

[REDACTED]



TRIBUNALE DI ASTI



CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n.226/2016 / n.4/2019 / n.61/2019 / n.169/2019



CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]



DEBITORI

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED]
[REDACTED]



PERITO ESTIMATORE

[REDACTED]
[REDACTED]



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

[REDACTED]



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PREMESSO:

1. **che** per la procedura in epigrafe il **Giudice dell'Esecuzione** nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente [REDACTED]
2. **che** la citata procedura esecutiva ha per oggetto la stima del valore di immobili posti in **Asti**;
3. **che** il **Giudice dell'Esecuzione** ha formulato allo scrivente **C.T.U.** i seguenti quesiti con le relative incombenze:
 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 sofferirsi 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

[REDAZIONE] 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'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), 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

[REDACTED]

pignoramento, sempre opponibile se trascritto 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata 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 del 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 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:

1. 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;
2. 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;
3. fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
4. 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;



- 5. 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);
- 6. 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.



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) – Servizi Catastali
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio (ex Catasto) – Servizio Pubblicità Immobiliare
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti (per verifica locazioni)
- Comune di Asti – Sportello Unico dell'Edilizia
- Comune di Asti – Archivio Urbanistica
- Comune di Asti – Archivio Storico
- Comune di Asti – Servizi Demografici
- Regione Piemonte – Ufficio Genio Civile di Asti
- Archivio Notarile di Asti

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



* * * * *

RELAZIONE DI STIMA



* * * * *



QUESITO 1):

“provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo



[REDACTED]

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”

RISPOSTA AL QUESITO 1):

In data 06/11/2020, dalle ore 09:00 alle ore 12:30, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] nella sua qualità di comproprietaria degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto ad espletare il citato sopralluogo per la valutazione dello stato di fatto, verificando la consistenza degli stessi ed effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici.

Nessun ostacolo è stato posto dalla proprietà allo svolgimento delle operazioni peritali ed al termine delle stesse lo scrivente perito ha potuto redigere il “verbale di accesso”, poi sottoscritto dal proprietario e dal C.T.U. (vedi Allegato 01).

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 sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi”*

[REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO 2):

CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART 567 C.P.C.

In seguito al conferimento dell'incarico ed all'acquisizione della specifica documentazione depositata dai legali dei Creditori Procedenti, è stata constatata la completezza della stessa, così come indicato all'art.567, 2° comma c.p.c.; nello specifico, trattandosi di quattro Esecuzioni Immobiliari riunite, si specifica che i fascicoli comprendono:

[REDACTED]

ELENCO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come già indicato, nei fascicoli di causa sono compresi anche i Certificati Ipotecari e la Certificazione Notarile ex art.567, 2° comma c.p.c., da cui si possono accertare le seguenti formalità pregiudizievoli, unitamente a più recente ispezione a cura del sottoscritto C.T.U., limitatamente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

studiotecnico.ngmanta@gmail.com

salvatore.manta@ngpec.eu

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Inoltre, a migliore chiarimento e per semplificazione, si ritiene utile riportare i seguenti prospetti riassuntivi:

Esecuzioni Immobiliari:

- EI n.226/2016 – riferimento NOTA DI TRASCRIZIONE n.6512/4981 del 26/07/2016
- EI n.4/2019 – riferimento NOTA DI TRASCRIZIONE n.655/538 del 18/01/2019
- EI n.61/2019 – riferimento NOTA DI TRASCRIZIONE n.2775/2208 del 27/03/2019
- EI n.169/2019 – riferimento NOTA DI TRASCRIZIONE n.8445/6587 del 09/10/2019

Quote di possesso (su tutti gli immobili):

- [REDACTED] - Proprietà per $\frac{3}{4}$
- [REDACTED] - Proprietà per $\frac{1}{4}$

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Incidenza delle Esecuzioni Immobiliari sui singoli immobili del compendio e sulle quote di comproprietà in capo ai soggetti esegutati:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

In avvio delle operazioni peritali gli immobili pignorati erano identificati catastalmente come segue:

- *Catasto Fabbricati – Comune di Asti – Provincia di Asti*

[REDACTED]

- *Catasto Fabbricati – Comune di Asti – Provincia di Asti*

[REDACTED]

- *Catasto Fabbricati – Comune di Asti – Provincia di Asti*

[REDACTED]

- *Catasto Terreni – Comune di Asti – Provincia di Asti*

[REDACTED]

- *Catasto Terreni – Comune di Asti – Provincia di Asti*

[REDACTED]

- *Catasto Terreni – Comune di Asti – Provincia di Asti*

[REDACTED]

- *Catasto Terreni – Comune di Asti – Provincia di Asti*

[REDACTED]

- *Catasto Terreni – Comune di Asti – Provincia di Asti*

[REDACTED]

- *Catasto Terreni – Comune di Asti – Provincia di Asti*

[REDACTED]

tutti intestati:

o

1/4

specificando che:

- o è da ricomprendere nel pignoramento anche il subalterno 3 del mappale 531 in quanto area comune (bene comune non censibile) agli immobili sub.1 e sub.2
- o il mappale 415 del foglio 68 corrisponde al fabbricato 530 sub.1 del foglio 68 (detto fabbricato è infatti stato censito d'ufficio dal Catasto in assenza di planimetria catastale).

Successivamente, accertate alcune difformità, il CTU ha depositato pratiche di aggiornamento catastale (di cui al successivo Quesito 6) all'esito delle quali si ha la seguente **intestazione aggiornata all'attualità:**

- **Catasto Fabbricati – Comune di Asti – Provincia di Asti**

- **Catasto Fabbricati – Comune di Asti – Provincia di Asti**

- **Catasto Fabbricati – Comune di Asti – Provincia di Asti**

- **Catasto Terreni – Comune di Asti – Provincia di Asti**

- **Catasto Terreni – Comune di Asti – Provincia di Asti**

- *Catasto Terreni – Comune di Asti – Provincia di Asti*

- *Catasto Terreni – Comune di Asti – Provincia di Asti*

- *Catasto Terreni – Comune di Asti – Provincia di Asti*

Si specifica che le rendite catastali indicate a seguito dell'aggiornamento sono da intendersi “proposte” e che le stesse potranno essere validate o variate d'ufficio nei successivi 12 mesi dalla registrazione.

DESCRIZIONE TECNICO-DIMENSIONALE

La presente procedura esecutiva ha per oggetto un compendio comprendente un fabbricato ed alcuni terreni agricoli; per le caratteristiche dimensionali e la collocazione degli immobili sul territorio è possibile individuare n.3 lotti distinti ai fini descrittivi. Specificatamente trattasi di:

- lotto 1: terreno agricolo comprendente unica particella catastale e specificatamente il mappale 242 del foglio 59
- lotto 2: terreno agricolo comprendente quattro particelle catastali in corpo unico e specificatamente i mappali 196-197-198-493 del foglio 14
- lotto 3: fabbricato rurale comprendente due unità immobiliari oltre ad area scoperta pertinenziale e specificatamente il subalterno 2 (unità residenziale agricola), il subalterno 3 (unità produttiva agricola) ed il subalterno 4 (bene comune non censibile – area scoperta comune ai sub.2 e 3) del mappale 530 sul foglio 68.

Con riferimento agli estratti di mappa catastale di cui all'Allegato 03 si evidenziano le seguenti coerenze:

- per il lotto 1 (foglio 59 – mappale 242):
 - a nord: mappali 232-238-240-241 stesso foglio
 - ad est: acqua pubblica (Rio)
 - a sud: mappale 243 stesso foglio
 - ad ovest: strada Ronchetto
- per il lotto 2 (foglio 14 – mappali 196-197-198-493):
 - a nord: mappali 494-500 stesso foglio
 - ad est: mappali 223-226-227 stesso foglio
 - a sud: mappali 199-200-201-202-598 stesso foglio
 - ad ovest: mappali 191-192-194-517 stesso foglio
- per il lotto 3 (foglio 68 – mappale 530, derivante dalla fusione tra i mappali 415 e 531)
 - a nord-est: mappale 414 stesso foglio
 - ad sud-est: Corso Alba (Strada Provinciale 8)
 - a sud-ovest: mappale 197 stesso foglio
 - ad nord-ovest: mappale 414 stesso foglio.

A migliore comprensione si procede alla descrizione degli immobili distinguendoli tra i tre lotti suddetti e richiamando gli elaborati grafici esplicativi di cui all'Allegato 09, gli estratti di mappa catastale di cui all'Allegato 03 e la documentazione fotografica di cui all'Allegato 02.

LOTTO 1

Il lotto è collocato in area a prevalente destinazione agricola, ad ovest del nucleo frazionale di Revignano ed a sud del nucleo di località Bramairate, raggiungibile percorrendo una strada sterrata interpodereale (denominata Ronchetto) che si diparte dalla Strada Stazione San Damiano. La distanza dal nucleo centrale del capoluogo (Asti) è di circa 7 km in linea d'aria corrispondente a circa 11 km di percorrenza su strade. Si specifica a tale proposito che la strada interpodereale di cui sopra non è facilmente percorribile con i normali autoveicoli e meglio si presta all'utilizzazione con mezzi "fuoristrada" o agricoli.

[REDACTED]

La zona è collinare e la giacitura del terreno è in lieve pendenza; non vi sono coltivazioni specifiche in atto ed il lotto si presenta quindi incolto, con presenza di vegetazione spontanea a basso fusto e/o cespugliosa. I terreni circostanti si presentano invece quasi totalmente coltivati a seminativo, con qualche bosco di modesta estensione.

La superficie può essere assunta pari a quella catastale del mappale [REDACTED] e cioè di mq **4.400**.

LOTTO 2

Il lotto è collocato in area a prevalente destinazione agricola, a nord del nucleo di località Palucco, raggiungibile percorrendo la strada asfaltata denominata Valceresa per un primo tratto e procedendo poi a piedi o con mezzi agricoli (il lotto, infatti, non è comodamente confinante con strade utilizzabili). La distanza dal nucleo centrale del capoluogo (Asti) è di circa 5 km in linea d'aria corrispondente a circa 7 km di percorrenza su strade (per quanto possibile).

La zona è collinare e la giacitura del terreno è in media pendenza; non vi sono coltivazioni specifiche in atto ed il lotto si presenta quindi occupato quasi interamente da bosco spontaneo di latifoglie. I terreni circostanti si presentano in parte coltivati ed in parte boscati.

La superficie può essere assunta pari alla sommatoria di quelle catastali dei singoli mappali, così come segue:

- foglio 14 mappale 196 = mq 3.840
- foglio 14 mappale 197 = mq 2.470
- foglio 14 mappale 198 = mq 2.340
- foglio 14 mappale 493 = mq 470

per un totale di mq **9.120**.

LOTTO 3

Il presente lotto comprende un unico mappale che, a seguito della variazione catastale di cui al Quesito 6, è identificato con il numero 530, su cui insiste un edificio rurale suddiviso in due unità immobiliari e specificatamente in unità abitativa agricola (subalterno 2) ed in unità produttiva agricola

[REDACTED]

(sub.3) oltre ad area scoperta comune (sub.4). È situato in zona extra-urbana del capoluogo, lungo la direttrice sud verso la località [REDACTED], in [REDACTED]; l'accesso al lotto avviene direttamente dalla via pubblica ([REDACTED]).

Il lotto è totalmente delimitato da muretti e recinzioni, ma è sprovvisto di cancello (carraio/pedonale) di accesso.

Per la precisione si evidenzia che oltre al fabbricato già indicato insistono sul lotto anche altri due corpi di fabbrica precari e parzialmente fatiscenti che per le caratteristiche tecnico-giuridiche andranno rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'edificio di cui trattasi è stato costruito dall'attuale comproprietaria Sig.ra Bazzini Lucia quale struttura a servizio dell'azienda agricola di cui, all'epoca, era titolare; all'attualità tale azienda agricola non è più attiva. La costruzione è avvenuta in due fasi; indicativamente nel 1985/1986 è stato realizzato il primo corpo di fabbrica corrispondente alla porzione abitativa del piano primo con il sottostante magazzino/deposito al piano terreno, mentre nel 2000/2001 è stato costruito l'ampliamento ad ovest corrispondente a magazzino/deposito seminterrato. Si precisa poi che all'incirca nel 1995/1996 è stato ottenuto il parziale cambio d'uso a formazione di negozio al piano terreno e realizzata l'opera di recinzione del lotto con i muretti attualmente presenti.

L'intero fabbricato è da intendersi perciò rurale ai fini edilizio-urbanistici.

È libero sui quattro lati e si sviluppa su due livelli, con il piano terreno di maggiore estensione ed il piano primo ospitante l'alloggio. La struttura portante verticale (pilastri, setti e muri controterra) è in cemento armato mentre gli orizzontamenti sono in parte in laterocemento (in corrispondenza del fabbricato più antico) ed in parte in cls prefabbricato (in corrispondenza del fabbricato più recente); la copertura del piano primo è a tetto con falde inclinate (padiglioni) mentre la copertura della restante porzione di edificio è piana, rappresentata da solai piani posti a quote sfalsate. Si precisa che nelle previsioni progettuali era previsto un tetto/giardino (mai realizzato) al di sopra della porzione di magazzino in ampliamento. La muratura perimetrale delle porzioni di fabbricato interamente fuori terra è a cassavuota mentre per le porzioni seminterrate ed interrate (magazzino in ampliamento) sono in cemento armato. Le facciate esterne sono in mattone a facciavista.

PORZIONE ABITATIVA AGRICOLA (mappale 530 subalterno 2)

La presente unità immobiliare è situata nella porzione est del fabbricato e si sviluppa su due piani, occupando interamente il piano primo ed una minima parte del piano terreno in cui si trova il vano di ingresso con partenza della scala interna di collegamento tra i piani.

Le finiture sono quelle proprie della residenza civile, con pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimenti verticali anch'essi in piastrelle di ceramica in corrispondenza dei due bagni e di parte della cucina, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno con apertura a battente, serramenti esterni (finestre e portefinestre) aventi telaio in legno e specchiature con doppio vetro muniti di persiane in legno. Sono presenti le normali dotazioni impiantistiche (elettrico, telefonico, antenna tv, termo-idraulico); l'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria è costituito da caldaia alimentata a gasolio posta in vano centrale termica al piano terreno (vano ricompreso nell'unità immobiliare censita con il subalterno 5) e distribuzione del calore a mezzo di termosifoni.

Tale unità residenziale comprende (superficie utile):

- al piano terreno: ingresso (circa mq 7,53 netti) oltre a scala
- al piano primo: camera 1 (circa mq 16,02 netti), camera 2 (circa mq 11,81 netti), camera 3 (circa mq 10,38 netti), soggiorno (circa mq 25,05 netti), cucina (circa mq 13,14 netti), disimpegno (circa mq 2,94 netti), bagno 1 (circa mq 7,94 netti), camera 2 (circa mq 4,13 netti), balcone (circa mq 11,39 netti), terrazzo scoperto (circa mq 73,76 netti) oltre a scala.

Le altezze interne sono indicate sulla planimetria catastale di cui all'Allegato 04.

Non sono presenti motivi di particolare pregio a livello artistico/architettonico; lo stato manutentivo è buono.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici dei locali si intendono lorde):

- | | | | |
|--------------|-----------------|------------------------------------|-------------|
| • p. terreno | parte abitativa | mq 12,38 x 1,00 (sup. principale) | = mq 12,38 |
| • p. primo | parte abitativa | mq 116,58 x 1,00 (sup. principale) | = mq 116,58 |
| | balcone | mq 11,77 x 0,30 (sup. accessoria) | = mq 3,53 |



terrazzo scoperto mq 80,63 x 0,20 (sup. accessoria) = mq 16,13

totale sup. commerciale = mq 148,62

PORZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA (mappale 530 subalterno 3)

La presente unità immobiliare occupa tutta la restante porzione dell'edificio (non ricompresa nella residenza) e si sviluppa per l'intero piano terreno (fatta eccezione per il vano di ingresso dell'unità abitativa); comprende anche un'ampia terrazza scoperta facente da copertura piana ed articolata su tre livelli in funzione delle altezze interne dei sottostanti locali. Originariamente tali coperture piane erano progettualmente previste da adibire a tetto/giardino ma l'opera non è mai stata completata in conformità. Per le caratteristiche dimensionali e costruttive nonché per la collocazione rispetto all'area scoperta pertinenziale si prestano ad una eventuale utilizzazione quale terrazza.

Le finiture dei locali produttivi posti al piano terreno sono differenti se si considerano la porzione originaria (anni 1985/1986) separatamente da quella più recente (ampliamento anni 2000/2001). L'ampliamento, infatti, si presenta quasi interamente "al grezzo", con piano di calpestio in battuto di cemento, superfici verticali e orizzontali prive di intonaci e tinteggiature, assenza degli impianti tecnologici, fatta eccezione per la porzione individuata come "deposito 4" nella quale sono visibili un pavimento di piastrelle in ceramica e le superfici verticali/orizzontali tinteggiate. Nella porzione più vecchia tutte le superfici verticali ed orizzontali sono intonacate/tinteggiate, il pavimento è in parte costituito da semplice battuto di cemento verniciato (area di vendita 1) ed in parte da piastrelle di ceramica (restanti locali), sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico; non vi è impianto di riscaldamento.

Si evidenzia che il locale centrale termica posto al piano terreno è stato attrezzato abusivamente con apparecchi igienico-sanitari (piatto doccia, bidet, vaso, lavabo); l'aggiudicatario a proprie cure e spese dovrà provvedere alla rimissione in pristino asportando/demolendo l'allestimento a "bagno".

Si precisa poi, con riferimento alla planimetria esplicativa di cui all'Allegato 9, che al piano terreno sono state individuate delle porzioni denominate "area di vendita 1 e 2", in parte delimitate dalle murature/tramezzature presenti ed in parte no. La motivazione trova riscontro in una pratica





edilizia di cambio di destinazione d'uso risalente al 1995 (meglio specificata in risposta al successivo Quesito 8) con cui la proprietà ha voluto regolarizzare una porzione dello stabile in funzione della vendita dei prodotti di floricoltura in funzione della ormai cessata attività agricola floro-vivaistica; né è stato individuato l'ingombro planimetrico come da progetto che però all'attualità non presenta le medesime perimetrazioni. Trattasi comunque di una destinazione a negozio/vendita strettamente legata all'attività agricola che si ritiene corretto "trattare" comunque come destinazione produttiva (deposito/magazzino) ai fini della valutazione economica.

Tale unità produttiva comprende (superficie utile):

- al piano terreno: centrale termica (circa mq 10,35 netti), area vendita 1 (circa mq 40,30 netti), area vendita 2 (circa mq 26,92 netti), deposito 1 (circa mq 9,82 netti), deposito 2 (circa mq 54,64 netti), deposito 3 (circa mq 22,34 netti), deposito 4 (circa mq 43,34 netti), deposito 5 (circa mq 265,34 netti)
- al piano primo/copertura: terrazzo scoperto su tre livelli (circa mq netti 279,35 + mq 13,14 + mq 42,69).

Le altezze interne sono indicate sulla planimetria catastale di cui all'Allegato 04.

Non sono presenti motivi di particolare pregio a livello artistico/architettonico; lo stato manutentivo è buono.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici dei locali si intendono lorde):

• p. terreno	parte produttiva	mq 543,68 x 1,00 (sup. principale)	= mq 543,68
• p. primo	terrazzo scoperto	mq 367,24 x 0,10 (sup. accessoria)	= mq 36,72

totale sup. commerciale			= mq 580,40

AREA COMUNE (mappale 530 subalterno 4)

L'area esterna pertinenziale all'edificio è comune all'unità residenziale agricola (sub.2) ed all'unità produttiva agricola (sub.3) precedentemente descritte ed è sistemata in parte a cortile / area di manovra ed in parte a giardino / area verde; l'area cortilizia ha piano di calpestio in terra battuta

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
inghiaiaata ed è priva di porzioni asfaltate od in battuto di cemento (fatta eccezione per il marciapiede perimetrale del fabbricato).

La giacitura è pressoché pianeggiante, fatta eccezione per una piccola porzione collocata a nord-ovest che invece segue la pendenza della collina.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Come già specificato in precedenza, si ricorda che sull'area esterna insistono anche due tettoie precarie e parzialmente fatiscenti (l'una lungo il confine sud-ovest e l'altra lungo il confine sud-est) costruite abusivamente, che per le loro caratteristiche tecnico-giuridiche e per la loro posizione non potranno essere regolarizzate e perciò andranno rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®

QUESITO 4):

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
“**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):

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
Da informazioni assunte presso i Servizi Demografici del Comune di Asti si è potuto accertare

QUESITO 5):

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
“**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):

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento per ciò che riguarda l'ubicazione e la toponomastica. Dal punto di vista catastale sono state individuate alcune incongruità che però non hanno impedito la corretta individuazione dei beni.

* * * * *

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):

In sede di sopralluogo in sito sono state accertate alcune inesattezze circa l'allineamento catastale e le caratteristiche dimensionali degli immobili, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati. Nel dettaglio si evidenziano:

- per la mappa del catasto Terreni
 - l'ingombro non corretto del fabbricato, con assenza della porzione ampliata negli anni 2000/2001
- per le planimetrie del Catasto Fabbricati
 - l'assenza della rappresentazione planimetrica del fabbricato ampliato, per il quale il Catasto ha provveduto ad attribuire un censimento ed una rendita d'ufficio (in avvio delle operazioni peritali l'immobile è individuato al Catasto Terreni con il mappale 415 e con corrispondenza al Catasto Fabbricati nel mappale 530 subalterno 1)
- per l'unità residenziale (categoria A/2)
 - errata indicazione dell'altezza dei locali
 - assenza del vano di ingresso posto al piano terreno (rappresentato invece nella planimetria del locale produttivo)
- per l'unità produttiva (categoria D/10)
 - inesattezze circa la rappresentazione grafica di alcune tramezze/murature

manca di alcuni divisori interni.

Inoltre, nel caso specifico si evidenzia che i soggetti proprietari non posseggono più i requisiti di “imprenditore agricolo”; in sede di aggiornamento catastale non sarà perciò possibile mantenere la categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole - fabbricati rurali) in quanto richiederebbe l'allegazione di specifica dichiarazione di possesso di detti requisiti. Considerato inoltre che le strutture produttive si presentano di fatto come locali vuoti, privi di impiantistiche o macchinari propri di particolari attività, l'immobile verrà censito come magazzino/deposito.

L'aggiornamento è da intendersi esclusivamente limitato alla individuazione catastale (perciò fiscale) e non condiziona la destinazione d'uso urbanistica che, come specificato in seguito, è attualmente da intendersi e mantenersi provvisoriamente rurale (vedasi risposta al Quesito 8).

In ottemperanza al mandato peritale il CTU ha perciò provveduto ad aggiornare la situazione catastale depositando le opportune pratiche. Nel dettaglio:

- pratica PRE.GEO. Prot.2022/23751 del 23/05/2022 (per l'inserimento in mappa dell'esatto ingombro dell'edificio, con fusione delle originarie particelle 415 e 531)
- pratica DOC.FA. Prot.25524 del 06/06/2022.

Si evidenzia che per la redazione della pratica di aggiornamento al Catasto Terreni il CTU ha dovuto obbligatoriamente procedere con l'effettuazione del rilevamento topografico con strumentazione GPS, così come previsto dalla normativa di settore.

* * * * *

QUESITO 7):

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

RISPOSTA AL QUESITO 7):

In seguito ad indagine presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Asti ed al rilascio del C.D.U. sono state assunte le informazioni urbanistiche circa le aree sulle quali insistono gli immobili pignorati.



Dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione e della cartografia allegata al Vigente Piano Regolatore Generale, nonché dall'esame del C.D.U., si evince che il compendio è così individuato:

- LOTTO 1 (mappale 242 del foglio 59)

interamente in “Area Agricola – E” classificata dal punto di vista geomorfologico in parte in CLASSE 2A, in parte in CLASSE 3A2 ed in parte in CLASSE 2C; inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- Limite delle aree soggette a vincolo art. 142 D.Lgs 42/04 (ex legge Galasso)
- EeA - area coinvolgibile da fenomeni di esondazione con pericolosità molto elevata

- LOTTO 2 (mappali 196/197/198/493 del foglio 14)

interamente in “Area Agricola – E” classificata dal punto di vista geomorfologico per i mappali 196 e 493 in parte in CLASSE 3A1 ed in parte in CLASSE 2A e per i mappali 197 e 198 in classe 3A1; inoltre risultano presenti i seguenti vincoli:

- Limite delle aree soggette a vincolo art. 142 D.Lgs 42/04 (ex legge Galasso)
- Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica
- Aree soggette a vincolo di tutela paesistica
- Riserva Naturale Speciale di Val Botto con perimetro definito dalla L.R. n. 23/85 e dalla L.R. n. 77/89 e dal Piano di Intervento della Riserva approvato con Delibera G.R. 17.9.1990 n. 105/50

- LOTTO 3 (mappale 530 del foglio 68) ex mappali 415 e 531

interamente in “Area Agricola – E” classificata dal punto di vista geomorfologico in CLASSE_2C; inoltre risultano presenti i seguenti vincoli:

- Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923
- Limite delle fasce di rispetto da strade.

Come specificato in precedenza in risposta al Quesito 2, si evidenzia che a seguito dell'aggiornamento della mappa catastale di cui alla pratica Pre.Geo. Prot.2022/23751 del 23/05/2022 (vedi Quesito 06) il mappale 415 del foglio 68 è stato fuso con il mappale 531 a formare il definitivo mappale 530.

Le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore disciplinano l'utilizzazione urbanistica delle aree e dei fabbricati siti sul territorio comunale. Si rimanda perciò a queste per una chiara comprensione delle destinazioni d'uso e degli interventi edilizi ammessi, richiamando in particolare

[REDACTED]

quanto riportato agli artt.10-11-27-31 (vedi Allegato 07).

QUESITO 8):

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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):

ACCERTAMENTO PRECEDENTI EDILIZI

In seguito ad indagine presso i competenti uffici pubblici è stato possibile verificare l'esistenza dei seguenti titoli edilizi:

[REDACTED]

I titoli indicati sono riportati nell'Allegato 10.

ACCERTAMENTO REGOLARITÀ URBANISTICA

Per l'accertamento della regolarità edilizia occorre confrontare lo stato di fatto rilevato sui luoghi con le documentazioni progettuali allegate ai titoli edilizi suddetti. A migliore semplificazione si raggruppano i titoli edilizi come segue:

- per la valutazione della regolarità circa il fabbricato originario, vedasi i titoli a) – b) – c) – d) – e) – f) – i)
- per la valutazione della regolarità circa il fabbricato in ampliamento, vedasi i titoli j) – k) – l) – m) – n)
- per la valutazione della regolarità circa i manufatti di recinzione, vedasi i titoli g) – h).

In primis si evidenzia l'assenza dell'abitabilità/agibilità circa il fabbricato in ampliamento e l'assenza di denuncia e collaudo strutturale circa i muri/muretti di recinzione. Con riferimento alla consistenza ed alla qualità delle opere effettivamente realizzate (così come visibili all'atto del sopralluogo in sito) si segnalano sommariamente le seguenti difformità:

- fabbricato originale (alloggio + magazzini)
 - al piano terreno
 - mancanza della tramezza a separazione della centrale termica dal sottoscala
 - formazione di wc all'interno della centrale termica
 - assenza della tramezza a delimitazione della porzione a “negozio/vendita”
 - esecuzione di divisorio con serramento nella porzione a “negozio/vendita” prevista in progetto, a formazione degli attuali due locali



formazione di nuove tramezze, ad individuazione degli attuali locali denominati “deposito 2” e “deposito 3”

- lievi difformità circa la dimensione e la posizione delle murature perimetrali e delle tramezze interne
- lievi difformità circa la dimensione e la posizione delle aperture in facciata
- al piano primo
 - lievi difformità circa la dimensione e la posizione delle murature perimetrali e delle tramezze interne
 - lievi difformità circa la dimensione e la posizione delle aperture in facciata
- fabbricato in ampliamento (magazzini)
 - al piano terreno
 - lievi difformità circa la dimensione e la posizione delle murature perimetrali e delle tramezze interne
 - lievi difformità circa la dimensione e la posizione delle aperture in facciata
 - al piano primo/copertura
 - mancata realizzazione del tetto/giardino
 - mancata realizzazione di porzione a sbalzo del solaio orizzontale verso il preesistente terrazzo scoperto pertinenziale all'abitazione
 - realizzazione di pilastri e recinzioni sul perimetro della terrazza scoperta in maniera difforme dal progetto
- opere di recinzione
 - assenza dei cancelli, delle cancellate e dei pilastri al di sopra dei muri/muretti
 - diversità circa la lunghezza dei due tratti paralleli a delimitazione della “striscia/stradina” di accesso che perpendicolarmente si innesta sulla svia pubblica
 - differente andamento e sviluppo dei vari gradoni dei muri/muretti, sia in altezza che in lunghezza.
- area scoperta
 - costruzione di due tettoie precarie e fatiscenti lungo i confini del lotto in assenza di titolo.

Non vi è perciò regolarità edilizia.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

[REDACTED]

In applicazione della vigente normativa di settore in ambito edilizio-urbanistico si reputa possibile prevedere la regolarizzazione, sebbene parziale e condizionata, delle difformità segnalate, presentando le opportune pratiche edilizie e corrispondendo le relative sanzioni pecuniarie.

Considerate le caratteristiche dei fabbricati in esame e la tipologia degli abusi riscontrati, tenuto conto delle vigenti normative di settore ed in particolare delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore, dell'art.34 bis del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e della D.G.R. Piemonte n.2-4519 del 14/01/2022, è possibile relazionare come segue:

a) non potranno essere sanate e perciò dovranno essere eliminate le seguenti opere:

- le due tettoie precarie costruite a confine
- gli apparecchi igienico-sanitari a formazione di wc all'interno della centrale termica al piano terreno

b) potranno essere sanate le seguenti opere:

- il diverso sviluppo dimensionale dei muri/muretti di recinzione del lotto
- le irregolarità circa le tramezze interne (sia in demolizione che di nuova edificazione)
- la mancata realizzazione del tetto/giardino
- la diversa realizzazione dei pilastrini e delle recinzioni sul perimetro della terrazza scoperta

c) non dovranno essere sanate in quanto non costituenti "violazione edilizia" le seguenti opere:

- lievi difformità circa la dimensione e la posizione delle murature perimetrali e delle tramezze interne (poiché contenute nella tolleranza costruttiva/esecutiva di cui all'art.34 bis del D.P.R. 380/2001 e/o di cui alla D.G.R. Piemonte n.2-4519 del 14/01/2022)
- lievi difformità circa la dimensione e la posizione delle aperture in facciata (poiché contenute nella tolleranza costruttiva/esecutiva di cui all'art.34 bis del D.P.R. 380/2001 e/o di cui alla D.G.R. Piemonte n.2-4519 del 14/01/2022)

specificando per queste ultime che occorrerà comunque produrre uno specifico elaborato grafico da allegare ad una relazione di legittimità urbanistica a firma di tecnico abilitato, non soggetta a corresponsione di sanzione pecuniaria.

Escludendo perciò le opere di cui ai punti a) e c) di cui al soprastante elenco, resta da analizzare la modalità di regolarizzazione delle restanti opere abusive e/o difformi di cui al punto b). Trattandosi di opere che non determinano variazioni di superficie o volumetriche né cambi di destinazione d'uso ma che al contempo hanno incidenza in termini strutturali e di impatto esteriore,

[REDACTED]

la vigente normativa prevede la predisposizione di una pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) a sanatoria per la quale è prevista **la corresponsione di una somma a forfait compresa tra un minimo di € 516,00 ed un massimo di € 5.160,00** soggetta a discrezionalità da parte dell'Amministrazione Comunale sulla base della tipologia e della consistenza delle opere abusive. Non è possibile perciò al momento quantificarla con maggiore precisione.

Come già evidenziato la porzione di fabbricato realizzata in ampliamento negli anni 2000/2001 non è in possesso del certificato di agibilità; sarà quindi necessario a cura e spese dell'aggiudicatario dell'immobile incaricare un proprio tecnico di fiducia per la presentazione della relativa Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ed un perito od un impiantista per la verifica di rispondenza degli eventuali impianti tecnologici presenti. Trattandosi di denuncia tardiva, occorrerà versare la sanzione prevista dall'articolo 24 commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001 che recita *“Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464”*.

Infine circa l'assenza della denuncia strutturale relativa alla realizzazione dei muri di recinzione sarà necessario per l'aggiudicatario dell'immobile incaricare un tecnico strutturista affinché venga presentata la Denuncia Strutturale tardiva oltre al relativo collaudo.

Pur non essendo quantificabili a priori in tale sede, poiché variabili soggettivamente, si ritiene corretto e doveroso informare che l'aggiudicatario dovrà verosimilmente anche sostenere i costi derivanti dagli onorari tecnici professionali (per le pratiche edilizie, per le pratiche strutturali e per la pratica di agibilità) nonché quelli per le eventuali certificazioni impiantistiche; dovranno anche essere versati i diritti di segreteria vigenti all'epoca della presentazione delle pratiche.

È opportuno poi evidenziare una discriminante circa la regolarizzazione del fabbricato dovuta al fatto che esso risulta edificato, ampliato e trasformato in area agricola ed in funzione dell'attività

[REDACTED]

agricola. È noto infatti che in area agricola l'edificazione e la trasformazione edilizia sono generalmente acconsentite con importanti limitazioni ed in maniera fortemente condizionata se richieste da soggetti non in possesso dei requisiti di cui all'art.27 e seguenti delle N.T.A. del Piano Regolatore; meno complessa è invece la determinazione suscettibilità edificatoria da parte dei soggetti in possesso dei sopraddetti requisiti, comunemente indicati come “imprenditori agricoli”, sebbene soggetta a limitazioni e condizioni derivanti dalle caratteristiche e dalla consistenza dell'azienda agricola.

All'attualità l'azienda agricola risulta cessata e, di conseguenza, non sussistono più le condizioni affinché il fabbricato possa mantenere le caratteristiche di ruralità. Poiché l'intero fabbricato è stato pignorato e non è al momento possibile sapere se l'eventuale aggiudicatario sarà un “imprenditore agricolo” o meno, occorre ipotizzare le due fattispecie, cui fanno riferimento due diverse modalità di regolarizzazione, così come segue:

- 1^ IPOTESI (acquisto da parte di soggetti diversi da quelli di cui alla 2^ ipotesi)
- 2^ IPOTESI (acquisto da parte di soggetto titolare di azienda agricola e/o avente le caratteristiche indicate nell'art.27 e seguenti delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C. - c.d. “imprenditore agricolo”)

1^ IPOTESI

Nel caso di aggiudicazione del fabbricato da parte di un soggetto non in possesso dei requisiti di “imprenditore agricolo” si paleserà la condizione di obbligatorietà al passaggio dell'edificio stesso dalla destinazione agricola alla destinazione civile (cosiddetto “svincolo”).

Previa verifica da parte dell'Amministrazione Comunale dell'effettiva perdita dei requisiti di ruralità per giusta causa (tramite la Commissione Agricoltura) e conseguente rilascio della relativa Determina Dirigenziale, occorrerà effettuare il relativo atto notarile di svincolo circa le formalità elencate in risposta al precedente Quesito 2.

Il rilascio della Determina Dirigenziale avverrà in funzione della preventiva corresponsione del contributo concessorio, composto dal contributo afferente l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo afferente il costo di costruzione (non versati originariamente in quanto in funzione dell'azienda agricola), stimabile come segue:



- cambio d'uso dalla destinazione produttiva agricola alla destinazione civile

superficie interna lorda = circa mq 540

mq 540 x €/mq 4,50 = € 2.430,00 (urbanizzazione primaria)

mq 540 x €/mq 1,60 = € 864,00 (urbanizzazione secondaria)

- cambio d'uso dalla destinazione residenziale agricola alla destinazione civile

volumetria lorda = circa mc 39 al piano terreno e circa mq 400 al piano primo, per un totale di circa mc 439

mc 439 x €/mc 14 = € 6.146,00 (urbanizzazione primaria)

mc 439 x €/mc 10 = € 4.390,00 (urbanizzazione secondaria)

- costo di costruzione

superficie utile residenziale = circa mq 120,00

superficie utile non residenziale = circa mq 540

superficie utile non residenziale ragguagliata = circa mq 540 x 0,60 = mq 324

totale superficie utile = mq 444

mq 444 x €/mq 423,31 (+ circa 30% maggiorazione) x circa 6,6% = € 16.126,00

- **per un totale di (2.430 + 864 + 6.146 + 4.390 + 16.126) = circa € 29.956 che in via cautelativa, in funzione di calcoli più precisi e specifici (omessi in tale sede), si ritiene opportuno comunque maggiorare in complessivi € 35.000,00.**

Anche in questo caso il C.T.U. riferisce che le pratiche di svincolo e notarili saranno certamente soggette agli onorari tecnici professionali, variabili soggettivamente e perciò non quantificabili in tale sede; inoltre, specifica che i valori sono da intendersi indicativi, sebbene verosimili.

2^ IPOTESI

Diversamente qualora il soggetto assegnatario degli immobili abbia i requisiti di imprenditore agricolo ai sensi della vigente normativa regionale, gli immobili potranno essere mantenuti così come sono e cioè con destinazione rurale.

In tale fattispecie non è quindi necessario prevedere lo svincolo.

Il C.T.U. specifica che il calcolo proposto, per quanto verosimile, potrebbe discostarsi da

[REDAZIONE]

quello determinato in futuro dal professionista incaricato della sanatoria e che potrebbe subire eventuali variazioni in funzione di diverse interpretazioni, nuove normative e/o differenti impostazioni o arrotondamenti di calcolo; le eventuali variazioni sarebbero comunque presumibilmente minime e poco rilevanti economicamente.

ASTE GIUDIZIARIE® * * * * *

ASTE GIUDIZIARIE®

QUESITO 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”

RISPOSTA AL QUESITO 9):

Come già evidenziato in precedenza e meglio specificato in risposta al successivo quesito 10, il compendio pignorato può essere comodamente diviso in diversi lotti di vendita; tenuto conto della collocazione dei beni sul territorio, delle loro caratteristiche tecnico-dimensionali e del pignoramento pro-quota in capo ai soli terreni agricoli si propongono i seguenti lotti:

- **Lotto di Vendita A:** terreni agricoli di cui al foglio [REDAZIONE] ed al foglio 14 mappali 197-198
- **Lotto di Vendita B:** fabbricato rurale comprendente due unità immobiliari oltre ad area scoperta pertinenziale di cui al foglio [REDAZIONE]

lasciando esclusi dalla vendita i mappali 196-493 del foglio 14 (vedasi a tale proposito la risposta al successivo Quesito 10).

* * * * *

QUESITO 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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

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”

RISPOSTA AL QUESITO 10):

Il compendio in esame è oggetto di quattro distinti pignoramenti immobiliari riuniti in unica procedura; tuttavia le relative esecuzioni immobiliari incidono in misura diversa sui comproprietari dei beni nonché sui beni stessi. Come già indicato in precedenza:

[REDACTED]

Risulta perciò che i fabbricati sono di fatto pignorati per l'intero mentre i terreni agricoli censiti [REDACTED] – mappali 196-197-198-493 sono pignorati esclusivamente per la quota di comproprietà pari a $\frac{3}{4}$ in capo a [REDACTED] (pignoramento pro-quota).



Con riferimento alla valutazione degli immobili di cui al successivo Quesito 15 si indicano i seguenti valori:

n°	Lotto / Unità immobiliare	Valore	Valore quota pignorata
1	Lotto 1 terreno foglio 59 mappale 242	€ 2.600,00	Quota di 3/4 = € 1.950,00
2	Lotto 2 terreno foglio 14 mappali 196-197-198-493	€ 3.500,00	Quota di 3/4 = € 2.625,00
3	Lotto 3 fabbricato foglio 68 – mappale 530	€ 211.000,00	Quota di 1/1 = € 211.000,00

Il CTU, perciò, ritenendo il compendio facilmente divisibile, considerato il pignoramento pro quota sui terreni agricoli, valutate tutte le condizioni oggettive e soggettive, considerato che:

- i terreni sono tutti in area agricola, sottoposti a diversi vincoli di natura idrogeologica e/o di tutela ambientale, gravati da vincolo di inedificabilità in funzione della costruzione dei fabbricati di cui trattasi
- il valore della quota di comproprietà sui terreni agricoli sottoposta a pignoramento è pari a $(1.950,00 + 2.625,00) = € 4.575,00$
- sia il Lotto 1 (€ 2.600,00) che il Lotto 2 (€ 3.500,00) hanno un valore di stima molto inferiore a quello della quota pignorata incidente sui lotti stessi
- il Lotto 2 è composto da quattro distinte particelle catastali formanti un sol corpo per le quali è possibile stimarne proporzionalmente il valore, come segue:
 - Lotto 2:

superficie = mq 9.120	valore = € 3.500
-----------------------	------------------

 - mappale 196: superficie = mq 3.840 valore = € 1.473,68
 - mappale 197: superficie = mq 2.470 valore = € 947,92
 - mappale 198: superficie = mq 2.340 valore = € 898,03
 - mappale 493: superficie = mq 470 valore = € 130,37
- il Lotto 2 potrebbe essere comodamente diviso in due porzioni senza necessità di prevedere ulteriori costi di frazionamento, come segue:
 - lotto 2/a, composto dai mappali 197 (€ 947,92) e 198 (€ 898,03) per un valore totale di € 1.845,95
 - lotto 2/b, composto dai mappali 196 (€ 1.473,68) e 493 (€ 130,37) per un valore totale di

ASTE GIUDIZIARIE € 1.654,05

- la sommatoria del valore del Lotto 1 (€ 2.600,00) e del Lotto 2/a (€ 1.845,95) è pari ad € 4.445,95 quasi equivalente al valore della quota pignorata sui terreni medesimi pari ad € 4.575,00 con differenza/conguaglio minima e certamente trascurabile che consentono perciò di attribuire alla sommatoria del Lotto 1 e del Lotto 2/a il valore finale di € 4.575,00.

PROPONE LA FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA COME SEGUE:

- **LOTTO DI VENDITA “A”**, comprendente il Lotto 1 (fg.59 mappale 242) ed il Lotto 2/a (fg.14 mappali 197-198), **del valore di € 4.575,00**
- **LOTTO DI VENDITA “B”**, comprendente il Lotto 3 e cioè il fabbricato con area scoperta pertinenziale (foglio 68 – mappale 530 – subalterni 2/3/4 **del valore di € 211.000,00**

“liberando” dal pignoramento il rimanente Lotto 2/b (composto dai mappali [redacted] del foglio [redacted]) che rimarrebbe intestato [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE *****

QUESITO 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”

RISPOSTA AL QUESITO 11):

Il sopralluogo in sito e le indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di constatare che:

- sui terreni e sui fabbricati non risultano registrati contratti di locazione o di comodato d'uso
- sui terreni non sono evidenti coltivazioni specifiche in atto
- i fabbricati sono utilizzati dai soggetti comproprietari (entrambi eseguiti) e che l'abitazione

[REDACTED]
risulta essere la residenza della Sig.ra BAZZINI LUCIA.

QUESITO 12):

“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

RISPOSTA AL QUESITO 12):

[REDACTED] non ricorre perciò il caso.

QUESITO 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”*

RISPOSTA AL QUESITO 13):

Sui beni pignorati non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli od oneri di natura condominiale, né tantomeno diritti demaniali od usi civici.

È opportuno comunque ricordare, come già indicato in precedenza, che risultano trascritti alcuni vincoli ed in particolare:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE® [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE® [REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

QUESITO 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”

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 14):

Il compendio pignorato non comprende unità poste in condominio, per cui non ricorre il caso.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

QUESITO 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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

*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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata 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”*

RISPOSTA AL QUESITO 15):

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali.

Per i fabbricati si considera il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che nel caso specifico è misurata computando la superficie al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune come via, cortile, scale (fino allo spessore di cm 40/50) e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità immobiliari, la superficie dei balconi e delle terrazze nella quota variabile tra 1/5 ed 1/3, la superficie dei locali di sgombero/cantine/accessori e simili nella quota variabile tra il 10% ed il 25%. Con riferimento al precedente quesito 3, si indica la Superficie Commerciale di:

- **mq 148,62 per l'unità abitativa agricola**
- **mq 580,40 per l'unità produttiva agricola.**

Per i terreni si considera come unità di misura il metro quadrato di superficie catastale o, per superfici di una certa consistenza, l'ettaro. Nel caso specifico la consistenza equivale alla superficie catastale di:

- **mq 4.400 per il terreno del Lotto 1**
- **mq 9.120 per i terreni del Lotto 2.**

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o come usualmente si dice “il più probabile valore di mercato”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore adeguato alla realtà economica del momento della valutazione. E’ il prezzo pagabile da un acquirente ordinario, cioè il prezzo modale, ovvero sia quello statisticamente più probabile. Il giudizio di stima ha il suo fondamento nei prezzi di mercato rilevati: il valore di mercato è tanto più probabile quanto maggiore è il numero di prezzi rilevati.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di valore. Esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l’immobile in oggetto.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso, nell’applicazione del metodo estimativo, è il cosiddetto procedimento sintetico parametrico: esso consentirà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell’immobile da stimare, in relazione anche ai vincoli locativi, alla destinazione urbanistica, alle servitù ed ai diritti reali. La prima fase del procedimento riguarda la determinazione del valore ordinario del fabbricato in oggetto; successivamente si prendono in considerazione gli elementi di straordinarietà, per correggere il valore ordinario (per comodi e scomodi), per modificarlo mediante aggiunte e detrazioni e giungere così al valore effettivo. Il valore ordinario si determina per confronto con fabbricati analoghi, cioè dotati di caratteristiche anche diverse, ma tali che quelle positive compensino quelle negative nell’apprezzamento del mercato.

Per i **FABBRICATI** validi strumento di comparazione sono sia la “**Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari**” pubblicata dall’“Osservatorio Mercato Immobiliare – O.M.I.” dell’Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto), sia i dati del “**Borsino Immobiliare**”, unitamente all’indagine conoscitiva ed informativa presso **le principali agenzie immobiliari** operanti in zona. Il valore ordinario trovato viene corretto con un aumento o una diminuzione percentuale, se il fabbricato



da stimare presenta rispettivamente comodi o scomodi particolari rispetto ai termini di confronto. La stima viene effettuata per coefficienti di riduzione che consiste nel moltiplicare per una serie di fattori di correzione il prezzo unitario medio dei beni che presentano in grado ottimale tutte le caratteristiche che sono causa di variazione dei prezzi. Nell'insieme di unità immobiliari di noto prezzo nel mercato locale, si individuano tutte le caratteristiche tecnico-economiche che, possedute in grado differenziato dalle diverse unità, siano causa di variazione dei prezzi. Per ciascuna caratteristica viene attribuito il coefficiente 1 al grado migliore e coefficienti inferiori ad 1 ai gradi via via più scadenti, in modo che i coefficienti rispecchino le percentuali dei prezzi dei beni meno dotati rispetto al prezzo del bene più dotato, a parità di tutte le altre caratteristiche. Calcolato il prezzo unitario medio degli immobili le cui caratteristiche sono tutte ottimali (coefficiente 1), lo si assumerà come valore di riferimento.

Il valore di stima dell'immobile si otterrà procedendo attraverso le seguenti fasi:

- attribuzione all'immobile dei coefficienti di merito relativi ad ognuna delle caratteristiche differenziali;
- prodotto dei coefficienti di merito;
- moltiplicazione del valore di riferimento per il prodotto dei coefficienti e ottenimento del valore unitario di stima (€/mq.);
- prodotto del valore unitario per la consistenza dell'immobile

Le caratteristiche tecnico-economiche che sono causa di variazione dei prezzi si collocano nei seguenti 4 gruppi:

- Caratteristiche estrinseche (Ke): comune di appartenenza dell'immobile, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture;
- Caratteristiche intrinseche (Ki): tipologia edilizia, prospicienza dell'edificio, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazione di balconi e terrazze, dotazioni interne, dotazioni esterne complementari, orientamento, luminosità;
- Situazione giuridica (Kg): conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, servitù passive e attive, situazione locatizia;
- Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita (Kc): livello di piano, comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico.

Il valore di stima dell'immobile può essere infine modificato con eventuali aggiunte, detrazioni od arrotondamenti.

Per i **TERRENI**, generalmente, quando a destinazione “non edificabile”, valido strumento di consultazione è l'**Elenco dei Valori Agricoli Medi pubblicato dall'Agenzia delle Entrate – Territorio**. È comunque importante anche l'indagine conoscitiva in loco e la valutazione delle caratteristiche tecnico-economiche del terreno da stimare.

Le caratteristiche tecnico-economiche sono la principale causa di variazione dei prezzi e comprendono, in linea di massima, i seguenti aspetti principali:

- Caratteristiche estrinseche (Ke): comune di appartenenza dell'immobile, accessibilità rispetto alle vie di comunicazione, area di Piano Regolatore;
- Caratteristiche intrinseche (Ki): orientamento, giacitura, pendenza, coltivazioni in atto, presenza di manufatti o fabbricati accessori;
- Situazione giuridica (Kg): suscettibilità edificatoria, servitù passive od attive, situazione locatizia.

Anche in questo caso, il valore di stima dell'immobile può essere infine modificato con eventuali aggiunte, detrazioni od arrotondamenti.

Per i fabbricati vengono prese in considerazione:

- il Borsino Immobiliare che indica, per fabbricati simili e nelle medesime condizioni manutentive, valori unitari:
 - da € 386 ad € 631 per abitazioni in stabili di fascia media
 - da € 356 ad € 519 per abitazioni in stabili di 2^a fascia
 - da € 844 ad € 1.392 per ville e villini
 - da € 150 ad € 300 per magazzini
 - da € 210 ad € 411 per laboratori
 - da € 148 ad € 304 per capannoni tipici
 - da € 148 ad € 306 per capannoni produttivi
- l'ispezione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari che indica, per fabbricati simili e nelle medesime condizioni manutentive, valori unitari:
 - da € 440 ad € 660 per abitazioni civili



- da € 980 ad € 1.450 per ville e villini
- da € 255 ad € 380 per capannoni industriali
- da € 350 ad € 510 per laboratori



- l'indagine presso agenzie immobiliari operanti in zona che indica, per fabbricati simili e nelle medesime condizioni manutentive, valori unitari:
 - da € 200 ad € 300 per magazzini/depositi
 - da € 700 ad € 1.200 per unità residenziali.



Ai fini della presente stima perciò, tenendo conto di quanto potuto analizzare precedentemente, si ritiene corretto applicare i valori medi (tra quelli massimi) di:



- 350 €/mq per magazzini/depositi
- 1.200 €/mq per abitazione.



Per i terreni, vengono prese in considerazione:

- l'ispezione dell'Elenco dei Valori Agricoli Medi che indica valori di:
 - 1,5433 €/mq per seminativo
 - 0,3196 €/mq per bosco ceduo
 - 0,4026 €/mq per bosco misto
- l'indagine presso agenzie immobiliari operanti in zona che indica valori:
 - da €/mq 0,30 ad €/mq 0,50 per i boschi
 - da €/mq 0,80 ad €/mq 1,00 per i seminativi.



Ai fini della presente stima perciò, tenendo conto di quanto potuto analizzare precedentemente, si ritiene corretto applicare i valori medi (tra quelli massimi) di:

- €/mq 0,50 per i boschi
- €/mq 1,00 per i seminativi.



VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA



LOTTO 1



TERRENO FOGLIO 59 – MAPPALE 242

Va = Valore di stima attuale





Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 1,00
S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 4.400

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = 0,85

Ki = caratteristiche intrinseche = 0,85

Kg = situazione giuridica = 0,85

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = 0,6141

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 1,00 x 0,6141 = €/mq 0,61

Va = S x Vus = mq 4.400 x €/mq 0,61 = € 2.684 arrotondato in complessivi € 2.600,00 (euro duemilaseicento/00)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

TERRENO FOGLIO 14 – MAPPALI 196/197/198/493

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 0,50

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 9.120

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = 0,90

Ki = caratteristiche intrinseche = 0,95

Kg = situazione giuridica = 0,90

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = 0,7695

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 0,50 x 0,7695 = €/mq 0,38

Va = S x Vus = mq 9.120 x €/mq 0,38 = € 3.465,60 arrotondato in complessivi € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 3

UNITÀ RESIDENZIALE AGRICOLA - SUB.2

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 1,200

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 148,62

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ke = caratteristiche estrinseche = **0,90**
Ki = caratteristiche intrinseche = **0,90**

Kg = situazione giuridica = **0,70**

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = **0,99**

Prodotto dei coefficienti di merito = $K_e \times K_i \times K_g \times K_c = \mathbf{0,5613}$

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 1.200 x 0,5613 = **€/mq 673,56**

Va = $S \times V_{us} = \text{mq } 148,62 \times \text{€/mq } 673,56 = \text{€ } 100.104,49$ incrementato a forfait del 5% in funzione dell'incidenza dell'area esterna pertinenziale ad € 105.109,71 ed arrotondato in via prudenziale in complessivi **€ 105.000,00 (euro centocinquemila/00)**

UNITÀ PRODUTTIVA AGRICOLA - SUB.3

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = **€/mq 350**

S = Consistenza (superficie commerciale) = **mq 580,40**

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = **0,90**

Ki = caratteristiche intrinseche = **0,80**

Kg = situazione giuridica = **0,70**

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = **0,99**

Prodotto dei coefficienti di merito = $K_e \times K_i \times K_g \times K_c = \mathbf{0,4990}$

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 350 x 0,4990 = **€/mq 174,65**

Va = $S \times V_{us} = \text{mq } 580,40 \times \text{€/mq } 174,65 = \text{€ } 101.366,86$ incrementato a forfait del 5% in funzione dell'incidenza dell'area esterna pertinenziale ad € 106.435,20 ed arrotondato in via prudenziale in complessivi **€ 106.000,00 (euro centoseimila/00)**

per totale LOTTO 3 di (105.000,00 + 106.000,00) = **€ 211.000,00 (euro duecentoundicimila/00)**

VALORE DEI LOTTI DI VENDITA (vedi dettagli circa la determinazione dei valori in risposta al Quesito 10):

- **VALORE LOTTO DI VENDITA "A" = lotto 1 + lotto 2/a = € 4.575,00**
- **VALORE LOTTO DI VENDITA "B" = lotto 3 = € 211.000,00**

Benché già dettagliatamente indicato in risposta al precedente Quesito 8, a migliore

[REDACTED]

chiarimento ed informazione in funzione della futura eventuale vendita si ricorda che sarà in ogni caso necessario corrispondere le sanzioni per la sanatoria edilizia e, nel solo caso di trasferimento della proprietà a soggetto diverso da imprenditore agricolo e simili, occorrerà procedere con lo svincolo dalla destinazione agricola e con la corresponsione del contributo concessorio per il cambio di destinazione d'uso da destinazione agricola a destinazione civile, il tutto oltre agli onorari tecnici relativi alle menzionate pratiche, non determinabili a priori.

RIEPILOGO

- **LOTTO DI VENDITA “A”**

terreno agricolo di cui al foglio 59 mappale 242 e terreno agricolo di cui al foglio 14 mappali 197 e 198, **del valore complessivo di € 4.575,00 (euro quattromilacinquecentosettantacinquemila/00)**

- **LOTTO DI VENDITA “B”**

fabbricato di cui al foglio 68 mappale 530 composto da unità residenziale agricola (subalterno 2), da unità produttiva agricola (subalterno 3) e da area esterna comune (subalterno 4), **del valore complessivo di € 211.000,00 (euro duecentoundicimila/00)**

- **LOTTO ESCLUSO DALLA VENDITA**

terreno agricolo di cui al foglio 14 mappali 196 e 493 da liberarsi dal pignoramento pro-quota e da intestarsi a Maccagno Daniela.

QUESITO 16):

*“**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**”*

RISPOSTA AL QUESITO 16):

In caso di vendita gli immobili pignorati non saranno soggetti ad Iva, bensì all'Imposta di Registro oltreché alle imposte ipotecaria e catastale.

QUESITO 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 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.

RISPOSTA AL QUESITO 17):

Come ampiamente descritto in risposta ai precedenti quesiti, il compendio pignorato comprende anche un'unità residenziale. Tenendo conto della tipologia dell'immobile ed alla luce della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici, sia a livello nazionale che a livello regionale, si può affermare che, ai sensi del D.P.R. 26/08/1993 n°412 (richiamato dal D.Lgs. 192/2005, dal D.Lgs. 311/2006 e dal Decreto 26/06/2009 pubblicato sulla G.U. 158 del 10/07/2009), l'alloggio è soggetto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) poiché rientrante nella classificazione "E.1 – edifici adibiti a residenza e assimilabili".

In sede di sopralluogo è risultata l'assenza di A.P.E. perciò il CTU, avendone la competenza, ha provveduto a redigerlo. Vedi l'Attestato di Prestazione Energetica n. [REDACTED] dal quale si evince la **classe energetica "G"**.

Vedi Allegato 11.

* * * * *

Tanto esponeva ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Asti, 13/06/2022

IL C.T.U.

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

Allegati:

ASTE GIUDIZIARIE®

-01- verbale di accesso

-02- documentazione fotografica

-03- estratti di mappa catastale

A Immobili al foglio 14 di Asti

B Immobili al foglio 59 di Asti

C Immobili al foglio 68 di Asti (ante variazione)

D Immobili al foglio 68 di Asti (post variazione)

ASTE GIUDIZIARIE®

-04- planimetrie catastali

ASTE GIUDIZIARIE®

A Ante variazione

B Post variazione

-05- visure catastali storiche

-06- Certificato di Destinazione Urbanistica

-07- stralcio cartografico e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Asti

-08- Atti di provenienza ultraventennale:

ASTE GIUDIZIARIE®

A atto di compravendita [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

B atto di compravendita [REDACTED]

C atto di compravendita [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

-09- Planimetrie esplicative:

-10- Precedenti Edilizi:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

-11- Attestato di Prestazione Energetica n. [REDACTED]

-12- Pratiche di aggiornamento catastale:

A pratica PRE.GEO. Prot. 2022/23751 del 23/05/2022

B pratica DOC.FA. Prot. 25524 del 06/06/2022

-13- Attestazione degli invii della perizia a debitore e creditori: