359, ha dichiarato di utilizzare i predetti fabbricati già esistenti alla data della stipula dell'atto. Dalla disamina dell'atto stipulato, si evince il fatto che, le parti, pur informate dal Notaio sull'opportunità di incaricare un tecnico abilitato alla redazione della RRE, non si sono avvalsi di tale facoltà e i bassi fabbricati non risultano inclusi nell'atto di acquisto. Come si evince dalla mappa catastale, tali manufatti non sono rilevabili su nessuna delle part.lle interessate. Le part.lle 857 e 209 sono pervenute alla \_\_\_\_\_ dai Sigg.ri \_\_\_\_\_ proprietari anche delle part.lle 150 e 855 dall'anno 1998, pertanto è presumibile che tali manufatti siano stati realizzati dagli stessi potendo, in effetti, disporre di tutta l'area che, diversamente, oggi si presenta con differenti proprietà. E' stato effettuato un rilievo celerimetrico strumentale utilizzando gli spigoli di fabbricati esistenti, correttamente riportati in mappa. L'area campita con il colore rosso rappresenta la superficie occupata dai bassi fabbricati contro terra che fisicamente risultano come pertinenze delle proprietà confinanti (ved. foto). La linea tratteggiata azzurra evidenzia la strada che permette l'accesso ad altre proprietà e che rappresenta pertanto una servitù di passaggio consolidata.

In merito alle servitù di passaggio, si precisa che nell'atto di acquisto da parte della \_\_\_\_\_ non viene esplicitata alcuna specifica servitù a favore di altre particelle confinanti.

Lo stato dei luoghi risulta leggibile dallo stralcio di mappa che segue:



**ZONA "E" AGRICOLA/ ZONA "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

Premessa

Il valore di un terreno agricolo si basa su fattori quali:

- Reddito dominicale;
- Dimensione;

I due fattori permettono di determinare analiticamente il valore sulla base catastale del terreno. Per la quantificazione del valore di mercato occorrerà considerare il punto che segue.

- Componenti accessori indipendenti dal terreno stesso, quali ad esempio la vicinanza a fiumi, la sua ubicazione, la vicinanza o meno al centro abitato, ecc.

I criteri di stima si possono individuare sostanzialmente come segue:

**Stima per comparazione** o per confronto diretto o sintetico.

Si ottiene consultando operatori specializzati del settore e le più recenti compravendite di beni assimilabili. Occorre valutare il prezzo medio €/ha - dei terreni simili in vendita o compravenduti di recenti. Questo metodo viene utilizzato qualora il fondo oggetto di stima fosse ubicato in zone dal mercato dinamico e appetibile, ove sono presenti molteplici annunci di vendita. Si tratta pertanto di un metodo non concretamente applicabile nel caso specifico per la scarsità di offerta e di compravendite.

Si ritiene corretto elencare gli aspetti che influenzano il valore finale del fondo:

**a. caratteristiche estrinseche** che non dipendono dal bene ma dal contorno:

- la salubrità dell'aria;
- la topografia (zona di pianura, depressa, montana);
- il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità...);
- natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (importante per il trattenimento delle acque);
- presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche) per valutare la capacità di irrigazione del terreno;
- vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione;

**b. caratteristiche intrinseche:**

- categorie di coltura: seminativo, pascolo, orto ecc.
- elementi specifici del terreno: la giacitura, l'esposizione e la forma geometrica;
- presenza o meno di un fabbricato rurale;
- presenza di vincoli, ad esempio, di servitù/ contratto di affitto/ ipoteca.

Ai fini della determinazione del più probabile prezzo di mercato si riporta stralcio della tabella OMI relativa a:

Ufficio del Territorio di Cuneo  
Valori Agricoli medi della Provincia di Cuneo  
Annualità 2024  
Regione Agraria n. 10  
Colline del Monferrato Cuneese  
Comune di Santo Stefano Roero



Ufficio provinciale di CUNEO  
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/05/2024  
Ora: 9.51.45



Annualità 2024

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. 1 del 15/01/2024

Pubblicazione sul BUR  
n. - del -

COLTURE	REGIONE AGRARIA N° 9 COLLINE SALUZZESI Comuni di: BAGNOLO PIEMONTE, BARGE, BRONDELLO, COSTIGLIONE SALUZZO, ENVIE, GAMBASCA, MANTIA, MARTINIANA PO, PAGNO, PIASCO, RIFREDDO, VERZUOLO				REGIONE AGRARIA N° 10 COLLINE DEL MONFERRATO CUNEESE Comuni di: BALDISSERO D'ALBA, CANALE, CASTAGNITO, CASTELLINALDO D'ALBA, CERESOLE ALBA, CORNELIANO D'ALBA, GOVONE, GUARENÈ, MAGLIANO ALFIERI, MONTA, MONTALDO ROERO, MONTEU ROERO, MONTICELLO D'ALBA, PIOMBES D'ALBA, POCAPAGLIA, PRIOCCA, SANFRE, SANTA VITTORIA D'ALBA, SANTO STEFANO ROERO, SOMMARIVA DEL BOSCO, SOMMARIVA PERNO, VEZZA D'ALBA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. = 5%	Cultura più reddiziosa	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. = 5%	Cultura più reddiziosa	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	2849				3489			
BOSCO D'ALTO FUSTO	8847				8813			
BOSCO MISTO	3697				6426			
CANNETO					11934			
CASTAGNETO	8181				8262			
FRUTTETO	46397	SI	SI		34153			
INCOLTO PRODUTTIVO	850				858			
ORTO	33204				32558			
ORTO IRRIGUO	41446				41983			
PASCOLO	1394				1407			
PASCOLO ARBORATO	1394				1407			
PASCOLO CESPUGLIATO	1394							
PESCHETO	46840				34153			
PRATO	13293				13729			
PRATO ARBORATO	14582				14727			
PRATO IRRIGUO	30957				25774	SI	SI	
PRATO IRRIGUO ARBORATO	35652				27396			
SEMINATIVO	14213				14727			
SEMINATIVO ARBORATO	15694				15726			

Da indagini effettuate presso la "Confagricoltura" sede di Alba, è stato possibile verificare i valori Agricoli Medi effettivamente praticati in loco. Tale indagine, partendo dai dati riportati dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2024, ha segnalato la possibilità di applicare un lieve incremento rispetto ai valori considerati minimi presenti nella tabella sopra riportata.

Lo scrivente, tenuto conto della presenza di servitù di passaggio, giacitura e forma geometrica ritiene corretto applicare i seguenti valori:

**Bosco misto € 9.500,00/Ha**

**Prato € 15.000,00/Ha**

### **Determinazione delle consistenze**

Come già precedentemente esposto il LOTTO 1 si compone di due particelle (857 e 209) che sono soggette a zonizzazioni di PRGC differenti e in specifico:

- la particella n. 209 ricade totalmente in Area Agricola "E". Risulta in posizione panoramica e leggero declivio. Da valutazioni visive effettuate in loco, si stima che il 50% della sua estensione, corrispondente a **mq 480,00** circa, possa considerarsi con destinazione a "Prato", mentre la restante superficie pari a **mq 490,00** circa, a "Bosco Misto".
- la particella n. 857 si presenta, per la parte ricadente in zona di Completamento "B" inizialmente con forte declivio che va gradualmente riducendosi, anch'essa risulta in posizione panoramica e con buona esposizione. La superficie ricadente in zona "B" è pari a **mq 980,00** mentre la porzione ricadente in Area Agricola "E" ha superficie pari a **mq 805,00**. La coltura in atto è classificabile come "bosco misto".

### **Criteri di valutazione relativi alla part. n. 857 ricadente in zona "B"**

Il dato reale al quale lo scrivente ritiene corretto attenersi anche per esprimere una valutazione, quanto più vicina al prezzo che verrebbe espresso dal mercato nell'ambito di una procedura esecutiva deriva dai valori IMU applicati dal Comune di Santo Stefano Roero. Tale dato risulta essere pari a € 32,00/mq. Come già esposto in risposta al quesito 9) la potenzialità consentita dal PRGC di passaggio ad area edificabile, permetterebbe, a giudizio del sottoscritto, di esprimere una valutazione, tenuto conto dei passaggi burocratici e dei tempi richiesti, pari a **€ 22,00/mq.** valore che tiene altresì conto delle criticità sotto elencate.

### **Problematica relativa ai bassi fabbricati esistenti sulla part. n. 857**

Analizzando la situazione, le criticità si possono così elencare:

- dall'atto di acquisto da parte della non risultano costruzioni sulla particella e non è dato sapere se e in quale consistenza fossero già presenti i bassi fabbricati;
- risulta confermata dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata la non sanabilità;
- possibile presenza di "eternit" costituente il manto di copertura;
- l'accesso e l'utilizzo di queste costruzioni avviene dalla proprietà confinante di cui di fatto ne costituiscono pertinenza;
- usucapione da parte degli attuali utilizzatori poco verosimile in quanto fabbricati abusivi;
- l'acquisto della particella implica il possesso di un immobile non sanabile;
- per la situazione morfologica del terreno la rimozione risulterebbe più agevole operando sulla proprietà confinante.

Per quanto sopra, non sussistendo metodologie peritali che possano definire l'incidenza che tali criticità potrebbero avere sul valore complessivo della particella, lo scrivente ritiene corretto estrapolare dal calcolo della superficie ricadente in zona "B" l'area di circa mq 100,00 occupata dai bassi fabbricati e applicare un abbattimento pari a € 5.500,00 importo che potrebbe verosimilmente imputarsi al costo di rimozione e messa in pristino.

La valutazione risulta forzatamente approssimativa in quanto non è possibile stabilire a priori il materiale di copertura, che nel caso di presenza di "Eternit" potrebbe variare sensibilmente.

Lo scrivente consiglia ulteriori verifiche, qualora la vendita avvenga trascorsi mesi sei dalla data della presente relazione peritale, anche per le possibili prossime modifiche che potrebbero intervenire, rispetto alle attuali disposizioni, con il nuovo testo unico dell'edilizia in fase di approvazione. Si precisa che la riduzione applicata sulla superficie complessiva della part.lla n.857 riguarda la sola valutazione, mentre ai fini edificatori il calcolo del costruibile si attuerebbe sull'intera area della particella stessa, che ha consistenza pari a mq 980,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### LOTTO 1

Le consistenze sono state rilevate dai documenti catastali e dai dati estrapolati dal CDU.

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	VAL.UNIT. €/mq	TOTALE €
Part. n. 857 in zona "B"	880,00	22,00	19.360,00
Part. n. 857 Agricola	805,00	0,95	764,75
A dedurre			- 5.500,00
Valore Part. n. 857			14.625,00
Part. n. 209 Agricola Bosco Misto	490,00	0,95	465,50
Part. n. 209 Agricola Prato	480,00	1,50	720,00
Valore Part. n. 209			1.185,50
TOTALE (val. arrotondato per difetto)			15.810,00
Riduzione per assenza di garanzia Misura forfettaria 5%			- 790,00
<b>VALORE DI MERCATO</b> (val. arrotondato per difetto)			<b>€ 15.000,00</b>

## **LOTTO 2**

### **TERRENI EDIFICABILI**

Il costo del terreno edificabile dipende dalla richiesta di tali beni in una determinata zona e da molteplici altri fattori tra i quali:

- **ubicazione;**
- **dimensioni del terreno;**
- **parametri urbanistici;**
- **caratteristiche intrinseche** del terreno (pianeggiante, leggero/forte declivio, esposizione)

La tecnica estimativa si basa sostanzialmente sui seguenti criteri di stima:

- a) ricerca sui portali di compravendita/ indagini presso agenzie immobiliari;
- b) ricerca atti di compravendita di immobili simili in zona;
- c) reperimento valori IMU presso il Comune dove sono collocati i terreni con adeguamento che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Questo approccio si può definire con il termine: **stima diretta o sintetica**.

Lo scrivente ritiene opportuno premettere che, ai fini della determinazione del valore di mercato dei fondi oggetto di pignoramento, la presenza della struttura in C.A. collocata all'interno di una delle particelle ricadenti in zona "B1", per la vetustà della struttura stessa, l'impossibilità di valutarne la situazione sotto l'aspetto statico, il vincolo costruttivo/strutturale che condiziona/limita la scelta di una possibile altra soluzione architettonica, non sarà oggetto valutazione in aumento o riduzione della stima.

E' pur vero che, qualora la struttura si presentasse idonea al prosieguo della costruzione dell'edificio in progetto, potrebbe costituire un riduzione dei costi di edificazione. Ad oggi non potendo prevedere soluzioni in uno o nell'altro senso si delinea un sostanziale equilibrio che conferma quanto sopra esposto.

### **Stima diretta o sintetica**

Per la scarsità di dati reperibili relativi ai punti a) e b), lo scrivente utilizzerà, il dato reperito presso l' Ufficio Amministrativo del Comune di Santo Stefano Roero relativo al valore imponibile IMU delle particelle collocate in Zona B1, pari a € 65.345,00, incrementato del 5% in considerazione delle opere di urbanizzazione già presenti.

La consistenza dell'intera area escluso la part.IIa n. 529 non edificabile, risulta di mq 2.765,00.

Pertanto si avrà:  $65.345,00 \times 1,05 = \mathbf{€ 68.600,00}$  val. arrotondato per difetto

La part.IIa n. Part.IIa n. 529 verrà valutata come "Bosco Misto" di sup. mq. 525,00.

Mq 525 x 0,95€/mq = **€ 500,00** valore arrotondato per eccesso.

Una seconda metodologia si può definire: **stima indiretta o analitica.**

In questo caso i parametri di riferimento sono:

- **VL** = valore del lotto a metro quadrato
- **If** = indice fondiario o indice di fabbricabilità (metri cubi/ metri quadrati)
- **VEmq** = valore di mercato dell'edificato a metro quadrato
- **VEtot** = valore dell'intero edificato
- **SL** = superficie del lotto
- **la** = incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato

La prassi sta nello stabilire i metri quadrati edificabili per un determinato lotto in funzione degli indici If forniti dagli strumenti urbanistici del comune di riferimento. In seguito si definisce il prezzo di mercato a metro quadrato (VEmq) dell'edificio che potrà essere costruito su quel lotto. Dal prodotto di questi valori otteniamo il prezzo globale dell'immobile ovvero il VE tot. Il valore complessivo del terreno in euro verrà determinato con una percentuale che di norma può variare dal 10 al 30%. Per ottenere il prezzo a metro quadrato si procederà dividendo per la superficie del lotto SL.

Nel caso specifico, in considerazione del progetto esistente che prevede la costruzione di n.2 edifici, uno bifamiliare e l'altro monofamiliare, lo scrivente ritiene corretto impostare la stima partendo dalla sup. commerciale che risulta dal progetto a suo tempo approvato. 28

### Stima indiretta o analitica

Per addivenire al valore di mercato dell'area in oggetto si assumono i dati rilevati dalla documentazione progettuale reperita presso l'archivio edilizio e relativa alla costruzione dei Lotti 06-07 presente in Allegato 3 "Pratiche edilizie".

Sup. Commerciale = mq 140,00/U.I. x 3 U.I. = Mq 420,00

VEmq = 1.050,00 €/mq\*

VE tot = € (1.050,00 x 420,00 mq) = € 441.000,00

la = 16%\*

\* il dato risulta dalla media delle tabelle OMI 1°Semestre 2024 e Borsino Immobiliare per immobili di 1° fascia e da indagini di mercato per immobili in vendita nella zona.

\* il valore scelto come indice di incidenza del prezzo del terreno deriva da valutazioni effettuate per interventi edilizi in zona e da indagini presso agenzie immobiliari.

Vtot area = € 441.000,00 x 0,16 = **€ 70.600,00** val. arrotondato per eccesso

Pertanto il valore di mercato dell'area fabbricabile si otterrà dalla media dei valori ottenuti:

€ 68.600,00 + € 70.600,00 = € 139.200/2 = **€ 69.600,00**

Come per il precedente criterio di stima, la part.IIIa n. 529 verrà valutata come "Bosco Misto" di sup. mq. 525,00.

Mq 525 x 0,95€/mq = **€ 500,00** valore arrotondato per eccesso.

**LOTTO 2**

Le consistenze sono state rilevate dai documenti catastali e dai dati progettuali reperiti.

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	VALUNIT. €/mq	TOTALE
Area edificabile (compreso area a verde privato e parcheggio)	2.765,00		69.600,00
AREA AGRICOLA – BOSCO MISTO Part. n. 529	525,00	0,95	500,00
TOTALE			70.100,00
Riduzione per assenza di garanzia Misura forfettaria 5%			- 3.500,00
<b>VALORE DI MERCATO</b> (valore arrotondato per eccesso)			<b>€ 66.600,00</b>

**12. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

*in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;*

Come già esposto al quesito 5, i terreni non rientrano nella casistica individuata dal presente quesito.

**13. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

- a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;*
- b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;*
- c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;*  
*– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1,2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -*

Lo scrivente ha proceduto all'individuazione di due lotti per le motivazioni esposte nel quesito 4), pertanto i terreni pignorati facenti parte dei due lotti non rientrano nella casistica individuata dal presente quesito.

Si riporta stralcio dell'art. 8 L. 590/65 in merito al diritto di prelazione:

*"La prelazione non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica."*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V..

Con osservanza.

Asti, 24 Febbraio 2025

CTU  
Arch. Bruno Briola



**ALLEGATI**

**ALLEGATO 1**

Documentazione Fotografica

**ALLEGATO 2**

Documentazione Catastale

**ALLEGATO 3**

Documentazione Urbanistica

**ALLEGATO 4**

Pratiche edilizie

**ALLEGATO 5**

Documentazione varia