

TRIBUNALE DI ASTI

Esec. Imm. n. 211/2021

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Esperto Estimatore

[REDACTED]

Sommario

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI	pag. 4
2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	pag. 5
3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI – DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.	pag. 6
4) IMMOBILI IN CANELLI	pag. 7
4.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZE VENTENNALI E ULTRAVENTENNALI	pag. 8
4.1.1) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag. 8
4.1.2) ATTI DI PROVENIENZA	pag. 9
4.2) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 10
4.2.1) DATI CATASTALI	pag. 10
4.2.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 11
4.3) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag. 14
4.4) CONFORMITÀ DEI BENI CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO	pag. 14
4.5) AGGIORNAMENTO CATASTALE	pag. 15
4.6) AMBITO NEL P.R.G.C. VIGENTE	pag. 15
4.7) CONFORMITÀ EDILIZIA	pag. 16
4.8) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI	pag. 19
4.9) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA	pag. 20
4.10) STATO OCCUPAZIONALE	pag. 20
4.11) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	pag. 20
4.12) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI	pag. 20
4.13) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	pag. 20
4.14) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 21
4.15) REGIME FISCALE	pag. 25
4.16) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.	pag. 25
5) IMMOBILI IN MOASCA	pag. 26

5.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZE VENTENNALI E ULTRAVENTENNALI	pag.	26
5.1.1) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	26
5.1.2) ATTI DI PROVENIENZA	pag.	27
5.2) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI	pag.	29
5.2.1) DATI CATASTALI	pag.	29
5.2.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.	29
5.3) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.	31
5.4) CONFORMITÀ DEI BENI CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO	pag.	31
5.5) AGGIORNAMENTO CATASTALE	pag.	31
5.6) AMBITO DEL P.R.G.C. VIGENTE	pag.	31
5.7) CONFORMITÀ EDILIZIA	pag.	32
5.8) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI	pag.	34
5.9) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA	pag.	34
5.10) STATO OCCUPAZIONALE	pag.	34
5.11) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	pag.	35
5.12) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI	pag.	35
5.13) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	pag.	35
5.14) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.	35
5.15) REGIME FISCALE	pag.	37
5.16) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.	pag.	37
6) IMMOBILI IN CASSINASCO	pag.	38
6.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZE VENTENNALI E PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI	pag.	38
6.1.1) ELENCO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	38
6.1.2) ATTI DI PROVENIENZA	pag.	38
6.2) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI	pag.	40
6.2.1) DATI CATASTALI	pag.	40
6.2.2) DESCRIZIONE	pag.	41
6.3) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.	42

6.4) CONFORMITÀ DEI BENI CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO	pag. 42
6.5) AGGIORNAMENTO CATASTALE	pag. 43
6.6) AMBITO NEL P.R.G.C. VIGENTE	pag. 43
6.7) CONFORMITÀ EDILIZIA	pag. 44
6.8) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI	pag. 44
6.9) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA	pag. 45
6.10) STATO OCCUPAZIONALE	pag. 45
6.11) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	pag. 45
6.12) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI	pag. 45
6.13) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	pag. 45
6.14) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 45
6.15) REGIME FISCALE	pag. 48
6.16) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.	pag. 48
7) ADEMPIMENTI PROCEDURALI	pag. 48
8) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA	pag. 49
9) CONCLUSIONI	pag. 57

Elenco allegati

- 1) **IMMOBILI IN CANELLI, Via I Maggio n. 27 angolo Via Careddu n. 2**
 - 1.1) **ESTRATTI CATASTALI**
 - 1.1.a) VISURE CATASTALI ANTECEDENTI LA VARIAZIONE
 - 1.1.b) PRATICA DOCFA
 - 1.1.c) VISURE CATASTALI AGGIORNATE
 - 1.2) **ELABORATI GRAFICI**
 - 1.2.a) INQUADRAMENTO
 - 1.2.b) ESTRATTO DI MAPPA
 - 1.2.c) PLANIMETRIA GENERALE
 - 1.2.d) PIANTA NEGOZIO
 - 1.2.e) PIANTA VINERIA E DISPENSA
 - 1.2.f) PIANTA APPARTAMENTO
 - 1.3) **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
 - 1.4) **VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – TERRITORIO DI ASTI, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE**
 - 1.4.a) ELENCHI SINTETICI
 - 1.4.b) ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI
 - 1.4.c) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
 - 1.5) **ESTRATTO DI P.R.G.C.**
 - 1.6) **COPIA PRATICHE EDILIZIE**
 - 1.6.a) D.I.A. N. 10/2000 PROT. N. 2339 DEL 14/02/2009
 - 1.6.b) D.I.A. N. 91/2000 PROT. N. 17386 DEL 19/09/2000
 - 1.6.c) CONCESSIONE EDILIZIA N. 3784/2000 DEL 03/11/2000 (pratica n. 5960)
 - 1.6.d) CONCESSIONE EDILIZIA N. 3864/2001 DEL 26/09/2001 (pratica n. 6040)
 - 1.6.e) CONCESSIONE EDILIZIA N. 3867/2001 DEL 26/09/2001 (pratica n. 6043)
 - 1.6.f) CONCESSIONE EDILIZIA N. 3992/2003 DEL 01/04/2003 (pratica n. 6168)
 - 1.6.g) D.I.A. N. 27/2003 PROT. 5448 DEL 07/04/2003
 - 1.6.h) D.I.A. N. 268/2004 PROT. 18580 DEL 11/11/2004
 - 1.6.i) C.I.L.A. N. 158/2015
 - 1.6.j) C.I.L.A. N. 9/2018
 - 1.7) **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
 - 1.7.a) A.P.E. NEGOZIO
 - 1.7.b) A.P.E. UNITÀ ABITATIVA
 - 1.7.c) RICERCA A.P.E. SUL S.I.P.E.E. VINERIA
 - 1.8) **PROSPETTO SPESE CONDOMINIALI FORNITO DAL LEGALE DEL CONDOMINIO PALAZZO AMERIO**
- 2) **IMMOBILI IN MOASCA, VIA GIOVANNI GAMBAUDO**

2.1) ESTRATTI CATASTALI

2.2) ELABORATI GRAFICI

2.2.a) INQUADRAMENTO

2.2.b) ESTRATTO DI MAPPA

2.3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2.4) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO DI ASTI, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

2.4.a) ELENCHI SINTETICI

2.4.b) ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

2.4.c) ATTI DI PROVENIENZA RICADENTI NEL VENTENNIO

2.4.d) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

2.5) POSIZIONE URBANISTICA

2.5.a) ESTRATTO DI P.R.G.C.

2.5.b) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

2.6) COPIA PRATICHE EDILIZIE

2.6.a) CONVENZIONE EDILIZIA DEL 22/10/2002

2.6.b) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 111/08 DEL 18/11/2008 (pratica n. 303)

3) IMMOBILI IN CASSINASCO

3.1) ESTRATTI CATASTALI

3.2) ELABORATI GRAFICI

3.2.a) INQUADRAMENTO

3.2.b) ESTRATTO DI MAPPA

3.2.c) PLANIMETRIA GENERALE

3.2.d) PIANTE

3.3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

3.4) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO DI ALESSANDRIA, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI ACQUI TERME

3.4.a) ELENCHI SINTETICI

3.4.b) ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

3.4.c) ATTI DI PROVENIENZA RICADENTI NEL VENTENNIO

3.4.d) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.5) ESTRATTO DI P.R.G.C.

3.6) COPIA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N. 121 PROT. 660 DEL 09/07/1977 E CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

3.7) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

3.8) PROSPETTO SPESE CONDOMINIALI FORNITO DALL'AMMINISTRATORE

4) RICEVUTE DI TRASMISSIONE E RICEZIONE DELL'ELABORATO PERITALE AI CREDITORI ED AL DEBITORE

TRIBUNALE DI ASTI
Esecuzione Immobiliare n. 211/2021

[REDACTED]

[REDACTED]
(creditore procedente)
contro

[REDACTED]

(esecutata)

*** * ***

G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO

*** * ***

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA**

Il sottoscritto Geometra [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. [REDACTED] il [REDACTED], con studio in [REDACTED] ed in [REDACTED] in data 25/06/2022 riceveva incarico dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott. AMOROSO Giuseppe, di Esperto Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare su citata, con invito a prestare il giuramento di rito per il giorno 15/07/2022, poi rinviato in data 19/07/2022 su istanza dello scrivente.

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

- 1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*
- 2) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, la mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*
- 3) *identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

- 4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;*
- 5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illegittimo sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*
- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- 12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguita acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 15) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato prati-*

cata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 16) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.*
- 17) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) Allegato A n. 5.2:*
- a) *immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*
 - b) *fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
 - c) *fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*
 - d) *box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
 - e) *edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (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 09/12/98 nr. 431).*

- Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità".

Il Giudice disponeva inoltre che l'Esperto:

- a) *restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- b) *invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 29/10/2024 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- c) *depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;*
- d) *nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- e) *depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011, per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.*

- f) *Allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);*
- g) *allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- h) *segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- i) *provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento”.*

Assunto l'incarico, lo scrivente scaricava la documentazione presente nel fascicolo telematico, versata dalla parte procedente, analizzandone il contenuto e depositando la relazione preliminare in data 28/07/2022.

* * *

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI

Costituisce oggetto del pignoramento l'intera proprietà su un compendio immobiliare formato da unità immobiliari a diversa destinazione e da un fabbricato in corso di costruzione con adiacenti terreni, il tutto sommariamente individuabile come segue.

- a) In **Comune di CANELLI**, all'interno dell'edificio denominato PALAZZO AMERIO, sito alla confluenza tra Via I Maggio e Via Careddu:
- a.1) unità adibita a negozio, collocata al piano terreno con accesso da **Via Careddu n. 2**;
- a.2) unità immobiliari adibite a vineria con annessi locali accessori e dispensa, poste al piano terreno con accesso da **Via I Maggio n. 27/A** e dal cortile interno da **Via Careddu n. 2/B**;
- a.3) appartamento al piano mansardato con accesso da **Via I Maggio n. 27**.
- b) In **Comune di MOASCA**, fabbricato in corso di costruzione entrostante a sedime di pertinenza ed adiacenti terreni, collocati in **Via Giovanni Gambaudu**;
- c) In **Comune di CASSINASCO**, unità abitativa al piano terzo con annessa cantina al piano interrato, nonché autorimessa collocata nel retrostante basso fabbricato, facenti parte di un complesso denominato CONDOMINIO DEL SOLE sito in **Via Bubbio n. 1**.

Allo scopo di maggior chiarezza e per ottenere una trattazione organica, anche a vantaggio delle operazioni di vendita, nel seguito gli immobili verranno presi in esame in modo distinto, esaurendo per ciascuno di essi i molteplici punti del quesito.

* * *

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

[Punto 1 del mandato peritale]

In conformità all'incarico affidatogli e previa disamina degli atti, lo scrivente, attraverso la relazione preliminare del 28/07/2022, poneva a conoscenza l'Ill.mo Sig. G.E. degli accertamenti svolti circa le produzioni in atti. In essa veniva dato atto come la parte procedente avesse depositato la certificazione notarile riguardante solo parte del compendio immobiliare collocato in Canelli e Moasca, mentre nessun dato o informazione risultava sugli immobili in Cassinasco, nonostante il pignoramento colpisse anche i beni ivi collocati, indicando comunque la prosecuzione degli adempimenti richiesti sull'intero patrimonio pignorato.

Svolgeva quindi ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio Catastale di Asti al fine di assumere i dati censuari aggiornati, nonché presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti ed Acqui Terme per la verifica di eventuali formalità pregiudizievoli, così come dei passaggi di proprietà ricadenti sia nel ventennio anteriore, sia le provenienze ultraventennali.

Ricercava inoltre i recapiti della società debitrice al fine di comunicare la necessità di assolvere gli incombeni richiesti dal mandato, senza esito; reperiva in seguito il recapito telefonico del Sig. ██████████, in qualità di legale rappresentante della ditta debitrice e, contattato telefonicamente, rendeva l'accesso ai beni.

In data 03/03/2023 veniva svolto il rilievo metrico e fotografico di parte degli immobili collocati in Canelli, accedendo al negozio, alla vineria ed ai locali annessi; non è stato possibile nel giorno anzidetto accedere all'appartamento in Canelli ed agli immobili in Cassinasco in quanto il debitore non era provvisto delle chiavi, rinviando gli incombeni ad altra data. Nel medesimo giorno si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canelli e del Comune di Cassinasco ove reperiva tutta la documentazione inerente gli aspetti urbanistico-edilizi, eseguendo infine sopralluogo in Moasca ove insiste il fabbricato in corso di costruzione, visionando anche i due fondi direttamente circostanti e redigendo documentazione fotografica.

Preso contatto nuovamente con il debitore, in data 31/03/2023 veniva stabilito l'accesso all'appartamento in Canelli, Via I Maggio n. 27, eseguendo i rilievi metrico e fotografico dello stesso; non è stato possibile accedere agli immobili in Cassinasco in quanto il Sig. ██████████ non riusciva a reperire le chiavi, impegnandosi nuovamente a recuperarle nel più breve tempo possibile. In pari data, previo appuntamento con l'Ufficio Tecnico del Comune di Moasca, veniva visionata e reperita la documentazione urbanistico-edilizia degli immobili ivi ubicati.

Trascorso un discreto lasso di tempo ed a fronte dei ripetuti solleciti, il legale rappresentante della ditta debitrice, confermando l'avvenuto recupero delle chiavi, in data 25/10/2023 rendeva l'accesso alle unità collocate in Cassinasco, Via Bubbio n. 1; venivano svolti i rilievi metrico e fotografico dell'appartamento al piano terzo e dell'autorimessa collocata nel retrostante basso fabbricato, non potendo invece visionare internamente la cantina in quanto le chiavi conservate dal debitore non fornivano accesso alla stessa, riuscendo ad eseguire solo documentazione fotografica sommaria.

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale del Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (S.I.P.E.E.), emergeva per la vineria in Canelli un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) valido, nonché certificazioni scadute per i restanti immobili; lo scrivente, non essendo abilitato, provvedeva a nominare un Tecnico esperto in materia al fine di produrre gli A.P.E. per il negozio e l'appartamento in Canelli, nonché per l'alloggio in Cassinasco; svolgeva pertanto un ulteriore accesso agli immobili con il Tecnico redattore per assumere i dati necessari.

Depositava infine istanza ed otteneva dal Comune di Moasca il C.D.U. relativo all'appezzamento adiacente il fabbricato in corso di costruzione.

A fronte della necessità di concludere tutti gli accertamenti richiesti dal mandato, ad istanza dello scrivente, il termine per il deposito della Consulenza è stato più volte prorogato su autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Dal confronto tra lo stato effettivo delle unità immobiliari e la documentazione catastale sono emerse alcune differenze per le quali si è reso necessario predisporre l'aggiornamento delle planimetrie al Catasto Fabbricati tramite pratica DOCFA, la quale ha riguardato l'unità adibita a negozio (sub. 17) e la dispensa connessa alla vineria (sub. 18) collocate in Canelli.

Sulla base del mandato assegnato, lo scrivente ha predisposto quindi la bozza della presente relazione e degli allegati che la corredano, trasmettendola ai Legali della parte procedente e dei creditori intervenuti, oltre al debitore, per consentire la formulazione delle osservazioni. Nel termine stabilito non sono state prodotte note; viene segnalato come sia pervenuta dall'Avv. [REDACTED], a seguito di richiesta dello scrivente e di invio della bozza, la quantificazione delle spese condominiali dettagliata per ciascuna unità immobiliare in Canelli [v. Allegato 1.8].

* * *

3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI - DOCUMENTAZIONE **ART. 567, 2° CO. C.P.C.**

[Punto 2 del mandato peritale]

Dall'esame del fascicolo della procedura e dei documenti che lo compongono,

risulta che la documentazione prevista dall'Art. 567 2° co. c.p.c., così come modificato dall'Art. 1 della Legge 302/1998 è stata sostituita dalla certificazione scritta del Notaio [REDACTED] di Corleone in data 26/11/2021 redatta ai sensi dell'ex Art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché la provenienza dei titoli e l'elencazione delle formalità pregiudizievoli relativamente agli immobili ubicati in Canelli e Moasca, comuni di competenza del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti.

Non è stata prodotta la corrispondente documentazione prevista dall'Art. 567 2° co. c.p.c. o certificazione notarile circa i dati catastali, le provenienze e le formalità pregiudizievoli relativamente al compendio in Comune di Cassinasco, né la nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili, la cui competenza è dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme.

La titolarità emersa dalla certificazione notarile allegata evidenzia che la [REDACTED] è proprietaria per l'intero del compendio immobiliare oggetto di esecuzione in Canelli e Moasca; non esistono attualmente altri soggetti da avvisare ai sensi dell'Art. 599 c.p.c.

In ottemperanza al disposto di cui all'art. 498 c.p.c. è stato inviato l'avviso ai creditori iscritti, specificando che la [REDACTED] non deve essere avvisata in quanto ha ceduto il credito alla [REDACTED] ora rappresentata dalla [REDACTED]; non è infine necessario assolvere agli incumbenti di cui all'art. 158 disp. att. stante l'assenza di sequestri conservativi.

Tenuto conto che il compendio immobiliare colpito dalla procedura comprende anche terreni, sarà necessario allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'Art. 18 della Legge n. 47/85; lo stesso è stato richiesto ed ottenuto dal Comune di Moasca ed allegato in calce alla presente [v. Allegato 2.5.b].

* * *

* *

4) **IMMOBILI IN CANELLI**

Come accennato al paragrafo 1), le porzioni immobiliari in **Comune di Canelli** del compendio esecutato comprendono un'unità destinata a negozio, un locale commerciale un tempo adibita a vineria con annessa dispensa/magazzino ed un appartamento, il tutto facente parte di un complesso condominiale denominato PALAZZO AMERIO sito alla confluenza tra Via I Maggio n. 27 e Via Careddu n. 2, entrostante ad area pertinenziale condominiale, connessa a piazzetta privata adibita a parcheggio [v. Allegato 1.2.a].

* *

4.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZE VENTENNALI E ULTRAVENTENNALI

[Punto 2 del mandato peritale]

4.1.1) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle certificazioni in atti e dalle visure aggiornate eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono i beni in Canelli [v. Allegato 1.4.a e 1.4.c].

a) Reg. gen. 5878, Reg. part. 754 del 13/07/2012

Iscrizione di ipoteca volontaria di € 370.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/07/2012 rep. 19067 della durata di 10 anni, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro la [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sui beni in Canelli censiti al Catasto Fabbricati al foglio 15 con la particella n. 437 subb. 24 e 17.

b) Reg. gen. 4692, Reg. part. 690 del 25/06/2015

Iscrizione di ipoteca volontaria di € 660.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/06/2015 rep. 20428 della durata di 19 anni, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro la [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sui beni in Canelli censiti al Catasto Fabbricati al foglio 15 con la particella n. 437 subb. 16 e 18.

c) Reg. gen. 7494, Reg. part. 974 del 03/08/2018

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 280.000,00 derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Asti in data 13/03/2018 rep. 324, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro la [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sui beni in Canelli censiti al Catasto Fabbricati al foglio 15 n. 437 subb. 24, 17, 16, 18, oltre ai beni in Moasca, analizzati nel seguito ed altri beni estranei alla procedura in capo alla debitrice ed a terzi.

d) Reg. gen. 10444, Reg. part. 8160 del 11/11/2021

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Asti il 18/10/2021 rep. 2856, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro la [REDACTED]

vore dei figli, Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno. L'anzidetta dichiarazione venne rettificata attraverso dichiarazione registrata a Nizza Monferrato al n. 33 vol. 5001, trascritta ad Asti il 27/06/2002 reg. gen. 6574, reg. part. 5028, di cui al punto b.1).

In forza dei trasferimenti sopra elencati, la ditta [REDACTED] è effettivamente proprietaria per l'intero del compendio immobiliare pignorato in Comune di Canelli.

E' da segnalare che le visure in aggiornamento svolte dallo scrivente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, non hanno evidenziato la trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], danti causa della debitrice, a seguito del decesso della madre Sig.ra [REDACTED].

* *

4.2) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI

[Punto 3 del mandato peritale]

4.2.1) DATI CATASTALI

Sulla scorta dei dati riportati nel pignoramento emerge che la proprietà in **CANELLI**, facente parte del complesso condominiale denominato PALAZZO AMERIO, è individuata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Asti, come segue.

- Catasto Fabbricati, **foglio 15**:

- particella **n. 437 sub. 16**, Via I Maggio n. 27/A, piano T, categoria C/1, classe 5°, consistenza m² 101, superficie catastale totale m² 135, rendita € 1.277,97, identificativo del locale commerciale adibito a vineria posto al piano terreno;
- particella **n. 437 sub. 17**, Via Mario Careddu n. 2, piano T, categoria C/1, classe 5°, consistenza m² 62, superficie catastale totale m² 71, rendita € 784,50, identificativo del negozio posto al piano terreno alla confluenza delle vie pubbliche;
- particella **n. 437 sub. 18**, Via Mario Careddu n. 2B, piano T, categoria C/2, classe 1°, consistenza m² 19, superficie catastale totale m² 20, rendita € 33,36, identificativo del locale adibito a dispensa ed annesso alla vineria;
- particella **n. 437 sub. 24**, Via I Maggio n. 27, int. 2, piano 2, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale m² 98, escluse aree scoperte m² 87, rendita € 302,13, identificativo dell'appartamento al piano secondo (mansardato).

Il sedime sul quale il complesso condominiale sorge figura individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 15** con la particella **n. 437** "ente

urbano" di m² 1.060,00.

Gli immobili anzidetti sono intestati alla [REDACTED]
[REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la piena proprietà.

Le visure in aggiornamento svolte dallo scrivente il 16/11/2021 [v. *Allegato 1.1.a*] ne hanno confermato identificativi ed intestazione.

Reperate le schede catastali e poste a confronto con quanto rilevato nel corso del sopralluogo, emergevano inoltre difformità riguardanti la disposizione di alcune tramezzature interne per il negozio (sub. 17) e per la dispensa (sub. 18); per allineare la situazione catastale all'effettivo stato di fatto, lo scrivente ha predisposto una pratica di aggiornamento DOCFA per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni, registrata dal Servizio Catastale di Asti in data 31/07/2024 al prot. n. AT0035497 e n. AT0035502 [v. *Allegato 1.1.b*]. In pari data, attraverso variazione prot. n. AT0035484, ha provveduto inoltre ad aggiornare l'elaborato planimetrico in quanto in esso l'appartamento era individuato con un subalterno differente [v. *Allegato 1.1.b*].

In forza delle anzidette variazioni, le unità immobiliari destinate a negozio e dispensa vengono attualmente distinte al Catasto Fabbricati, Comune di Canelli, foglio 15, con i dati che seguono [v. *Allegato 1.1.c*]:

- **n. 437 sub. 17**, Via Mario Careddu n. 2, piano T, categoria C/1, classe 5°, consistenza m² 53, superficie catastale totale m² 66, rendita € 670,62;
- **n. 437 sub. 18**, Via Mario Careddu n. 2/B, piano T, categoria C/2, classe 1°, consistenza m² 18, superficie catastale totale m² 20, rendita € 31,61.

Si conferma l'intestazione per intero in capo alla [REDACTED]
[REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la piena proprietà.

* *

4.2.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Generalità. Il compendio in esame costituisce parte di un edificio condominiale formato da molteplici unità aventi destinazione abitativa, commerciale, autorimesse e magazzini, il tutto sito nel concentrico del Comune di Canelli [v. *Allegato 1.2.a*], alla confluenza tra Via I Maggio e Via Mario Careddu, le quali delimitano i lati nord ed est dell'insediamento.

Il complesso, denominato CONDOMINIO PALAZZO AMERIO, consiste di due maniche disposte in forma di L, delle quali la porzione prospiciente Via I Maggio si eleva in parte a due livelli fuori terra oltre piano mansardato [v. *foto nn. 1-2*]. Al piano terreno sono collocati locali commerciali, di servizio e le autorimesse, mentre i piani primo e secondo sono suddivisi in appartamenti. All'estremo est, all'angolo con Via Careddu, la manica si riduce ad un

solo livello fuori terra ove insistono l'androne carraio [v. foto nn. 3-4-5] collegato al cortile retrostante/parcheggio [v. foto n. 10], nonché un ulteriore locale commerciale con affaccio su entrambe le vie e sul cortile/parcheggio retrostante [v. foto nn. 5-6-7-8-10]. Da quest'ultimo si accede all'area scoperta condominiale interna, attraverso un passaggio carraio delimitato da cancello scorrevole automatizzato [v. foto nn. 9-11].

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio è di origine antica, assoggettato a ristrutturazione completa nel periodo 2000-2004; presenta pareti in muratura portante, orizzontamenti di tipo misto in parte voltati, tramezzi in laterizio e tetto a due falde con manto in coppi. Le facciate sono in prevalenza finite ad intonaco tinteggiato, con ampie porzioni in pietra a vista, in particolare per il fronte strada della manica a maggiore altezza prospiciente Via I Maggio [v. foto da n. 1 a n. 10].

Le unità oggetto del pignoramento consistono in un locale commerciale (un tempo adibito a vineria con retrostante cucina, dispensa e spogliatoi-servizi) al piano terreno, un negozio anch'esso al piano terreno ed un appartamento con ampio terrazzo posto al piano sottotetto (mansarda).

Unità censita al foglio n. 15, n. 437 sub. 17. Locale commerciale ad uso negozio situato all'estremità est della manica principale [v. Allegato 1.2.c e 1.2.d], con affaccio su entrambe le vie pubbliche ed ingresso posto sullo smusso d'angolo [v. foto nn. 5-6-7]. Comprende uno spazio principale di forma poligonale [v. foto da n. 12 a n. 16], un disimpegno [v. foto nn. 17-18], un servizio igienico con anti-locale [v. foto nn. 19-20] ed un ripostiglio [v. foto nn. 21-22]. Il negozio è preceduto da piccolo portico a protezione dell'ingresso [v. foto n. 6], censito con altro subalterno (n. 25) e facente parte delle utilità comuni. Le caratteristiche di finitura comprendono pavimento in piastrelle di monocottura, pareti interne ad intonaco tinteggiato, servizio igienico rivestito in ceramica; il negozio, dotato di ampie vetrine su entrambe le vie e portoncino di ingresso in alluminio verniciato, presenta inoltre controsoffitto con faretti incassati. L'unità è accessoriata con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrosanitario e riscaldamento autonomo a gas con caldaietta collocata in apposita nicchia lungo la parete verso il cortile/parcheggio retrostante [v. foto n. 10].

Dati metrici:	- negozio	m ²	54,90
	- disimpegno, ripostiglio e servizio	m ²	22,80

Unità censita al foglio 15, n. 437 subb. 16-18. Locale commerciale (vineria, cucina e dispensa) collocato al piano terreno della porzione a maggiore altezza prospiciente Via I Maggio [v. Allegato 1.2.c e 1.2.e], dalla quale trae accesso

vamente penalizzata dalla limitata quota lungo le pareti longitudinali esterne.

Le finiture comprendono pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti in legno con vetrocamera, portoncino di ingresso di tipo blindato e porte interne in legno tamburato. I pavimenti sono in monocottura, fatta eccezione per il bagno ove il piano calpestabile ed il rivestimento sono in piastrelle di ceramica; questo è attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca e doccia; l'attacco lavatrice è installato nel ripostiglio. Il terrazzo, perimetrato da ringhiera in ferro, presenta piano calpestabile galleggiante in quadrotti di cemento con finitura a ghiaietto.

La dotazione tecnologica comprende impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in ghisa a caldaietta alloggiata sul terrazzo, impianto idro-sanitario, antenna TV e citofono.

Dati metrici:	- superficie lorda locali	m ²	86,40
	- superficie terrazzo	m ²	64,00

* *

4.3) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO

[Punto 4 del mandato peritale]

Il soggetto interessato dal procedimento esecutivo è la società [REDACTED]; stante la sua configurazione in persona giuridica, non è necessario produrre l'estratto di matrimonio.

* *

4.4) CONFORMITÀ DEI BENI CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

[Punto 5 del mandato peritale]

I dati catastali degli immobili in Canelli riportati nella visura eseguita dallo scrivente alla data del 28/07/2022 *[v. Allegato 1.1.a]* corrispondono a quelli contenuti nella certificazione notarile allegata dalla parte procedente, nonché a quelli riportati sul pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione reperita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti *[v. Allegato 1.4.c]*. Diversi sono i dati riportati negli atti di provenienza *[v. Allegato 1.4.b]*, in quanto antecedenti alla ristrutturazione cui fece seguito l'aggiornamento catastale del 28/04/2003. A fronte della variazione catastale del 31/07/2024 prot. n. AT0035497 e n. AT0035502 per diversa distribuzione degli spazi interni predisposta dallo scrivente *[v. Allegato 1.1.b]*, è stata aggiornata la consistenza del negozio (sub. 17) e del magazzino/dispensa (sub. 18) *[v. Allegato 1.1.c]*.

* *

4.5) AGGIORNAMENTO CATASTALE

[Punto 6 del mandato peritale]

Il confronto tra la mappa censuaria e l'ingombro del complesso condominiale emerso a seguito del sopralluogo, ha evidenziato incongruenze circa la rappresentazione grafica planimetrica in mappa dell'edificio condominiale, risalente ad una situazione presumibilmente antecedente all'intervento di recupero del complesso, a seguito del quale non è stato predisposto il corrispondente Tipo Mappa. Posto che l'aggiornamento catastale in mappa riguarda il condominio nella sua interezza, mentre gli immobili colpiti da procedura sono solo 4 unità, lo scrivente non ritiene opportuno procedere in merito, dovendo invece l'aggiornamento essere esteso alle restanti proprietà, coinvolgendo l'intero CONDOMINIO PALAZZO AMERIO, nonché le relative spese suddivise in base ai millesimi di proprietà.

Lo scrivente ha provveduto ad aggiornare, attraverso pratica DOCFA, la rappresentazione delle unità immobiliari colpite da pignoramento (negoziario e dispensa/magazzino) sulle rispettive planimetrie catastali *[v. Allegato 1.1.b]*, potendo confermare l'attuale corretta individuazione del compendio immobiliare collocato in Canelli.

* *

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

[Punto 7 del mandato peritale]

Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Canelli colloca il complesso condominiale in area "A3 - Zona urbanistica "A3.1/R19"", disciplinata dall'art. 30 delle N.T.A. e dalla Tab. A3-1-R19; in ambito UNESCO ricade inoltre in "CORE ZONE - Area di Core Zone 5: Canelli e l'Asti spumante" regolato dall'art. 42Ter delle N.T.A. *[v. Allegato 1.5]*.

Gli edifici insistenti in tali aree, destinati principalmente alla residenza, possono essere assoggettati ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo con e senza variazione di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione per sostituzione edilizia con demolizione, nonché ristrutturazione urbanistica, il tutto attraverso Piano di Recupero di iniziativa privata o di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.

Sono ammesse variazioni di destinazione d'uso per l'attività terziaria o di artigianato di servizio, le quali nel caso eccedano la superficie dei piani terreni, ovvero il 40% della superficie utile complessiva dei singoli edifici interessati, potranno essere effettuate solo in regime di Strumento Urbanistico Esecutivo, tale da prevedere oltre alla dotazione degli standards di cui all'articolo 7 delle N.T.A., la realizzazione di superfici per parcheggio ad uso privato in ragione di 1 mq per metro quadrato di superficie utile variata di destinazione d'uso in eccedenza alla super-

ficie del piano terreno. Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno prevedere l'eliminazione dei bassi fabbricati e delle superfetazioni nei cortili interni ed il concentramento dei volumi su cortine continue ed omogenee sui fronti stradali.

Il condominio nel quale le unità insistono, ricade completamente in Classe IIIb3 definita come ad elevata pericolosità, nelle quali non è possibile la realizzazione di locali interrati a quote inferiori all'attuale piano di campagna, salvo il mantenimento di piani interrati preesistenti.

* *

4.7) CONFORMITÀ EDILIZIA

[Punto 8 del mandato peritale]

Sulla base delle caratteristiche costruttive rilevate durante il sopralluogo, il fabbricato originario risulta di vecchia realizzazione, avvenuta in epoca sicuramente anteriore all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici (01/09/1967), dovendo il suo impianto ritenersi conforme alla normativa. Per ciò che attiene le trasformazioni successive, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canelli sono emersi i seguenti atti autorizzativi riprodotti a formare l'Allegato 1.6.

- Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) n. 10/2000, depositata dai Sigg.ri [redacted] e [redacted] il 14/02/2000 prot. 2339 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, consistenti in adeguamento degli impianti, rifacimento degli intonaci e pavimentazioni esistenti, opere interne di demolizione tramezzature e ricostruzione, nonché rifacimento del solaio al piano sottotetto. In data 09/03/2001 prot. 4255 venne richiesta la voltura della D.I.A. in favore della società [redacted] [redacted] *[v. Allegato 1.6.a]*.
- Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) n. 91/2000, depositata dalla [redacted] [redacted] il 19/09/2000 prot. 17386 per opere relative al rifacimento del tetto e della recinzione *[v. Allegato 1.6.b]*.
- Concessione di Costruzione n. 3784 (pratica n. 5960) del 03/11/2000, per "recupero abitativo sottotetto civile", rilasciata alla società [redacted] [redacted] a seguito di istanza del 14/09/2000. La pratica è corredata da Richiesta della verifica finale e del Certificato di abitabilità del 24/04/2003 prot. 6450 (recupero sottotetto) e del 04/07/2003 prot. 11427, cui fecero seguito due comunicazioni da parte del Responsabile del Settore dell'Ufficio municipale di Canelli in data 11/06/2003 prot. 9724 ed in data 07/08/2003 prot. 13791, nelle quali veniva dato atto di come l'istanza fosse completa di tutta la documentazione e qualora non fosse rilasciato dall'amministrazione il relativo certificato, l'agibilità si intendeva attestata tacitamente *[v. Allegato 1.6.c]*.

- Concessione di Costruzione n. 3864 (pratica n. 6040) del 26/09/2001, per “ristrutturazione fabbricato civile (P.D.R. 70)”, rilasciata alla società [REDACTED] a seguito di istanza del 21/08/2001 prot. 16047. La pratica è corredata da comunicazione dell’ufficio tecnico municipale nella quale veniva specificato come la pratica dovesse essere suddivisa in due richieste una per l’attuazione del Piano di recupero n. 70 ed una relativa alla variante alla C.E. n. 3784/2000. I lavori vennero avviati il 27/02/2002 e riguardavano la realizzazione di n. 2 negozi e 11 autorimesse al piano terreno, 3 unità abitative al piano primo e 2 unità abitative al piano secondo-sottotetto [v. Allegato 1.6.d].
- Concessione di Costruzione n. 3867 (pratica n. 6043) del 26/09/2001, per “Variante alla c.e. n. 3784/00 (recupero abitativo sottotetto civile)”, rilasciata alla società [REDACTED] a seguito di istanza del 18/09/2001. La pratica riguardava una diversa distribuzione degli spazi interni delle unità abitative, la realizzazione di un abbaino sul fronte di Via I Maggio e la modifica di un abbaino verso il cortile [v. Allegato 1.6.e].
- Concessione di Costruzione n. 3992 (pratica n. 6168) del 01/04/2003, per “Variante alla c.e. n. 3864/03 (ristrutturazione fabbricato civile (P.D.R. 70))”, rilasciata alla società [REDACTED] a seguito di istanza del 09/01/2003 prot. 405. La pratica riguardava principalmente modifiche alle bucaie [v. Allegato 1.6.f].
- Denuncia d’Inizio Attività (D.I.A.) n. 27/2003, depositata dalla società [REDACTED] il 07/04/2003 prot. 5448 per opere interne relativa alla nuova disposizione interna degli ambienti, in Variante alla C.E. n. 3784 del 03/11/2000 e successiva variante n. 3867 del 26/09/2001 [v. Allegato 1.6.g].
- Denuncia d’Inizio Attività (D.I.A.) n. 268/2004, depositata dalla [REDACTED] il 11/11/2004 prot. 18580 per la realizzazione di un servizio igienico, spogliatoio e ripostiglio, nonché modifiche alle aperture esterne all’interno del negozio (sub. 17). Venne inoltre richiesto il relativo certificato di agibilità in data 07/07/2005 prot. 11415 [v. Allegato 1.6.h].
- Comunicazione d’Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) n. 158/2015, depositata dalla Sig.ra [REDACTED] nel mese di dicembre 2015, in qualità di affittuaria, per modifiche interne alle unità subb. 16 e 18 (vineria e dispensa), oltre alla verifica dei parcheggi [v. Allegato 1.6.i].
- Comunicazione d’Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) n. 9/2018, depositata dalla [REDACTED] nel mese di feb-

braio 2018, per adeguamento igienico sanitario del servizio igienico all'interno dell'unità sub. 16 (vineria) [v. Allegato 1.6.j].

Relativamente all'agibilità, la stessa risulta ottenuta per silenzio-assenso a seguito degli interventi di cui alla C.E. n. 3784/2000 (pratica n. 5960) ed alla C.E. n. 3864/2001 (pratica n. 6040) e successive varianti.

Si precisa che l'analisi in materia di conformità edilizia viene eseguita unicamente con riferimento alle unità immobiliari eseguite, non potendo questa - né i rilievi metrici del costruito - essere estesa alla totalità del complesso condominiale nel quale tali unità ricadono, per la rimanenza composto da immobili in capo a soggetti terzi ed estranei alla procedura, nonché da spazi comuni.

Come si evince dalla superiore elencazione, la trasformazione dell'insediamento risulta supportata da un completo iter amministrativo avvenuto nel periodo 2000-2004, con ulteriori opere secondarie cui fanno riferimento le C.I.L.A. del 2015 e del 2018.

Con riferimento alle unità pignorate, ponendo a confronto gli elaborati progettuali con lo stato di fatto rilevato nel corso delle attività in loco, occorre tuttavia segnalare alcune difformità di carattere edilizio, riassumibili come segue:

- nella dispensa annessa alla vineria è stato realizzato un tramezzo che ne suddivide la parte a ridosso del cortile, ottenendo uno spazio con accesso dall'esterno per il ricovero dei motori dell'impianto di aspirazione e dei contenitori per la raccolta dei rifiuti; la C.I.L.A. n. 15/2015 non rappresenta tale tramezzo, mentre la C.I.L.A. n. 9/2018 lo rappresenta come consolidato;
- l'altezza interna del servizio igienico e dello spogliatoio collocati nel retro della vineria (sub. 16) ed interessata dalla C.I.L.A. n. 15/2015 corrisponde a m 2,40, al pari della cucina, mentre il rilievo svolto ha evidenziato come l'altezza nello spogliatoio-wc sia di m 2,80 e quella della cucina m 2,90;
- il negozio sub. 18 presenta un tramezzo che suddivide la zona spogliatoio-servizio-ripostiglio dall'effettivo spazio di vendita; tale parete non è raffigurata sul progetto di cui alla D.I.A. n. 268/2004;
- l'appartamento rispecchia la conformazione distributiva dichiarata a progetto nella D.I.A. n. 27/2003, dovendo per contro essere evidenziata l'assenza del muro e della porta che dal soggiorno adduce al disimpegno, lo spostamento del tramezzo e della porta di accesso del bagno, nonché differenze, seppure leggere, nel posizionamento di alcuni tramezzi;
- sempre con riferimento all'appartamento, esso è stato ottenuto in forza della normativa per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, sfruttando le deroghe alle altezze interne da essa consentite; a tal fine, la DIA n. 27/2003 ha previsto la realizzazione di strutture fisse lungo le pareti longitudinali

esterne, in modo da raggiungere, attraverso il bilanciamento di volumi e superfici utili dei singoli locali, i requisiti prescritti, come esposto nei prospetti di calcolo facenti parte della pratica edilizia [v. Allegato 1.6.g]; tali strutture sono state realizzate solo in parte ed, allo stato, i requisiti di altezza interna non appaiono rispettati, anche per l'avvenuta apposizione di uno strato isolante all'intradosso dei soffitti inclinati, il quale ha ulteriormente ridotto la quota utile dei soffitti. In funzione delle variazioni, l'appartamento dovrà essere oggetto di nuova pratica di agibilità.

In quanto costituite da opere edilizie interne, non in contrasto con la normativa, le anzidette irregolarità appaiono in linea generale sanabili, per ciascuna unità, attraverso una pratica amministrativa che rappresenti l'effettiva conformazione, versando la corrispondente sanzione in misura forfettaria.

La precisa quantificazione dei costi relativi alla completa regolarizzazione delle unità sotto il profilo urbanistico-edilizio, comprendenti oblazioni, diritti ed oneri professionali, potrà avvenire solamente con l'affidamento dei relativi incarichi e l'impostazione delle pratiche, sentito l'Ufficio Tecnico comunale. Ritenendo applicabile, in funzione delle difformità riscontrate, l'oblazione in misura minima e tenuto conto dei costi necessari alla predisposizione delle pratiche in sanatoria, della pratica per l'agibilità con i relativi certificati impiantistici (in particolare per l'appartamento), ai fini estimativi viene assunta un'incidenza economica di € 4.000,00 per ciascuna delle unità commerciali e di € 5.000,00. per l'appartamento. Per quanto riguarda quest'ultimo, la regolarizzazione dovrà comprendere la realizzazione delle previste strutture fisse in misura necessaria a conseguire i requisiti d'altezza assentiti dalla norma per il recupero dei sottotetti, previo completo ricalcolo del rapporto tra volume utile dei locali e la superficie del pavimento, tenendo conto delle variazioni nel posizionamento dei tramezzi e dello strato isolante a soffitto.

* *

4.8) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI

[Punto 9 del mandato peritale]

A giudizio dello scrivente, considerate le caratteristiche e la conformazione dei beni costituiti da unità immobiliari a differente destinazione ed ampiezza con accessi autonomi, facenti parte del medesimo complesso condominiale, la proprietà in **Canelli** è alienabile in **tre lotti**, individuabili come segue:

- **Lotto 1**: intera proprietà su unità immobiliare destinata a negozio, sita al piano terreno della porzione di manica alla confluenza tra Via I Maggio e Via Mario Careddu, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 15 n. 437 sub. 17**;

- **Lotto 2:** intera proprietà su unità immobiliare commerciale (ex vineria) con annesso magazzino/dispensa, sita al piano terreno della porzione di manica con affaccio su Via I Maggio e sul cortile comune, il tutto censito al Catasto Fabbricati al **foglio 15 n. 437 subb. 16 e 18;**
- **Lotto 3:** intera proprietà su unità abitativa collocata al piano secondo (mansardato) della manica prospiciente Via I Maggio, con affaccio sul cortile condominiale, distinta al Catasto Fabbricati al **foglio 15 n. 437 sub. 24.**

* *

4.9) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA

[Punto 10 del mandato peritale]

Il pignoramento alla base della procedura colpisce la piena proprietà sul compendio immobiliare sopra descritto formato da unità immobiliari collocate nel Comune di Canelli; in assenza di ulteriori comproprietari non è necessario procedere alla suddivisione in quote.

* *

4.10) STATO OCCUPAZIONALE

[Punto 11 del mandato peritale]

Secondo quanto è stato possibile accertare direttamente durante il sopralluogo l'intero compendio immobiliare è inutilizzato e può pertanto considerarsi libero.

* *

4.11) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

[Punto 12 del mandato peritale]

Posto che la debitrice è configurata come società, il sottoscritto soprassedie agli accertamenti riguardanti l'assegnazione della casa coniugale.

* *

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

[Punto 13 del mandato peritale]

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

* *

4.13) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

[Punto 14 del mandato peritale]

Dalla documentazione rinvenuta dal fascicolo telematico risulta che il CONDOMINIO PALAZZO AMERIO, in persona dell'Amministratore condominiale, Dott.ssa [REDACTED], sia intervenuto in qualità di creditore alla presente procedura per un importo complessivo di € 7.104,03 oltre agli interessi legali e le spese

di notifica di € 14,58, in forza di Decreto ingiuntivo/immediatamente esecutivo del Giudice di Pace di Asti n. 434/2022 del 05/09/2022, depositato in cancelleria il 12/09/2022 munito di Formula Esecutiva il 21/09/2022, unitamente ad atto di precetto del 23/09/2022, notificato alla debitrice in data 04/10/2022, nonché a seguito di ordinanza del Giudice Esecutivo Dott.ssa [REDACTED] del 06/02/2023 attraverso atto di precetto del 20/03/2023, notificato alla debitrice il 10/04/2023.

A seguito di richiesta dello scrivente, il Legale del CONDOMINIO PALAZZO AMERIO, Avv. [REDACTED], ha trasmesso le spese condominiali insolute relative agli anni 2023-2024, suddivise per ciascuna unità immobiliare colpita da pignoramento. Dalle informazioni fornite dalla stessa risultano le seguenti somme insolute [v. Allegato 1.8]:

- a carico dell'unità sub. 17 (negozi), € 1.282,66 per la gestione del 2023 ed € 435,45 per il 2024, così complessivamente per € 1.718,11;
- a carico delle unità sub. 16-18 (ex vineria), € 3.805,89 per la gestione del 2023 ed € 718,17 per il 2024, così complessivamente per € 4.524,06;
- a carico dell'unità sub. 24 (appartamento), € 1.819,13 per la gestione del 2023 ed € 684,99 per il 2024, così complessivamente per € 2.504,12.

Risulta inoltre pendente la Liquidazione Giudiziale della società debitrice aperta attraverso Sentenza n. 32/2023 depositata il 22/06/2023 presso il Tribunale di Asti, per la quale il Curatore Avv. [REDACTED] risulta essere intervenuto alla presente procedura.

* *

4.14) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

[Punto 15 del mandato peritale]

Il complesso condominiale nel quale le unità insistono è collocato in zona centrale dell'abitato del territorio Comunale di Canelli, comodo al centro ed ai servizi urbani principali quali negozi, scuole, sanità ed uffici, per accedere ai quali non è necessario impiegare automezzi. Beneficia inoltre di una posizione tranquilla e poco trafficata, limitrofa alla zona pedonale, con affaccio sulla viabilità pubblica di tipo secondario, servita da cortile condominiale e da piazzetta adibita a parcheggio. Ai fini estimativi, il prezzo adottato terrà conto in particolare:

- che la procedura colpisce la piena titolarità sul compendio immobiliare;
- del fatto che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari, richiedendo una corrispondente riduzione dei prezzi unitari allo scopo di aumentare l'appetibilità;
- dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata;
- della collocazione degli immobili in rapporto al tessuto urbano, dovendo osservare come il complesso affacci su vie secondarie di minor passaggio e visibili-

tà, condizione di rilievo in particolare per gli spazi commerciali;

- delle caratteristiche del compendio individuate nel corso del sopralluogo, come sopra descritte, relative ad estensione, conformazione, elementi costruttivi, materiali impiegati, accessibilità, dotazione tecnologica, condizioni d'uso e manutenzione, ecc.;
- della conformazione delle unità commerciali, con buone possibilità di sfruttamento, nonché dell'unità abitativa con doppio affaccio e dotato di ampio terrazzo;
- del discreto stato conservativo e del periodo recente di sistemazione;
- dello stato occupazionale libero di tutto il compendio immobiliare, così come analizzato al corrispondente paragrafo;
- dell'assenza di dotazione di autorimessa o posto auto privato per l'appartamento, anche se è possibile utilizzare la piazzetta adibita a parcheggio adiacente il negozio su Via Mario Careddu; la conformazione mansardata con altezza minima ridotta incide inoltre sulla fruibilità effettiva dell'appartamento, vincolando notevolmente le possibilità di arredo;
- della necessità di provvedere alla regolarizzazione del costruito sotto il profilo urbanistico-edilizio, secondo quanto indicato al paragrafo 4.7);
- del fatto che la piena conformità dell'appartamento mansardato comporta la realizzazione di strutture fisse all'interno dei locali – riducendo la volumetria utile rispetto allo stato attuale – allo scopo di raggiungere i prescritti valori di altezza media; oltre che comportare riduzioni superficiali generali, tale aspetto inciderà maggiormente sulla conformazione dei locali di minore ampiezza, con particolare riferimento al servizio igienico ed al locale di sgombero nell'angolo nord-ovest (comunque non utilizzabile come camera), non potendo escludere la necessità di modifiche murarie al fine di conseguire gli standard igienico-sanitari).

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

La stima delle unità avviene sulla base della superficie lorda in metri quadrati delle porzioni che le compongono. Il calcolo delle consistenze avviene seguendo la metodologia indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate; pur essendo la valutazione formulata a partire dai dati metrici, questi sono da intendere come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi il prezzo come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la pro-

prietà attualmente si trova.

Sulla base della documentazione raccolta e dei rilievi eseguiti, alle unità immobiliari sono associabili i seguenti dati metrici ai fini estimativi:

- negozio (n. 437 sub. 17)

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	locale commerciale	locali principali	54,90	1,00	54,90
	disimpegno, ripostiglio, servizio	accessori diretti	22,80	0,50	11,40
arrotondabile in m ²					66,30

- locale commerciale ex vineria (n. 437 subb. 16-18)

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	locale commerciale	locali principali	118,60	1,00	118,60
	cucina, dispensa, servizi igienici, spogliatoio, loc. tecnico, deposito	accessori diretti	58,60	0,50	29,30
totale m ²					147,90
arrotondabile in m ²					148,00

- appartamento al p. secondo-mansardato (n. 437 sub. 24)

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
1	locali abitativi	locali principali	86,40	1,00	86,40
	terrazzo, quota fino a 25 m ²	balconi/terrazzi < 25 m ²	25,00	0,30	7,50
	terrazzo, quota oltre 25 m ²	balconi/terrazzi > 25 m ²	39,00	0,10	3,90
totale m ²					97,80
arrotondabile in m ²					98,00

Tenuto conto delle quotazioni medie praticate in zona per beni immobili simili, in funzione delle caratteristiche generali, finiture, ubicazione, esposizione, stato conservativo e particolarità specifiche, possono essere assunti quali prezzi di riferimento di comune commercio i seguenti valori unitari:

€ 1.000,00/m² per il negozio al piano terreno;

€ 800,00/m² per il locale commerciale ex vineria;

€ 600,00/m² per l'appartamento mansardato; tale prezzo tiene già conto della necessità dei riconteggi finalizzati alla definizione delle altezze interne, alla realizzazione delle strutture fisse e di eventuali modifiche murarie per il raggiungimento dei parametri edilizi richiesti.

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

*

In forza delle considerazioni sopra esposte, si valutano:

a) Lotto 1 - In **Comune di Canelli**, Via Mario Careddu n. 2, intera proprietà su negozio al piano terreno, posto alla confluenza di Via I Maggio e Via Mario Careddu - Fg. 15 n. 437 sub. 17:

- valore commerciale dell'intero
 - negozio, m² 66,30 x 1.000,00 €/m² = € 66.300,00
 - costi di regolarizzazione edilizia € -4.000,00
 - totale € 62.300,00
 - deprezzamento per vendita a procedura esecutiva
€ 62.300,00 x 0,30 = € -18.690,00
 - valore netto a procedura esecutiva
€ 62.300,00 - 18.690,00 = € 43.610,00
- Valore del lotto 1 (arrotondato) € 43.500,00**

(dicansi euro quarantatremilacinquecento/00)

*

b) Lotto 2 - In **Comune di Canelli**, Via I Maggio n. 27/A, intera proprietà su locale commerciale con annessa dispensa/locali tecnici (ex vineria) al piano terreno - Fg. 15 n. 437 subb. 16-18:

- valore commerciale dell'intero
 - loc. commerciale, m² 148,00 x 800,00 €/m² = € 118.400,00
 - costi di regolarizzazione edilizia € -4.000,00
 - totale € 114.400,00
 - deprezzamento per vendita a procedura esecutiva
€ 114.400,00 x 0,30 = € -34.320,00
 - valore netto a procedura esecutiva
€ 114.400,00 - 34.320,00 = € 80.080,00
- Valore del lotto 2 (arrotondato) € 80.000,00**

(dicansi euro ottantamila/00)

*

c) Lotto 3 - In **Comune di Canelli**, Via I Maggio n. 27, intera proprietà su appartamento al piano secondo-mansardato - Fg. 15 n. 437 sub. 24:

- valore commerciale dell'intero

◦ appartamento, m ² 98,00 x 600,00 €/m ² =	€ 58.800,00
◦ costi di regolarizzazione edilizia e agibilità	€ -5.000,00
totale	€ 53.800,00
• deprezzamento per vendita a procedura esecutiva	
€ 53.800,00 x -0,30 =	€ -16.140,00
• valore netto a procedura esecutiva	
€ 53.800,00 - 16.140,00 =	€ 37.660,00
Valore del lotto 3 (arrotondato)	€ 37.500,00
(dicansi euro trentasettemilacinquecento/00)	

*

Valore totale della stima beni in Canelli € 161.000,00
(dicansi euro centosessantunmila/00)

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

**

4.15) REGIME FISCALE

[Punto 16 del mandato peritale]

Il trasferimento degli immobili pignorati costituiti dall'appartamento (sub. 24) e dal negozio (sub. 17) non comporta il pagamento dell'I.V.A. nonostante l'interstataria attuale sia l'impresa costruttrice, in quanto sono trascorsi oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori di ristrutturazione. Per il locale commerciale (ex vineria - subb. 16 e 18) l'ultimo intervento risale al 2018, con ultimazione delle opere nell'anno 2021; se l'aggiudicazione del bene avviene entro i successivi 5 anni dall'ultimazione dei lavori è previsto l'assoggettamento ad I.V.A., mentre trascorsi oltre 5 anni non è più dovuta.

Il decreto di trasferimento della proprietà a seguito di aggiudicazione attraverso procedimento forzoso, dovrà essere registrato presso il competente ufficio e quindi soggetto al pagamento della corrispondente imposta di registro, variabile in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario in sede di acquisto.

**

4.16) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.

[Punto 17 del mandato peritale]

Le porzioni immobiliari in esame, a destinazione abitativa e commerciale, non rientrano nelle categorie indicate dalle lettere a), b), c), d), e), f) del punto 17 del mandato e non presentano caratteristiche ad esse assimilabili. E' pertanto ne-

cessario produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Posto che dalle visure telematiche presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (S.I.P.E.E.) i documenti presenti per il negozio (sub. 17) e per l'appartamento (sub. 24) risultano scaduti e che lo scrivente non è abilitato al rilascio, in conformità al quesito ha dato incarico ad un Tecnico esterno, nella persona dell'Ing. [REDACTED], con studio in [REDACTED], il quale ha redatto i previsti Attestati. Da essi risulta che il negozio è collocato in classe "G" di prestazione energetica, mentre l'unità abitativa ricade in "classe F" di prestazione energetica [v. Allegato 1.7.a e 1.7.b].

Per le restanti unità subb. 16-18 esiste un Attestato valido sino al 29/07/2025 in base al quale le stesse rientrano in classe "G" di prestazione energetica [v. Allegato 1.7.c].

* * *

5) IMMOBILI IN MOASCA

Come indicato al paragrafo 1), il compendio esecutato in **Comune di Moasca** comprende un fabbricato in corso di costruzione entrostante a sedime di pertinenza ed adiacente terreno adibito a strada e scarpata, il tutto ubicato in Via Giovanni Gambaudo [v. Allegato 2.2.a].

* *

5.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZE VENTENNALI E ULTRAVENTENNALI

[Punto 2 del mandato peritale]

5.1.1) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle certificazioni in atti e dalle visure aggiornate eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono i beni in Moasca [v. Allegato 2.4.a e 2.4.c].

a) Reg. gen. 7188, Reg. part. 894 del 27/08/2013

Iscrizione di ipoteca volontaria di € 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni del 23/08/2013 rep. 19598, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro la [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Moasca individuati al Catasto Fabbricati al foglio 4 con la particella n. 563, nonché al Catasto Terreni al foglio 4 con i mappali nn. 564, 565, 563.

b) Reg. gen. 7494, Reg. part. 974 del 03/08/2018

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 280.000,00 derivante da decreto ingiuntivo

a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Asti in data 13/03/2018 rep. 324, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sui beni in Moasca censiti al Catasto Fabbricati al foglio 4 n. 563, nonché al Catasto Terreni al foglio 4 nn. 564, 565, 563, oltre ai beni in Canelli più sopra analizzati ed ulteriori beni estranei alla procedura in capo alla debitrice ed a terzi.

c) **Reg. gen. 10444, Reg. part. 8160 del 11/11/2021**

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Asti il 18/10/2021 rep. 2856, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] i, c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sui beni in Moasca censiti al Catasto Fabbricati al foglio 4 n. 563, nonché al Catasto Terreni al foglio 4 nn. 564, 565, 563, oltre ai beni in Canelli, più sopra analizzati.

* *

5.1.2) ATTI DI PROVENIENZA

Gli immobili in Moasca sono pervenuti alla debitrice in forza dei seguenti passaggi dei quali la parte procedente ha fornito la certificazione notarile, verificata ed integrata con le ricerche svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare [v. Allegato 2.4.a e 2.4.b].

a) Atti di provenienza ricadenti nel ventennio. Gli immobili sono pervenuti alla ditta esecutata in forza di trasferimenti anteriori al ventennio, non sussistendo atti successivi.

b) Atti di provenienza ultraventennali [v. Allegato 2.4.b].

b.1) Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data 14/06/2001, trascritto il 26/09/2002 reg. gen. 9962, reg. part. 7562, con il quale veniva trasferita dalla [REDACTED] alla [REDACTED] la piena proprietà sugli immobili in Moasca censiti al Catasto Terreni al foglio 4 nn. 223, 274, 278, 458, 459, 461, 216, 339, 340, 341. L'anzidetta nota venne trascritta a rettifica della trascrizione del 04/07/2001 reg. gen. 5848, reg. part. 4302 in quanto in essa veniva indicato in modo errato il soggetto acquirente (a favore).

b.2) Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data 26/11/1999 rep. 78167, trascritto il 13/12/1999 reg. gen. 10884, reg.

part. 7613, con il quale i Sigg.ri [REDACTED] cedevano alla [REDACTED] complessivamente la piena proprietà sui terreni in Moasca censiti al Catasto Terreni al foglio 4 mappali nn. 216, 339, 340, 341.

b.3) Dichiarazione di successione del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto il [REDACTED], registrata a [REDACTED] il 04/11/1997 al n. 41 vol. 7653, trascritta il 12/01/2002 reg. gen. 407, reg. part. 360. L'eredità, costituita dalla quota di 5/6 sugli immobili in Moasca al foglio 4 nn. 85, 182, 218, 339, 340 e 341, venne devoluta per legge in favore del coniuge, Sg.ra [REDACTED] e della figlia, Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuna.

b.4) Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio [REDACTED] in data 18/01/1990 rep. 19022, trascritto il 26/01/1990 reg. gen. 792, reg. part. 619, con il quale la Sig.ra [REDACTED] cedeva la quota di nuda proprietà di 4/12 ai Sigg.ri [REDACTED], i quali acquisivano la quota di nuda proprietà di 1/12 ciascuno, nonché [REDACTED], il quale acquisiva la quota di nuda proprietà di 2/12 sui beni in Moasca censiti al Catasto Terreni al foglio 4 particelle nn. 216, 339, 340 e 341, oltre altri beni estranei alla procedura.

b.5) Dichiarazione di successione del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduto il [REDACTED], denuncia registrata a Canelli al n. 99 vol. 125, trascritta il 05/01/1977 reg. gen. 75, reg. part. 72. Il patrimonio ereditario, costituito dalla piena proprietà sui beni in Moasca censiti al foglio 4 nn. 216, 339, 340 e 341, oltre altri beni, venne devoluto per testamento in favore dei figli, Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di nuda proprietà di 1/3 ciascuno e con diritto di usufrutto alla moglie, Sig.ra [REDACTED].

b.6) Atto per pubblicazione testamento a rogito del Notaio [REDACTED] in data 12/06/1976 rep. 29497, registrato a Canelli il 28/06/1976 al n. 460, vol. 45, trascritto il 01/07/1976 reg. gen. 4092, reg. part. 3323, con il quale il Sig. [REDACTED] disponeva delle proprie sostanze in favore del coniuge, Sig.ra [REDACTED], quale usufruttuaria, nonché dei figli Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], nominandoli eredi universali.

In forza dei trasferimenti anzidetti, la [REDACTED] è effettivamente proprietaria per l'intero del fabbricato in corso di co-

struzione distinto al Catasto Fabbricati al foglio 4 n. 563, nonché dei fondi censiti al Catasto Terreni al foglio 4 con le particelle nn. 563-564-565.

Occorre segnalare come dalle visure in aggiornamento svolte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, non sia emersa la trascrizione delle accettazioni dell'eredità da parte dei Sigg.ri [REDACTED], a seguito del decesso del Sig. [REDACTED], nonché da parte delle Sigg.re [REDACTED] a seguito del decesso del Sig. [REDACTED]

* *

5.2) **DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI**

[Punto 3 del mandato peritale]

5.2.1) **DATI CATASTALI**

Dall'analisi dei dati riportati nel pignoramento e di quelli risultanti dalle visure svolte in aggiornamento dallo scrivente, la proprietà oggetto di esecuzione, ubicata in **Comune di Moasca**, è individuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, come segue *[v. Allegato 2.1]*:

- Catasto Fabbricati, **Foglio 4** particella **n. 563**, categoria F/6, identificativo del fabbricato in corso di costruzione.
- Catasto Terreni

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>are</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
4	563	5,70	Ente urbano	-	--	--
4	564	0,50	Vigneto	1	0,87	0,46
4	565	1,10	Vigneto	1	1,90	1,02

intestati alla [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], per la piena proprietà.

* *

5.2.2) **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

La proprietà in Moasca oggetto del pignoramento consiste essenzialmente in un appezzamento di terreno a planimetria trapezoidale con entrostante edificio residenziale in corso di costruzione (mapp. 563), cui si affiancano due particelle rispettivamente costituenti parte del sedime della strada di accesso (mapp. 564) e porzione di scarpata sottostante (mapp. 565) *[v. Allegato 2.2.b e foto nn. 3-8-9]*. Il tutto forma unico corpo collocato sul fianco della collina che sovrasta il concentrico (Bric di Moasca), raggiungibile per mezzo di Via Giovanni Gambaudo la quale, a partire dal centro storico, risale fino all'insediamento di recente impianto del quale gli immobili costituiscono parte, esaurendosi in corrispondenza dell'edificio in costruzione, oltre il quale prosegue un semplice percorso sterrato *[v. Allegato 2.2.a e foto nn. 2-3]*. L'insediamento deriva da una lottizzazione urbanistica in

ambito di P.E.C. regolamentata da Convenzione Urbanistica del 22/10/2002, stipulata tra il Comune di Moasca e la [REDACTED] [v. paragrafo 5.7], avente ad oggetto la costruzione di una serie di edifici a carattere abitativo e di opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri (viabilità e reti impiantistiche), oltre alla cessione di aree nell'ambito del comparto. In tale lottizzazione, l'edificio in corso di costruzione e la relativa area sono riconducibili al lotto 3. Come meglio analizzato nel seguito, la lottizzazione è stata attuata solamente in parte, così come le corrispondenti opere di urbanizzazione primaria.

L'edificio, a pianta rettangolare, è realizzato a mezza costa, comprendendo ad oggi la sola struttura portante, gli orizzontamenti ed una minima parte dei tamponamenti, il tutto al grezzo, oltre al tetto; è distribuito su tre livelli di ingombro differente collegati da scala interna, dei quali uno interrato e due in elevazione. Dal punto di vista costruttivo è stato realizzato con sistema tradizionale composto da intelaiatura in cemento armato, solai di tipo misto e tetto con orditura in legno a sostegno di manto in tegole simil-coppo [v. foto nn. 1-4-5-6-7]. Il fronte principale si affaccia direttamente sulla viabilità, sulla quale il livello interrato trae accesso; lungo la medesima strada sono inoltre stati realizzati i muri in cemento a sostegno del terrapieno sul quale l'edificio sorge [v. foto nn. 4-7]. Sono infine completamente assenti opere di finitura, impianti ed infissi.

Dalla conformazione del costruito e dalle tavole progettuali emerge come sia stata prevista la realizzazione di uno spazio destinato ad autorimessa con adiacente sgombero al piano interrato, mentre i piani terreno e primo sono da suddividere in spazi abitativi veri e propri, oltre ad un locale di sgombero sottotetto [v. foto nn. 1-4-5-6]. L'edificio è inoltre servito da scala esterna che dal livello della strada conduce al piano terreno [v. foto n. 5].

Dati metrici (da progetto):	- piano interrato	m ²	84,36
	- piano terreno	m ²	85,95
	- piano primo, porzione abitativa	m ²	45,14
	- piano primo, sgombero	m ²	40,81
	sommano	m ²	256,26

L'appezzamento di terreno latistante, costituito dalle particelle al foglio 4 nn. 564-565, si colloca immediatamente a valle dell'edificio, costituendo parte del sedime da destinare a viabilità nell'ambito di P.E.C., nonché la scarpata che discende verso ovest. L'area, di complessivi m² 160, dovrà essere in tutto o in parte oggetto di dismissione a strada, previa verificare nei confini ad effettiva prosecuzione della viabilità. Ad oggi su di essa si svolge la stradina sterrata che prosegue verso nord, mentre per la rimanenza presenta semplice fondo erboso [v. foto nn.

* *

5.3) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO

[Punto 4 del mandato peritale]

Si rimanda a quanto esposto al paragrafo 4.3).

* *

5.4) CONFORMITÀ DEI BENI CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

[Punto 5 del mandato peritale]

I dati catastali riportati nella visura eseguita dallo scrivente alla data del 28/07/2022 *[v. Allegato 2.1]* corrispondono a quelli contenuti nella certificazione notarile allegata dalla parte procedente, nonché a quelli riportati sul pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione reperita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti *[v. Allegato 2.4.c]*. Diversi sono i dati riportati negli atti di provenienza *[v. Allegato 2.4.b]*, in quanto antecedenti all'intervento previsto con il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) e con la Convenzione Edilizia del 22/10/2002, ai quali cui fece seguito il frazionamento del 31/03/2008 e l'aggiornamento catastale del 29/07/2013. Tali variazioni costituiscono la storia catastale degli immobili.

* *

5.5) AGGIORNAMENTO CATASTALE

[Punto 6 del mandato peritale]

Gli immobili, rappresentati da un fabbricato in corso di costruzione entrostante a sedime di pertinenza e da due fondi costituenti strada e scarpata, sono correttamente individuati, non rendendo necessario procedere ad aggiornamenti.

* *

5.6) AMBITO DEL P.R.G.C. VIGENTE

[Punto 7 del mandato peritale]

Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Moasca colloca la proprietà principalmente in "aree destinate ad espansione E2/1" disciplinate dall'art. 19 delle N.T.A. con esclusione della fascia a monte del mappale n. 563 (in misura del 31,9%), la quale è inserita in "aree destinate ad uso agricolo H" *[v. Allegato 2.5.a]*.

Nelle aree E2/1 la destinazione principale è quella residenziale, mentre sono ammesse attività distributive come negozi, punti vendita al dettaglio, mercati coperti, con l'esclusione della vendita all'ingrosso, nonché attività terziarie, ricettive, ricreative, associative, sportive, culturali e pubblici esercizi, attività artigianali al servizio della residenza, autorimesse pubbliche o private, attrezzature pubbli-

che o riservate alle attività collettive. Gli interventi assentibili riguardano manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, sostituzione edilizia, completamento, conservazione, restauro D.lgs. 42/2004.

Le aree agricole H sono quelle ove l'obiettivo prioritario è la valorizzazione, il recupero, il potenziamento e l'ammodernamento delle unità produttive e ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

Gli immobili sono interessati in varia misura (la particella n. 563 per il 15,4%, la n. 564 per il 71,3% e la n. 565 per il 7,3%), da aree "STR PROGETTO – aree destinate alla viabilità in progetto" (art. 24 delle N.T.A.), nelle quali le nuove strade comunale o private di pubblico passaggio dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune; non potrà essere autorizzato l'accesso diretto di strade private su arterie stradali e provinciali di rilievo al di fuori dei centri abitati, senza l'autorizzazione preventiva circa l'inserimento nella rete viabile del P.R.G.C.

La proprietà è infine sottoposta a vincolo idrogeologico e ricade in classe di versante IIIb.

Il tutto come meglio evidenziato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 04/09/2024 dal Comune di Moasca [v. *Allegato 2.5.b*].

* *

5.7) CONFORMITÀ EDILIZIA

[Punto 8 del mandato peritale]

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moasca sono stati rintracciati i seguenti atti autorizzativi, riprodotti a formare l'*Allegato 2.6*.

- *Convenzione Edilizia del 22/10/2002 rep. 92663/8515*, a rogito del Notaio [redacted], registrata a Nizza Monferrato il 07/11/2002 al n. 1323 serie 1, trascritta il 11/11/2002 reg. gen. 12053, reg. part. 9152, stipulata tra il [redacted] e la ditta [redacted], quest'ultima in qualità di proprietaria degli appezzamenti censiti al Catasto Terreni al foglio 4 nn. 339, 482, 483, 484, 486, 487, 488, 489, 490, aventi una superficie complessiva di m² 6.800 e ricadenti in "zona E2" del P.R.G.C. L'anzidetta Convenzione regolava il progetto di cui al Piano Esecutivo di libera iniziativa (P.E.C.L.I.) finalizzato alla realizzazione di n. 11 edifici a destinazione residenziale, con annesse aree di pertinenza, per una superficie coperta complessiva di m² 823,60 ed una volumetria di m³ 3.386,56, nonché aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria per m² 2.280. Il proponente si impegnava a realizzare le opere di urbanizzazione primaria a proprie cure e spese, entro un termine massimo di 8 anni dalla stipula, da

eseguirsi anche gradualmente; la realizzazione di ogni singolo lotto veniva subordinato al rilascio della relativa Concessione Edilizia ed alla contemporanea esecuzione delle urbanizzazioni primarie. Il termine per l'inizio dei lavori veniva fissato entro i successivi cinque anni dalla data di stipula, con conclusione entro tre anni dall'avvio dei lavori.

Il costo di costruzione rimaneva a carico del richiedente la Concessione Edilizia per ogni autonomo intervento. Il proponente costituiva per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, una cauzione attraverso polizza fideiussoria dell'importo di € 69.559,94; nel caso di inadempimento delle obbligazioni di cui alla convenzione, il proponente autorizzava il Comune a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia ad ogni opposizione giudiziale. In caso di trasferimento a terzi delle unità oggetto di Piano esecutivo, i relativi obblighi ed oneri nascenti dalla Convenzione vengono trasmessi all'acquirente, con obbligo di darne tempestiva notizia al Comune entro tre giorni dall'atto, pena il pagamento di 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

Il rilascio dell'abitabilità veniva subordinato all'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria che assicurino i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico, nonché al pagamento dei relativi contributi.

Attraverso l'atto notarile di cui alla Convenzione, la parte proponente cedeva nel contempo al Comune le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, quali parcheggi pubblici, spazi attrezzati a verde pubblico, strade e spazi di manovre, percorsi pedonali, reti per la distribuzione idrica, smaltimento rifiuti liquidi, di energia elettrica e di illuminazione pubblica, il tutto individuato catastalmente in mappa al foglio 4 nn. 482, 484, 486, 487, 489. Su tali aree la proponente si impegnava ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria [v. *Allegato 2.6.a*].

- *Permesso di Costruire n. 111/08 del 18/11/2008*, rilasciato alla [REDACTED] a seguito di richiesta del 14/10/2008 (pratica n. 303) per "nuova costruzione fabbricato residenziale in attuazione di PEC 'Villaggio Fiore' - Intervento n. 3"; i relativi lavori vennero avviati il 15/04/2009. Dalla documentazione reperita risulta come fossero già stati versati gli oneri di urbanizzazione secondaria (Costo di Costruzione), in misura pari a € 3.366,48. Furono inoltre richieste due proroghe, in data 20/02/2012 (prot. 451 del 21/02/2012) e in data 21/03/2013 (prot. 0797 del 09/04/2013), ciascuna di 12 mesi, con termine finale per l'ultimazione dei lavori al 15/04/2014 [v. *Allegato 2.6.b*].

Relativamente alla Convenzione Edilizia, l'Ufficio Tecnico municipale ha fornito esclusivamente copia del rogito notarile; nonostante la richiesta di integrazione

dello scrivente di produrre tutta la documentazione facente parte della Convenzione, l'Ufficio Tecnico del Comune di Moasca non ha inviato ulteriori documenti. Dal colloquio telefonico intercorso con il Responsabile del medesimo ufficio circa le opere di urbanizzazione, risulta che le stesse sono presumibilmente state eseguite ma non sussiste documentazione che ne certifichi lo stato, il collaudo e la corretta esecuzione.

Alla luce degli anzidetti titoli abilitativi, all'edificio è associabile un regolare iter amministrativo. Come si è visto, i lavori hanno in sostanza interessato la realizzazione della sola struttura primaria grezza ed il tetto dell'immobile, rimanendo quindi l'edificio in corso di costruzione, mentre i termini del relativo permesso sono ormai scaduti. Al fine di portare a termine la trasformazione del lotto, occorrerà richiedere un nuovo Permesso di Costruire che evidenzia da un lato lo stato attuale del bene e dall'altro le previsioni di progetto, tenendo conto del versamento già effettuato relativo al costo di costruzione.

Ad ultimazione dei lavori sarà necessario provvedere all'accatastamento del fabbricato secondo la sua consistenza finale ed alla presentazione della pratica per l'agibilità.

* *

5.8) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI

[Punto 9 del mandato peritale]

A giudizio dello scrivente, considerate le caratteristiche e la conformazione dei beni costituiti da un fabbricato abitativo in corso di costruzione entrostante ad area di pertinenza, nonché adiacente appezzamento di ridotta estensione adibito a strada e scarpata, il patrimonio immobiliare collocato in **Comune di Moasca** ed oggetto di pignoramento, colpito per l'intera titolarità, è alienabile in **unico lotto**.

* *

5.9) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA

[Punto 10 del mandato peritale]

Il pignoramento alla base della procedura colpisce la piena proprietà sul compendio immobiliare sopra descritto; in assenza di ulteriori comproprietari non è necessario procedere alla suddivisione in quote.

* *

5.10) STATO OCCUPAZIONALE

[Punto 11 del mandato peritale]

Secondo quanto è stato possibile accertare direttamente durante il sopralluogo l'intero compendio immobiliare è inutilizzato e può pertanto considerarsi libero.

5.11) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

[Punto 12 del mandato peritale]

Posto che la debitrice è configurata come società, il sottoscritto soprassedie agli accertamenti riguardanti l'assegnazione della casa coniugale.

* *

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

[Punto 13 del mandato peritale]

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

* *

5.13) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

[Punto 14 del mandato peritale]

Secondo le informazioni assunte, non esistono spese di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie deliberate. La proprietà immobiliare oggetto del presente paragrafo non è inoltre configurabile come condominio.

Per quanto riguarda i procedimenti giudiziari, si rimanda al paragrafo 4.13) circa l'apertura della Liquidazione Giudiziale della società debitrice presso il Tribunale di Asti.

* *

5.14) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

[Punto 15 del mandato peritale]

Il fabbricato abitativo in Moasca è ubicato a breve distanza dal centro storico comunale e dai servizi urbani principali, ridotti all'essenziale, quali negozi, sanità ed uffici per accedere ai quali è comunque necessario impiegare automezzi o fare riferimento ai Comuni limitrofi. A carattere isolato, è inserito nell'edificazione recente che si espande verso est, al limite del centro abitato, ove è stata prevista la realizzazione di una serie di fabbricati oggetto di P.E.C.; beneficia per contro di una posizione tranquilla e poco trafficata, con affaccio sulla viabilità secondaria ancora da ultimare, nonché di una posizione aperta con affaccio verso la vallata rurale in direzione del Castello di Moasca. Sulle due piccole particelle adiacenti insiste parte della strada di lottizzazione, oggi definita fino all'imbocco del mappale n. 564.

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

- che la procedura colpisce la piena titolarità sul compendio immobiliare;
- del fatto che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari, richiedendo una corrispondente riduzione dei prezzi uni-

tari allo scopo di aumentare l'appetibilità;

- dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata;
- della collocazione degli immobili in rapporto al tessuto urbano;
- delle caratteristiche del compendio individuate nel corso del sopralluogo, come sopra descritte, relative ad estensione, conformazione, elementi costruttivi, materiali impiegati, accessibilità, condizioni d'uso e manutenzione, ecc.;
- della conformazione del fabbricato, libero su quattro lati, con affaccio sulla strada di accesso;
- della necessità di concludere la realizzazione dell'edificio e dell'attuale stato di abbandono;
- dello stato occupazionale libero;
- della necessità di richiedere un nuovo Permesso di Costruire per completare la costruzione, secondo quanto indicato al paragrafo 5.7), dovendo inoltre considerare l'eventuale verifica e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria unitamente all'Ufficio Tecnico municipale.

* *

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

La valutazione dell'area di pertinenza del fabbricato (mappale 563), suscettibile di effettiva trasformazione edilizia in base alla Convenzione di P.E.C., viene determinata usando come parametro di misura la superficie in metri quadrati, tenuto conto del livello di avanzamento delle urbanizzazioni, cui viene sommata l'incidenza delle opere già realizzate, computata in ragione della superficie dei vari livelli a progetto. In quanto aree accessorie da destinare ad urbanizzazioni ed eventualmente da dismettere all'uso pubblico, la piccola area di cui alle particelle nn. 564-565 viene invece stimata in via forfettaria.

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

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

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

• valore commerciale dell'intero:		
◦ appezzamento di terreno, mapp. n. 563		
m ² 570,00 x 35,00 €/m ² =	€	19.950,00
◦ strutture esistenti, m ² 256 x 120 €/m ²	€	30.720,00
◦ terreni adibiti a strada e scarpata, a corpo	€	1.000,00
sommano	€	51.670,00
• deprezzamento per vendita a procedura esecutiva		
€ 51.670,00 x -0,30 =	€	-15.501,00
• valore netto a procedura esecutiva		
€ 51.670,00 - 15.501,00 =	€	36.169,00
arrotondabile in	€	36.000,00

(dicansi euro trentaseimila/00)

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

* * *

5.15) REGIME FISCALE

[Punto 16 del mandato peritale]

Il trasferimento degli immobili pignorati in questione, comporta il pagamento dell'I.V.A. in quanto gli stessi sono in capo al debitore in qualità di persona giuridica e risultano come in corso di costruzione. Il decreto di trasferimento a seguito di aggiudicazione attraverso procedimento forzoso dovrà essere registrato presso il competente ufficio e quindi soggetto al pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura proporzionale, o in maniera ridotta in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario.

* * *

5.16) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.

[Punto 17 del mandato peritale]

Il fabbricato a destinazione abitativa ed in corso di costruzione, non rientra nelle categorie indicate dalle lettere a), b), c), d), e), f) del punto 17 del mandato e non presenta caratteristiche ad esse assimilabili. Essendo lo stesso da ultimare, privo delle murature perimetrali e di qualsiasi impianto, non è necessario produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

* * *

6) IMMOBILI IN CASSINASCO**6.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZE VENTENNALI E PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI**

[Punto 2 del mandato peritale]

6.1.1) ELENCO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle visure svolte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono i beni pignorati in Cassinasco, precisando che di tali beni la parte procedente non ha prodotto la documentazione ipo-catastale [v. *Allegato 3.4.a e 3.4.d*].

a) Reg. gen. 2677, Reg. part. 278 del 12/07/2012

Iscrizione di ipoteca volontaria di € 370.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 04/07/2012 rep. 19067 della durata di 10 anni, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sulle unità in Cassinasco censite al Catasto Fabbricati al foglio 8 n. 229 sub. 1 e n. 58 sub. 9.

b) Reg. gen. 4120, Reg. part. 395 del 03/10/2018

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 280.000,00 derivante da decreto ingiuntivo a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Asti il 13/03/2018 rep. 324, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sulle unità in Cassinasco censite al Catasto Fabbricati al foglio 8 n. 229 sub. 1 e n. 58 sub. 9.

c) Reg. gen. 5191, Reg. part. 4292 del 11/11/2021

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Asti il 18/10/2021, rep. 2856, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro la [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sulle unità in Cassinasco censite al Catasto Fabbricati al foglio 8 n. 229 sub. 1 e n. 58 sub. 9.

* *

6.1.2) ATTI DI PROVENIENZA

Gli immobili in Cassinasco sono pervenuti alla debitrice in forza dei seguenti passaggi reperiti attraverso le ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate-Ter-

torio di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme [v. Allegato 3.4.a, 3.4.b e 3.4.c].

a) Atti di provenienza ultraventennali [v. Allegato 3.4.b].

a.1) Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data 02/12/1977 rep. 34869/6983, registrato a Alba il 22/12/1977 al n. 4220 vol. 395, trascritto il 30/12/1977 reg. gen. 5015, reg. part. 3959, con il quale il Sig. [REDACTED] cedeva pro-quota millesimale ai Sigg.ri [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], riservandosi la quota di 62/1000, sul terreno in Cassinasco censito al Catasto Terreni al foglio 8 con il n. 58. Le parti cedente ed acquirente si impegnavano a costruire sul terreno un fabbricato di civile abitazione con autorimesse e negozi, addivenendo in seguito alla divisione del fabbricato e del corpo accessorio in proporzione ai millesimi posseduti.

a.2) Atto di divisione a rogito del Notaio [REDACTED] in data 22/07/1978 rep. 36344/7387, registrato a Alba il 10/08/1978 al n. 2960 vol. 396, trascritto il 16/08/1978 reg. gen. 3132, reg. part. 2530, con il quale i Sigg.ri [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] addivenivano allo scioglimento della comune proprietà, assegnandosi unità immobiliari in proporzione alle quote millesimali. Al Sig. [REDACTED] veniva assegnata l'alloggio al piano terzo (quarto fuori terra - indicato in planimetria allegata all'atto con il n. 6), pertinente cantina al piano interrato (anch'essa indicata con il n. 6) ed autorimessa posta al piano terra individuata con la lettera A sulla medesima planimetria.

a.3) Dichiarazione di successione del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED], deceduto il 05/03/2000, denuncia registrata a Nizza Monferrato il 16/11/2000 al n. 10 vol. 5002, trascritta il 05/12/2000 reg. gen. 4898, reg. part. 3600. Il patrimonio ereditario, costituito dalla piena proprietà sui beni in Cassinasco distinti al foglio 8 con le particelle n. 58 sub. 9 e n. 229 sub. 1, venne devoluto per legge in favore del figlio, Sig. [REDACTED], per l'intera titolarità, a seguito di rinuncia all'eredità da parte del coniuge attraverso verbale del 26/07/2000, registrato ad Asti il 09/08/2000 al n. 1073.

a.4) Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data

21/09/2001 rep. 87288, trascritto il 09/10/2001 reg. gen. 4210, reg. part. 3132, con il quale il Sig. [REDACTED] cedeva alla [REDACTED] la piena proprietà sugli immobili in Cassinasco censiti al Catasto Fabbricati al foglio 8 con le particelle n. 58 sub. 9 e 229 sub. 1.

- b) Atto ricadente nel ventennio [v. Allegato 3.4.c]. Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data 20/09/2004 rep. 102358/10308, trascritto il 30/09/2004 reg. gen. 5404, reg. part. 3710, con il quale la ditta [REDACTED] COSTRUZIONI.RISTRUT-[REDACTED] la piena proprietà sui beni in Cassinasco censiti al Catasto Fabbricati al foglio 8 n. 58 sub. 9 e n. 229 sub. 1.

In forza dei trasferimenti sopra elencati, la [REDACTED] è effettivamente proprietaria per intero delle unità immobiliari in Cassinasco distinte al Catasto Fabbricati al foglio 8 con le particelle n. 58 sub. 9 e n. 229 sub. 1.

Dalle visure svolte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Alessandria, Servizio di Pubblicità di Acqui Terme, non è emersa la trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte del Sig. [REDACTED] in morte del padre, Sig. [REDACTED].

* *

6.2) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI

[Punto 3 del mandato peritale]

6.2.1) DATI CATASTALI

Dall'analisi dei dati riportati nel pignoramento la proprietà oggetto di esecuzione, ubicata in **Comune di Cassinasco**, è individuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Catasto Fabbricati, **foglio 8**:

- particella **n. 58 sub. 9**, Via Bubbio, piano S1-3, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale m² 47, escluse aree scoperte m² 44, rendita € 189,80, identificativo dell'appartamento al piano terzo ed annessa cantina al piano seminterrato;
- particella **n. 229 sub. 1**, Via Bubbio, piano T, categoria C/3, classe U, consistenza m² 13, superficie catastale totale m² 16, rendita € 20,14, identificativo dell'autorimessa posta nel basso fabbricato.

Il sedime sul quale il complesso condominiale sorge figura individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 8** con le particelle **n. 58** di m² 1.075 e **n. 229** di m² 140, entrambi accollonati in qualità di "ente urbano".

Gli immobili anzidetti sono intestati alla [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], per la piena proprietà.

Le visure in aggiornamento svolte dallo scrivente [v. Allegato 3.1] ne hanno confermato identificativi ed intestazione.

* *

6.2.2) DESCRIZIONE

Generalità. Il compendio oggetto del pignoramento costituisce parte di un edificio condominiale sito nel centro storico del Comune di Cassinasco, in Via Bubbio n. 1, nelle immediate adiacenze del centro storico [v. Allegato 3.2.a]. L'edificio, denominato CONDOMINIO DEL SOLE, consiste di un corpo a pianta rettangolare elevato a quattro piani fuori terra, oltre interrato e mansarda, articolato in unica scala, con retrostante basso fabbricato ad un solo livello [v. Allegato 3.2.b]. Il sedime condominiale è delimitato da recinzione in cemento, interrotta sul fronte lungo Via Bubbio dall'ingresso carraio privo di cancello [v. foto nn. 1-2-3]; presenta una morfologia pianeggiante nella zona circostante i due corpi di fabbrica, mentre risale ripidamente nella zona retrostante il blocco autorimesse sino a raggiungere la soprastante Via Milano; tale porzione di area scoperta, a verde incolto, è raggiungibile da scala posta lungo il confine est [v. foto nn. 6-7-13]. Il piano terreno del corpo principale, a livello del cortile, è destinato ad autorimesse e locali commerciali, mentre i piani superiori sono suddivisi in appartamenti; nel basso fabbricato è collocata un'ulteriore serie di autorimesse. Dal punto di vista costruttivo, l'edificio, realizzato nella seconda metà degli anni '1970, è stato ottenuto con sistema tradizionale composto da struttura portante in cemento armato, orizzontamenti di tipo misto, tamponamenti e tramezzi in laterizio e tetto a due falde con manto in tegole. Le facciate sono rifinite a semplice intonaco tinteggiato, al pari delle fasce orizzontali marcapiano e dello zoccolo a livello del cortile [v. foto nn. 1-2-3-4].

Unità censita al foglio 8, n. 58 sub. 9. Appartamento situato nella parte centrale del piano terzo [v. Allegato 3.2.c e foto n. 5], accessibile per mezzo del vano scala condominiale privo di ascensore, a sua volta collegato all'ingresso principale sul lato nord del piano terreno [v. foto n. 4-16-17-18]. L'unità comprende un piccolo vano cantina al piano interrato, raggiungibile dal medesimo vano scala e da corridoio comune [v. foto da n. 31 a n. 35]; per l'assenza delle chiavi non è stato possibile accedere alla cantina, ma di essa è stata presa visione attraverso l'apertura sovrastante la porta di accesso [v. foto n. 36]. L'appartamento [v. Allegato 3.2.c e 3.2.d] è composto da ingresso-disimpegno [v. foto nn. 19-20], soggiorno [v. foto nn. 21-22], cucina [v. foto nn. 23-24], bagno [v. foto nn. 25-26], una camera [v. foto nn. 27-28], balcone con affaccio sul cortile verso Via Bubbio [v. foto nn. 29-30]; la cantina consiste di

un unico ambiente privo di aperture verso l'esterno [v. foto n. 36]. Le finiture comprendono pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti in legno con vetro semplice, tapparelle avvolgibili in materiale plastico, portoncino di ingresso tamburato con serratura esterna di rinforzo, porte interne a pannello vetrato. Il servizio igienico è attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia ed attacco lavatrice. Il balcone, perimetrato da ringhiera in ferro, è pavimentato in mattonelle di grès. L'altezza utile interna è di m 2,75 per l'appartamento e di m 2,30 per la cantina. La dotazione tecnologica comprende impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in alluminio e caldaia alloggiata sul balcone, impianto idro-sanitario, antenna TV e citofono. La cantina presenta finiture al grezzo ed è dotata del solo impianto elettrico con canalizzazioni esterne.

Dati metrici:	- superficie lorda locali abitativi	m ²	47,60
	- superficie balcone	m ²	12,10
	- superficie cantina	m ²	4,20

Unità censita al foglio n. 8, n. 229 sub. 1. Autorimessa singola situata nel basso fabbricato retrostante, all'estremo est della manica [v. Allegato 3.2.c e 3.2.d]. Consiste in un locale di forma planimetrica rettangolare [v. foto nn. 9-10-11] direttamente accessibile dalla corsia di manovra condominiale scoperta [v. foto nn. 6-7-8-12-13] per mezzo di un portone con serramento metallico basculante [v. foto nn. 9-10-11]. Le pareti interne, così come il soffitto, sono finite ad intonaco tinteggiato, mentre il pavimento è in piastrelle, il tutto in mediocre stato conservativo [v. foto nn. 9-10-11]. Risulta accessoriata con il solo impianto elettrico.

Dati metrici:	- superficie lorda	m ²	15,40
	- altezza interna minima	m	2,40
	- altezza interna massima	m	2,50

**

6.3) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO

[Punto 4 del mandato peritale]

Si rimanda a quanto esposto al paragrafo 4.3).

**

6.4) CONFORMITÀ DEI BENI CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

[Punto 5 del mandato peritale]

I dati catastali riportati nella visura catastale eseguita dallo scrivente alla data

del 28/07/2022 [v. Allegato 3.1] corrispondono ai dati riportati negli atti di provenienza [v. Allegato 3.4.b e 3.4.c], nonché a quelli riportati sul pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione reperita dal sottoscritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme [v. Allegato 3.4.b e 3.4.c]. Non è stato possibile svolgere il confronto con i dati contenuti nella certificazione notarile in quanto non è stata prodotta ed allegata al fascicolo telematico dalla parte procedente.

* *

6.5) AGGIORNAMENTO CATASTALE

[Punto 6 del mandato peritale]

Gli immobili, rappresentati da un appartamento con annessa cantina, oltre ad un'autorimessa, il tutto facente parte di un complesso condominiale, sono correttamente individuati, non rendendo necessario procedere ad aggiornamenti.

* *

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

[Punto 7 del mandato peritale]

Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Cassinasco colloca il complesso condominiale nel perimetro del centro abitato, in "aree di tipo B sottoposte a Concessione singola", regolate dall'art. 12 delle N.T.A. [v. Allegato 3.5]. Tali aree sono interessate prevalentemente da insediamenti residenziali già esistenti ed in esse è esclusa la realizzazione di interventi di nuova costruzione; sono ammesse, oltre la residenza, destinazioni ad essa compatibili.

Gli interventi ammessi comprendono manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo anche con rifacimento dei solai esistenti, demolizioni ed eventuali successivi recuperi di volumi preesistenti legittimi o legittimati, ristrutturazione, ampliamento contenuto entro il 20% della superficie del pavimento entro il limite massimo di 75 mc, realizzazione di nuovi volumi entro il limite di 75 mc pertinenti all'attività residenziale, mutamento del tipo di utilizzo, nonché recupero ai fini abitativi dei rustici abbandonati dall'attività agricola.

Il P.R.G.C. riporta, per la zona in esame, i seguenti parametri urbanistici:

- densità edilizia fondiaria: 1,5 mc/mq;
- densità edilizia territoriale: 1,5 mc/mq;
- distanza minima dal ciglio stradale, esistente;
- distanza minima dal confine e tra edifici, esistente;
- altezza massima dei fabbricati ml 7,50;
- superficie coperta 50% della superficie fondiaria;
- superficie da destinare a parcheggio privato, sita all'esterno della recinzione m² 12,5 per ogni singola unità abitativa.

L'area sulla quale lo stabile insiste è inserita in classe IIIa2, avente un grado

di pericolosità geomorfologica molto elevato ed in essa non sono possibili interventi che aumentino il carico antropico.

* *

6.7) CONFORMITÀ EDILIZIA

[Punto 8 del mandato peritale]

Il fabbricato costruito alla fine degli anni '1970, come risulta dall'unica pratica edilizia rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassinasco, riprodotta a formare l'*Allegato 3.6*. Essa è costituita dalla Concessione Edilizia n. 121 del 09/07/1977 rilasciata al Sig. [REDACTED] a seguito di istanza in data 30/06/1977 prot. 660, relativa alla costruzione di nuovo insediamento di civile abitazione composto da porzione residenziale e da basso fabbricato destinato ad autorimesse. La pratica è corredata dal Certificato di abitabilità rilasciato il 17/07/1979, dal quale emerge che i lavori vennero avviati il 15/04/1978 ed ultimati il 16/06/1979.

Alla luce dell'anzidetto titolo abilitativo e del certificato di abitabilità, all'edificio condominiale è associabile un regolare iter amministrativo. A livello edilizio le unità immobiliari oggetto di pignoramento rispecchiano la conformazione indicata sui disegni progettuali, dovendo tuttavia essere rilevato come le altezze interne rilevate durante il sopralluogo siano inferiori rispetto a quanto dichiarato nella Concessione Edilizia, nell'ordine di 30-40 cm per le autorimesse, di 25 cm per l'appartamento e di 30 cm per la cantina.

Configurando una riduzione volumetrica rispetto all'autorizzato, la variazione anzidetta non si pone in contrasto con le norme di piano, né con la destinazione autorizzata; essa potrà giungere a regolarizzazione attraverso una pratica amministrativa in sanatoria che rappresenti l'effettiva situazione altimetrica delle porzioni condominiali. La predisposizione ed il deposito della pratica dovrà necessariamente coinvolgere i titolari delle restanti unità ivi collocate, procedendo alla regolarizzazione in modo unitario. Di tale aspetto sarà tenuto conto nella valutazione dei beni.

* *

6.8) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI

[Punto 9 del mandato peritale]

A giudizio dello scrivente, considerate le caratteristiche e la conformazione dei beni costituiti da un'unità abitativa con annessa cantina ed un'autorimessa, facenti parte del medesimo complesso condominiale, il patrimonio oggetto di pignoramento ubicato in Cassinasco, Via Bubbio n. 1, colpito per l'intera titolarità, è alienabile in unico lotto.

6.9) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA

[Punto 10 del mandato peritale]

Il pignoramento alla base della procedura colpisce la piena proprietà sul compendio immobiliare sopra descritto formato da unità immobiliari collocate nel Comune di Cassinasco; in assenza di ulteriori comproprietari non è necessario procedere alla suddivisione in quote.

* *

6.10) STATO OCCUPAZIONALE

[Punto 11 del mandato peritale]

Secondo quanto è stato possibile accertare direttamente durante il sopralluogo l'intero compendio immobiliare è inutilizzato e può pertanto considerarsi libero.

* *

6.11) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

[Punto 12 del mandato peritale]

Posto che la debitrice è configurata come società, il sottoscritto soprassiede agli accertamenti riguardanti l'assegnazione della casa coniugale.

* *

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

[Punto 13 del mandato peritale]

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

* *

6.13) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

[Punto 14 del mandato peritale]

Le unità immobiliari sono comprese in un complesso condominiale denominato CONDOMINIO DEL SOLE; dalle informazioni assunte dall'Amministratore dello stabile risulta a carico della società debitrice una quota insoluta delle spese condominiali di € 2.550,75 relative al conteggio compreso nel periodo tra il 01/09/2023 e il 31/08/2024 *[v. Allegato 3.8]*.

Per quanto riguarda i procedimenti giudiziari, si rimanda al paragrafo 4.13) circa l'apertura della Liquidazione Giudiziale della società debitrice presso il Tribunale di Asti.

* *

6.14) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

[Punto 15 del mandato peritale]

Il CONDOMINIO DEL SOLE è ubicato in margine dal centro abitato del piccolo

Comune di Cassinasco, i cui servizi urbani risultano ridotti all'essenziale, dovendo trovare riferimento ai centri vicini, in particolare Canelli (a circa 5 km), per negozi e scuole. Lo stabile è comunque collocato in posizione tranquilla, con affaccio sulla viabilità poco trafficata; l'unità abitativa beneficia inoltre di affaccio panoramico verso la vallata del Monferrato.

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

- che la procedura colpisce la piena titolarità sul compendio immobiliare;
- del fatto che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari, richiedendo una corrispondente riduzione dei prezzi unitari allo scopo di aumentare l'appetibilità;
- dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata;
- della collocazione degli immobili in rapporto al tessuto urbano;
- delle caratteristiche del compendio individuate nel corso del sopralluogo, come sopra descritte, relative ad estensione, conformazione, elementi costruttivi, materiali impiegati, accessibilità, dotazione tecnologica, condizioni d'uso e manutenzione, ecc.;
- della conformazione del fabbricato condominiale e delle unità immobiliari, con affaccio sulla viabilità pubblica;
- della mancanza di dotazione di ascensore a servizio delle unità abitative e delle cantine;
- dello stato conservativo delle unità, dovendo osservare che l'appartamento (come lo stabile in generale) presenta caratteristiche tipiche dell'epoca di realizzazione, con necessità di intervenire su infissi e finiture;
- dello stato occupazionale libero di tutto il compendio immobiliare, così come analizzato al corrispondente paragrafo;
- della necessità di provvedere alla regolarizzazione del costruito sotto il profilo urbanistico-edilizio, che coinvolge unitariamente l'intero condominio, secondo quanto indicato al paragrafo 6.7).
- della collocazione dell'appartamento in classe energetica "E".

*

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

La stima delle unità immobiliari avviene sulla base della superficie lorda in metri quadrati. Il calcolo delle consistenze avviene seguendo la metodologia indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate; pur essendo la

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

Sulla base della documentazione raccolta e dei rilievi eseguiti, alle unità sono associabili i seguenti dati metrici ai fini estimativi:

- appartamento e cantina (n. 58 sub. 9)

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
3	locali abitativi	locali principali	47,60	1,00	47,60
	balconi	balconi/terrazzi	12,10	0,30	3,63
1S	cantina	accessori indiretti	4,20	0,25	1,05
totale m ²					52,28
arrotondabile in m ²					52,00

*

- autorimessa (n. 229 sub. 1)

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
T	autorimessa	locali principali	15,40	1,00	15,40
arrotondabile in m ²					15,00

Tenuto conto delle quotazioni medie praticate in zona per beni immobili simili, in funzione delle caratteristiche generali, finiture, ubicazione, esposizione, stato conservativo, epoca di ristrutturazione e particolarità specifiche, per l'abitazione può essere assunto quale prezzo di riferimento di comune commercio il valore unitario di 450,00 €/m², ridotto a 300,00 €/m² per l'autorimessa.

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

In forza delle considerazioni sopra esposte, si valuta:

- valore commerciale unità abitativa con cantina
m² 53,00 x 450,00 €/m² = € 23.850,00
- valore commerciale autorimessa
m² 15,00 x 300,00 €/m² = € 4.500,00
- sommano
€ 28.350,00
- deprezzamento 30%
€ 28.350,00 x -0,30 = € - 8.505,00

• valore netto a procedura esecutiva
arrotondabile in

€ 19.845,00
€ 20.000,00

(dicansi euro ventimila/00)

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

* *

6.15) REGIME FISCALE

[Punto 16 del mandato peritale]

Il trasferimento degli immobili pignorati non comporta il pagamento dell'I.V.A. nonostante l'intestataria attuale sia un'impresa, in quanto sono trascorsi ben oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori di realizzazione. Il decreto di trasferimento a seguito di aggiudicazione attraverso procedimento forzoso dovrà essere registrato presso il competente ufficio e quindi soggetto al pagamento dell'imposta di registro, variabile in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario.

* *

6.16) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.

[Punto 17 del mandato peritale]

La porzione immobiliare a destinazione abitativa censita con la particella n. 58 sub. 9 non rientra nelle categorie indicate dalle lettere a), b), c), d), e), f) del punto 17 del mandato e non presenta caratteristiche ad esse assimilabili. E' pertanto necessario produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Posto che dalle visure telematiche presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (S.I.P.E.E.) il documento presente risulta scaduto e che lo scrivente non è abilitato al rilascio, in conformità al quesito ha dato incarico ad un Tecnico esterno, nella persona dell'Ing. [REDAZIONE], con studio in [REDAZIONE], il quale ha redatto il previsto Attestato. Il documento, dal quale risulta che l'unità abitativa ricade in "classe E" di prestazione energetica, viene prodotto in calce alla presente a formare l'*Allegato 3.7.*

La restante unità n. 229 sub. 1 rientra nella categoria indicata dalla lettera d) del punto 17 del mandato, costituendo un locale ad uso autorimessa per il quale non è prevista la redazione dell'A.P.E.

* * *

7) ADEMPIMENTI PROCEDURALI

Sulla base di quanto indicato dal mandato, lo scrivente ha inviato bozza della presente relazione peritale attraverso posta elettronica certificata:

- all'Avv. [REDAZIONE], Legale della [REDAZIONE], per essa [REDAZIONE]

- ██████████, rappresentata da ██████████
██████████ (creditore procedente);
- all'Avv. ██████████, Legale della ██████████ (creditore intervenuto);
 - all'Avv. ██████████, Legale della ██████████, mandataria di ██████████, (creditore intervenuto);
 - all'Avv. ██████████, Legale del CONDOMINIO ██████████ (creditore intervenuto);
 - all'Avv. ██████████, Legale della procedura di Liquidazione Giudiziale della ██████████, nella persona del Curatore Avv. ██████████ (creditore intervenuto);
 - all'Avv. ██████████, Legale della ██████████, in qualità di procuratrice mandataria della ██████████ (creditore intervenuto);
 - al Sig. ██████████, in qualità di legale rappresentante della ditta debitrice, attraverso posta elettronica ordinaria, in quanto non in possesso di p.e.c.

Nel termine previsto non sono state prodotte osservazioni in merito alla bozza dell'elaborato peritale. E' pervenuta esclusivamente comunicazione dall'Avv. ██████████ circa il dettaglio delle spese condominiali insolute in seguito alla richiesta dello scrivente.

* * *

8) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA

Ad esaurimento delle analisi e delle valutazioni sopra espresse, lo scrivente ritiene di individuare attraverso il piano di vendita che segue, i lotti nei quali può essere definito il trasferimento del compendio esecutato, tenendo conto che:

- gli immobili sono collocati nel territorio di tre comuni differenti, limitrofi tra loro, posti a distanza di 7-10 km circa l'uno dall'altro, potendo individuare tre blocchi principali ciascuno riferito ad un comune (Canelli, Moasca, Cassinascio);
- gli immobili collocati in Canelli, Via I Maggio angolo Via Careddu, facenti parte del CONDOMINIO PALAZZO AMERIO sono costituiti da un appartamento, un negozio ed una vineria con annessi servizi, aventi accessi indipendenti ed autonomamente fruibili; possono quindi a loro volta essere suddivisi in tre ulteriori lotti e vendibili singolarmente;
- il fabbricato in corso di costruzione e gli adiacenti terreni in Moasca, Via Giovanni Gambaudo, realizzato nell'ambito di un P.E.C.L.I., devono invaria-

bilmente costituire un lotto unico, in quanto collegati ad un intervento unitario regolato da Convenzione Edilizia;

- i beni ubicati in Cassinasco, Via Bubbio n. 1, facenti parte del CONDOMINIO DEL SOLE, sono costituiti da un appartamento ed un'autorimessa e, considerata la loro stretta interdipendenza, possono puntualmente formare un lotto unico.

Preso atto delle considerazioni anzidette, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è alienabile nelle modalità e nei lotti che seguono.

a) **Lotto Uno.** In **Comune di CANELLI**, Via I Maggio angolo Via Mario Careddu, complesso condominiale denominato PALAZZO AMERIO, formato da molteplici unità aventi destinazione abitativa, commerciale, autorimesse e magazzini; consiste di due maniche disposte in forma di L, delle quali la porzione prospiciente Via I Maggio si eleva in parte a due livelli fuori terra oltre piano mansardato. Al piano terreno sono collocati locali commerciali, di servizio e le autorimesse, mentre i piani primo e secondo sono suddivisi in appartamenti. All'estremo est, all'angolo con Via Careddu, la manica si riduce ad un solo livello fuori terra ove insistono l'androne carraio collegato al cortile retrostante/parcheggio, nonché un ulteriore locale commerciale con affaccio su entrambe le vie e sul cortile/parcheggio retrostante. Da quest'ultimo si accede all'area scoperta condominiale interna, attraverso un passaggio carraio delimitato da cancello scorrevole automatizzato. I lotti immobiliari sono individuabili con i dati sotto riportati.

a.1) **Lotto 1.1:** intera proprietà su negozio al piano terreno, ubicato in **Via Mario Careddu n. 2**, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Catasto Fabbricati, **foglio 15** particella **n. 437 sub. 17**, Via Mario Careddu n. 2, piano T, categoria C/1, classe 5°, consistenza m² 53, superficie catastale totale m² 66, rendita € 670,62.

Locale commerciale situato all'estremità est della manica principale con affaccio su entrambe le vie pubbliche ed ingresso posto sullo smusso d'angolo. Comprende uno spazio principale di forma poligonale, un disimpegno, un servizio igienico con anti-locale ed un ripostiglio. Il negozio è preceduto da piccolo portico a protezione dell'ingresso, censito con altro subalterno e facente parte delle utilità comuni. Le caratteristiche di finitura comprendono pavimento in piastrelle di monocottura, pareti interne ad intonaco tinteggiato, servizio igienico rivestito in ceramica; il negozio, dotato di ampie vetrine su entrambe le vie e portoncino di ingresso in alluminio verniciato, presenta inoltre controsoffitto con faretti incassati. L'unità è inutilizzata e libera da contratti locativi. A livello urba-

nistico-edilizio l'immobile presenta lievi difformità edilizie, comprendenti principalmente variazioni interne, suscettibili di sanatoria; degli oneri relativi alla regolarizzazione, dei quali si è tenuto conto nella formulazione della stima e di precisa definizione in sede operativa, dovrà farsi carico l'aggiudicatario.

Alle coerenze, da nord in senso orario: Via I Maggio, unità comune sub. 25, Via Mario Careddu, piazzetta/parcheggio sub. 25, androne carraio sub. 25.

Valore del lotto 1.1 in Canelli € 43.500,00
(dicansi euro quarantatremilacinquecento/00)

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

*

a.2) **Lotto 1.2:** intera proprietà su locale commerciale con annessa dispensa al piano terreno, ubicato in **Via I Maggio n. 27/A**, censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Catasto Fabbricati, foglio 15:

- particella **n. 437 sub. 16**, Via I Maggio n. 27/A, piano T, categoria C/1, classe 5°, consistenza m² 101, superficie catastale totale m² 135, rendita € 1.277,97, identificativo del locale commerciale adibito a vineria posto al piano terreno;
- particella **n. 437 sub. 18**, Via Mario Careddu n. 2/B, piano T, categoria C/2, classe 1°, consistenza m² 18, superficie catastale totale m² 20, rendita € 31,61, identificativo del locale adibito a dispensa ed annesso alla vineria.

Locale commerciale (vineria, cucina e dispensa) collocato al piano terreno della porzione a maggiore altezza prospiciente Via I Maggio, dalla quale trae accesso. Consiste di un ampio locale principale a planimetria rettangolare con annesso servizio igienico, cucina, disimpegno, spogliatoio-wc, dispensa, locale tecnico e deposito. Le finiture comprendono pareti in pietra e laterizi prevalentemente a vista, soffitti costituiti da volte in mattoni pieni o voltine su putrelle in ferro e pavimento in monocottura o simile tipo cotto; il servizio igienico ad uso della clientela, anch'esso pavimentato in piastrelle tipo cotto, è rivestito con mattonelle colorate di ceramica ed è accessoriato con lavello, water e radiatore scalda-salviette. La cucina, lo spogliatoio ed il w.c. ad uso del personale presentano piano calpestabile in monocottura, pareti rivestite in ceramica bianca e

soffitti piani intonacati e tinteggiati; la dispensa è stato tramezzata ricavando un locale tecnico ed uno spazio per la collocazione delle tubazioni di aspirazione, oltre che come ricovero dei bidoni per i rifiuti. I serramenti sono in legno con vetrocamera, ad esclusione della porta posteriore verso i locali di servizio, realizzata in ferro e vetro. La dotazione tecnologica comprende impianto di riscaldamento autonomo a gas, impianto elettrico ed idro-sanitario, nonché di aspirazione per la cucina. I locali di servizio presentano canalizzazioni impiantistiche esterne. L'unità è inutilizzata e libera da contratti locativi. A livello urbanistico-edilizio presenta lievi difformità edilizie, comprendenti principalmente variazioni interne, suscettibili di sanatoria; degli oneri relativi alla regolarizzazione, dei quali si è tenuto conto nella formulazione della stima e di precisa definizione in sede operativa, dovrà farsi carico l'aggiudicatario.

Alle coerenze, da nord in senso orario: Via I Maggio, vano scala comune sub. 4, unità di terzi subb. 14, 12, 11, 10, cortile comune sub. 3, unità di terzi sub. 9, fabbricato di terzi n. 435.

Valore del lotto 1.2 in Canelli € 80.000,00
(dicansi euro ottantamila/00)

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

*

a.3) **Lotto 1.3:** intera proprietà su appartamento al piano mansardato, ubicato in **Via I Maggio n. 27**, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Asti, Catasto Fabbricati, **foglio 15** particella **n. 437 sub. 24**, Via I Maggio n. 27, int. 2, piano 2, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale m² 98, escluse aree scoperte m² 87, rendita € 302,13.

Appartamento collocato all'estremo sud-ovest del piano secondo (mansarda) della manica prospiciente Via I Maggio, con accesso comune al civico n. 27. Il vano scala condominiale, privo di ascensore, presenta pareti intonacate, mentre il piccolo atrio al piano terreno, preceduto da portoncino con serramento in ferro e vetri a due battenti, è pavimentato in pietra al pari degli scalini e dei pianerottoli. L'appartamento, dotato di duplice accesso sulla via e sul cortile condominiale interno, è composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, una camera, sgombero, bagno, ripostiglio ed ampio terrazzo con affaccio sul cortile, ove è collocato

lo spazio per l'alloggiamento della caldaia. Per la collocazione al piano sottotetto, i locali sono delimitati in altezza dai piani inclinati delle falde di copertura, presentando una fruibilità significativamente penalizzata dalla limitata quota lungo le pareti longitudinali esterne.

Le finiture comprendono pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti in legno con vetrocamera, portoncino di ingresso di tipo blindato e porte interne in legno tamburato. I pavimenti sono in monocottura, fatta eccezione per il bagno ove il piano calpestabile ed il rivestimento sono in piastrelle di ceramica; questo è attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca e doccia; l'attacco lavatrice è installato nel ripostiglio. Il terrazzo, perimetrato da ringhiera in ferro, presenta piano calpestabile galleggiante in quadrotti di cemento con finitura a ghiaietto. La dotazione tecnologica comprende impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in ghisa a caldaietta alloggiata sul terrazzo, impianto idro-sanitario, antenna TV e citofono. L'unità è inutilizzata e libera da contratti locativi.

A livello urbanistico-edilizio l'immobile presenta difformità edilizie, comprendenti principalmente variazioni interne, oltre la mancata realizzazione di strutture fisse lungo le pareti longitudinali esterne al fine di ottenere i prescritti requisiti relativi all'altezza interna, i quali non appaiono rispettati, anche per l'avvenuta apposizione di uno strato isolante all'intradosso dei soffitti inclinati, il quale ha ulteriormente ridotto la quota utile dei soffitti. In funzione delle variazioni, l'appartamento dovrà essere oggetto di sanatoria e di nuova pratica volta all'ottenimento dell'agibilità. Degli oneri relativi alla regolarizzazione, dei quali si è tenuto conto nella formulazione della stima e di precisa definizione in sede operativa, dovrà farsi carico l'aggiudicatario.

Alle coerenze, da nord in senso orario: unità di terzi, vano scala comune sub. 4, terrazzo di terzi, vuoto su cortile comune, vuoto su autorimesse di terzi, fabbricato di terzi mappale n. 435, vuoto su Via I Maggio.

Valore del lotto 1.3 in Canelli **€ 37.500,00**
(dicansi euro trentasettemilacinquecento/00)

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

* *

Valore totale degli immobili in Canelli **€ 161.000,00**

(dicansi euro centosessantunomila/00)

* *

b) **Lotto due:** In **Comune di Moasca**, Via Gambaudo, piena proprietà su fabbricato in corso di costruzione ed appezzamento adiacente, censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Asti,

- Catasto Fabbricati, **Foglio 4** particella **n. 563**, categoria F/6, identificativo del fabbricato in corso di costruzione.
- Catasto Terreni

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>are</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
4	563	5,70	Ente urbano	-	- -	- -
4	564	0,50	Vigneto	1	0,87	0,46
4	565	1,10	Vigneto	1	1,90	1,02

Appezzamento di terreno a planimetria trapezoidale con entrostante edificio residenziale in corso di costruzione (mapp. 563), cui si affiancano due particelle rispettivamente costituenti parte del sedime della strada di accesso (mapp. 564) e porzione di scarpata sottostante (mapp. 565), il tutto formante unico corpo collocato sul fianco della collina che sovrasta il concentrico (Bric di Moasca), raggiungibile per mezzo di Via Giovanni Gambaudo la quale, a partire dal centro storico, risale fino all'insediamento di recente impianto del quale gli immobili costituiscono parte, esaurendosi in corrispondenza dell'edificio in costruzione, oltre il quale prosegue un semplice percorso sterrato. L'insediamento deriva da una lottizzazione urbanistica in ambito di P.E.C. regolamentata da Convenzione Urbanistica del 22/10/2002 avente ad oggetto la costruzione di una serie di edifici a carattere abitativo e di opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri (viabilità e reti impiantistiche), oltre alla cessione di aree nell'ambito del comparto. In tale lottizzazione, l'edificio in corso di costruzione e la relativa area sono riconducibili al lotto 3. La lottizzazione è stata attuata solamente in parte, così come le corrispondenti opere di urbanizzazione primaria, delle quali non risulta esistere collaudo. L'edificio, a pianta rettangolare, è realizzato a mezza costa, comprendendo ad oggi la sola struttura portante, gli orizzontamenti ed una minima parte dei tamponamenti, il tutto al grezzo, oltre al tetto; è distribuito su tre livelli di ingombro differente collegati da scala interna, dei quali uno interrato e due in elevazione. Dal punto di vista costruttivo è stato realizzato con sistema tradizionale composto da intelaiatura in cemento armato, solai di tipo misto e tetto con orditura in legno a sostegno di manto in tegole simil-coppo. Il fronte principale si affaccia direttamente sulla viabilità, sulla quale il livello interrato trae accesso; lungo la

medesima strada sono inoltre stati realizzati i muri in cemento a sostegno del terrapieno sul quale l'edificio sorge. Sono infine completamente assenti opere di finitura, impianti ed infissi. Dalla conformazione del costruito e dalle tavole progettuali emerge come sia stata prevista la realizzazione di uno spazio destinato ad autorimessa con adiacente sgombero al piano interrato, mentre i piani terreno e primo sono da suddividere in spazi abitativi veri e propri, oltre ad un locale di sgombero nel sottotetto. L'edificio è inoltre servito da scala esterna che dal livello della strada conduce al piano terreno. Il compendio immobiliare è inutilizzato e risulta libero da contratti di locazione.

La conclusione delle opere inerenti la realizzazione dell'edificio dovrà essere subordinata a nuova istanza di P.d.C., previo confronto con il Comune di Moasca circa gli impegni assunti con la Convenzione Edilizia.

Alle coerenze, da nord in senso orario: particelle di terzi al foglio 4 nn. 524, 562, 508, 518.

Valore del lotto due in Moasca € **36.000,00**
(dicansi euro trentaseimila/00)

Il lotto ed il valore di stima comprendono ogni ragione, accessione, pertinenza onere e servitù, passaggi, accessi e proprietà comuni, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di di

* *

c) **Lotto tre:** in **Comune di Cassinasco**, piena proprietà su appartamento con annessa cantina ed autorimessa, facenti parte del CONDOMINIO DEL SOLE, ubicato in Via Bubbio n. 1, censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto Fabbricati, **foglio 8:**

- particella **n. 58 sub. 9**, Via Bubbio, piano S1-3, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale m² 47, escluse aree scoperte m² 44, rendita € 189,80, identificativo dell'appartamento al piano terzo ed annessa cantina al piano seminterrato;
- particella **n. 229 sub. 1**, Via Bubbio, piano T, categoria C/3, classe U, consistenza m² 13, superficie catastale totale m² 16, rendita € 20,14, identificativo dell'autorimessa posta nel basso fabbricato.

Il complesso condominiale consiste di un corpo a pianta rettangolare elevato a quattro piani fuori terra, oltre interrato e mansarda, articolato in unica scala, con retrostante basso fabbricato ad un solo livello. Il sedime condominiale, delimitato da recinzione in cemento con accesso carraio sul fronte lungo Via Bubbio, presenta una morfologia pianeggiante nella zona circostante i due corpi di fabbrica, mentre risale ripidamente nella zona retrostante il blocco autorimes-

se sino a raggiungere la soprastante Via Milano; tale porzione di area scoperta, a verde incolto, è raggiungibile da scala posta lungo il confine est. Il piano terreno del corpo principale, a livello del cortile, è destinato ad autorimesse e locali commerciali, mentre i piani superiori sono suddivisi in appartamenti; nel basso fabbricato è collocata un'ulteriore serie di autorimesse. L'appartamento, situato nella parte centrale del piano terzo, è accessibile per mezzo del vano scala condominiale privo di ascensore, a sua volta collegato all'ingresso principale sul lato nord del piano terreno. L'unità comprende un piccolo locale cantina al piano interrato, raggiungibile dal medesimo vano scala e da corridoio comune. L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, una camera, balcone con affaccio sul cortile verso Via Bubbio; la cantina consiste di un unico ambiente privo di aperture verso l'esterno.

L'autorimessa singola, situata nel basso fabbricato retrostante all'estremo sud-est nella manica, consiste in un locale di forma planimetrica rettangolare direttamente accessibile dalla corsia di manovra condominiale scoperta per mezzo di un portone con serramento metallico basculante. Le pareti interne, così come il soffitto, sono finite ad intonaco tinte, mentre il pavimento è in piastrelle, il tutto in mediocre stato conservativo. Risulta accessoriata con il solo impianto elettrico.

Il compendio immobiliare risulta libero da contratti di locazione ed è inutilizzato. A livello edilizio le unità immobiliari non possono ritenersi pienamente conformi essendo le altezze interne utili rilevate inferiori rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati progettuali; posto che la variazione anzidetta configura una riduzione volumetrica rispetto all'autorizzato, la variazione anzidetta non si pone in contrasto con le norme di piano, né con la destinazione autorizzata; essa potrà giungere a regolarizzazione attraverso una pratica amministrativa in sanatoria che rappresenti l'effettiva situazione altimetrica delle porzioni condominiali. La predisposizione ed il deposito della pratica dovrà necessariamente coinvolgere i titolari delle restanti unità ivi collocate, procedendo alla regolarizzazione in modo unitario.

Alle coerenze, da nord in senso orario:

- per l'appartamento, vuoto su cortile comune, unità di terzi, vano scala condominiale, unità di terzi;
- per la cantina: terrapieno, cantina in capo a terzi, corridoio condominiale, cantina in capo a terzi;
- per l'autorimessa: corsia di manovra condominiale, terrapieno su due lati, autorimessa di terzi.

Valore del lotto 3 in Cassinasco

€

20.000,00

(dicansi euro ventimila/00)

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

Valore totale degli immobili pignorati € **217.000,00**
(dicansi euro duecentodiciassettemila/00)

9) CONCLUSIONI

a) In ordine al mandato peritale assegnatogli, l'Esperto Estimatore ha provveduto a redigere la presente relazione, rispondendo a ciascun punto del quesito, così come indicato dall'Ill.mo Sig. Giudice, nei termini che seguono:

- ha svolto l'accesso agli immobili, in Canelli, Via I Maggio nn. 27-27/A e Via Mario Careddu n. 2-2/B, alla presenza del debitore, eseguendo i rilievi metrici e fotografici;
- ha eseguito autonomamente l'accesso agli immobili in Moasca, effettuando la documentazione fotografica;
- ha espletato i medesimi adempimenti per il compendio immobiliare ubicato in Cassinasco, Via Bubbio n. 1;
- ha analizzato la documentazione in atti, verificandone la completezza relativamente agli immobili ubicati in Canelli e Moasca, comuni di competenza del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, reperendo ed elencando formalità pregiudizievoli e provenienze; non è stata prodotta la corrispondente documentazione relativamente al compendio in Comune di Cassinasco, né la nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili, la cui competenza è dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme; in merito lo scrivente ha effettuato autonomamente le ricerche e le verifiche;
- ha elencato i dati catastali riportati sul pignoramento e quelli attuali, descrivendo dettagliatamente gli immobili oggetto di esecuzione;
- essendo la debitrice una società, non è stato necessario provvedere alla verifica del regime patrimoniale;
- dal confronto dei dati catastali riportati sulle visure aggiornate con quelli contenuti nell'atto di pignoramento non sono emerse incongruenze circa l'identificazione degli immobili; il sopralluogo ha evidenziato variazioni per gli immobili in Canelli per i quali è stato necessario eseguire l'aggiornamento catastale relativamente alla distribuzione degli spazi interni attraverso

pratica DOCFA, nonché aggiornare l'elaborato planimetrico; non è stato necessario provvedere ad aggiornamenti per i restanti beni in Moasca e Cassinasco;

- ha reperito la normativa urbanistica ed i provvedimenti autorizzativi inerenti la realizzazione del compendio immobiliare, dai quali sono risultate difformità urbanistico-edilizie suscettibili di sanatoria per le unità in Canelli e Cassinasco, mentre risulta regolare l'immobile in Moasca, specificando che il medesimo è allo stato unicamente composto dalla sola struttura portante e dal tetto, con necessità di completamento;
- in funzione delle sue caratteristiche ed estensione, il compendio è trasferibile in tre blocchi principali, uno per ciascun Comune di ubicazione, dei quali quello in Canelli è suddivisibile in ulteriori tre lotti, per un totale complessivo di cinque lotti;
- dal sopralluogo svolto e dalle informazioni assunte, è emerso che l'intero compendio è inutilizzato, dovendo pertanto considerarlo libero;
- posto che l'esecutata è configurata come persona giuridica (società) ed a fronte della conformazione dei beni, non vi è da considerare l'assegnazione della casa coniugale;
- sugli immobili non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, diritti condominiali e demaniali;
- sussistono invece debiti condominiali a carico della proprietà relativi alle spese condominiali degli anni precedenti, mentre non sono state deliberate spese straordinarie; risulta infine pendente la Liquidazione Giudiziale della società debitrice, il cui Curatore è intervenuto alla presente procedura;
- sulla base delle caratteristiche dei beni, dei dati metrici e delle considerazioni ai fini della stima, alla proprietà immobiliare è associabile un valore complessivo a procedura esecutiva di € 217.000,00, dei quali € 43.500,00 per il negozio di cui al Lotto 1.1 collocato in Canelli, Via Mario Careddu n. 2, € 80.000,00 per il locale commerciale di cui al Lotto 1.2 collocato in Canelli, Via I Maggio n. 27/B e Via Mario Careddu n. 2/B, € 37.500,00 per l'appartamento di cui al Lotto 1.3 in Canelli Via I Maggio n. 27, nonché € 36.000,00 per gli immobili in Moasca di cui al lotto 2 e € 20.000,00 per le unità di cui al Lotto 3 collocate in Cassinasco;
- il trasferimento degli immobili comporta il versamento dell'imposta di registro e non prevede il pagamento dell'I.V.A., fatta eccezione per l'unità adibita a vineria in Canelli, così come specificato nei corrispondenti paragrafi;
- verificata l'appartenenza alle varie categorie di edifici, è stato necessario redigere gli Attestati di Prestazione Energetica che si allegano, per la predi-

sposizione del quale è stato affidato incarico ad un Tecnico abilitato in materia.

- b) Il sottoscritto ha trasmesso l'elaborato peritale ed i rispettivi allegati attraverso posta elettronica certificata al Legale del creditore procedente, a quelli dei creditori intervenuti, nonché all'esecutato tramite posta elettronica ordinaria; allega quindi alla presente le rispettive ricevute di trasmissione. Nei termini previsti non sono pervenute osservazioni.
- c) Il presente elaborato viene depositato presso il Tribunale di Asti attraverso il Processo Civile Telematico.
- d) E' stata composta la documentazione fotografica, allegata, unitamente alle planimetrie di rilievo, alle visure catastali e del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti e di Acqui Terme, all'estratto del P.R.G.C. riportante la normativa vigente nei vari comuni, nonché copia degli atti autorizzativi rilasciati dai Comuni di Canelli, Moasca e Cassinasco, oltre copia del C.D.U. per quanto riguarda l'appezzamento in Moasca.
- e) Viene infine prodotta la descrizione dei beni unitamente ai corrispondenti dati catastali, per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, oltre la relazione peritale epurata dei dati sensibili in conformità alla legge sulla privacy.

*** * ***

* * *

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

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

Narzole, lì 17/10/2024

L'Esperto Estimatore

Geom. [REDACTED]

(firmato digitalmente)