

ARCHITETTO MANCINI FABIO

Via De Canis 3 - 14100 ASTI

Cell. 389 04 70 142

P.IVA 01482890058

MNCFBA81D11A479C

Pec: fabio.mancini@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Arch. della Prov. di Asti con pos. n.533



TRIBUNALE DI ASTI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



ASTI - VIA GOVONE 9

G.E. DR. PERFETTI

ESECUZIONE

N. 21/2022

CREDITORE PROCEDENTE

(Avv. [REDACTED])

DEBITORE

(Avv. [REDACTED])

PERITO ESTIMATORE

ARCH. FABIO MANCINI - VIA DE CANIS, 3 – 14100 ASTI



RELAZIONE PERITALE

Con il Decreto di Fissazione d'Udienza del 05/07/2022, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Perfetti nominava il sottoscritto Arch. Mancini Fabio con studio in Asti Via De Canis n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Asti al n. ro di posizione 533, libero professionista, quale consulente tecnico d'ufficio per le operazioni peritali di stima correlate alla esecuzione immobiliare in oggetto.

Il sottoscritto Arch. Mancini Fabio, nominato C.T.U. nella vertenza in epigrafe, eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue in relazione ai quesiti formulati nel mandato.

1) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con raccomandata A.R. n. 20074422803 fissando per il giorno 29/11/2022 alle ore 9.00 l'inizio delle operazioni (Allegato 1). Il sottoscritto ha quindi effettuato il sopralluogo nell'immobile in presenza [REDACTED]

[REDACTED] Allegato 2) nel giorno 29/11/2022 alle ore 9:00 come da apposito verbale (Allegato 3).

2) Il CTU verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato del pignoramento, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del

pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione agli atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza; non risulta pertanto necessario segnalare al Giudice ed al creditore pignorante alcun documento mancante o inidoneo.

Nel ventennio preso in esame gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 7018/1386 del 25/06/2003 IPOTECA VOLONTARIA
nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del
24/06/2003 Numero di repertorio 37933 Notaio

A favore di

contro

[REDACTED]

ISCRIZIONE NN. 12638/2837 del 02/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA

nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/11/2005

Numero di repertorio 24266/6961 Notaio [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

- **ISCRIZIONE NN. 9481/1630 del 17/10/2011 nascente da IPOTECA VOLONTARIA del 14/10/2011** Numero di repertorio 12072/3394 Notaio [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

N.B. A margine risultano:

* **IPOTECA VOLONTARIA NN. 10908/1862 del 01/12/2011** derivante da ipoteca volontaria del 14/10/2011 Notaio [REDACTED]

Numero di repertorio 12072/3394

- **ISCRIZIONE NN. 10908/1862 del 01/12/2011** nascente da IPOTECA VOLONTARIA del 14/10/2011 Numero di repertorio 12072/3394 Notaio

A favore di

contro

In rettifica alla formalità del 17/10/2011 NN. 9481/1630 per errata indicazione della qualità dei soggetti, da intendersi quali soggetti terzi datore.

- **TRASCRIZIONE NN. 2627/2045 del 21/03/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/02/2022 Numero di repertorio 363/2022 emesso da U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI

A favore di

contro

Lo scrivente ha inoltre acquisito la mappa catastale attuale, la quale è stata inserita tra gli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione (Allegato 4).

Il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Castell'Alfero (AT) Frazione Callianetto sono identificati al catasto fabbricati come segue:

CATASTO FABBRICATI
Comune di Castell'Alfero (AT) Foglio 17 Mapp. 716 Sub.1 Categoria F/2 – Unità collabente Ubicazione: Via Lasca n.34 – piano T-1 Proprietà per 1/1
CATASTO TERRENI
Comune di Castell'Alfero (AT) Foglio 17 Mapp. 716 Categoria Ente Urbano Ubicazione: Via Lasca n.34 – di are 56 ca 60 Proprietà per 1/1

Provenienza ultraventennale risultano essere:

- [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 03/04/2003 Numero di repertorio 360 TRIBUNALE DI ASTI trascritto il 22/04/2003 nn. 4424/3105 da potere di [REDACTED]
[REDACTED] (Allegato 5)
- [REDACTED], la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per i seguenti atti di compravendita:

- atto del 24/01/1981 rep.74585/11448 notaio [redacted] trascritto il 12/02/1981 nn. 1333/1070 da potere di [redacted] (Allegato 5)
- atto del 05/06/1978 rep.67070/8998 notaio [redacted] trascritto il 21/06/1978 nn. 14062/3371 da potere di [redacted] (Allegato 5)

Il sottoscritto C.T.U. ha esaminato la Certificazione Notarile a firma del Notaio [redacted] depositata agli atti del fascicolo, riscontrandone la sua completezza. (Allegato 6)

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

I dati catastali degli immobili pignorati sono i seguenti (Allegato 7)

CATASTO FABBRICATI
INTESTATARIO: [redacted]



UNITA' IMMOBILIARE FABBRICATO

Comune di Castell'Alfero (AT)

Foglio 17 Mapp. 716 Sub.1

Categoria F/2 – Unità collabente

Ubicazione: Via Lasca n.34 – piano T-1

Proprietà per 1/1

PROVENIENZA DEI DATI

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/07/2008 Pratica n. AT0122852 in atti dal 10/07/2008 FABBRICATO INDUSTRIALE – UNITA' COLLABENTE (n.7189.1/2008)

Comune di Castell'Alfero (AT)

Foglio 17 Mapp. 716

Ente Urbano

Ubicazione: Via Lasca n.34

Proprietà per 1/1

PROVENIENZA DEI DATI

FRAZIONAMENTO del 20/11/2001 Pratica n.179217 in atti dal 20/11/2001 (n.2394.1/2001)

Prima di procedere con la descrizione dell'immobile si precisa quanto segue:

il giorno 29/11/2022 si è proceduto al sopralluogo in presenza

[REDACTED]

(Allegato 2). Alla fine delle operazioni

è stato redatto apposito Verbale (Allegato 3).

Con il sopralluogo si è potuto prendere visione dello stato dei luoghi e sono state eseguite le misurazioni necessarie a rispondere in modo esauriente ai quesiti posti, riportando negli elaborati grafici (Allegato 8) e nella documentazione fotografica (Allegato 9) le risultanze correlate alla descrizione di seguito esposta.

Il bene oggetto della presente perizia corrisponde ad un fabbricato industriale elevato a due piani fuori terra con relativo ente urbano sito nel comune di Castell'Alfero (AT) – Frazione Callianetto in via Lasca n.34

Per quanto riguarda la toponomastica si è verificato nel corso del sopralluogo che l'indirizzo indicato sulle documentazioni fornite coincide con quello dei luoghi corrispondenti in via Lasca n.34

Il fabbricato risulta collocato nel concentrico della Frazione Callianetto del Comune di Castell'Alfero provincia di Asti.

La zona è servita da strada e dai servizi di trasporto pubblici con la presenza di alcune attività commerciali nelle immediate vicinanze.

Confina a Nord sui mappali 416-264-265-266-267-268, ad Est sui mappali 289-288, a Sud su via Lasca ed a Ovest sui mappali 500-498-496-495-717.

L'ingresso all'immobile avviene tramite passaggio pedonale e da due passi carrai che si affacciano lungo la via principale.

Il lotto risulta recintato da un basso muretto in cemento armato con soprastante rete metallica. I due passi carrai risultano in metallo con apertura motorizzata.

Il complesso è stato realizzato all'inizio degli anni '60 a più riprese, in tempi diversi ed ogni intervento di ampliamento è stato realizzato con tecniche costruttive diverse. Le porzioni di fabbricato più vetuste sono state realizzate in cemento armato tamponato con murature di mattoni mentre, quelle più recenti, sono state realizzate in ferro con tamponamenti costituiti da pannellature coibentate. E' dotato di tre scale interne di collegamento tra i due piani, due scale esterne di cui una in metallo e l'altra in cemento. Inoltre è presente un vano montacarichi.

Le strutture orizzontali sono costituite da travature e solai piani realizzati in parte con travature in ferro e lamiere ondulate con soprastante gettata in cemento armato ed in parte con solette latero-cementizie.

Le coperture sono realizzate in parte con pannelli di lamiera grecata su struttura in ferro ed in parte con lastre ondulate in fibrocemento.

In data 10/07/2008 l'edificio viene catastalmente dichiarato in categoria F/2 come unità collabente. Allo stato attuale, infatti, risulta in cattive condizioni di conservazione in quanto non sono presenti nessun tipo di impianti e quasi completamente privo di infissi. In data 08/10/1998 era stata presentata istanza al sindaco del Comune di Castell'Alfero per ottenere il rilascio del certificato di Agibilità. Il comune aveva notificato la richiesta di documentazione integrativa che non risulta mai stata presentata. Di conseguenza il fabbricato risulta privo del certificato di agibilità.

Al piano terreno molte porzioni di muro in mattoni sono state rimosse/crollate e non è più presente sia la grande pensilina sulla facciata principale del fabbricato, sia la scala esterna di collegamento al piano superiore delimitata da una struttura in ferro e vetro. Inoltre non è presente la scala in ferro esterna di collegamento nella parte di ampliamento del fabbricato.

La superficie lorda attuale del piano terra è di 2.346 mq.

Al primo piano invece, sono stati eliminati quasi completamente tutti i pannelli coibentati a delimitazione delle diverse celle frigorifere ed uffici. I bagni risultano quasi completamente demoliti e sono presenti numerose infiltrazioni dal tetto in quanto risulta in parte crollato.

La superficie lorda attuale del piano primo è di 2.119 mq.

Per quanto riguarda il cortile del fabbricato è pari a 3.314 mq.

4) Il CTU indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;

[REDACTED] risulta di stato libero (Allegato 10).

5) Il CTU accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in

pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Rispetto alla descrizione attuale del bene, i dati indicati nel pignoramento identificano l'immobile correttamente e ne consentono la loro univoca identificazione.

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

Il fabbricato risulta catastalmente dichiarato in categoria F/2 come unità collabente. In atti è presente solamente l'elaborato planimetrico (Allegato 11).

7) Il CTU indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il vigente PRG del Comune di Castell'Alfero classifica la zona ove sorgono gli immobili come segue: (Allegato 12)

Area D.3 – Area normativa di intervento di riordino e completamento infrastrutturale a prevalente destinazione produttiva. In pratica non sono consentiti ulteriori ampliamenti dell'immobile ma soltanto interventi di riordino all'interno della volumetria attualmente rilasciata.

Le Norme Tecniche di Attuazione e relative tabelle individuano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi per l'area (Allegato13).

Si rimanda alla consultazione delle documentazioni indicate ed al confronto con l'Ufficio Urbanistica Comunale al fine di valutare la fattibilità di specifici interventi sul costruito.

8) Il CTU accerti la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Dopo essersi recato presso gli uffici preposti del Comune di Castell'Alfero e dopo ricerca nell'archivio delle pratiche edilizie, relativamente al fabbricato in oggetto, il sottoscritto perito può relazionare quanto segue.

Si sono reperiti i sotto elencati titoli abilitativi:

- L.E. n.13/63 del 09/05/1963 - Realizzazione dello stabilimento [REDACTED];
- L.E. 100/68 del 31/08/1968 - Variante alla L.E. 13/63 relativa alla realizzazione dello stabilimento [REDACTED];
- C.E. 16/81 del 02/06/1981 - Realizzazione di un impianto di depurazione acque reflue provenienti dallo stabilimento [REDACTED];
- A.E. 83/81 del 10/07/1981 - Riempimento del cortile con terra;
- C.E. 49/82 del 12/01/1982 - Realizzazione di un muro di recinzione;
- C.E. 67/82 del 08/06/1982 - Realizzazione di un muro di recinzione con pannelli prefabbricati di cls;
- C.E. 99/82 del 04/10/1982 - Realizzazione di una pesa a pianale per lo stabilimento [REDACTED];
- C.E. 147/83 del 07/06/1983 - Realizzazione di una centrale termica ed un magazzino al servizio dello stabilimento;
- C.E. 160/83 del 27/07/1983 - Realizzazione e ristrutturazione igienica, impiantistica e distributiva dello stabilimento [REDACTED];



- C.E. 177/83 del 17/10/1983 - Variante distributiva alla C.E. 160/83, relativa alla realizzazione e ristrutturazione igienica, impiantistica e distributiva dello stabilimento [REDACTED];
- C.E. 208/84 del 12/09/1984 - Variante a Sanatoria alle CC.EE. 147/83, 160/83 e 177/83;
- A.E. 197/86 del 15/03/1986 - Realizzazione di un locale per centrale elettrotermica e di un locale per cella frigorifera;
- C.E. 422/87 del 17/12/1987 - Realizzazione di una tettoia uso ricovero carrelli ed attrezzi presso lo stabilimento [REDACTED];
- A.E. 359/88 del 21/04/1988 - Installazione di celle frigorifere sotto una tettoia esistente per lo stabilimento [REDACTED];
- C.E. 547/89 del 13/02/1989 - Installazione di una cella frigorifera ed una cella di stagionatura in porzione di fabbricato già oggetto dell'autorizzazione a tempo determinato n.197/86;
- C.E. 21/90 del 23/03/1990 - Ampliamento dello stabilimento [REDACTED] mediante la realizzazione di un nuovo avancorpo di fabbrica a ridosso di quello preesistente, nonché l'esecuzione di opere di ridistribuzione interna. Poiché la ridistribuzione interna comporta l'utilizzazione di un impianto realizzato abusivamente in difformità della concessione n.177/83 e quindi interessato dall'ordine di demolizione n. 3/85, per questo intervento la presente concessione avrà effetto di regolarizzazione a sanatoria;
- C.E. 206/91 del 27/04/1991 - Variante alla Concessione 21/90 relativa all'ampliamento dello stabilimento [REDACTED], consistente in un ulteriore ampliamento di mq 21,35;
- C.E. 400/92 del 07/04/1992 - Esecuzione di opere di completamento del fabbricato produttivo e l'esecuzione di variazioni interne ed esterne al fine di installare nuove celle di stagionatura per insaccati al primo piano ed eseguire una nuova disposizione per i servizi in conformità alle norme

sanitarie. Per quanto non sia stato specificato, la domanda è di fatto relativa a varianti rispetto alla C.E. 21/90 e variante 206/91, già rilasciate per l'ampliamento dello stabilimento;

- A.E. 663/93 del 22/11/1993 - Realizzazione di una cabina Enel per la trasformazione di energia elettrica;
- C.E. 504/94 del 07/11/1994 - Completamento con modifiche dei lavori di cui alla C.E. 400/92 relativa all'esecuzione di opere di completamento del fabbricato produttivo e l'esecuzione di variazioni interne ed esterne, rispetto alla C.E. 21/90 e 206/91 già rilasciate per l'ampliamento dello stabilimento, al fine di installare nuove celle di stagionatura per insaccati al primo piano ed eseguire una nuova disposizione per i servizi dei dipendenti. L'intervento richiesto consiste nella totale ristrutturazione del plesso conseguente alla cessazione dell'attività di macellazione ed all'adeguamento del ciclo produttivo alle normative CEE;
- C.E. 788/98 del 14/08/1998 - Regolarizzazione a Sanatoria di varianti rispetto alle concessioni edilizie 504/94, 400/92, 206/91 e 21/90 relative all'ampliamento ed alla ristrutturazione dell'opificio. La sanatoria riguarda un ampliamento realizzato per ottenere un disimpegno di collegamento ai servizi aziendali, già autorizzato ai sensi della Legge 1497/39 con provvedimento del Comune n.26/96;
- C.E. 789/98 del 14/08/1998 - Realizzazione di varianti rispetto alle concessioni edilizie 504/94, 400/92, 206/91 e 21/90 relative all'ampliamento ed alla ristrutturazione dell'opificio. Le nuove varianti consistono in:
 - mancata trasformazione da celle frigorifere ad uffici al primo piano, lato via Lasca;
 - mancata esecuzione del montacarichi previsto sul lato opposto a via Lasca;
 - diversa distribuzione degli spazi interni;

- chiusura di una parte dello stabilimento al primo piano sul lato opposto a via Lasca, già compresa nella superficie coperta autorizzata ai sensi della Legge 1497/39 con provvedimento del Comune n.26/96;
- modeste modifiche esecutive delle porzioni esterne quali scale, aperture e coperture, tutte comprese nell'autorizzazione ai sensi della Legge 1497/39 con provvedimento del Comune n. 26/96.
- In data 08/10/1998 era stata presentata istanza al sindaco del Comune di Castell'Alfero per ottenere il rilascio del certificato di Agibilità. Il comune aveva notificato la richiesta di documentazione integrativa che non risulta mai stata presentata;
- C.E. 3/2000 del 17/01/2000 - Per la parziale ristrutturazione edilizia dello stabilimento adibito al confezionamento di salumi, finalizzata alla trasformazione di alcune celle di stagionatura in uffici.

A seguito delle disamine degli atti sopra citati, si può relazionare che gli immobili oggetto della presente perizia risultano conformi ai progetti presentati compatibilmente con le porzioni di fabbricato restanti.

Si rimanda alla consultazione delle documentazioni indicate ed al confronto con l'Ufficio Urbanistica Comunale al fine di valutare la fattibilità di specifici interventi sul costruito.

9) Dica il CTU se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Data la natura del bene pignorato, ovvero di un fabbricato catastalmente dichiarato in categoria F/2 (unità collabente) con relativo ente urbano, non è



possibile vendere il bene in più lotti.

10) Dica il CTU se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

L'immobile è stato pignorato per l'intero.

11) Il CTU accerti se l'immobile è libero oppure occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in Legge 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Nel corso degli accertamenti e del sopralluogo effettuato, l'immobile oggetto della presente perizia si presentava libero.

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati o contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza (ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191) (Allegato 14).

12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato il CTU acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Il caso non ricorre.

13) Il CTU indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

L'immobile pignorato è gravato dal vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42 del 22/01/04. (Fascia di rispetto art.136 "Strada dei Vini"; fascia di rispetto "Boschi di Valmanera" e fascia di rispetto "Rio Maggiolino").

Non sono state rilevate servitù pubbliche o usi civici.

14) Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il caso non ricorre.

15) Il CTU determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura

esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Per procedere nella determinazione del valore di un immobile urbano è utile richiamare alcuni principi generali. In genere le unità immobiliari civili sono costituite dai fabbricati o loro porzioni che, nello stato in cui si trovano, sono autonomamente idonee a produrre un reddito proprio. Di conseguenza gli immobili oggetto del pignoramento costituiscono sicuramente una "unità immobiliare autonoma". Nella determinazione del valore il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, del suo stato d'uso oltre che della sua consistenza ed ubicazione.

La letteratura tecnica e la prassi corrente degli operatori del mercato immobiliare convergono nell'impiegare il metro quadrato commerciale come misura della consistenza di un immobile a fini estimativi. La "superficie commerciale" è definita come la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale di un immobile comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi. La definizione di metro quadrato commerciale richiede quindi che la superficie delle pertinenze e dei vani accessori sia pesata in misura diversa rispetto alla superficie principale riferita al nucleo centrale; inoltre tali superfici vengono differenziate in ragione della specifica destinazione d'uso del fabbricato.



Il valore di mercato corrisponde alla somma di denaro a cui il bene può essere compravenduto, al momento della stima, assumendo che vi sia un compratore effettivamente interessato all'acquisto ed un venditore effettivamente orientato alla vendita, né il compratore né il venditore abbiano interessi particolari, il bene sia già stato oggetto di una adeguata commercializzazione al momento della stima ed entrambe le parti contraenti agiscano sul mercato liberamente, prudentemente ed in modo informato. Per la determinazione del valore dell'immobile e delle relative pertinenze, definite le superfici, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto C.T.U., per comparazione con immobili simili, assume i valori unitari di seguito indicati che tengono conto delle caratteristiche specifiche, dello stato d'uso in cui attualmente l'immobile si trova, degli aspetti manutentivi, oltre che degli altri parametri già in precedenza ricordati.

Con riferimento alla descrizione ed alle considerazioni che precedono, il sottoscritto CTU procede nella determinazione del valore da attribuire alla unità immobiliare oggetto di pignoramento, come segue:

FG. 17 MAPP. 716 SUB. 1 – CATEGORIA F/2

FG. 77 MAPP. 716 – ENTE URBANO

INCIDENZA	DESTINAZIONE	CONSISTENZA MQ
100 %	FABBRICATO INDUSTRIALE	4.465 mq
10 %	CORTILE	3.314 mq

Valore commerciale = Incidenza x mq commerciali x valore unitario



PIANO	DESTINAZIONE	SUP.COMM.LE	VALORE UNITARIO	TOTALE
T-1	FABBRICATO INDUSTRIALE	4.465mq x 100%	50 €/mq	€ 223.250,00
T	CORTILE	3.314 mq x 10%	50 €/mq	€ 26.570,00
TOTALE				€ 239.820,00

TOTALE VALORE ARROTONDATO = € 239.800,00

(EURO duecentotrentanovemilaottocento/00)

16) Il CTU provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

L'esecutato è rappresentante

17) Il CTU accerti se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U. R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) allegato A n. 5.2:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del



loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/nr. 431)

L'immobile ricade nella fascia di rispetto del Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004 (fascia di rispetto art.136 "Strada dei Vini"; fascia di rispetto "Boschi di Valmanera" e fascia di rispetto "Rio Maggiolino").

Inoltre l'immobile è stato dichiarato catastalmente in data 10/07/2008 in categoria F/2 (unità collabente) privo di agibilità.

18) Il CTU predisponga l'Attestato di Certificazione Energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

L'immobile è stato dichiarato catastalmente in data 10/07/2008 in categoria F/2 unità collabente e pertanto non è possibile predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.



Asti, li 17/12/2022

Il CTU
Architetto Mancini Fabio



Allegati:

- Allegato 1: Comunicazione inizio delle operazioni peritali
- Allegato 2: Procura Generale
- Allegato 3: Verbale sopralluogo
- Allegato 4: Estratto di mappa
- Allegato 5: Atto di provenienza ultraventennale
- Allegato 6: Certificato notarile
- Allegato 7: Visura catastale
- Allegato 8: Elaborati grafici
- Allegato 9: Documentazione fotografica
- Allegato 10: Certificato di stato libero
- Allegato 11: Elaborato planimetrico
- Allegato 12: Stralcio PRGC Comune di Castell'Alfero
- Allegato 13: Stralcio N.T.A. Comune di Castell'Alfero
- Allegato 14: Comunicazione cessione fabbricati

