

# **TRIBUNALE DI ASTI**

## **CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare n°224/2011**

**CREDITORE PROCEDENTE**

[REDACTED]

**DEBITORI**

[REDACTED]

**CREDITORE INTERVENUTO**

[REDACTED]

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Dott. Pasquale PEREFETTI

**PERITO STIMATORE**

Ing. Salvatore MANTA

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PREMESSO:

- che per la procedura in epigrafe il Giudice dell'Esecuzione nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio d'Ufficio lo scrivente **ingegnere MANTA SALVATORE** con studio tecnico in Asti, Via F. Corridoni n°102 (tel 3389176218 - fax 0141216155 - @mail [salvatore.manta@alice.it](mailto:salvatore.manta@alice.it))
- che la citata procedura esecutiva ha per oggetto la stima del valore di immobili posti in Cerro Tanaro (AT);
- che il Giudice dell'Esecuzione per proseguire l'istruttoria ha formulato allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti:

1. **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
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, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
7. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
9. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli 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 esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. **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);
15. **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
16. **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 delle 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 certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente C.T.U. dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi in sito, gli accertamenti, le indagini e le sessioni al fine di reperire informazioni e documentazioni specifiche presso:

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Asti - Territorio (ex Catasto)
- Agenzia delle Entrate
- Questura di Asti - Divisione Polizia Anticrimine - Ufficio Criminalità e Misure di Prevenzione
- Comune di Asti - Ufficio Anagrafe e Stato Civile
- Comune di Cerro Tanaro - Ufficio Anagrafe e Stato Civile
- Comune di Cerro Tanaro - Ufficio Tecnico
- Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Asti
- Archivio di Stato
- Confagricoltura, Confederazione Italiana Agricoltori (C.I.A.), Impresa Verde Asti (Coldiretti)
- Archivio Notarile
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici (sede Torino)

si è posto in grado di rispondere ai quesiti come segue.



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**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"*

**RISPOSTA AL QUESITO 1):**

Nella documentazione agli atti viene indicato Via Trombetta n°137 in Cerro Tanaro quale indirizzo di residenza del Sig. [REDACTED] e [REDACTED] in Asti quale indirizzo di residenza della Sig.ra [REDACTED].

In seguito ad opportuna richiesta di informazioni circa i dati di residenza dei soggetti eseguiti presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Cerro Tanaro e di Asti, sono stati prodotti al sottoscritto specifici documenti con cui si confermavano gli indirizzi citati.

In data 07/03/2013 si è provveduto ad inviare ai Sigg. [REDACTED], a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, comunicazione scritta circa la data del sopralluogo presso gli immobili costituenti il compendio pignorato, fissata per il giorno 15/03/2013.

In data 15/03/2013 alle ore 15:00, in presenza dei [REDACTED], si è proceduto ad espletare il citato sopralluogo, con la verifica della consistenza delle unità immobiliari, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle stesse, oltre agli opportuni rilievi metrici e fotografici, il tutto al fine di meglio valutare lo stato di fatto degli stessi.

Al termine delle operazioni peritali lo scrivente perito ha redatto e firmato specifico "verbale di accesso", che è stato sottoscritto dai soggetti eseguiti.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 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, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi”;

**RISPOSTA AL QUESITO 2):**

**CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART 567 C.P.C.**

In seguito al conferimento dell'incarico ed al ritiro della specifica documentazione depositata dal legale del Creditore Procedente, è stata verificata la corrispondenza a quanto indicato all'art.567, 2° comma c.p.c., accertando l'assenza del Certificato di Destinazione Urbanistica e dell'Estratto di Mappa Catastale.

Essa infatti comprende l'Atto di Pignoramento Immobiliare, la Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili, i Certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio circa le formalità pregiudizievoli (trascrizioni contro - iscrizioni contro) dal 08/10/1991 al 13/12/2011 e le Visure Catastali Storiche per immobile.

Si è proceduto perciò ad acquisire l'Estratto di Mappa Catastale (presso gli uffici catastali) ed il Certificato di Destinazione Urbanistica (presso il Comune di Cerro Tanaro).

**ELENCO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'analisi della documentazione in atti, limitatamente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ed in riferimento al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, si sono accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE CONTRO nn°5926/8740 del 13/12/2011

Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario Tribunale di Asti del 09/10/2011 - repertorio 2620  
a favore di Italfondario s.p.a. con sede in Roma

- ISCRIZIONE CONTRO nn°176/933 del 10/02/2011

Ipoteca giudiziale - Decreto Ingiuntivo

Atto giudiziario Tribunale di Asti del 20/12/2010 - repertorio 673  
a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino

- ISCRIZIONE CONTRO nn°1168/5317 del 30/06/2010

Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01  
Atto Equitalia Sestri s.p.a. del 21/06/2010 - repertorio 103879  
a favore di Equitalia Sestri s.p.a. con sede in Genova

- ISCRIZIONE CONTRO nn°1134/5153 del 24/06/2010

Ipoteca giudiziale - Decreto Ingiuntivo

Atto giudiziario Tribunale di Asti del 13/05/2010 - repertorio 1045  
a favore di Aspra Finance s.p.a. con sede in Milano

- ISCRIZIONE CONTRO nn°1307/6956 del 21/09/2000

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Atto Not. S. Bertone del 13/09/2000 - repertorio 102139



a favore di Banca Commerciale Italiana s.p.a. con sede in Milano

**ACQUISIZIONE ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE E VERIFICA DELLA SERIE CONTINUA DELLE TRASCRIZIONI.**

Considerato che il Verbale di Pignoramento Immobili è stato trascritto il 13/12/2011 e che, al fine di verificare l'atto di provenienza ultraventennale, si tiene conto del ventennio antecedente a tale data, risulta quale riferimento il 13/12/1991; dalle indagini effettuate si evince che la cronologia per la verifica della serie continua delle trascrizioni nonché della provenienza ultraventennale è data dai seguenti titoli:

1. Atto Notaio Bertone Stefano del 11/05/2000 - rep.100103 *[limitatamente all'immobile identificato catastalmente al foglio 4 - n°794]*
2. Atto Notaio Bertone Stefano del 30/12/1999 - rep.98007 *[limitatamente agli immobili identificati catastalmente al foglio 4 - n°1157 - sub. 1/2/3]*
3. Denuncia di Successione del 25/04/1999 (Riunione di Usufrutto di [REDACTED]) n°12988.1/1999 in atti dal 09/06/2000 - prot.90062 *[limitatamente agli immobili identificati catastalmente al foglio 4 - n°1157 - sub. 1/2/3]*
4. Atto Notaio Bertone Stefano del 31/10/1996 - rep.82052 *[limitatamente agli immobili identificati catastalmente al foglio 4 - n°1157 - sub. 1/2/3]*
5. Denuncia di Successione del 11/09/1996 registrata ad Asti il 10/03/1997 al Vol.1645 n°4 *[limitatamente all'immobile identificato catastalmente al foglio 4 - n°794]*
6. Atto Notaio Bagnasco Piero del 29/11/1989 - rep.42998 - registrato ad Asti il 14/12/1989 al n°4233 trascritto in Alessandria il 21/12/1989 ai nn°9309/6255 *[limitatamente all'immobile identificato catastalmente al foglio 4 - n°17]*
7. Atto Notaio Marchetti Bruno del 17/12/1972 - rep.7860 - registrato ad Asti il 29/12/1972 al n°3754 trascritto in Alessandria il 29/12/1972 ai nn°8308/6719 *[limitatamente agli immobili identificati catastalmente al foglio 4 - n°1157 - sub. 1/2/3]*
8. Atto Notaio Marchetti Bruno del 17/12/1972 - rep.7861 - registrato ad Asti il 29/12/1972 al n°3755 trascritto in Alessandria il 29/12/1972 ai nn°8307/6718 *[limitatamente agli immobili identificati catastalmente al foglio 4 - n°1157 - sub. 1/2/3]*
9. Denuncia di Successione del 13/11/1963 reg. Asti il 24/02/1964 al Vol.814 n°81 *[limitatamente all'immobile identificato catastalmente al foglio 4 - n°794]*

I titoli rappresentanti la provenienza ultraventennale sono:

- Denuncia di Successione del 13/11/1963 reg. Asti il 24/02/1964 al Vol.814 n°81 *[limitatamente all'immobile identificato catastalmente al foglio 4 - n°794]*
- Atto Notaio Marchetti Bruno del 17/12/1972 - rep.7860 - registrato ad Asti il 29/12/1972 al n°3754 trascritto in Alessandria il 29/12/1972 ai nn°8308/6719



- Atto Notaio Marchetti Bruno del 17/12/1972 - rep.7861 - registrato ad Asti il 29/12/1972 al n°3755 trascritto in Alessandria il 29/12/1972 ai nn°8307/6718  
[limitatamente agli immobili identificati catastalmente al foglio 4 - n°1157 - sub. 1/2/3]
- Atto Notaio Bagnasco Piero del 29/11/1989 - rep.42998 - registrato ad Asti il 14/12/1989 al n°4233 trascritto in Alessandria il 21/12/1989 ai nn°9309/6255  
[limitatamente all'immobile identificato catastalmente al foglio 4 - n°17]

Tali titoli di provenienza ultraventennale non erano compresi nel fascicolo ricevuto per cui si è provveduto a fare opportuna richiesta al fine di ottenerne copia; è stata poi verificata la serie continua delle trascrizioni e giudicata corretta.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 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.)”;*

**RISPOSTA AL QUESITO 3):**

I beni oggetto della presente procedura esecutiva corrispondono a terreni e fabbricati posti nel Comune di Cerro Tanaro, formanti un unico lotto costituito da tre distinti mappali catastali.

Per quanto concerne la toponomastica degli immobili si conferma l'indirizzo indicato nelle documentazioni agli atti e corrispondente a Via Trombetta n°137.

Il lotto in esame è collocato in zona periferica del centro urbano (ovest rispetto al centro), in direzione della stazione ferroviaria, in zona a vocazione sia residenziale che agricola, caratterizzata da un intorno edificato ed urbanizzato, con un costruito di tipologia eterogenea per la presenza sia di fabbricati residenziali per lo più di modeste dimensioni che da alcuni corpi di fabbrica a destinazione artigianale / agricola.

La zona è comoda, ben servita dalle strade, tutte asfaltate e di dimensioni sufficienti al transito ed alla sosta.

Dal punto di vista altimetrico la zona si presenta pressochè pianeggiante, con un leggero andamento in discesa nella direttrice da nord verso sud.

Il lotto in esame comprende un edificio residenziale (villino) ed un capannone artigianale; l'area scoperta è sistemata in parte a giardino, in parte ad area di manovra ed in parte a strada privata, il tutto privo di pavimentazioni. Il lotto inoltre si presenta in parte delimitato da manufatti aventi diverse caratteristiche e tipologia costruttiva, così come segue:

- l'appendice verso nord (mappale 794) è delimitata lateralmente da recinzione con rete metallica plastificata e verso strada pubblica da muro in blocchetti di cemento con cancello carraio centrale



- la restante parte del confine verso est è delimitata da recinzione con rete metallica plastificata
- su parte del confine a sud esiste un muro in cemento armato

L'ingresso al lotto avviene esclusivamente dal citato cancello carraio posto sul mappale 794 e prospettante la via pubblica (Via Trombetta).

In mappa catastale il lotto confina a nord con la strada pubblica e per i restanti lati, procedendo in senso orario, con terreni di proprietà privata identificati con i mappali 16 - 896 - 895 - 898 - 526 - 522 - 516 - 1156 - 815 - 15 del foglio 4.

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, come già indicato, corrispondono a terreni e fabbricati e si presentano così censiti al momento del pignoramento:

- Comune di Cerro Tanaro (Catasto Terreni)

foglio: 4      particella: 794

qualità: seminativo      classe: 2      superficie: 2430 mq

reddito dominicale: € 15,06      reddito agrario: € 12,55

intestato a: [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

- Comune di Cerro Tanaro (Catasto Fabbricati)

foglio: 4      particella: 1157      subalterno: 1

categoria: A/3      classe: U      consistenza: 4,5 vani

rendita: € 125,50

intestato a: [REDACTED] - proprietà per 1/1

- Comune di Cerro Tanaro (Catasto Fabbricati)

foglio: 4      particella: 1157      subalterno: 2

categoria: C/6      classe: U      consistenza: 15 mq

rendita: € 22,47

intestato a: [REDACTED] - proprietà per 1/1

- Comune di Cerro Tanaro (Catasto Fabbricati)

foglio: 4      particella: 1157      subalterno: 3

categoria: D/7      rendita: € 1.136,21

intestato a: [REDACTED] - proprietà per 1/1

- Comune di Cerro Tanaro (Catasto Terreni)

foglio: 4      particella: 17

qualità: seminativo      classe: 2      superficie: 970 mq

reddito dominicale: € 6,01      reddito agrario: € 5,01

intestato a: [REDACTED] - proprietà per 1/2

[REDACTED] - proprietà per 1/2

In seguito all'aggiornamento catastale che è stato necessario effettuare per ottemperare alla richiesta del G.I. (vedasi risposta al successivo Quesito n. 6), la nuova situazione catastale è la seguente:



- Comune di Cerro Tanaro (Catasto Terreni)

foglio: 4      particella: 794

qualità: seminativo      classe: 2      superficie: 2430 mq

reddito dominicale: € 15,06      reddito agrario: € 12,55

intestato a: [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

- Comune di Cerro Tanaro (Catasto Fabbricati)

foglio: 4      particella: 1228      subalterno: ---

categoria: A/2      classe: 1      consistenza: 4 vani

rendita: € 138,41

intestato a: [REDACTED] - proprietà per 1/2

[REDACTED] - proprietà per 1/2

- Comune di Cerro Tanaro (Catasto Fabbricati)

foglio: 4      particella: 1157      subalterno: 6

categoria: D/7      classe: ---      consistenza: ---

rendita: € 1.874,00

intestato a: [REDACTED] - proprietà per 1/1

Per una migliore descrizione delle caratteristiche tecnico-dimensionali del compendio pignorato, si procede trattando separatamente il terreno libero (mappale 794), il fabbricato residenziale (villino) ed il capannone artigianale, con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato n. 2).

**TERRENO LIBERO (MAPPALE 794)**

Trattasi di area libera su cui insiste la strada privata che conduce ai due fabbricati facenti parte del compendio pignorato, con accesso diretto da strada pubblica (Via Trombetta) attraverso ampio cancello carraio delimitato lateralmente da due muri in blocchetti di cemento.

La superficie catastale è di 2.430 mq.

Non sono presenti motivi di particolare pregio a livello artistico/architettonico.

Per quanto potuto appurare nel corso del sopralluogo, l'area si presenta in uno stato conservativo e manutentivo buono, con strada sterrata ma ben percorribile, delimitata lateralmente da cordolatura, illuminazione con lampioncini e restante parte del terreno tenuta a prato.

**FABBRICATO RESIDENZIALE (VILLINO)**

Trattasi di edificio libero sui quattro lati, di tipo prefabbricato interamente realizzato in legno, costituito da un corpo principale destinato ad abitazione e da un corpo accessorio destinato a tettoia aperta addossato al principale.

La copertura è a doppia falda inclinata per la porzione abitativa ed a falda unica per la tettoia. Il manto di copertura è costituito da lastre ondulate / grecate di tipo semplice sulla tettoia e di tipo coibentato



sull'abitativo.

La struttura portante, sia verticale che orizzontale, è costituita da travi in legno. Le facciate e le tramezze interne sono costituite da tavolati e pannelli lignei che, per le parti verso l'esterno, sono del tipo coibentato.

Il piano di calpestio interno della porzione abitativa è rappresentato da pavimento in piastrelle di ceramica poggianti su battuto in cemento realizzato su intercapedine areata, mentre il piano di calpestio esterno, in corrispondenza della tettoia è in piastrelle di ceramica su semplice battuto in conglomerato cementizio, delimitato in parte da muretti in cemento armato.

Le pareti interne della parte abitativa sono interamente in legno a vista, fatta eccezione per il bagno che invece presenta piastrellatura ed intonacatura.

Sono presenti e funzionanti i normali impianti tecnologici (elettrico, idraulico, telefonico, antenna TV e di riscaldamento).

Il fabbricato è distribuito sul solo piano terreno e comprende un soggiorno con angolo cottura di circa 25,42 mq, un bagno di circa 5,73 mq, due camere di circa 9,84 + 13,26 mq, una lavanderia con accesso esterno di circa 5,30 mq, una tettoia aperta di circa 41,25 ed una seconda tettoia / patio di circa 9,94 mq. La relativa superficie commerciale può essere assunta in mq 71.

L'altezza interna della porzione abitativa varia da un minimo di ml 2,55 ad un massimo di ml 2,95; la tettoia aperta ha invece un'altezza variabile da un minimo di ml 2,50 ad un massimo di ml 2,70

Per quanto potuto appurare nel corso del sopralluogo, il fabbricato si presenta in uno stato conservativo e manutentivo buono.

Non sono presenti motivi di particolare pregio a livello artistico/architettonico.

#### **CAPANNONE ARTIGIANALE**

Trattasi di edificio (capannone) ubicato in posizione centrale rispetto al lotto, libero sui quattro lati.

Ha struttura portante del tipo prefabbricato in profilati metallici, sia verticali che orizzontali, con tamponamenti perimetrali in blocchetti di cemento e struttura di copertura anch'essa costituita da profilati metallici con sovrastante manto in pannelli coibentati con lastre a profilo grecato. I serramenti interni ed esterni sono del tipo metallico con specchiature, dove presenti, in lastre di vetro.

Internamente è presente un soppalco, anch'esso con tipologia strutturale prefabbricata, raggiungibile attraverso scala a rampa unica. La distribuzione degli ambienti interni è rappresentata da pareti in blocchetti di cemento ed in mattoni, con l'eccezione dei locali al di sotto ed al di sopra del citato soppalco che invece hanno perimetrazione in pannelli di cartongesso (per il piano superiore) ed a pannelli/serramenti per i locali inferiori.

Le pareti interne sono lasciate al grezzo, fatta eccezione per i due locali su soppalco che in parte hanno rivestimento in perline di legno e per i servizi igienici che hanno rivestimento in piastrelle di ceramica.

I pavimenti sono in battuto di cemento a vista, fatta eccezione per il locale uso ufficio ed i servizi igienici che presentano piastrelle in ceramica e per i due locali su soppalco che invece hanno piano di



calpestio in battuto di cemento con frammenti di quarzo.

L'ufficio ha soffitto ribassato con controsoffittatura di pannelli leggeri in fibra minerale

Sono presenti i normali impianti tecnologici (impianto elettrico, telefonico, idraulico e di riscaldamento).

Il capannone si sviluppa sul solo piano terreno, fatta eccezione per la piccola porzione soppalcata. Al suo interno sono ubicati un ufficio principale di superficie pari a circa 26,96 mq, un ufficio sotto soppalco di circa 14,90 mq, due uffici su soppalco di circa 12,00 + 14,90 mq, due servizi igienici di circa 2,40 + 4,35 mq, due antibagni di circa 1,32 + 2,16 mq, uno spogliatoio di circa 8,85 mq, due ripostigli/depositi (container) di circa 25,31 mq totali e la restante parte suddivisa in più ambienti con superficie totale di circa 378,30 mq.

La relativa superficie commerciale può essere assunta in mq 523.

L'altezza interna è variabile in ogni ambiente, anche in virtù di una diversità di quota del piano di calpestio. Nello specifico si rilevano i seguenti valori:

- ml 2,50 per l'ufficio principale (alla controsoffittatura)
- ml 2,20 per l'ufficio sotto soppalco
- ml 2,15 e ml 2,65 nei due bagni
- ml 2,10 di minima e ml 2,90 di massima nei due uffici su soppalco
- ml 3,65 di minima e ml 4,15 di massima per la parte di capannone a nord
- ml 4,50 di minima e ml 5,40 di massima per la parte di capannone centrale
- ml 3,80 di minima e ml 4,15 di massima per la parte di capannone a sud
- ml 4,30 di minima e ml 4,90 di massima per la parte di capannone ad ovest
- ml 2,35 nei due ripostigli (container)

Per quanto potuto appurare nel corso del sopralluogo, il fabbricato si presenta in uno stato conservativo e manutentivo normale.

Non sono presenti motivi di particolare pregio a livello artistico/architettonico.

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO 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";*

#### **RISPOSTA AL QUESITO 4):**

Si è proceduto a richiedere ed ottenere presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Asti l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio in capo ai soggetti eseguiti.

Da tale certificato è emerso che:

- ..... anno contratto matrimonio con regime di separazione dei beni
- il 14/09/2006 con Sentenza del Tribunale di Asti n° 6092 è stata omologata la separazione consensuale.



\* \* \* \* \*

**QUESITO 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”;*

**RISPOSTA AL QUESITO 5):**

Non si riscontrano difformità in tal senso tra quanto risultante sugli atti in possesso e quanto verificato nel corso del sopralluogo, perciò si conferma l'esattezza dei dati in tal senso.

L'unica incongruenza è rappresentata dalla toponomastica indicata per il terreno di cui al foglio 4 - mappale 794, indicato in Cerro Tanaro - Viale Padova; trattasi certamente di un refuso, sia perché l'oggetto è un terreno in parte agricolo ed in parte edificabile privo di fabbricati, sia perché la via pubblica su cui prospetta è denominata Via Trombetta. Tale circostanza non ha comunque impedito il riconoscimento e l'identificazione dell'immobile.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 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”;*

**RISPOSTA AL QUESITO 6):**

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto risultante dalle documentazioni catastali agli atti, sia per quanto concerne la mappa catastale (Catasto Terreni), sia per quanto riguarda le consistenze delle planimetrie catastali (Catasto Fabbricati).

Nello specifico si evidenziano:

- demolizione del fabbricato (villino residenziale) originariamente ubicato interamente sul mappale 1157 ed identificato con i subalterni 1 e 2
- presenza di un corpo di fabbrica (villino residenziale) in posizione differente rispetto a quella originaria
- presenza di ampliamenti fuori sagoma del fabbricato artigianale ubicato sul mappale 1157 ed identificato con il subalterno 3
- diversità per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni del capannone artigianale, nonché per quanto riguarda le bucatore in facciata (finestre, portoni, aperture in genere)

In risposta al seguente Quesito n. 8) si relazionerà dettagliatamente circa la presenza di diversi abusi



edilizi e l'impossibilità per alcuni di essi a procedere con opportune sanatorie, fatto salvo il caso in cui gli immobili vengano acquistati da un imprenditore agricolo (ai sensi dell'art.11 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.I.) che permetterebbe invece di trovarsi nella condizione di poter legittimare le porzioni di fabbricato oggetto dei citati abusi edilizi tramutandone la destinazione d'uso in agricola (principale ed accessoria). Tenuto conto di questa possibilità, seppure remota, di poter procedere al mantenimento dei fabbricati nella consistenza attuale, come da richiesta del G.I., si è proceduto all'aggiornamento in tal senso, depositando all'Agenzia del Territorio:

- pratica Pre.Geo. prot.AT \_\_\_\_\_ del 11/10/2013 (per la regolarizzazione al Catasto Terreni)
- pratica Doc.Fa. prot.AT \_\_\_\_\_ del 22/10/2013 (per la regolarizzazione al Catasto Fabbricati).

\* \* \* \* \*

**QUESITO 7):**

*"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";*

**RISPOSTA AL QUESITO 7):**

Apposita sessione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerro Tanaro ha permesso di acquisire copia stralcio del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.I.) ed anche il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) relativo alle aree di cui al compendio pignorato. Dall'esame di tali documentazioni è stato possibile accertare le seguenti utilizzazioni:

- per quanto concerne il mappale 794 del foglio 4
  - lotto classificato dal vigente P.R.G.I. in parte in area "AE - AREA AGRICOLA" ed in parte in area "RC1 - AREE DI COMPLETAMENTO"
  - ricadente in base ai disposti del vigente P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) in parte in "Classe IIb - aree di fondovalle" ed in parte in "Classe IIIa2 - aree di fondovalle"
  - sottoposto a vincolo di tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. 29/10/1999 n°490 (ex Legge 431/85)
- per quanto concerne il mappale 1157 del foglio 4
  - lotto classificato dal vigente P.R.G.I. interamente in area "AE - AREA AGRICOLA"
  - ricadente in base ai disposti del vigente P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) in parte in "Classe IIb - aree di fondovalle" ed in parte in "Classe IIIa2 - aree di fondovalle"
  - sottoposto a vincolo di tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. 29/10/1999 n°490 (ex Legge 431/85)
  - rientrando parzialmente nella fascia di rispetto di 10 ml dalle acque pubbliche di cui al R.D. 523/1904



- per quanto concerne il mappale 17 del foglio 4
  - lotto classificato dal vigente P.R.G.I. interamente in area "AE - AREA AGRICOLA"
  - ricadente in base ai disposti del vigente P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) in parte in "Classe IIb - aree di fondovalle" ed in parte in "Classe IIIa2 - aree di fondovalle"
  - sottoposto a vincolo di tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. 29/10/1999 n°490 (ex Legge 431/85)
  - rientrante parzialmente nella fascia di rispetto di 10 ml dalle acque pubbliche di cui al R.D. 523/1904

Le norme tecniche di attuazione del P.R.G.I., agli articoli 4 - 11 - 12 (di cui all'allegato 07-B alla presente perizia), individuano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi per le citate aree. Si rimanda perciò alla consultazione di tali norme tecniche ed al confronto con il Responsabile dell'Ufficio Urbanistico Comunale al fine di valutare la fattibilità di specifici interventi sul costruito o sull'area libera del lotto.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 8):**

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

**RISPOSTA AL QUESITO 8):**

In seguito a specifica indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerro Tanaro è stato possibile risalire ai titoli abilitativi rilasciati per i fabbricati formanti il compendio pignorato. Nello specifico risultano essere stati emessi i seguenti titoli:

- Certificato di Agibilità (Autorizzazione all'uso) n°01 del 07/05/2002 rilasciata per il capannone artigianale
- Autorizzazione Edilizia del 31/05/1985 per realizzazione di tettoia ad uso ricovero attrezzi agricoli a titolo temporaneo (valida tre anni)
- Concessione Edilizia a Sanatoria (ai sensi della Legge 47/1985) rilasciata in data 10/10/2000 per realizzazione di tettoia a e casetta unifamiliare
- Concessione Edilizia a Sanatoria (ai sensi della Legge 47/1985 e della Legge 724/1994) rilasciata in data 10/10/2000 per cambio di destinazione d'uso da capannone agricolo in laboratorio artigianale
- Concessione Edilizia a Sanatoria (ai sensi della Legge 47/1985 e della Legge 724/1994) rilasciata in data 10/10/2000 per realizzazione di laboratorio artigianale
- Autorizzazione Ambientale n°01 del 05/08/2003 per modificazione in zona sottoposta a vincolo paesaggistico rilasciata dal Comune in esercizio di sub-delega, riferita ad intervento di



ristrutturazione edilizia con recupero dei volumi per creazione di locali residenziali

A tale proposito occorre specificare che

- all'Autorizzazione Ambientale n°01/2003, sebbene rilasciata, non corrisponde il rilascio di alcun titolo edilizio specifico (in pratica l'intervento edilizio non è stato approvato dal punto di vista urbanistico ma soltanto dal punto di vista ambientale)
- l'Agibilità n°01/2002 riguarda solamente una parte del capannone artigianale.

I rilievi circa lo stato di fatto effettuati nel corso del sopralluogo in sito hanno permesso di evidenziare consistenti criticità dal punto di vista della legittimità urbanistica del costruito. Di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale sono state prese in considerazione le problematiche e discusse le modalità di regolarizzazione delle difformità accertate. Nello specifico, con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato n. 2, è stato appurato che:

1. il fabbricato residenziale con relativa autorimessa (villino), che nel compendio pignorato viene identificato con i subalterni 1 e 2 del mappale 1157, è stato completamente smontato / demolito e successivamente ricostruito sul mappale 17 senza identità di sagoma, di volume o di superficie creando un nuovo edificio ad uso residenziale con annessa tettoia aperta
2. la porzione centrale del capannone artigianale ed identificata nella planimetria esplicativa con la lettera " a " (legittimata con le citate Autorizzazione Edilizia temporanea del 31/05/1985 e Concessione Edilizia in sanatoria del 10/10/2000) presenta diversità nelle tramezzatura interna e nelle aperture sulle murature perimetrali, nonché un piano soppalcato raggiungibile con nuova scala su cui sono stati ricavati due ambienti ad uso ufficio
3. la porzione del capannone artigianale identificata nella planimetria esplicativa con la lettera " b " (legittimata con la citata Concessione Edilizia in sanatoria del 10/10/2000) presenta alcune diversità nelle aperture in facciata e l'assenza di parte della muratura perimetrale
4. la porzione di capannone artigianale identificata nella planimetria esplicativa con la lettera " c " si presenta ora come volume ben definito ed interamente delimitato da murature perimetrali ma per tale porzione risulta rilasciata solamente la Concessione Edilizia a Sanatoria del 10/10/2000 con cui peraltro veniva condonata una tettoia aperta di dimensioni inferiori
5. la porzione di capannone artigianale identificata nella planimetria esplicativa con la lettera " d " si presenta ora come volume ben definito ed interamente delimitato da murature perimetrali, edificato in totale assenza di permesso edilizio
6. il cancello carraio d'accesso al lotto con relativi muri laterali (edificati sul mappale 794 verso Via Trombetta), così come il muro di recinzione posto a sud del lotto (sul mappale 1157), risultano edificati in assenza di titolo edilizio

A tale punto è opportuno specificare che, per definire quali delle opere abusive indicate siano o meno sanabili, occorre ipotizzare due soluzioni a seconda del probabile / possibile acquirente del compendio