

TRIBUNALE DI ASTI**Esec. Imm. 203/2023 R. G.**

promossa da

omissis



(Avv. Alessia Chiapello)



contro

omissis

G. E.: dott.a Paola Amisano

C.T.U.: arch. Angelo Tollemeto

**RELAZIONE DEL C. T. U.**Premessa

Lo scrivente arch. Angelo Tollemeto con studio in Asti in viale Partigiani n. 15, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti alla pos. n. 37 e nominato dall'Ill.ma Sig.a Giudice del Tribunale di Asti dott.a Paola Amisano consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, regolarmente notificatagli in data 15-07-2024, accettava l'incarico in data 16-07-2024 inerente gli immobili ubicati in San Damiano d'Asti (AT) – Borgata San Giacomo descritti in Catasto Fabbricati al F° 13 n. 206 sub. 1 e in Catasto Terreni al F° 13 nn. 205-750-763-913-914, tutti di proprietà esclusiva del Sig. ***omissis***.

Il sottoscritto c.t.u. acquisiva dal fascicolo telematico gli atti del pignoramento in oggetto e subito avviava le operazioni peritali.

Esaminata in via generale la questione, il sottoscritto richiedeva e acquisiva i seguenti atti relativi agli immobili oggetto di pignoramento:

➤ dall'Agenzia del Territorio di Asti - Catasto:

1) estratto di mappa Catasto Terreni F° 13 particella nn. 205-206-750-763-912-914 (**alleg. 1 –**

Estratto di Mappa Catastale);

2) planimetria catastale F° 13 n° 206 sub. 1 (**alleg. 2 – Planimetria Catastale Fabbricato**);



3) visura attuale Catasto Fabbricati F° 13 n. 206 sub. 1 (alleg. 3 – Visura Attuale Catasto Fabbricati F° 13 n. 206 sub 1);

4) visura attuale Catasto Terreni F° 13 n. 206 (alleg. 4 – Visura Attuale Catasto Terreni F° 13 n. 206);

5) visura attuale Catasto Terreni F° 13 n. 205 (alleg. 5 – Visura Attuale Catasto Terreni F° 13 n. 205);

6) visura attuale Catasto Terreni F° 13 n. 750 (alleg. 6 – Visura Attuale Catasto Terreni F° 13 n. 750);

7) visura attuale Catasto Terreni F° 13 n. 763 (alleg. 7 – Visura Attuale Catasto Terreni F° 13 n. 763);

8) visura attuale Catasto Terreni F° 13 n. 913 (alleg. 8 – Visura Attuale Catasto Terreni F° 13 n. 913);

9) visura attuale Catasto Terreni F° 13 n. 914 (alleg. 9 – Visura Attuale Catasto Terreni F° 13 n. 914);

10) visura storica Catasto Fabbricati F° 13 n. 206 sub. 1 (alleg. 10 – Visura Storica Catasto Fabbricati F° 13 n. 206 sub 1);

11) visura storica Catasto Terreni F° 13 n. 205 (alleg. 11 – Visura Storica Catasto Terreni F° 13 n. 205);

12) visura storica Cat. Terreni F° 13 n. 750 (alleg. 12 – Visura Storica Catasto Terreni F° 13 n. 750);

13) visura storica Cat. Terreni F° 13 n. 763 (alleg. 13 – Visura Storica Catasto Terreni F° 13 n. 763);

14) visura storica Cat. Terreni F° 13 n. 913 (alleg. 14 – Visura Storica Catasto Terreni F° 13 n. 913);

15) visura storica Cat. Terreni F° 13 n. 914 (alleg. 15 – Visura Storica Catasto Terreni F° 13 n. 914);

16) visura storica Cat. Terreni F° 13 confinanti (alleg. 27 – Visura Storica Catasto Terreni F° 13 nn. 197-947);

➤ dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Asti

17) contratto di comodato gratuito di immobile F° 13 n. 206 sub 1 (alleg. 16 – Contratto di Comodato Gratuito);

➤ dal notaio A. GIROLA di Asti

18) rogito di acquisto del 12-07-2021 Rep. 19175 Racc. 15914 di fabbricato F° 13 n. 206 sub 1 e terreni nn. 205-206-750-763-913-914 (alleg. 17 – Rogito 1 Acquisto Immobili Pignorati);

➤ dall'Archivio Notarile di Asti

19) rogito notaio P. NOVARESE di Villanova d'Asti del 10-11-1995 Rep. 64933 Racc. 33031

(alleg. 18 – Rogito 2 Acquisto Immobili Pignorati);

- dall'Ufficio Servizi Demografici della Città di San Damiano d'Asti (AT)
 - 20) Certificato di Residenza Storico Sig. ***omissis*** (alleg. 19 – Certif. Residenza Storico);
 - 21) Attestato di Emigrazione Sig. ***omissis*** (alleg. 20 – Attestato Emigrazione);
- dall'Ufficio Anagrafe della Città di Torino
 - 22) Certificato di Residenza e Stato di Famiglia Sig. ***omissis*** (alleg. 21 – Certif. Residenza e Stato Famiglia);
- dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Pianezza (TO)
 - 23) Estratto Atto di Matrimonio Sig. ***omissis*** (alleg. 22 – Estratto Atto Matrimonio);
- dall'Ufficio Urbanistica della Città di San Damiano d'Asti (AT)
 - 24) Certificato Destinazione Urbanistica immobili pignorati (alleg. 23 – CDU Immobili Pignorati);
 - 25) estratto cartografico di P.R.G.C. zona insidenza immobili pignorati e legenda (alleg. 24 – Estratto Cartografia PRGC);
 - 26) estratto NTA artt 25 e 45 di PRGC (alleg. 25 – Estratto NTA di PRGC);
 - 27) estratto SCIA a Sanatoria n. 201/2021 (alleg. 26 – Estratto SCIA Sanatoria);
 - 28) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 280/93 del 14/06/1993 (alleg. 32 – Concessione Edilizia Sanatoria);
 - 29) Certificato di Abitabilità in Sanatoria n. 280/93 del 14/06/1993 (alleg. 33 – Abitabilità Sanatoria);
- Dalla geom. Giulia GHIONE di Asti
 - 30) APE del 24-06-2021 n. 2021-214771-0017 con relativa ricevuta di trasmissione e avente validità sino alla data 31-12-2022 (alleg. 34 -APE);
- dall'Agenzia del Territorio di Asti – Servizio di Pubblicità Immobiliare:
 - 31) ispezione ipotecaria del 31-10-2024 n. T48409 (alleg. 35 – Ispezione Ipotecaria);
- dalla Provincia di Asti – Commissione Provinciale Espropri:
 - 32) valori agricoli medi terreni (alleg. 36 – Valori Terreni Agricoli).

In data 31-07-2024 il sottoscritto, dopo intercorsi accordi con il custode giudiziario IFIR P.te s.r.l., convocava alle ore 9,30 del giorno 09-09-2024 il sopralluogo di accertamento degli immobili in oggetto notificandolo ([alleg. 28 – Notifica Sopralluogo alle Parti](#)), mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno al Sig. ***omissis***, che la ritirava in data 06/08/2024 presso la sua nuova residenza in Torino in corso Traiano n. 91, nonché via pec al custode giudiziario IFIR P.te s.r.l. e alla Sig.a ***omissis*** presso l'avv. Alessia CHIAPELLO.

Pertanto, il sottoscritto accompagnato dall'arch. ***omissis***, il giorno 09-09-2024 alle ore 9,30 si trovava presso gli immobili pignorati e, alla presenza dell'esecutato Sig. ***omissis*** e del custode giudiziario IFIR P.te s.r.l., accedeva al fabbricato residenziale pignorato F° 13 n. 206 sub. 1 e visionava i terreni pignorati F°13 nn. 205-750-763-914-913.

Il sottoscritto accertava che il terreno F° 13 n. 913 era adibito a bosco mentre i restanti risultavano incolti ed ai fini documentali acquisiva vista aerea dei suddetti terreni agricoli fornita dal portale cartografico del Comune di San Damiano d'Asti ([alleg. 29 – Vista Aerea Terreni](#)). Infine, il sottoscritto ha proceduto alla visita del fabbricato residenziale eseguendo significative misurazioni e annotazione delle constatazioni documentando i luoghi visitati con n. 23 fotografie a colori esterne ed interne del fabbricato ([alleg. 30 – Rilievo Fotografico](#)) e chiudeva le operazioni di accertamento alle ore 11,00.

Le risultanze del rilievo geometrico del fabbricato in oggetto sono state tradotte in elaborato grafico di cui all'[Allegato 31 - Rilievo dell'Immobile con Superfici](#).

Infine, sulla scorta degli accertamenti svolti, dello stato di fatto dei luoghi visionati, dei rilievi effettuati e della loro restituzione grafica, del rilievo fotografico, dell'esame dei documenti acquisiti e visionati nonché delle indicazioni del mercato immobiliare, il sottoscritto, terminate le operazioni peritali relative ai quesiti formulati, può mettersi nella condizione di riferire quanto segue:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Identificazione Beni Pignorati con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali:

Lotto Unico Fabbricato e Terreni Pertinenziali ([alleg. 17 – Rogito 1 Acquisto Immobili](#))

Pignorati):

a) fabbricato residenziale sito in San Damiano d'Asti, Borgata San Giacomo n. 79/A con **terreno d'insidienza:**

- fabbricato confinante con le adiacenti particelle catastali F° 13 nn. 751-752-952-1121 e n. 205 pertinenziale (**alleg. 1 – Estratto di Mappa Catastale**);
- fabbricato descritto in Catasto Fabbricati al F° 13 n. 206 sub. 1, in San Damiano d'Asti, Borgata San Giacomo n. 79/A, piano T-1, cat A/3, classe 2, consist. 7 vani, sup. catastale 167 mq, rendita 213,30 €; intestato a ****omissis****, nato ad Avigliana (TO) il 27/03/1969 c.f. ****omissis****; proprietà 1/1 (**alleg. 3 – Visura Attuale Catasto Fabbricati F° 13 n. 206 sub 1**);
- terreno d'insidienza descritto in Catasto Terreni al F° 13 n. 206, Ente Urbano, superficie mq 230 (**alleg. 4 – Visura Attuale Catasto Terreni F° 13 n. 206**) confinante con le adiacenti particelle catastali F° 13 nn. 751-752-952-1121 e n. 205 pertinenziale (**alleg. 1 – Estratto di Mappa Catastale**);

b) terreni agricoli pertinenziali al fabbricato residenziale con il quale formano corpo unico siti in San Damiano d'Asti, Borgata San Giacomo (**alleg. 17 – Rogito 1 Acquisto Immobili Pignorati**):

1) particella F° 13 n. 205

- confinante con le adiacenti particelle F° 13 nn. 751-1121-206 e pertinenziale n. 750 (**alleg. 1 – Estratto di Mappa Catastale**);
- descritto in Catasto Terreni al F° 13 n. 205, seminativo, classe 3, superficie mq 200, R.D. 0,77 €; R.A. 0,57 €; intestato a ****omissis****, nato ad Avigliana (TO) il 27/03/1969 c.f. ****omissis****; proprietà 1/1 (**alleg. 5 – Visura Attuale Catasto Terreni F° 13 n. 205**);

2) particella F° 13 n. 750

- confinante con le adiacenti particelle F° 13 nn. 751-205-1121-763-738 (**alleg. 1 – Estratto di Mappa Catastale**);
- descritto in Catasto Terreni al F° 13 n. 750, prato, classe 3, superficie mq 15, R.D. 0,02 €; R.A. 0,03 €; intestato a *****omissis*****, nato ad Avigliana (TO) il 27/03/1969 c.f. *****omissis*****; proprietà 1/1 (**alleg. 6 – Visura Attuale Catasto Terreni F° 13 n. 750**);

3) particella F° 13 n. 763

- confinante con le adiacenti particelle F° 13 nn. 750-1121-197-914-738 (**alleg. 1 – Estratto di Mappa Catastale**);
- descritto in Catasto Terreni al F° 13 n. 763, seminativo, classe 2, superficie mq 530, R.D. 3,70 €; R.A. 2,60 €; intestato a *****omissis*****, nato ad Avigliana (TO) il 27/03/1969 c.f. *****omissis*****; proprietà 1/1 (**alleg. 7 – Visura Attuale Catasto Terreni F° 13 n. 763**);

5) particella F° 13 n. 913

- confinante con le adiacenti particelle F° 13 nn. 914-947-743 (**alleg. 1 – Estratto di Mappa Catastale**);
- descritto in Catasto Terreni al F° 13 n. 913, bosco ceduo, classe U, superficie mq 230, R.D. 0,36 €; R.A. 0,15 €; intestato a *****omissis*****, nato ad Avigliana (TO) il 27/03/1969 c.f. *****omissis*****; proprietà 1/1 (**alleg. 14 – Visura Storica Catasto Terreni F° 13 n. 913**);

4) particella F° 13 n. 914

- confinante con le adiacenti particelle F° 13 nn. 763-947-913-743-738 (**alleg. 1 – Estratto di Mappa Catastale**);
- descritto in Catasto Terreni al F° 13 n. 914, seminativo, classe 3, superficie mq 600, R.D. 2,32 €; R.A. 1,70 €; intestato a *****omissis*****, nato ad Avigliana (TO) il

27/03/1969 c.f. ***omissis***; proprietà 1/1 (alleg. 15 – Visura Storica Catasto Terreni F° 13 n. 914).

1.2. Proprietà o altro Diritto Reale indicati in pignoramento

L'atto di pignoramento riguarda l'intera proprietà degli immobili pignorati al Sig. ***omissis***.

1.3. Presenza di eventuale titolo di Comproprietà

Non esiste comproprietà degli immobili pignorati al Sig. ***omissis*** (alleg. 17 – Rogito 1 Acquisto Immobili Pignorati), il quale è stato coniugato in regime di separazione dei beni; dopo sentenza di separazione giudiziale in data 23/12/2011 con provvedimento del Tribunale di Torino in data 12/12/2015 n. 7946/14 sono cessati gli effetti civili del matrimonio (alleg. 22 – Estratto Atto di Matrimonio).

Certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia del Comune di Torino attesta che alla data 26/07/2024 il Sig. ***omissis*** non ha altri componenti il proprio nucleo familiare oltre se stesso (alleg. 21 – Certif. Residenza e Stato Famiglia; alleg. 19 – Certif. Residenza Storico; alleg. 20 – Attestato Emigrazione).

1.4. Eventuale pignoramento della sola quota di un mezzo di immobile in comunione legale dei beni

Assente.

1.5. Corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione

Esiste corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati in pignoramento.

Esiste corrispondenza dei dati indicati nella nota di trascrizione di pignoramento, fatta eccezione per l'indicazione inesatta del numero civico n. 79 anziché esatto numero 79/A di Borgata San Giacomo riportata per l'unità negoziale immobile n. 6_ Tale discordanza, comunque, non ha impedito l'esatta individuazione dell'immobile pignorato.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) *Descrizione Complessiva dei Beni Pignorati*

I beni pignorati sono costituiti da fabbricato residenziale e da terreni agricoli ad esso pertinenti formanti corpo unico, così distinti:

- 1) fabbricato residenziale, del quale è stato esperito rilievo geometrico, di cui all'**Allegato 31 -**

Rilievo dell'Immobile con Superfici, e fotografico, di cui all'**Allegato 30 - Rilievo**

Fotografico: posto in testata di più lungo caseggiato in posizione tale da risultare libero su

tre lati, si eleva per due piani fuori terra e all'esterno presenta facciate intonacate e tinteggiate con consistenti macchie e rigonfiamenti da umidità risalente oltre fessurazioni

sub-orizzontali. La facciata su fronte ingresso è munita di zoccolatura, in pietra di Luserna a

spacco; il tetto è in legno con manto di copertura in tegole tipo marsigliesi, servito da

grondaia e faldaliera in lamiera zincata preverniciata e da pluviali in plastica con tratto

terminale in lamiera zincata preverniciata; le finestre sono in legno con vetro-camera, fatta

eccezione della finestrella del bagno che è in alluminio con vetro-camera; le finestre su

fronte ingresso hanno persiane in alluminio; il portoncino d'ingresso è in legno massello

con soprastante sopraluce ed è protetto da portone metallico cieco; la porta di accesso al

retrostante portico è in legno massello con vetri protetta da portone metallico cieco; soglie e

davanzali esterni sono in pietra Serizzo; tutte le finestre dei piani terra sono munite di

inferriata; su facciata d'ingresso è presente impianto elettrico a vista con parabola tv.

Strutturalmente il fabbricato è in muratura portante di mattoni pieni ed orizzontamenti in voltini di mattoni pieni.

Pareti interne e soffitti dei locali abitabili sono intonacati e tinteggiati e le pareti di

ingresso/soggiorno e cucina sono anche rivestite con perlinato ligneo di altezza cm 200.

Bagno e porzione di cucina recano rivestimento in piastrelle di ceramica e tutti i pavimenti

sono in piastrelle di graniglia fatta eccezione del bagno e del disimpegno del piano terra

che sono in piastrelle di ceramica. La scala interna è cementizia con scalini in marmo di Carrara e pianerottoli in graniglia ed ha ringhiera in legno; la scala esterna di accesso al sottotetto è metallica. I locali di sottotetto ad uso sgombero sono al rustico.

I locali di abitazione sono dotati di impianto elettrico in parte a vista e in parte sottotraccia, di termosifoni collegati a caldaia in locale tecnico e di impianto idro-fognario per bagno e cucina; il bagno è corredato da lavabo, bidet e piatto doccia con miscelatori e da vaso a sedile con cassetta esterna.

Il fabbricato versa complessivamente in scadenti condizioni di manutenzione con diffuse macchie di umidità sia su pareti esterne ed interne (pur se mascherate da perlinato ligneo in soggiorno e cucina) sia su pavimenti del piano terra.

Il fabbricato ha superficie commerciale principale di 161,69 mq e accessoria di 66,99 mq e risulta composto:

- al piano terra da: ingresso/soggiorno, dalla superficie di calpestio di 19,65 mq; ripostiglio dalla superficie di calpestio di 2,98 mq sottostante rampa di scala interna a vista per accesso al piano primo; cucina dalla superficie di calpestio di 20,19 mq; disimpegno dalla superficie di calpestio di 10,92 mq; bagno dalla superficie di calpestio di 5,83 mq; locale tecnico dalla superficie di calpestio di 2,62 mq; camera 1 dalla superficie di calpestio di 12,07 mq con accesso a portico su retro, dalla superficie di calpestio di 9,87 mq;

- al piano primo da: vano scala (superficie già considerata al piano terra); camera 2 dalla superficie di calpestio di 14,86 mq; camera 3 dalla superficie di calpestio di 19,97 mq; due locali di sgombero in sottotetto accessibili su retro fabbricato da scala esterna metallica collocata sull'adiacente terreno pertinenza F° 13 n. 205, intercomunicanti e distinti: in sottotetto 1 dalla superficie di calpestio di 28,25 mq e in sottotetto 2 dalla superficie di calpestio di 13,38 mq.

Il fabbricato risulta gravato da barriere architettoniche, costituite da:

- soglia d'ingresso alta cm 14;

- vaso a sedile di bagno non utilizzabile per la presenza di bidet in sua prossimità tale da impedirne l'accostamento laterale.

Tali barriere sono superabili in adeguamento mediante formazione di ripiano con rampetta dalla larghezza di cm 140 e pendenza massima del 12% in posizione antistante l'ingresso del fabbricato nonché rimozione del bidet con installazione di doccetta su tubo flessibile.

2) terreno pertinenziale agricolo, descritto in Catasto Terreni al F° 13 n. 205, seminativo, superficie mq 200 (**alleg. 29 – Vista Aerea Terreni**);

3) terreno pertinenziale agricolo, descritto in Catasto Terreni al F° 13 n. 750, prato, superficie mq 15, (**alleg. 29 – Vista Aerea Terreni**);

4) terreno pertinenziale agricolo, descritto in Catasto Terreni al F° 13 n. 763, seminativo, superficie mq 530, (**alleg. 29 – Vista Aerea Terreni**);

5) terreno pertinenziale agricolo, descritto in Catasto Terreni al F° 13 n. 913, bosco ceduo, superficie mq 230, (**alleg. 29 – Vista Aerea Terreni**);

6) terreno pertinenziale agricolo, descritto in Catasto Terreni al F° 13 n. 914, seminativo, superficie mq 600, (**alleg. 29 – Vista Aerea Terreni**).

b) Posizione dei Beni

I beni pignorati, censiti in Catasto Terreni al F° 13 nn. 205-206-750-763-913-914, sono posti alla distanza di circa 5 km dal centro abitato di San Damiano d'Asti (AT), sono ubicati in zona agricola collinare della frazione Borgata San Giacomo e formano un corpo unico distante circa 500 m. dalla strada provinciale SP12 – San Damiano d'Asti – Pratomorone, raggiungibile da stradina sterrata vicinale insistente su terze proprietà. Il fabbricato residenziale è dotato di fossa settica collocata sul terreno pertinenziale F° 13 n. 205 nonché di pubbliche reti idrica ed elettrica.

c) C.D.U. e A.P.E.

E' stato acquisito C.D.U. prot. n. 104/2024 del 26/07/2024 dei terreni pignorati (**alleg. 23 – CDU**)

Immobili Pignorati), dai quali si evince che essi sono collocati in area agricola di P.R.G.C., che le particelle F° 13 nn. 205-750-763-913-914 sono gravate da vincolo idrogeologico e che le particelle F° 13 nn. 913-914 sono altresì definite in minima misura “Territori coperti da foreste e boschi”.

Il fabbricato pignorato F° 13 n. 206 sub.1 necessita del rilascio di nuovo A.P.E. in quanto quello emesso in data 24-06-2021, che lo classifica di Classe Energetica G, aveva validità sino alla data 31-12-2022 (**alleg. 34 – APE**).

d) Certificato di Idoneità Statica

Il fabbricato è privo di certificato di idoneità statica essendo di vecchia edificazione.

e) Documentazione Tecnica e Amministrativa in materia di Installazione di Impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione tecnica ed amministrativa in materia di installazione di impianti.

f) Documentazione Fotografica Esterna ed Interna

Il sottoscritto ha effettuato n. 23 fotografie a colori esterne ed interne del fabbricato pignorato (**alleg. 30 – Rilievo Fotografico**) ed ha acquisito vista aerea dei terreni pertinenziali pignorati fornita dal portale cartografico del Comune di San Damiano d’Asti (**alleg. 29 – Vista Aerea Terreni**).

3. STATO OCCUPATIVO

In data 05/04/2022, ossia in data antecedente il giorno 18/10/2023 di notifica di pignoramento, è stato registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Asti il contratto di comodato gratuito di immobile ad uso abitativo F° 13 n. 206 sub 1 con relative pertinenze (**alleg. 16 – Contratto di Comodato Gratuito**) stipulato in data 18/03/2022 tra il comodante proprietario Sig. *****omissis***** e la comodataria Sig.a *****omissis*****, per la durata di mesi 6 decorrente dal giorno 01/04/2022 con scadenza 31/10/2022, erroneamente indicata **31/10/2023**. Comunque, tale contratto di comodato gratuito ha cessato di aver vigenza per cui alla data della presente gli immobili pignorati risultano non occupati da terzi, ma in possesso del solo proprietario esecutato.

4. PROVENIENZA

a) *Atto di provenienza*

Rogito notaio A. Girola, di Asti, in data 12-07-2021 Rep. 19175 Racc. 15914, registrato Asti il 10/08/2021 n. 6357/1T (**alleg. 17 – Rogito 1 Acquisto Immobili Pignorati**).

b) *Trascrizione di accettazione del titolo ereditario*

Non ricorre il caso di eredità.

c) *Passaggi di proprietà anteriori al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento*

Al Sig. ***omissis*** gli immobili pignorati sono pervenuti con rogito di compra-vendita, notaio A. Girola, di Asti, in data 12-07-2021 Rep. 19175 Racc. 15914, registrato Asti il 10/08/2021 n. 6357/1T, dalla Sig.a ***omissis***, nata Asti il 06/07/1960 c.f. ***omissis*** (**alleg. 17 – Rogito 1 Acquisto Immobili Pignorati**).

Alla Sig.a ***omissis*** gli immobili pignorati pervennero con rogito di compra-vendita, notaio P. Novarese, di Villanova d'Asti, in data 10/11/1995 Rep. 64933/33031, registrato Asti il 27/11/1995 n. 3264 trascritto 13/11/1995 ai nn. 7390/5489, dai Sigg. ***omissis***, nato a Pietraperzia (EN) il 01/08/1928 c.f. ***omissis***, ***omissis***, nata a Pietraperzia (EN) il 27/09/1931 c.f. ***omissis***, ***omissis***, nato a Pietraperzia (EN) il 26/11/1953 c.f. ***omissis***, e ***omissis***, nata a Torino (TO) il 09/10/1957 c.f. ***omissis*** (**alleg. 18 – Rogito 2 Acquisto Immobili Pignorati**).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1. *Formalità trascritte nei Registri Immobiliari, Vincoli o Oneri che resteranno a carico dell'acquirente*

Gli immobili pignorati non hanno formalità trascritte nei Registri Immobiliari, non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità, non sono assoggettati a diritti demaniali e non sono gravati da servitù pubblica.

• *domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal*

pignoramento e dalle ipoteche

Assenti.

- ***regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma C.C.***

Il Sig. ***omissis***, unico proprietario degli immobili pignorati, è stato coniugato in regione di separazione dei beni; dopo sentenza di separazione giudiziale in data 23/12/2011 con provvedimento del Tribunale di Torino in data 12/12/2015 n. 7946/14 sono cessati gli effetti civili del matrimonio (**alleg. 22 – Estratto Atto di Matrimonio**).

Dallo Stato di Famiglia del Comune di Torino risulta che alla data 26/07/2024 il Sig. ***omissis*** non ha altri componenti il proprio nucleo familiare oltre se stesso (**alleg. 21 – Certif. Residenza e Stato Famiglia**).

- ***atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione***

Non risulta l'esistenza di atti di asservimento urbanistico, né di cessione di cubatura né di convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

Esistono limiti urbanistici all'edificabilità in quanto (**alleg. 23 – CDU Immobili Pignorati, alleg. 24 – Estratto Cartografia PRGC, alleg. 25 – Estratto NTA di PRGC**):

- tutti gli immobili pignorati ricadono in Area Agricola, assoggettati all'edificabilità condizionata normata dall'art. 45 N.T.A. di P.R.G.C.;
- tutti gli immobili pignorati, fatta esclusione della particella F° 13 n. 206, sono gravati da limite di vincolo idrogeologico di cui all'art. 25 N.T.A. di P.R.G.C. ciascuno in misura percentuale differenziata della propria superficie;
- le particelle F° 13 nn. 913-914 e parzialmente n. 763 ricadono in Classe IIIA di pericolosità geomorfologica, inidonea a nuovi insediamenti;

- le particelle F° 13 nn. 913-914 ricadono in minima superficie in Territori Coperti da Foreste e Boschi (interni al limite di vincolo idrogeologico) ai sensi dell'art. 142 comma 1 D.lgs 42/04 di cui all'art. 25 N.T.A. di P.R.G.C.

Non risultano esservi diritti di prelazione né sul fabbricato residenziale né sui terreni agricoli ad esso pertinenti, in quanto tali.

- **altri pesi o limitazioni d'uso**

Le particelle F° 13 nn. 763-913-914 sono gravate da servitù passiva di "passaggio a favore della coerente proprietà ***omissis*** per accedere al bosco sottostante" (alleg. 18 – Rogito 2 Acquisto Immobili Pignorati); proprietà individuata dal sottoscritto nelle particelle F° 13 nn. 197-497 (alleg. 1 – Estratto di Mappa Catastale; alleg. 27 – Visura Storica Catasto Terreni F° 13 nn. 197-947).

- **pendenza attuale delle cause relative a domande trascritte se risultanti dai RR. II.**

Non risulta esservi alcuna pendenza attuale.

5.2. Formalità, vincoli e oneri precedenti e successivi al pignoramento

- **iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti**

a) per fabbricato residenziale F° 13 n. 206 sub 1 con terreno d'insidenza iscrizione n. 8195/1014 del 10-08-2021 per ipoteca volontaria da concessione di garanzia di mutuo fondiario del 12/07/2021 Rep. 19176/15915 notaio Alberto Girola di Asti a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. per l'intera proprietà contro ***omissis***, nato il 27/03/1969 ad Avigliana (TO) c.f. ***omissis***, per capitale 50.000,00 € totale 100.000,00 € durata 22 anni (alleg. 35- Ispezione Ipotecaria);

b) per immobili F° 13 n. 206 sub 1 e F° 13 nn. 205-750-763-913-914 nota di trascrizione del 02-11-2023 Reg Gen 9573 Reg Part 7518 per pignoramento immobiliare del 27/10/2023 a favore di ***omissis***, nata il 23/12/1965 a Pianezza (TO) c.f.

omissis per l'intera proprietà contro ***omissis***, nato il 27/03/1969 ad Avigliana (TO) c.f. ***omissis*** (alleg. 35- Ispezione Ipotecaria).

5.3. Immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020

Non ricorre il caso.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili pignorati non sono ricompresi in Condominio e formano unico corpo.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

a) Regolarità Edilizia, Urbanistica e Catastale dei Beni:

Gli immobili pignorati sono costituiti da fabbricato residenziale e da terreni agricoli ad esso pertinenti. Si distingue:

- 1) fabbricato residenziale: di vecchia costruzione, è stato oggetto di abusivismo edilizio sanato da Concessione Edilizia in Sanatoria n. 280/93 del 14/06/1993 (alleg. 32 – Concessione Edilizia Sanatoria) con rilascio di Abitabilità in Sanatoria n. 280/93 del 14/06/1993 (alleg. 33 – Abitabilità Sanatoria). Successivamente il fabbricato è stato oggetto di ulteriore abusivismo edilizio sanato da SCIA a Sanatoria n. 201/2021 del 07/06/2021 (alleg. 26 – Estratto SCIA Sanatoria), che da sopralluogo del sottoscritto è risultato esserne conforme.

Quindi si attesta la regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato pignorato.

Il sottoscritto ha accertato che le attuali visura (alleg. 3 – Visura Attuale Catasto Fabbricati F° 13 n. 206 sub 1) e planimetria (alleg. 2 – Planimetria Catastale Fabbricato) catastali risultano regolari in quanto conformi allo stato di fatto (alleg. 31 - Rilievo dell'Immobile con Superfici).

- 2) terreno agricolo descritto in Catasto Terreni al F° 13 n. 205: il terreno è risultato ineditato

e da CDU risulta ricadere in Area Agricola, assoggettata all'edificabilità condizionata normata dall'art. 45 N.T.A. di P.R.G.C., nonché essere gravato da vincolo idrogeologico di cui all'art. 25 N.T.A. di P.R.G.C. nella misura del 36,11% della sua superficie (**alleg. 23 – CDU Immobili Pignorati, alleg. 24 – Estratto Cartografia PRGC, alleg. 25 – Estratto NTA di PRGC**). Il sottoscritto ha accertato che l'attuale visura catastale indica il terreno essere coltivato a seminativo (**alleg. 5 – Visura Attuale Catasto Terreni F° 13 n. 205**), mentre nello stato di fatto è risultato essere incolto, per cui necessità apportare variazione catastale della coltura;

- 3) terreno agricolo descritto in Catasto Terreni F° 13 n. 750: il terreno è risultato ineditato e da CDU risulta ricadere in Area Agricola, assoggettata all'edificabilità condizionata normata dall'art. 45 N.T.A. di P.R.G.C., nonché essere gravato da vincolo idrogeologico di cui all'art. 25 N.T.A. di P.R.G.C. nella misura del 100,00% della sua superficie (**alleg. 23 – CDU Immobili Pignorati, alleg. 24 – Estratto Cartografia PRGC, alleg. 25 – Estratto NTA di PRGC**). Il sottoscritto ha accertato che l'attuale visura catastale indica il terreno essere coltivato a prato (**alleg. 6 – Visura Attuale Catasto Terreni F° 13 n. 750**), mentre nello stato di fatto è risultato essere incolto, per cui necessità apportare variazione catastale della coltura;

- 4) terreno agricolo descritto in Catasto Terreni F° 13 n. 763: il terreno è risultato ineditato e da CDU risulta ricadere in Area Agricola, assoggettata all'edificabilità condizionata normata dall'art. 45 N.T.A. di P.R.G.C., nonché essere gravato da vincolo idrogeologico di cui all'art. 25 N.T.A. di P.R.G.C. nella misura del 100,00% della sua superficie e che il 40,14% della sua superficie ricade in Classe IIIA di pericolosità geomorfologica, inidonea a nuovi insediamenti (**alleg. 23 – CDU Immobili Pignorati, alleg. 24 – Estratto Cartografia PRGC, alleg. 25 – Estratto NTA di PRGC**). Il sottoscritto ha accertato che l'attuale visura catastale indica il terreno essere coltivato a seminativo (**alleg. 7 – Visura Attuale Catasto Terreni F° 13 n. 763**), mentre nello stato di fatto è risultato essere incolto, per cui necessità apportare variazione catastale della coltura;

5) terreno agricolo descritto in Catasto Terreni F° 13 n. 913: il terreno è risultato ineditato e da CDU risulta ricadere in Area Agricola, assoggettata all'edificabilità condizionata normata dall'art. 45 N.T.A. di P.R.G.C., nonché essere gravato da vincolo idrogeologico di cui all'art. 25 N.T.A. di P.R.G.C. nella misura del 100,00% della sua superficie, che il 100,00% della sua superficie ricade in Classe IIIA di pericolosità geomorfologica, inidonea a nuovi insediamenti, e che il 0,07% risulta quale territorio coperto da foreste e boschi ai sensi dell'ex art. 142, c.1 D.lgs 42/04 ([alleg. 23 – CDU Immobili Pignorati](#), [alleg. 24 – Estratto Cartografia PRGC](#), [alleg. 25 – Estratto NTA di PRGC](#)). Il sottoscritto ha accertato che l'attuale visura catastale indica coerentemente il terreno essere coltivato a bosco ([alleg. 8 – Visura Attuale Catasto Terreni F° 13 n. 913](#));

6) terreno agricolo descritto in Catasto Terreni F° 13 n. 914: il terreno è risultato ineditato e da CDU risulta ricadere in Area Agricola, assoggettata all'edificabilità condizionata normata dall'art. 45 N.T.A. di P.R.G.C., nonché essere gravato da vincolo idrogeologico di cui all'art. 25 N.T.A. di P.R.G.C. nella misura del 100,00% della sua superficie, che il 100,00% della sua superficie ricade in Classe IIIA di pericolosità geomorfologica, inidonea a nuovi insediamenti, e che il 0,03% risulta quale territorio coperto da foreste e boschi ai sensi dell'ex art. 142, c.1 D.lgs 42/04 ([alleg. 23 – CDU Immobili Pignorati](#), [alleg. 24 – Estratto Cartografia PRGC](#), [alleg. 25 – Estratto NTA di PRGC](#)). Il sottoscritto ha accertato che l'attuale visura catastale indica il terreno essere coltivato a seminativo ([alleg. 9 – Visura Attuale Catasto Terreni F° 13 n. 914](#)), mentre nello stato di fatto è risultato essere incolto e prevalentemente ricoperto da bosco spontaneo, per cui necessità apportare variazione catastale della coltura.

b) Dichiarazione di Agibilità dello stabile

Attualmente il fabbricato è privo di Agibilità.

Infatti il fabbricato è di vecchia costruzione, per cui ne è privo fin dall'origine. A seguito di condono edilizio venne rilasciata Abitabilità in Sanatoria n. 280/93 del 14/06/1993 ([alleg. 33 –](#)

Abitabilità Sanatoria) che però è venuta a decadere per successivo abusivismo edilizio, sanato da SCIA a Sanatoria n. 201/2021 del 07/06/2021 (**alleg. 26 – Estratto SCIA Sanatoria**), alla quale però non ha fatto seguito richiesta di nuova Agibilità (SCA).

c) **Vincoli tesi ad espropriazione**

Non ricorre il caso.

d) **Potenzialità edificatoria del Bene, Indici di Edificabilità, Cessioni di Cubatura**

Il fabbricato residenziale ed i relativi terreni agricoli pertinenti ricadono in Area Agricola di P.R.G.C., le cui N.T.A. prevedono per quest'ultimi all'art. 45, alle condizioni ivi stabilite, la seguente capacità edificatoria calcolata con indici differenziati di edificabilità connessi alle colture esistenti:

- terreno F° 13 n. 913 dalla superficie mq 230 bosco ceduo = $230 \times 0,01$ mc/mq = 2,3 mc

restando privi di potenziale cubatura i restanti terreni attualmente incolti, quali:

- terreno F° 13 n. 205 dalla superficie mq 200 incolto = $200 \times 0,00$ mc/mq = 0,0 mc

- terreno F° 13 n. 750 dalla superficie mq 15 incolto = $15 \times 0,00$ mc/mq = 0,0 mc

- terreno F° 13 n. 763 dalla superficie mq 530 incolto = $530 \times 0,00$ mc/mq = 0,0 mc

- terreno F° 13 n. 914 dalla superficie mq 600 incolto = $600 \times 0,00$ mc/mq = 0,0 mc

La suddetta potenziale cubatura di 2,3 mc afferente il terreno F° 13 n. 913 non è utilizzabile in quanto esso è ricompreso in area a vincolo idrogeologico di Classe IIIA di pericolosità geomorfologica, inidonea a nuovi insediamenti. Comunque tale cubatura di 2,3 mc è ugualmente utilizzabile a favore di altra proprietà agricola alle sole condizioni indicate dall'art. 45 N.T.A. di P.R.G.C.

E' stato accertata l'assenza di abusivismo edilizio.

8. **CONSISTENZA**

Calcolo della Superficie Commerciale degli Immobili nello stato di fatto in cui si trovano, così come risulta dall'esperito rilievo riportato dall'**alleg. 31 - Rilievo dell'Immobile con Superfici**, sulla base

dei seguenti coefficienti:

- fabbricato residenziale = superficie commerciale determinata sulla base degli Usi Locali distinguendo:

- superficie principale: superficie lorda nella misura di 1/1;

- superficie accessoria: portico = superficie lorda nella misura di 2/3;

sottotetto = superficie lorda nella misura di 2/3.

- terreni agricoli = superficie definita dal Catasto Terreni in superficie al mq.

Pertanto, risultano:

- fabbricato residenziale: superficie principale = mq 161,69 x 1/1 = 161,69 mq

superficie accessoria: portico = mq 13,28 x 2/3 = 8,85 mq

sottotetto = mq 53,71 x 2/3 = 35,81 mq

sommano Superficie Commerciale del Fabbricato Residenziale = 206,35 mq

- Superficie Commerciale terreni agricoli: - F° 13 n. 205 = 200 mq

- F° 13 n. 750 = 15 mq

- F° 13 n. 763 = 530 mq

- F° 13 n. 913 = 230 mq

- F° 13 n. 914 = 600 mq

9. STIMA

a) *Criterio di Stima, Fonti di Informazione e Parametri utilizzati*

Il metodo di stima adottato per la ricerca e la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni pignorati è stato quello della stima sintetica per il fabbricato residenziale e della valutazione tabellare della Provincia di Asti per i terreni agricoli ([alleg. 36 – Valori Terreni Agricoli](#)).

Il suddetto metodo di stima del fabbricato residenziale ha percorso l'approfondita analisi delle caratteristiche del bene pignorato, come sin qui descritto, e di analoghi beni presi a confronto.

Infatti, tale metodo di stima è percorribile al verificarsi delle seguenti condizioni:

- l'esistenza nello stesso mercato di beni simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, al bene

oggetto di valutazione;

- la conoscenza di recenti valori di mercato simili da assumere a confronto;
- l'esistenza di un comune elemento di confronto (parametro) tra il bene oggetto di stima e quelli simili presi a confronto.

Pertanto, assunto a parametro il metro quadrato, è stato ricercato il valore unitario derivandolo dalla media delle più recenti valutazioni di compravendita di immobili avvenute nella zona, aventi caratteristiche analoghe a quelle del bene pignorato oggetto di stima. Tali valori unitari sono poi stati applicati alle superfici commerciali, a loro volta definite nella consistenza al precedente punto 8.

Infine, considerato che dalle indagini svolte:

- a) l'attuale locale mercato immobiliare per abitazioni civili unifamiliari ubicate in analoghi zona e contesto, della stessa vetustà e tipologia di civile abitazione, di identiche caratteristiche edilizie ed energetiche indica in circa 480,00-720,00 €/mq il valore medio di mercato per abitazioni unifamiliari in condizioni normali;
- b) l'attuale locale mercato immobiliare per terreni agricoli ubicati nella stessa Zona Agraria 2, di simile contesto e di identiche caratteristiche indica il valore medio di mercato per la superficie di coltivazione agricola a bosco ceduo in 3.308,00 €/ha e per la superficie incolta produttiva in 598,00 €/ha. Inoltre, è fatta astrazione dal deprezzamento dei terreni agricoli F° 13 nn. 763-913-914 dovuto all'esistente servitù di passaggio a favore dei confinanti terreni agricoli F° 13 nn. 197-497 in quanto esso ha valore economico ininfluenza rispetto a quello dei terreni medesimi.

b) Determinazione del più probabile valore di mercato del diritto pignorato

a) più probabile Valore Medio di Mercato del Fabbricato Residenziale

fabbricato residenziale: Superficie Commerciale = 206,35 mq
Valore Commerciale = 480,00 €/mq

Valore Complessivo = mq 206,35 x 480,00 €/mq = 99.048,00 €

Tale Valore Complessivo di 99.048,00 € è stato poi assoggettato ai seguenti adeguamenti e

correzioni:

- riduzione per assenza garanzia di vizi e oneri occulti = -5%
- stato di generale di conservazione scadente = -10%
- presenza di lesioni strutturali = -5%
- presenza di umidità del pavimento piano terra risalente in pareti = -40%

per cui risulta:

Valore Complessivo 99.048,00 € - (5%+10% +5%+40%) = 99.048,00 € -60% =

più probabile Valore Medio di Mercato del Fabbricato Residenziale = 39.619,20 €

b) **più probabile Valore Medio di Mercato dei terreni agricoli:**

- F° 13 n. 205: Superficie Commerciale = 200 mq

Valore Commerciale = 598,00 €/ha = 0,0598 € mq = 0,06 € mq

F° 13 n. 205 = mq 200,00 x 0,06 €/mq = 12,00 €

- F° 13 n. 750: Superficie Commerciale = 15 mq

Valore Commerciale = 598,00 €/ha = 0,0598 € mq = 0,06 € mq

F° 13 n. 750 = mq 15,00 x 0,06 €/mq = 0,90 €

- F° 13 n. 763: Superficie Commerciale = 530 mq

Valore Commerciale = 598,00 €/ha = 0,0598 € mq = 0,06 € mq

F° 13 n. 763 = mq 530,00 x 0,06 €/mq = 31,80 €

- F° 13 n. 913: Superficie Commerciale = 230 mq

Valore Commerciale = 3.308,00 €/ha = 0,3308 € mq = 0,33 € mq

F° 13 n. 913 = mq 230,00 x 0,33 €/mq = 75,90 €

- F° 13 n. 914: Superficie Commerciale = 600 mq

Valore Commerciale = 598,00 €/ha = 0,0598 € mq = 0,06 € mq

F° 13 n. 914 = mq 600,00 x 0,06 €/mq = 36,00 €

Sommano = 39.775,80 €

il più probabile **Totale Valore Medio di Mercato del Fabbricato con Terreni = 39.775,00**

€ (diconsi trentanovemilasettecentosettantacinque/00).

c) Stato detentivo del bene pignorato

I beni pignorati sono liberi in quanto in pieno possesso del solo proprietario esecutato.

d) Quota del bene pignorato

La quota dei beni pignorati è di 1/1.

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Gli immobili pignorati non sono locati

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

a) Possibilità di divisibilità dell'immobile pignorato

Non ricorre il caso in quanto gli immobili sono pignorati per l'intero.

b) Ipotesi di divisione in natura o con conguaglio dell'immobile pignorato

Gli immobili pignorati sono in natura divisibili mediante scorporo del fabbricato residenziale e di ciascun terreno agricolo pertinenziale, formando teoricamente n. 6 distinti lotti. Tale operazione viene però dal sottoscritto ritenuta non praticabile sia perché renderebbe meno appetibile l'acquisto del fabbricato residenziale in area agricola sia perché non arrecherebbe alcun vantaggio economico considerata l'esiguità del più probabile valore medio di mercato che hanno i terreni agricoli pignorati, oscillante tra 0,90 € e 75,90 €.

c) 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

Non ricorre il caso in quanto gli immobili sono pignorati per l'intero.

Quanto sopra esposto in assolvimento dell'incarico affidato al sottoscritto.

Si allega copia privacy del presente elaborato di stima ([alleg. 37 – Copia Privacy Elaborato di Stima](#)).

Asti, 13-02-2025

il c.t.u.