

TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

CREDITORE PROCEDENTE:

██████████ e per essa LINK FINANZIARIA S.r.l.

contro

DEBITORI:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.26/2023 ██████████

Giudice Esecutore

Dott. Avv.to Giuseppe AMOROSO



Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Valeria GAGGIOLI

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Asti
Numero di Posizione 296



Esecuzione Immobiliare n.23/2016

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esecuzioni immobiliari
Pubblicazioni
ripubblicazione o riproduzione

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

La sottoscritta arch. Valeria Gaggioli, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n.296 di posizione, già nominata C.T.U. relativamente alla presente causa, per disposizione dell'Ill.mo Giudice Esecutore Dott. Giuseppe AMOROSO, è stata incaricata con istanza datata 25/06/2024 di predisporre una nuova relazione peritale che sostituisca tutte quelle già agli atti nonché ad espletare oltre ai quesiti posti, anche le note di seguito riportate oltre le integrazioni indicate in colore blu.

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 invio al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
2. **verifichi** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, 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 soppenirsi ad omissioni fisicamente 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.);

Publicazio

Esecuzione
ripubblicazione o ripro

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 consentito 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere ; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
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; alleghi, 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) identificando 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 e p.c. Dell'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 evidenziano 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 disponibili 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 civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, se 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 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 su prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda** nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato 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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri 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 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 (linea guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/2009) 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
- 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,
 - 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,
 - fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati,
 - 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 assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati,
 - 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),
 - 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

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- invii**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e

- teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima della **data di udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c.** assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per fare pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 3. depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
 - 4.** nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. Per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
 - 5. depositi** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n.90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. **Depositati inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 25/02/08;**
 - 6. allegli** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
 - 7. allegli** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
 - 8. segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
 - 9. provveda** a redigere, su file informatico separato, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento
 - 10.** Inserisca, in una sezione apposita, la nuova relazione tecnica che sarà redatta dall'ING.Garioni, dando atto delle risultanze dell'analisi dell'impianto fotovoltaico e della percentuale in cui quest'ultimo incide sul valore di stima del compendio pignorato;
 - 11.** provveda ***"a verificare la presenza, il posizionamento, la consistenza e l'usura dell'impianto di betonaggio presente sul compendio pignorato, quantificandone, eventualmente con l'ausilio***

del custode, i costi di smaltimento e di rimozione dell'area e indicando, a tale fine, il deprezzamento dell'immobile conseguente alle operazioni di rimozione"

12. preveda a creare un **lotto unico avente ad oggetto tutti gli immobili pignorati**, atteso che la lettura della documentazione negli atti e la stessa collocazione dell'impianto fotovoltaico rendono evidente la necessità di una simile scelta.

CON AUTORIZZAZIONE

il C.T.U. Ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e a richiedere e ad avvalersi della forza pubblica nel caso di intralcio all'attività di indagine a lui delegata, dandone in ogni caso pronta comunicazione all'ufficio.

SI DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al C.T.U. Ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

SI ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al C.T.U.

La scrivente, in possesso degli elementi utili e necessari per rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo G.E., riferisce quanto segue, evidenziando che alla relazione sono già state allegate tavole esplicative e documentazione fotografica ai quali si farà riferimento.

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 invio al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; **provvede** ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

RISPOSTA

L'accesso ai luoghi è avvenuto con molta difficoltà nonostante la regolare comunicazione inviata tramite raccomandata con ricevuta di ritorno (raccomandata del 21/11/2016) mai ritirata, quindi rispedita al mittente, falliti anche i tentativi di contatti telefonici.

La scrivente si è quindi avvalsa della collaborazione degli inquilini degli alloggi, dell'esercizio commerciale e produttivo.

In presenza delle suddette persone, la sottoscritta ha potuto prendere visione dei locali oggetto di pignoramento senza ostacoli né azioni ostruzionistiche.

Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici e verifiche dimensionali dell'immobile confrontandolo con le planimetrie dichiarate all'Ufficio Tecnico Erariale di Asti.

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 ultravventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; **dica se debba soffermarsi ad omissioni fisicamente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.**

RISPOSTA

La sottoscritta, prima di ogni attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c, non risulta pertanto necessaria alcuna segnalazione al Giudice ed al Creditore pignorante in merito a certificazioni mancanti o inidonei.

Dall'analisi dei documenti in atti si riportano le seguenti elencazioni di iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico decrescente:

ATTO GIUDIZIARIO del 91/04/2021 N.pres.8 Reg.Gen.3527 Reg.pat. n.2762– Atto Giudiziaro – n.Rep.995/2021 del 11/04/2021– Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili – Richiedente Studio Legale [REDACTED] – Asti.

Unità Negoziale **N. 1**

Immobile N.1 Comune di Canelli (AT) – catasto fabbricati Foglio 17 part. 5 sub.20 Via Pieirino testore, 66

Immobile N.2 Comune di Canelli (AT) – catasto fabbricati Foglio 17 part. 5 sub.21 Via Pieirino testore, 66

A FAVORE di [REDACTED] - Conegliano (TV) - [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/1 ,

CONTRO [REDACTED] - Canelli d'Asti [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/1 ,

ATTO GIUDIZIARIO del 09/07/2019 N.pres.1 Reg.Gen.6745, Reg.pat. n.5318 – Atto Giudiziaro – n.Rep.1431 del 26/07/2019 – Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili – Richiedente Avv. Nicola Rondino, Corso Alfieri 302 – Asti.

Unità Negoziale **N. 1**

Immobile N.1 Comune di Canelli (AT) – catasto fabbricati Foglio 17 part. 5 sub.20 Via Pieirino testore, 66

Immobile N.2 Comune di Canelli (AT) – catasto fabbricati Foglio 17 part. 5 sub.21 Via Pieirino testore, 66

A FAVORE di [REDACTED] - [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/1 ,

CONTRO [REDACTED] - Canelli d'Asti [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/1 ,

NOTA di TRASCRIZIONE del 12/10/2016 N.pres.1 Reg.Gen.n.8646, Reg.Part. n.6624 – Domanda Giudiziale – n.Rep.3904/2016 del 29/09/2016 – immobile N.1 Comune di Capelli

d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio17 part.5 sub.12 (C1 – Negozi e botteghe); Foglio 17 part.5 sub 13 (C2 – Magazzini e locali di deposito); Foglio 17 part.5 sub 14 (A10 – uffici e studi privati); Foglio 17 part.5 sub 18 (D7 fabbricati costruiti per esigenze industriali)

A FAVORE di [REDACTED] Canelli d'Asti (AT) Relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/1 ,

CONTRO [REDACTED] - Canelli d'Asti [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/1 ,

NOTA di TRASCRIZIONE del 02/02/2016 N. pres.7 Reg.Gen n.989, Reg.Part. n.822 – Atto Giudiziario – n.Rep.5800 del 20/01/2016 – Atto Esecutivo o Cautelare , Verbale di Pignoramento Immobili – Richiedente [REDACTED] Comune di Asti (AT) Corso Alfieri,302 - Unità Negoziale **N. 1**

immobile N.1 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio17 part.5 sub.6 (A3 – abitazione di tipo economico); immobile N.2 Foglio 17 part.5 sub 7 (A3 – abitazione di tipo economico); immobile N.3 Foglio 17 part.5 sub 8 (A3 - abitazione di tipo economico); immobile N.4 Foglio 17 part.5 sub 15 (C2 – magazzini e locali di deposito); immobile N.5 Foglio 17 part.5 sub 17 (C2 – magazzini e locali di deposito); immobile N.6 Foglio 17 part.5 sub 12 (C1 – negozi e botteghe); immobile N.7 Foglio 17 part.5 sub 13 (C2 – magazzini e locali di deposito); immobile N.8 part.5 sub 14 (A10 – uffici e studi privati); immobile N.9 Foglio 17 part.5 sub 18 (D7 – fabbricati costruiti per esigenze industriali); immobile N.10 Foglio 17 part.5 sub 19 (D7 – fabbricati costruiti per esigenze industriali); immobile N.11 Foglio 16 part.641 Terreno – consistenza 1are35centiare; immobile N.12 Foglio 16 part.642 Terreno – consistenza 95centiare; immobile N.13 Foglio 17 part.316 Terreno – consistenza 1are60centiare; immobile N.14 Foglio 17 part.487 Terreno – consistenza 6are70centiare; immobile N.15 Foglio 17 part.488 Terreno – consistenza 13are; immobile N.16 Foglio 17 part.572 Terreno- consistenza 9centiare; immobile N.17 Foglio 17 part.575 Terreno- consistenza 70centiare; immobile N.18 Foglio 17 part.578 Terreno- consistenza 30centiare; immobile N.19 Foglio 17 part.582 Terreno- consistenza 1are70centiare; immobile N.20 Foglio 17 part.588 Terreno – consistenza 3centiare; immobile N.21 Foglio 17 part.614 Terreno – consistenza 71centiare; immobile 22 Foglio 17 part.617 Terreno – consistenza 2centiare; immobile 22 Foglio 17 part.621 Terreno – consistenza 18are45centiare; immobile N.23 Foglio 17 part.625 Terreno – consistenza 2are60centiare; immobile N.24 Foglio 17 part.626 Terreno – consistenza 20centiare; immobile N.25 Foglio 17 part. 629 Terreno – consistenza 8are30centiare.

A FAVORE di **Banca d'Alba – Banca di credito Cooperativo di Alba Langhe, Roero e del Canavese Soc. COOP.** - Sede di Alba (CN) - Relativamente all'unità negoziale n.1 per

Il diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

CONTRO [REDACTED] – Sede Canelli (AT) - Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

NOTA di TRASCRIZIONE del 26/10/2015. N.pres.12 Reg.Gen n.7819, Reg.Part. n.1180 – Atto Giudiziario – Tribunale di Asti – n.Rep.2283 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Unità Negoziale **N. 1**

immobile N.1 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio17 part.5 sub.6 (A3 – abitazione di tipo economico); immobile N.2 Foglio 17 part.5 sub 7 (A3 – abitazione di tipo economico); immobile N.3 Foglio 17 part.5 sub 8 (A3 - abitazione di tipo economico); immobile N.4 Foglio 17 part.5 sub 15 (C2 – magazzini e locali di deposito); immobile N.5 Foglio 17 part.5 sub 17 (C2 – magazzini e locali di deposito); immobile N.6 Foglio 17 part.5 sub 12 (C1 – negozi e botteghe); immobile N.7 Foglio 17 part.5 sub 13 (C2 – magazzini e locali di deposito); immobile N.8 part.5 sub 14 (A10 – uffici e studi privati); immobile N.9 Foglio 17 part.5 sub 18 (D7 – fabbricati costruiti per esigenze industriali); immobile N.10 Foglio 17 part.5 sub 19 (D7 – fabbricati costruiti per esigenze industriali); immobile N.11 Foglio 16 part.641 Terreno – consistenza 1are35centiare; immobile N.12 Foglio 16 part.642 Terreno – consistenza 95centiare; immobile N.13 Foglio 17 part.316 Terreno – consistenza 1are60centiare; immobile N.14 Foglio 17 part.487 Terreno – consistenza 6are70centiare; immobile N.15 Foglio 17 part.488 Terreno – consistenza 13are; immobile N.16 Foglio 17 part.572 Terreno- consistenza 9centiare; immobile N.17 Foglio 17 part.575 Terreno- consistenza 70centiare; immobile N.18 Foglio 17 part.578 Terreno- consistenza 30centiare; immobile N.19 Foglio 17 part.582 Terreno- consistenza 1are70centiare; immobile N.20 Foglio 17 part.588 Terreno – consistenza 3centiare; immobile N.21 Foglio 17 part.614 Terreno – consistenza 71centiare; immobile 22 Foglio 17 part.617 Terreno – consistenza 2centiare; immobile 22 Foglio 17 part.621 Terreno – consistenza 18are45centiare; immobile N.23 Foglio 17 part.625 Terreno – consistenza 2are60centiare; immobile N.24 Foglio 17 part.626 Terreno – consistenza 20centiare; immobile N.25 Foglio 17 part.629 Terreno – consistenza 8are30centiare.

A FAVORE di **Banca d'Alba – Banca di credito Cooperativo di Alba Langhe, Roero e del Canavese Soc. COOP.** - Sede di Alba (CN) - Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

CONTRO [REDACTED] - Sede Canelli (AT) - Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

Ulteriori informazioni

IPOTECA GIUDIZIALE FONDATA SU DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI

ASTI AI NR.2283/2014 R.G. 5043/2014, PROMOSSO DALLA BANCA D'ALBA NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' [REDACTED] DI [REDACTED] S.N.C., GIA' [REDACTED] C. S.N.C.), DECRETO IN GIURISDIZIONE EMESSO IN DATA 2 NOVEMBRE 2014, MUNITO DI FORMULA ESECUTIVA DATATA 17 APRILE 2015.

NOTA di TRASCRIZIONE del 08/07/2014, N.pres.26 Reg.Gen n.5379, Reg.Part. n.4103 – Atto Notarile Pubblico Notaio D'Alia Barbara – Sede: Rivoili (TO) – n.Rep.24755/11362 del 18/06/2014 – Atto tra vivi – Trasformazione di società – Unità negoziale **N.1**

immobile N.1 Comune di Canelli d'Asi (AT) censito al NCEU Foglio17 part.5 sub.6 (A3 – abitazione di tipo economico); immobile N.2 Foglio 17 part.5 sub 7 (A3 – abitazione di tipo economico); immobile N.3 Foglio 17 part.5 sub 8 (A3 - abitazione di tipo economico); immobile N.4 Foglio 17 part.5 sub 15 (C2 – magazzini e locali di deposito); immobile N.5 Foglio 17 part.5 sub 17 (C2 – magazzini e locali di deposito); immobile N.6 Foglio 17 part.5 sub 12 (C1 – negozi e botteghe); immobile N.7 Foglio 17 part.5 sub 13 (C2 – magazzini e locali di deposito); immobile N.8 part.5 sub 14 (A10 – uffici e studi privati); immobile N.9 Foglio 17 part.5 sub 18 (D7 – fabbricati costruiti per esigenze industriali); immobile N.10 Foglio 17 part.5 sub 19 (D7 – fabbricati costruiti per esigenze industriali); immobile N.11 Foglio 16 part.641 Terreno – consistenza 1are35centiare; immobile N.12 Foglio 16 part.642 Terreno – consistenza 95centiare; immobile N.13 Foglio 17 part.316 Terreno – consistenza 1are60centiare; immobile N.14 Foglio 17 part.487 Terreno – consistenza 6are70centiare; immobile N.15 Foglio 17 part.488 Terreno – consistenza 13are; immobile N.16 Foglio 17 part.572 Terreno- consistenza 9centiare; immobile N.17 Foglio 17 part.575 Terreno- consistenza 70centiare; immobile N.18 Foglio 17 part.578 Terreno- consistenza 30centiare; immobile N.19 Foglio 17 part.582 Terreno- consistenza 1are70centiare; immobile N.20 Foglio 17 part.588 Terreno – consistenza 3centiare; immobile N.21 Foglio 17 part.614 Terreno – consistenza 71centiare; immobile 22 Foglio 17 part.617 Terreno – consistenza 2centiare; immobile 22 Foglio 17 part.621 Terreno – consistenza 18are45centiare; immobile N.23 Foglio 17 part.625 Terreno – consistenza 2are60centiare; immobile N.24 Foglio 17 part.626 Terreno – consistenza 20centiare; immobile N.25 Foglio 17 part.629 Terreno – consistenza 8are30centiare.

A FAVORE di [REDACTED] L. - Sede Canelli (AT) – [REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale **N.1** per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1;
CONTRO [REDACTED] - società in nome collettivo. - [REDACTED] Sede Canelli (AT) - Relativamente all'unità negoziale **N.1** per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1;

NOTA di ISCRIZIONE del 06/12/2013, N.pres.9 Reg.Gen. n.9757, Reg.Part. n.1185 – Atto

Notarile Pubblico – Notaio ██████████ – Sede: Nizza Monferrato (AT) –
n.Rep.118575/19213 – *Ipoteca Volontaria Derivante da:* Concessione a Garanzia di
Apertura Credito – Unità negoziale **N.3**

immobile N.1 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio 17 part.316
(TERRENO) Consistenza: 1are60centiare; immobile N.2 Comune di Canelli d'Asti (AT)
censito al NCEU Foglio 17 part.487 (TERRENO) Consistenza: 6are70centiare; immobile
N.3 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio 17part.488 (TERRENO)
Consistenza: 13are; N.4 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio 17part.572
(TERRENO) Consistenza: 9centiare; N.5 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU
Foglio 17part.575 (TERRENO) Consistenza: 70centiare; N.6 Comune di Canelli d'Asti (AT)
censito al NCEU Foglio 17part.578 (TERRENO) Consistenza: 30centiare; N.7 Comune di
Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio 17part.582 (TERRENO) Consistenza:
1are70centiare; N.8 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio 17part.588
(TERRENO) Consistenza: 3centiare; N.9 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU
Foglio 17part.614 (TERRENO) Consistenza: 71centiare; N.10 Comune di Canelli d'Asti
(AT) censito al NCEU Foglio 17part.617 (TERRENO) Consistenza: 2centiare; N.11
Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio 17part.621 (TERRENO)
Consistenza: 18are45centiare; N.12 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio
17part.625 (TERRENO) Consistenza: 2are60centiare; N.13 Comune di Canelli d'Asti (AT)
censito al NCEU Foglio 17part.626 (TERRENO) Consistenza: 20centiare; N.14 Comune di
Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio 17 part.629 (TERRENO) Consistenza:
8are30centiare; N.15 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio 17 part.5 sub.6
(A3 – Abitazione di tipo economico) consistenza 3,50 vani; N.16 Comune di Canelli d'Asti
(AT) censito al NCEU Foglio 17 part.5 sub.7 (A3 – Abitazione di tipo economico)
consistenza 5,00 vani; immobile N.17 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU
Foglio 17 part.5 sub.8 (A3 – Abitazione di tipo economico) consistenza 5,50 vani; immobile
immobile N.18 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio 17 part.5 sub.15 (C2
– Magazzini e locali di deposito) consistenza 375 mq; immobile N.19 Comune di Canelli
d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio 17 part.5 sub.17 (C2 – Magazzini e locali di deposito)
consistenza 367 mq; immobile N.20 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio
17 part.5 sub.19 (D7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali);

Publicazio

A FAVORE: Soggetto n.1 **Cassa di risparmio di Asti S.P.A.** - Sede: Asti (AT) cod.fisc. 00060550050, Piazza Libertà,23, Asti – Relativamente a *TUTTE le Unità Negoziali – per il diritto di PROPRIETA'*, per la quota di 1/1;

CONTRO: [REDACTED] - **Società in nome collettivo** – Sede: Canelli d'Asti (AT) [REDACTED] – Relativamente all'unità negoziale 3 - *per il diritto di PROPRIETA'*, per la quota di 1/1;

NOTA di TRASCRIZIONE del 21/10/2013 _N.pres.47 Reg.Gen n.8341, Reg.Part. n.6069 – Scrittura Privata con Sottoscrizione autenticata, Notaio: [REDACTED] – num.rep.19651 – Sede: Canelli d'Asti (AT) – Atto tra vivi – Contratto Preliminare di Vendita di Immobili – Unità negoziali **N.1**

immobile N.1 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio 17 part.5 sub 12 (C1 - Negozi e Botteghe); immobile N.2 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio 17 part.5 sub 13 (C2 – Magazzini e Locali di Deposito); immobile N.3 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio 17 part.5 sub 14 (A10 – Uffici e Studi Privati); N.4 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio 17 part.5 sub 18 (D7 – Fabbricati costruiti per esigenze industriali);

A FAVORE: Soggetto n.1 **Commerciale Canelli** [REDACTED] - Sede Canelli d'Asti (AT) [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale N.1- *per il diritto di PROPRIETA'*, per la quota di 1/1;

CONTRO: [REDACTED] - **Società in nome collettivo** - Sede Canelli d'Asti (AT) [REDACTED] - Relativamente all'unità negoziale N.1- *per il diritto di PROPRIETA'*, per la quota di 1/1;

NOTA di TRASCRIZIONE del 10/01/2012 _N.pres.15 Reg.Gen n.222, Reg.Part. n.158 – Atto Notarile Pubblico - Notaio [REDACTED] – Sede: Nizza Monferrato (AT) – n.Rep.116492/17885 del 19/12/2011 – Atto tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale – Unità negoziale **N.1**

immobile N.1 Comune di Canelli d'Asti (AT) censito al NCEU Foglio 17 part.5 sub.6 (A3 – abitazione di tipo economico); immobile N.2 Foglio 17 part.5 sub 7 (A3 – abitazione di tipo economico); immobile N.3 Foglio 17 part.5 sub 8 (A3 - abitazione di tipo economico); immobile N.4 Foglio 17 part.5 sub 15 (C2 – magazzini e locali di deposito); immobile N.5 Foglio 17 part.5 sub 17 (C2 – magazzini e locali di deposito); immobile N.6 Foglio 17 part.5 sub 12 (C1 – negozi e botteghe); immobile N.7 Foglio 17 part.5 sub 13 (C2 – magazzini e locali di deposito); immobile N.8 part.5 sub 14 (A10 – uffici e studi privati); immobile N.9 foglio 17 sub 16 (D7 -fabbricati costruiti per esigenze industriali) immobile

QUESITO 3

identifici 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.

I beni pignorati consistono in una serie di fabbricati suddivisi in residenziale, commerciale e produttivo e di terreni di qualità differenti dal tipo seminativo al bosco ceduo.

Tutte le proprietà si trovano nel Comune di Canelli d'Asti e sono stati identificati tramite visure effettuate presso il Nuovo Catasto Erariale Urbano e Terreni di Canelli.

1. FABBRICATI

I fabbricati in oggetto si trovano nel Comune di Canelli (AT) in via Pierino Testore (ex strada Mariano).

Gli immobili pignorati consistono in una palazzina composta di due piani fuori terra ed un piano seminterrato, sul lato a NordEst del fabbricato è accostato un capannone in conglomerato cementizio con tamponature in laterizio mentre a Nord è addossata una tettoia aggettante circa 8,00 mt e con lunghezza pari a circa 46,00 mt, in struttura metallica e confinante con altra proprietà.

Il complesso palazzina con adiacente capannone fu realizzato nel 1977 ed ultimato nel 1983 con una serie di proroghe e richieste di varianti al permesso di costruire originario, viene dotato di regolare agibilità in data 03/04/1985 n.1491.

i) La palazzina ha le facciate in paramano (tipiche degli anni '70) e balconi con parapetti in calcestruzzo, la copertura è piana e presenta lungo tutto il suo perimetro un parapetto in cls di circa 1,00 m di altezza e aggettante quanto la profondità dei balconi.

Le facciate sono tinteggiate di rosso mattone e giallo ocre in corrispondenza dei pilastri e dell'intradosso dei balconi e della soletta di copertura (*doc. fotografica allegata*).

Non si è rilevata l'evidenza di accessori e millesimi di parti comuni (quali lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria)

Al piano *terra* (con dislivello dal piano strada di circa 1,12 mt) attualmente c'è uno spazio ad uso vendita/esposizione con spazi ad uso magazzino, uffici, servizi igienici per il personale e per l'utenza.

Il cambio di destinazione d'uso da "magazzino" a "locale commerciale" è avvenuto con regolare richiesta di permesso nel 2003 e 2014 aumentandone di fatto il valore stesso.

La pavimentazione è in resina antiscivolo, le pareti e i pilastri sono tinteggiati di colore grigio perla, l'intradosso della soletta (altezza interna pari a 4,00 mt) ha una tonalità di grigio antracite per meglio risaltare l'illuminazione artificiale interamente in tubi di neon.

I serramenti adeguati alla L.626, sostituiti con regolare pratica CILA nel 2013, sono in alluminio colore antracite con vetrocamera antisfondamento, ampie vetrine fisse con parti apribili per soddisfare i requisiti igienico sanitari richiesti.

L'accesso avviene mediante due brevi rampe esterne di gradini in pietra di luserna e/o rampa per persone disabili ubicata sul fronte strada (via Pierino Testore) lato NordOvest.

Al piano *primo* ci sono tre alloggi adibiti ad uso residenziale.

L'accesso ad un alloggio avviene tramite un vano scala posto a Sud Ovest mentre per gli altri due da un vano scala a Nord Est.

Differenti nelle metrature, hanno pavimento in piastrelle di grés e porte in legno a pannello tamburato impiallacciato noce.

I bagni presentano rivestimento alle pareti di altezza 190/200 cm sanitari e vasca da bagno in ceramica.

Tutte le stanze sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco latte, presentano un'altezza interna superiore ai 2,70 m, ossia 2,97 m.

Le aperture aeroilluminanti (finestre e portefinestre) hanno ante sormontate da vetro semplice e sistema oscurante con tapparelle in legnoplastica.

Per tutti gli appartamenti il sistema di riscaldamento avviene mediante GPL.

Al piano *seminterrato* c'è un'area adibita a magazzino da cui si accede dall'esterno (lato cortile) tramite uno spazio chiuso su tre lati, è realizzato con blocchi in cls e struttura metallica formata da putrelle tipo IPE con una copertura lievemente arcuata sempre metallica (attualmente è indisuso)

ii) dal lato cortile (a quota più bassa rispetto al piano strada) e accostato alla palazzina, è edificato un capannone in laterocemento con copertura in tegoli prefabbricati a doppio TT posati su trave in cls.

Questo tipo di costruzione è molto utilizzata per coprire soprattutto grandi luci.

Attualmente questa struttura è suddivisa in tre unità immobiliari, una di 370 mq usati come magazzino dall'attività commerciale a piano terra, le altre ospitano altre attività.

-Addossato al capannone c'è infine un basso fabbricato il laterizio con copertura piana utilizzato quale locale deposito.

Publicazio

Gli immobili oggetto di pignoramento a seguito del frazionamento effettuato in data 05/02/2019 prot.AT0005298/2019 sono censiti al N.C.E.. di Asti al foglio 17 particella n.5 e relativi subalterni. A seguito del frazionamento la particella n.5 è stata divisa (non soppressa) con la creazione di nuove particelle: 669,670,671 sui quali insistono i fabbricati.

Il tutto così riassumibile:

Immobile	Foglio	Particella	sub	Categoria
	17	5	20-21	(BCNC) Bene Comune non Censibile
1-Palazzina alloggi	17	5	6-7-8	A/3
2-Locale commerciale	17	5	22	D/8
3-Locale deposito	17	5	15	C/2
4-Locale produttivo	17	669		D/7
5-Locale produttivo	17	670		D/7
6-Locali magazzino	17	671		C/2

1- Palazzina

La palazzina, cat. A/3, costituita di numero tre appartamenti individuati dai sub.6-7-8, è identificata al Foglio 17 mappale 5, ed ha come bene comune lo spazio di area individuata al sub.20 ossia cortile e sosta auto.

Ad ogni appartamento è riservato il diritto di n.1 posto auto che sarà indicato nello spazio prospiciente la strada via P.Testore e sempre individuato al Fg.17 n.5 sub.20.

2- Locale commerciale

Il locale commerciale,cat.D/8, è individuato al Foglio 17 mappale 22, ha come bene comune l'area indicata al sub.20

All'immobile è riservato quale parcheggio e scarico merci, (tranne lo spazio individuato dai tre parcheggi ad uso esclusivo degli alloggi) l'area prospiciente la via P.Testore.

3-Locale deposito

Il locale indicato come deposito, cat.C/2 a piano seminterrato e individuato al Foglio 17 mappale 15, dispone come bene comune e di servizi di passaggio l'area individuata al sub.20, ha come diritto di passaggio anche parte del sedime del mappale 671.

4-Locale produttivo

Una porzione del capannone, cat.D/7, ad uso produttivo è identificato al Foglio 17 mappale 669, ha servizi di passaggio dal sedime identificato al Foglio 17 mappale 5 sub.20

Publicazio

5-Locale produttivo

Una porzione del capannone, cat.D/7, ad uso produttivo è identificato al Foglio 17 mappale 670, ha servitù di passaggio dai sedimi identificati al Foglio 17 mappale 5 sub.20; e mappale 669. L'immobile è altresì proprietario di tutti i terreni individuati al catasto terreni ovvero: Foglio 17 mappali 316-621-487-488-629-626-625-617-614-588-582-578-575—572 e al Foglio 16 mappali 641-642

6-Locale magazzino

Il fabbricato ad uso magazzino, cat.C/2, è identificato al Foglio 17 mappale 671
Tutti gli immobili così identificati al Foglio 17 mappale 5 sub.15-sub.22 e al Foglio 17 mappale 669-670-671 avranno il diritto di transito dalla strada privata perpendicolare a via P.Testore corrente presso il fiume Belbo ovvero con i seguenti mappali: Foglio 17 mappali 316-621-487-629-626-625-617-614-588-582-578-575-572.

Ai fini della futura vendita, ottimizzando l'intero compendio immobiliare si ritiene opportuno realizzare un UNICO LOTTO comprensivo di tutti i fabbricati pignorati e relativi subalterni.

2.TERRENI

I terreni oggetto della presente stima sono ubicati nel Comune di Canelli e ricadenti in aree differenti del P.R.G.C., sono raggiungibili tramite la Strada Provinciale 105 in Regione Mariano e non presentano significative pendenze altimetriche ma sono piuttosto pianeggianti.

Allo stato, tutti i terreni, della superficie complessiva di circa 5.670 mq sono classificati catastalmente con qualità variabili tra il seminativo e/o bosco ceduo.

Una parte di questi, ricadono per altro lungo il Torrente Belbo.

Lo strumento urbanistico vigente (Variante strutturale N.3 al P.R.G.C. Vigente con D.C.C. n.33 del 08/05/2013) prevede, per i singoli mappali dei beni oggetto della presente valutazione, la destinazione di cui alla tabella.

Foglio	Mappali N.C.E.U.	Zona omogenea	Riferimento alle N.T.A.
16	641,642	BR2, BS5	Art.31.
17	316,572,575,578,582,588,614,617	DE 1, EI5	Art.36 – Tab.DE01, Art.34 – Tab.EI08
17	487,488,629,621 parte, 625 parte,626	EI3	Art.34 Tab.EI03

Di seguito si riporta una sintesi del contenuto dei citati articoli:

- Art.31 Aree di tipo BR

Sono aree di tipo BR (BR1, BR2, ecc.) le aree caratterizzate da insediamenti misti residenziali, produttivi, terziari, di vecchio impianto, connotate da disordine tipologico ed urbanistico, che il Piano Regolatore destina ad interventi di complessiva trasformazione tramite interventi di ristrutturazione o demolizione e nuova costruzione fino al punto e2) dell'articolo 17 delle presenti Norme di Attuazione in regime di titolo abilitativo diretto, con modalità previste dalle singole schede d'intervento e comunque nei limiti degli indici volumetrici propri di ciascuna area, o anche di ristrutturazione urbanistica di cui al punto h) dell'articolo 17 delle presenti Norme di Attuazione in regime di Piani Esecutivi di iniziativa privata (Piani di Recupero) o di iniziativa pubblica (Piani Particolareggiati) i cui confini potranno essere individuati di volta in volta nell'ambito delle aree indicate dal P.R.G. con semplici deliberazioni comunali.

Aree di tipo BS

Sono aree di tipo BS (BS1, BS2, ecc.) le aree caratterizzate da edificazioni recenti di elevata densità residenziale o stralciate, a tutela di edificazioni esistenti, da limitrofe aree per servizi.

- Art.34 Aree Agricole EI

Il P.R.G.C. individua il territorio extraurbano a vocazione agricola con le lettere E, EU ed EI. La totalità delle suddette aree è interessata dal progetto UNESCO inerente i 'Paesaggi vitivinicoli del Piemonte'. Su tale parte del territorio sono consentite le attività e le opere destinate all'esercizio ed allo sviluppo della produzione agraria, e sono vietate quelle incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte di territorio. Le sottozone individuate sono così articolate:

1. Aree agricole ordinarie E;
2. Aree agricole di integrazione EI;
3. Aree agricole della "Core Zone 5 – Canelli e l'Asti Spumante" EU.

Nelle Aree agricole EI3 sono sempre ammessi interventi di naturalizzazione (costituzione di aree umide, recupero e/o ricostruzione di siepi e fasce ripariali) e di riforestazione, compatibilmente con le esigenze di sicurezza idraulica.

- Art.36 Aree a destinazione produttiva di tipo D, DC, DR, DE

Aree a destinazione di attività economiche, Su queste aree è prevista in regime di strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica o privata a seconda di quanto previsto dalle singole schede di area la realizzazione di impianti per la produzione, lavorazione, stoccaggio e commercio di materie prime e derivati, nonché di edifici destinati ad attività direzionali, terziarie, turistico recettive e commerciali e di edifici destinati ad attrezzature sociali e ricreative al servizio degli addetti alle attività esistenti.

Nelle aree denominate DE1, DE2, DE3/1 e DE3/2 gli interventi di nuovo impianto potranno avvenire comunque solo in regime di Strumento Urbanistico Esecutivo tale da garantire la dotazione di aree a standards, da reperirsi nell'ambito dell'intervento secondo le quantità minime previste dagli articoli 21 e 22 della Legge Regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. e i. Nella seguente tabella i terreni in esame sono raggruppati per insiemi di qualità di coltura secondo la classificazione che risulta dagli atti catastali.

Qualità	Superficie totale in mq
semiativo	3.463,00
Bosco ceduo	190,00
Rel acq es (fasce di rispetto dal torrente)	2.017,00

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

Dalle informazioni reperite presso l'ufficio dello Stato Civile del Comune di Torino e il rilascio del certificato stesso il Sig. ██████████ nato in Torino il 08/09/1982 non risulta coniugato.

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

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione acquisita, presso gli uffici catastali del Comune di Canelli (AT) la scrivente ha rilevato che i dati toponomastici (via Pierino Testore in loc. Maiano) indicati sono corretti. I dati indicati nell'atto di pignoramento hanno di fatto consentito l'identificazione dell'immobile e dei terreni stessi.

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.

RISPOSTA

A seguito di disposizione relativamente alla presente causa in data 16/04/2016 alla sottoscritta veniva richiesto di procedere ad un aggiornamento catastale il più idoneo per la vendita dei beni esecutati con tutti gli annessi, connessi, dipendenze e pertinenze nonché con tutti i diritti. Pertanto si è proceduto alla operazione di frazionamento così come già indicato al Quesito N.3

QUESITO 7

Indichi, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

RISPOSTA

L'immobile si colloca in AREA del P.R.G.C. di Canelli (AT) in DE1 **"aree destinate ad attività economiche" art.36 delle N.T.A.**

Su queste aree è prevista in regime di strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica o privata a seconda di quanto previsto dalle singole schede di area la realizzazione di impianti per la produzione, lavorazione, stoccaggio e commercio di materie prime e derivati, nonché di edifici destinati ad attività direzionali, terziarie, turistico recettive e commerciali e di edifici destinati ad attrezzature sociali e ricreative al servizio degli addetti alle attività esistenti.

Per gli interventi di nuovo impianto e completamento sono introdotte prescrizioni di sostenibilità e compatibilità ambientale. Il recupero delle aree degradate e abbandonate è subordinato a preliminari procedure di caratterizzazione ambientale.

Nelle aree denominate **DE1**, DE2, DE3/1 e DE3/2 gli interventi di nuovo impianto potranno avvenire comunque solo in regime di Strumento Urbanistico Esecutivo tale da garantire la dotazione di aree a standards, da reperirsi nell'ambito dell'intervento secondo le quantità minime previste dagli articoli 21 e 22 della Legge Regionale urbanistica n. 56/1977 e s.m. e i.

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

L'immobile fu costruito nell'anno 1977 (C.E. 42/1977) dalla C.E.A.D. S.p.A quale "nuova costruzione da adibirsi ad uffici, officina e ricovero automezzi", seguono una serie di Varianti alla Concessione stessa:

1. richiesta di proroga dei lavori in data 23/04/1980 n.2745/1980;
2. variante alla concessione per ampliamento in data 03/07/1980 n.616/1980
3. variante alla concessione con realizzazione di nuovo locale ad uso autorimessa in data 05/06/1981 n.797/1981

ultimato nel 14/04/1983 viene dotato di regolare agibilità con rilascio in data 03/04/1985 n.1491, autorizzando la ditta [REDACTED] all'uso dei locali.

Con pratica del 27/06/1995 e con provvedimento rilasciato il 11/07/1995 n.3207/1995, la [REDACTED] faceva edificare un muro divisorio sul quale costruire pilastri da utilizzare per la costruzione di una tettoia in ampliamento al fabbricato.

Poiché il muro divisorio insiste sul confine con altra proprietà, viene stipulata regolare scrittura privata con ripartizione al 50% delle spese edificatorie tra la soc. [REDACTED] e la soc. [REDACTED]

Dal 2003 al 2014 si susseguono una serie di interventi di manutenzione straordinaria e cambi di destinazione d'uso:

- richiesta della [REDACTED] di cambio di destinazione d'uso a commerciale di parte del locale mediante opere di tramezzatura interna con pratica 04/11/2003 e provvedimento rilasciato n.4077/2003 del 18/11/2003;

In data 21/10/2013 veniva stipulata una scrittura privata tra la [REDACTED] nella persona legale di [REDACTED] e la società con commerciale [REDACTED] nella persona legale di [REDACTED] che concedeva in detenzione i beni immobili (locale commerciale e magazzini) del relativo terreno circostante, alla [REDACTED] per lo svolgimento della propria attività impegnandosi entrambe le parti, alla stipula di un rogito notarile di vendita entro il 16/10/2015.

Pertanto la soc. [REDACTED] autorizzava la ditta [REDACTED] ad effettuare eventuali

lavori necessari all'edegumento degli immobili per il futuro svolgimento della attività stessa.

- richiesta della ██████████ di rifacimento recinzione e sostituzione serramenti esterni con pratica CILA del 26/10/2013;
- richiesta della ██████████ di realizzazione opere interne al locale magazzino e nuovo solaio divisorio orizzontale con pratica SCIA del 17/09/2014;
- *richiesta della ██████████ di esecuzione di opere interne tendente all'ampliamento del locale commerciale e relativo cambio d'uso di parte dei locali esistenti con pratica SCIA onerosa del 26/03/2014.*

In data 18 giugno 2014 i soci della Società ██████████ Cedevano la quota della Società ai Signori ██████████ e ██████████ e contestualmente la ██████████. Da società in nome collettivo veniva trasformata in società a responsabilità limitata.

Dal confronto tra gli elaborati grafici visionati presso il Comune di Canelli (AT) e lo stato di fatto, rilevato in occasione del sopralluogo, la sottoscritta ha riscontrato piena conformità dei locali con il progetto e successive varianti autorizzate.

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; allegli in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

RISPOSTA

I beni immobili, oggetto del presente procedimento, sono in realtà costituiti da diverse tipologie edilizie:

1. una palazzina di due piani fuori terra (con relativi alloggi e spazio ad uso commerciale) e uno seminterrato (con spazio ad uso magazzino);
2. un fabbricato (capannone) ad uso produttivo;
3. un locale magazzino adiacente alla palazzina
4. un piccolo locale ad uso deposito

e una serie di terreni annessi all'intero complesso.

Per le seguenti caratteristiche e in relazione a quanto già risposto ai Quesiti N.3 e N.6 nonché per la migliore vendita del complesso pignorato, si ritiene necessario raggruppare gli stessi in un unico lotto così identificato:

Publicazio

Lotto unico comprendente gli immobili e terreni aventi i seguenti identificativi catastali			
1-Palazzina alloggi	Foglio 17	Mappale 5	Sub.6-7-8 - cat.A/3
2-Locale commerciale	Foglio 17	Mappale 5	Sub.22 - cat.D/8
3-Locali deposito	Foglio 17	Mappale 5	Sub.15 - cat.C/2
4-Locali produttivi	Foglio 17	Mappali 669-670	cat.D/7
5-Locale magazzino	Foglio 17	Mappale 671	Cat.C/2
Terreni agricoli	Foglio 17	Mappali 316,572,575,578,582,588,614,617	
Terreni agricoli	Foglio 17	Mappali 487,488,629,621 parte, 625 parte,626	
terreni	Foglio 16	Mappali 641,642	

Meglio evidenziato nello stralcio di Mappa Catastale Fg.16 e Fg.17. - in colore azzurro i beni immobili e in blu i terreni



QUESITO 10

dica, se l'immobile è pignorato solo proquota, 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

RISPOSTA.

Gli immobili sono pignorati per intero e, si ritiene, per una migliore e più corretta stima degli stessi, procedere ad una valutazione delle singole tipologie edilizie per giungere poi ad un totale complessivo d'insieme in forza di un unico lotto di vendita.

Publicazio

Esecuzione di atti di ripubblicazione o riproduzione

QUESITO 11

accerti, se 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

La sottoscritta, in seguito a richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate di Asti, aveva ricevuto in data 28/12/2016 documentazione della lettura dalla quale emergeva: *"risultanze presenti in anagrafe tributaria dei contratti di locazione, nei quali il [REDACTED] figurava come dante causa. Le registrazioni erano state effettuate tutte in via telematica e pertanto l'ufficio non disponeva di riscontri in forma cartacea"*. Di seguito si riporta quanto rinvenuto:

1. *Contratto RLI telematico, stipulato il 01/03/2015 e registrato il 05/03/2015, - DURATA: dal 01/03/2015 al 20/02/2019 presso ufficio di DPT01 UT TORINO - relativo a: L1 - LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO - DATI CATASTALI: Fg.17 part.5 sub.6;*
2. *Contratto RLI telematico, stipulato il 01/03/2015 e registrato il 05/03/2015, - DURATA: dal 01/03/2015 al 20/02/2019 - presso ufficio di DPT01 UT TORINO - relativo a: L1 - LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO - DATI CATASTALI: Fg.17 part.5 sub.7;*
3. *Contratto RLI telematico, stipulato il 01/03/2015 e registrato il 05/03/2015, - DURATA: dal 01/03/2015 al 20/02/2019 - presso ufficio di DPT01 UT TORINO - relativo a: L1 - LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO - DATI CATASTALI: Fg.17 part.5 sub.8;*
4. *Contratto telematico stipulato il 19/09/2006 e registrato il 20/11/2006 - DURATA: dal 14/09/2006 al 13/09/2012 - CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 13/09/2018 - CONTRATTO OGGETTO DI CESSIONE - CONTRATTO RETTIFICATO IN DATA 27/01/2016 relativo a: 10 - LOCAZIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI CON ESERCIZIO OPZIONE IVA - DATI CATASTALI: Fg.17 part.5 sub.14 -*
5. *Contratto RLI telematico stipulato il 01/07/2016 e registrato il 01/07/2016 - DURATA: dal 01/07/2016 al 30/06/2022 - presso ufficio di DPAT UT ASTI - relativo a: S1 - LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO - DATI CATASTALI: Fg.17 part.5 sub.18 - 17-15.*

Ad oggi ovvero alla presente data tutti gli immobili risultano liberi tranne per una porzione del fabbricato produttivo che si può identificare nella particella 669 occupato dalla [REDACTED] con sede in Canelli, via L.Bosca,1 c.f. e [REDACTED] che tramite contratto di locazione tra la società [REDACTED] snc con sede in Canelli, via Albino,230 c.f. E [REDACTED] IVA

██████████ stipulava regolare accordo di affitto con durata della locazione terminata il 28/02/2012 e rinnovata per ulteriori 6 anni e fino allo scadere avvenuto in data 28/02/2018.

Attualmente la medesima società prosegue la sua attività produttiva nel fabbricato oggetto della esecuzione versando mensilmente alla IFIR, custode del compendio pignorato, la somma di € 1.037,70 mensile a titoli di canone/indennità.

La conduttrice ha saldato tutte le mensilità fino al mese di settembre 2024 incluso.

QUESITO 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della causa coniugale

RISPOSTA

Non sussistono le alternative di cui al quesito sopra esposto.

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

Da opportune verifiche relativamente al contesto di P.R.G.C. del Comune di Canelli non sono emersi vincoli di tipo storici o artistici/alberghieri dell'area sui quali insistono i beni, essendo zona urbanistica identificata come DE1 ovvero "area a destinazione di attività economiche" e in regime di Strumento Urbanistico esecutivo, l'unico vincolo presente è quello ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.46 per la presenza del torrente Belbo, pertanto sui manufatti edilizi esistenti in tale zona sono consentiti tutti gli interventi previsti dalle N.T.A dell'area urbanistica di appartenenza previo parere vincolante della Regione Piemonte.

Note integrative

1. Si è accertata tuttavia l'esistenza di un importante impianto fotovoltaico per una potenza complessiva di 118kWp. (i moduli occupano una superficie pari a circa 1.400 mq sono di tipo First Solar (a film sottile)) integrato nella copertura del fabbricato produttivo occupando anche la copertura dei magazzini di pertinenza del locale commerciale e risultante totalmente indivisibile.

L'impianto è stato posato dalla ██████████ con presentazione di una regolare SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in data 27/01/2011 prot.144/2011 (pratica n.3/2011)

previa rimozione della copertura in "eternit" con installazione dell'impianto stesso.

- In data 20/06/2011 veniva presentata dal sig. [REDACTED] in qualità di Legale rappresentante della ditta [REDACTED]: la comunicazione di fine lavori della SCIA;

- In data 21/06/2011 veniva presentato dal Tecnico Ing. [REDACTED] in qualità di D.L. delle opere eseguite con SCIA 3/2011, regolare certificato di collaudo finale dichiarando inoltre che le opere realizzate non comportavano modifiche di classamento catastale Fg.17 mappale 5.

In merito alle risultanze del suddetto impianto, è emersa la necessità così come predisposta dall'ill.mo GE di un approfondimento tecnico che tenesse in considerazione un'insieme di parametri tra cui l'attuale costo di mercato e l'incidenza eventuale sul valore del compendio pignorato.

Si riportano a seguire le analisi suddette svolte dal tecnico competente nominato Ing. Garioni Luigi. *(come da integrazione perizia depositata in data 10/07/2024)*

Premesso che in merito all'impianto fotovoltaico, con atto di intervento in data 01.04.2021, la SG Leasing S.p.A, avendo risolto nell'anno 2015 il contratto di leasing con la debitrice esecutata, chiedeva al G.E di "dichiarare che l'impianto fotovoltaico sito sull'immobile nel Comune di Canelli, via Testore n.64/66/68, cat. C/2 foglio 17, mappale 5 sub 15, è di proprietà esclusiva di SG Leasing S.p.A ed escluderlo conseguentemente da qualsivoglia pignoramento o gravame" (...omissis...), e che la richiesta della SG Leasing S.p.A. si è limitata all'impianto sito sull'immobile nel Comune di Canelli, via Testore n.64/66/68, cat. C/2, foglio 17, mappale 5 sub 15, non facendo dunque cenno agli impianti ubicati sui restanti mappali, veniva disposto dal Giudice dell'esecuzione,

- rilevato che alla luce di quanto emerso non risulta in alcun modo possibile procedere alla vendita dell'impianto fotovoltaico unitamente al compendio pignorato, trattandosi di un bene estraneo al pignoramento da cui origina l'esecuzione in epigrafe,

-rilevato che il suddetto impianto non ricadeva, al momento della notifica del pignoramento, tra le proprietà della debitrice esecutata, e che non risultava specificamente individuato dall'atto di pignoramento;

- rilevato che, allo stato, il contratto di leasing tra l'esecutata e l'intervenuta S.G. LEASING S.P.A. - relativo al suddetto impianto fotovoltaico - risulta esser stato risolto e che, pertanto, è necessario che la suddetta intervenuta prenda formalmente posizione in ordine alla propria volontà di procedere alla rimozione dell'impianto;

- preso atto della necessità di individuare, con sicurezza, l'esatta collocazione spaziale dell'impianto fotovoltaico, la sua estensione, l'incidenza dello stesso sul valore del compendio pignorato e i costi per la sua eventuale rimozione e il suo smaltimento

incarico al CTU con il supporto di professionista delegato nella persona del sottoscritto Ing. Luigi Garioni in merito alla redazione di una perizia integrativa che rispondesse ai seguenti quesiti:

- che il CTU provveda a depositare un'integrazione alla relazione peritale in atti in cui individui esattamente:
- la collocazione spaziale dell'impianto fotovoltaico;

- la collocazione e il numero delle centrali di accensione del suddetto impianto con riferimento ai diversi lotti pignorati;
- i singoli lotti su cui l'impianto fotovoltaico insiste;
- l'ammontare dei costi necessari per lo smantellamento dell'impianto fotovoltaico;
- l'ammontare dei costi per lo smaltimento dei relativi materiali;
- l'ammontare del deprezzamento del compendio pignorato a seguito della rimozione dell'impianto fotovoltaico;
- ...omissis....
- che il professionista delegato, previo colloquio con il CTU, provveda a inserire, in sede di avviso di vendita, una specifica nota con cui dia atto:
- dell'esistenza dell'impianto fotovoltaico;
- dell'estensione dello stesso e della sua peculiare collocazione sugli immobili facenti parte del compendio pignorato;
- delle eventuali difficoltà di utilizzo ricollegate alla peculiare collocazione delle sue centrali di accensione soltanto su alcuni beni del compendio pignorato;
- della circostanza che il suddetto impianto fotovoltaico non costituisce oggetto del pignoramento, trattandosi di un bene appartenente a terzi;
- della circostanza che il suddetto impianto non costituisce un'entità frazionabile e divisibile, configurandosi come una struttura unica organicamente interconnessa ai beni facenti parte dei diversi lotti;
- dell'entità della spesa necessaria ad una rimozione dell'impianto fotovoltaico nel suo complesso e allo smaltimento dei relativi materiali;
- della sussistenza, con la proprietaria dell'impianto S.G. LEASING S.P.A., di un contratto di leasing attualmente risolto

2 Esame degli atti e considerazioni sull'impianto

In data 25 ottobre 2010 veniva stipulato contratto di locazione tra la SG Leasing S.p.A. e la società [REDACTED] in forza del quale veniva concesso "in uso" un impianto fotovoltaico parzialmente integrato di potenza 122,76kWp. Da collocare su immobile sito in Canelli via P. Testone n. 64/66/68 e di proprietà dell'[REDACTED]

Successivamente in data 27/01/2011 veniva protocollata SCIA (pratica 3/2011 prot. 144/2011) per attività di rimozione amianto ed installazione di impianto fotovoltaico di potenza 118,00kWp.

In data 18/06/2012 la società [REDACTED] stipulava con il gestore dei servizi energetici GSE S.P.A. con sede in Roma la convenzione 1021231562207 per riconoscimento tariffa incentivante.

Nel giugno 2015 vengono meno i pagamenti tra [REDACTED] e SG Leasing SpA indicati nel contratto in essere. Conseguentemente la SG Leasing SpA comunica la risoluzione del contratto, chiedendo contestualmente la GSE di procedere con la cessione del credito direttamente nei confronti della SG Leasing S.p.A. Successivamente vista la procedura esecutiva in essere anche il GSE sospendeva i pagamenti nei confronti della SG Leasing SpA.

Ad oggi in virtù della risoluzione del contratto, la SG Leasing SpA vanta la proprietà dell'impianto stesso.

3 Sopralluogo per individuazione ed accertamento stato dei luoghi e descrizione di dettaglio impianto fotovoltaico

In data 08 febbraio 2024 il sottoscritto, congiuntamente con il CTU incaricato Arch. Valeria Gagglioli, è stato effettuato sopralluogo di dettaglio presso l'immobile in cui è stato possibile perimetrare le pertinenze dell'impianto fotovoltaico. Il sopralluogo si è sviluppato in due fasi:

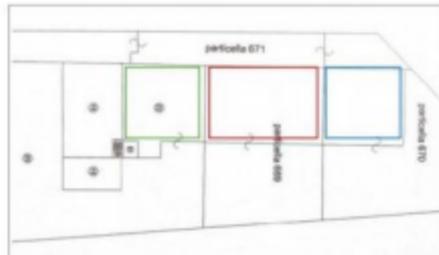
- la prima atto ad individuare e visionare il sistema di conversione (inverter) ed i percorsi della distribuzione principale sino al contatore di scambio

- la seconda atto a visionare, per quanto possibile, lo stato dell'impianto in copertura. Si precisa come non fosse possibile accedere direttamente alla copertura in quanto sprovvista di "linea vita" e pertanto non idonea a garantire lo sviluppo delle attività peritali in sicurezza. Questo però, vista la conformazione dell'immobile, con la palazzina fronte strada (inclusa nella procedura esecutiva) più alta rispetto alla copertura dei capannoni, non ha impedito di riuscire a visionare l'impianto e valutare il suo stato di conservazione.

Si riporta di seguito dettaglio delle risultanze in relazione ai quesiti richiesti.

A- COLLOCAZIONE SPAZIALE DELL'IMPIANTO

L'impianto si sviluppa sulla copertura dei lotti definiti con i seguenti riferimenti foglio 17 particelle: 669, 670, 22.



Publicazio

Esecuzione di atti di pubblica amministrazione
ripubblicazione o riproduzione



Di seguito report fotovoltaico sull'installazione in essere:

L'impianto risulta parzialmente integrato ed è composto da 1524 moduli tipo First Solar (come da relazione tecnica presentata in sede di SCIA) per un totale di 118kWp.

L'impianto risulta distribuito uniformemente sulla copertura senza prendere in considerazione la suddivisione sottostante in lotti catastali e pertanto pensato, collegato e realizzato come un unico impianto.

B- COLLOCAZIONE E IL NUMERO DELLE CENTRALI DI ACCENSIONE DEL SUDDETTO IMPIANTO CON RIFERIMENTO AI DIVERSI LOTTI PIGNORATI

La zona adibita all'alloggiamento dei sistemi di conversione è posizionata al piano seminterrato della particella catastale m. 15 f. 17, ed è composto da

- o n. 8 inverter CONERGY con i seguenti seriali:
 - 1000061007138
 - 1000061007137

- 1000061007127
- 1000061007130
- 1000061007131
- 1000061015391
- 1000061005589
- 1000061005586

Non è stato possibile verificare la potenza di ciascun inverter in quanto non disponibile alcuna targa identificativa. Gli inverter fanno poi capo ad un quadro di parallelo prossimo ai medesimi e ad un trasformatore da 125kVA 400V/400V.

Ad ogni inverter arrivano tre dorsali dalla copertura. Ognuna di queste dorsali fa capo ad un quadro di parallelo stringhe posto direttamente in copertura, come si evince dalle foto.



C- SINGOLI LOTTI SU CUI L'IMPIANTO INSISTE:

I moduli occupano le coperture dei seguenti lotti catastali

- o foglio 17 particella 669
- o foglio 17 particella 670
- o foglio 17 particella 22.

Gli inverter occupano un'area al piano seminterrato dei seguenti lotti catastali:

- o foglio 17 particella 15

Distribuzione interrata verso contatore di scambio interessa il seguente lotto catastale:

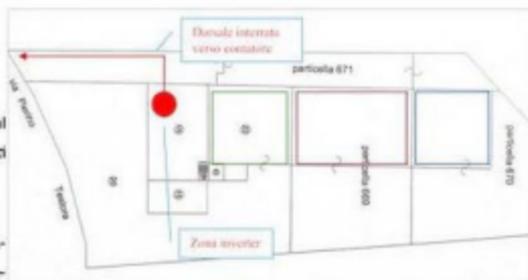
- o foglio 17 particella 671

Gli inverter occupano un'area al piano seminterrato dei seguenti lotti catastali:

- o foglio 17 particella 15

Distribuzione interrata verso contatore di scambio interessa il seguente lotto catastale:

- o foglio 17 particella 671



D- L'AMMONTARE DEI COSTI NECESSARI PER LO SMANTELLAMENTO DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO;

Stante le cose, modificare l'impianto suddividendolo in base ai lotti castali oggetto di esecuzione avrebbe le seguenti criticità:

- o Impianto progettato e realizzato come impianto unico, inverter in un unico punto, unico punto di connessione, unico trasformatore: dividerlo vorrebbe dire rifare completamente l'impianto.
- o Modificare i collegamenti in copertura vorrebbe dire smontare quasi tutto l'impianto per poter adeguare le pertinenze.
- o Modificare e spostare gli inverter in modo che siano collegati per pertinenze catastali vuol dire rifare in toto l'impianto
- o Perdita dell'attuale tariffa incentivante/convenzione con il GSE in quanto l'impianto viene radicalmente cambiato
- o Inadeguatezza alla norma attuale di prevenzione incendi: quanto in essere è coerente con la normativa dell'epoca di costruzione ma ogni modifica richiederebbe la totale sostituzione dei moduli in copertura in quanto non certificati in Classe 1 di reazione al fuoco.
- o Essendo un impianto datato, tutte le modifiche di cui sopra portano inoltre alla necessaria sostituzione di alcuni componenti (quali il dispositivo di interfaccia) che ad oggi non sarebbe più conforme CEI 0-21. Se l'impianto non viene toccato i dispositivi non necessitano di alcun aggiornamento (conformi alla norma vigente alla data di realizzazione del medesimo), ma ogni modifica di impianto richiede assolutamente un adeguamento

Publicazio

ripubblicazione o ripro

Per un totale di € 42.853,68 (IVA ESCLUSA). L'importo è esclusivamente relativo ai costi di smantellamento mentre lo smaltimento verrà considerato nel paragrafo successivo.

L'importo non tiene conto che alla rimozione dell'impianto e delle strutture in copertura, questa possa presentare in più punti situazioni critiche quali forometrie legati a viti/tasselli/bulloni, scossaline da ripristinare etc... tutte attività non stimabili in questa fase

9) L'AMMONTARE DEI COSTI PER LO SMALTIMENTO DEI RELATIVI MATERIALI

Per questa valutazione si è proceduto con una analisi di mercato dal quale è emerso come il costo di smaltimento possa essere così suddiviso:

- Costo smaltimento moduli: 15€/modulo: € 22.860,00
- Costo smaltimento quadri ed apparecchiature elettriche: € 10.500,00

Costo smaltimento complessivo stimato € 33.360,00

*) L'AMMONTARE DEL DEPREZZAMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO A SEGUITO DELLA RIMOZIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Dal punto di vista economico per come è strutturato l'impianto (caricato su un unico contatore) si ritiene non possa sussistere alcun deprezzamento, se non legato alle opere accessorie in questo momento non valutabili legate allo stato della copertura al termine dell'attività di rimozione. Nel caso peggiore occorrerebbe procedere con l'intera sostituzione della copertura, con il rifacimento della lamiera grecata di finitura. Lascio al CTU la definizione da tale intervento essendo questo prettamente attività edile.

4 Nota del sottoscritto professionista delegato.

Esistenza dell'impianto fotovoltaico

Si rimanda al paragrafo 3. della presente relazione

Estensione dello stesso e della sua peculiare collocazione sugli immobili facenti parte del compendio pignorato

In merito all'estensione dell'impianto si riporta quanto segue. I moduli occupano le coperture dei seguenti lotti catastali

- foglio 17 particella 669
- foglio 17 particella 670
- foglio 17 particella 22.

Gli inverter occupano un'area al piano seminterrato dei seguenti lotti catastali:

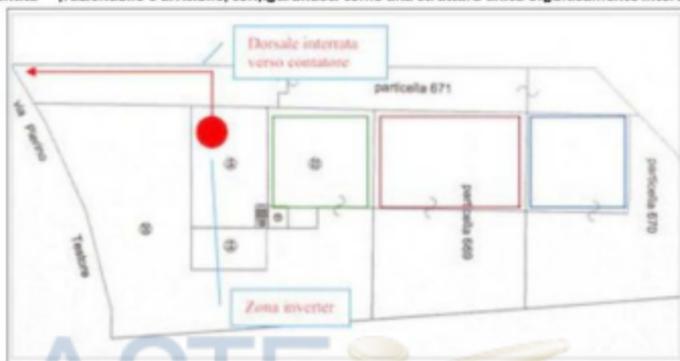
- foglio 17 particella 15

Distribuzione interrata verso contatore di scambio interessa il seguente lotto catastale:

- foglio 17 particella 671

- 4.3 **Eventuali difficoltà di utilizzo ricollegate alla peculiare collocazione delle sue centrali di accensione su alcuni beni del compendio pignorato e circostanza che il suddetto impianto non costituisce frazionabile e divisibile, configurandosi come una struttura unica organicamente interconnessa ai**

soltanto un'entità



beni facenti parte dei diversi lotti

Stante le cose, modificare l'impianto suddividendolo in base ai lotti castali oggetto di esecuzione avrebbe le seguenti criticità:

- Impianto progettato e realizzato come impianto unico, inverter in un unico punto, unico punto di connessione, unico trasformatore: dividerlo vorrebbe dire rifare completamente l'impianto.
- Modificare i collegamenti in copertura vorrebbe dire smontare quasi tutto l'impianto per poter adeguare le pertinenze.
- Modificare e spostare gli inverter in modo che siano collegati per pertinenze catastali vuol dire rifare in toto l'impianto
- Perdita dell'attuale tariffa incentivante/convenzione con il GSE in quanto l'impianto viene radicalmente cambiato
- Inadeguatezza alla norma attuale di prevenzione incendi: quanto in essere è coerente con la normativa dell'epoca di costruzione ma ogni modifica richiederebbe la totale sostituzione dei moduli in copertura in quanto non certificati in Classe 1 di reazione al fuoco.
- Essendo un Impianto datato, tutte le modifiche di cui sopra portano inoltre alla necessaria sostituzione di alcuni componenti (quali il dispositivo di interfaccia) che ad oggi non sarebbe più conforme CEI 0-21. Se l'impianto non viene toccato i dispositivi non necessitano di alcun aggiornamento (conformi alla norma vigente alla data di realizzazione del medesimo), ma ogni modifica di impianto richiede assolutamente un adeguamento

Considerando quanto sopra l'unica alternativa tecnica ed economica percorribile è quella di mantenere l'impianto immutato, facendo in modo che i benefici di questo permangano per il contatore oggetto di contratto con il GSE.

Publicazio

Esecuzione di atti di
ripubblicazione o ripro

4.4 Circo**stan**za che il suddetto impianto fotovoltaico non costituisce oggetto del pignoramento, trattandosi di un bene appartenente a terzi e sussistenza, con la proprietario dell'impianto S.G. LEASING S.P.A., di un contratto di leasing attualmente risolto

Come riportato agli atti, nel giugno 2015 venendo meno i pagamenti tra [redacted] e SG Leasing SpA, quest'ultima comunica la risoluzione del contratto, chiedendo contestualmente la CSE di procedere con la cessione del credito direttamente nei confronti della SG Leasing S.p.A.

Ad oggi in virtù della risoluzione del contratto, la SG Leasing SpA vanta la proprietà dell'impianto stesso. In merito al fatto che il bene possa o meno essere oggetto di pignoramento, non essendo un'attività prettamente tecnica, si rimanda a quanto indicato dall'illustrissimo G.E. con documento inesso per pec. del 02.12.2023.

4.5 Entità della spesa necessaria ad una rimozione dell'impianto fotovoltaico nel suo complesso e allo smaltimento dei relativi materiali

In merito allo smantellamento dell'impianto fotovoltaico si riporta di seguito computo metrico redatto con prezzario Regione Piemonte 2023:



Publicazio

Esecuzione
ripubblicazione o ripro

N. Ord.	TARIFFA	DESCRIZIONE DEI LAVORI	MISURAZIONE				IMPORTI		
			Perog.	Long.	Sup.	Misure	Quantità	UNITARIO TOTALE	
101	PLA20.00	Operai qualificati Chie Normal MISURAZIONE:							
			80,00	0,00			400,00		
								400,00	
201	PLA20.00	Operai qualificati Chie Normal MISURAZIONE:							
			80,00	0,00			400,00		
								400,00	
300	AR.01.00	PARAFFINO isolante in fogli di spessore minimo di 120 in cm piano di capotele e delle tavole formate, da isolare in la protezione di livello. L'ora. tempo delle scale, tra il sistema, scudi sul stile e perpendicolare, del degli scudi, laterali, etc. fornito e posto in opera. I tetti devono essere posti ad un'inclinazione adeguata al fine di garantire la facilità d'effettuare quella di un operatore. I carrelli e le tavole formate non devono lasciare una lora o parte inutilizzata, maggiore di 5,0 m, nelle due o i carrelli che le tavole ferme piano devono essere applicati alla parte interna dei montanti. Sono compresi: il montaggio con tutto il. Che occorre per allegare e le lavorazioni anche ripetute durante le fasi di lavoro; l'acabamento e l'abbinamento a fine opera. Montare il tutto fronte posto in fogli.							
			170,00				170,00		
								170,00	
400	AR.01.00	PROTEZIONE DI APERTURA nei casi con tavole d'acciaio da 1,00 m con sola prima mano MISURAZIONE:							
			90,00				90,00		
								90,00	
500	AR.01.00	ROA DI CANTIERE (NOI SERVIZIO SENSO) SMONTATO: realizzato da struttura di base, sbrivato da terra, e sbrivato in profilo. Il scudo presso parete, copertura e tamponatura con pannelli sandwich costituito da tavole interne ed esterne e collante esterno (spessore 40 cm) devono essere in pannello sandwich, infine in alluminio, pavimento in legno stratificato massiccio, pavimentazione cementata, completa di impianti elettrici, altro (cassa cavi e frangilo) e fagnone, termico elettrico interno, acciaio di tre blocchi, tra 500 e 1000, completo di impianti, tubi, scudi ed accessori. Completare, tamponare, montare e smontaggio e preparazione della base in chi armata di appoggio (Dimensioni maximo 2,50x1,50x1,50) Coda prima mano e frattone di mese.							
			1,00				1,00		
								1,00	
600	AR.01.00	ROA DI CANTIERE (NOI SERVIZIO SENSO) SMONTATO: realizzato da struttura di base, sbrivato da terra, e sbrivato in profilo. Il scudo presso parete, copertura e tamponatura con pannelli sandwich costituito da tavole interne ed esterne e collante esterno (spessore 40 cm) devono essere in pannello sandwich, infine in alluminio, pavimento in legno stratificato massiccio, pavimentazione cementata, completa di impianti elettrici, altro (cassa cavi e frangilo) e fagnone, termico elettrico interno, acciaio di tre blocchi, tra 500 e 1000, completo di impianti, tubi, scudi ed accessori. Completare, tamponare, montare e smontaggio e preparazione della base in chi armata di appoggio (Coda per ogni mese e frattone di mese massimo di primo MISURAZIONE:							
			1,00				1,00		
								1,00	
700	AR.01.00	NUOVO IMPIANTO per servizi di cantiere. Prefabbricato monoblocco sul sito ufficio, spogliatoio e servizi di cantiere, Caratteristiche: Struttura di acciaio, parete perimetrale realizzata con pannelli sandwich, dello spessore minimo di 40 cm, completato da tamponatura esterna ed interna e collantatura di polistirolo espanso autocollante, diviso in sistema realizzato con la perimetrale, con giunzione realizzata con pannelli in agglomerato di legno stratificato (altezza di spessore tra 10, colla di adesivo in polistirolo di PVC, colla e il sistema di fissaggio) completa rispetto del servizio (altezza di spessore e spessore nei piedini anelli, sovrapposti in allumina preadattati, nelli sandwich, terra (divergenza massima di 20mm) che mantenga il sistema, sistema interno e esterno di tipo di cantiere. Sono compresi: l'ora per il taglio delle fasi di lavoro che si richiama al fine di garantire la sicurezza e l'igiene dei lavoratori; il montaggio e la smontaggio (entro quanto, per i montanti legati alla struttura del sistema, quale siano sempre applicati sul stile durante il corso del lavoro e quello della Realizzare con massiccio di divaricata (da livello) la struttura del fuso e la manutenzione; i carrelli, pedana e il sistema di manutenzione programmata; il trasporto presso il cantiere; la preparazione della base di appoggio; i collantamenti necessari della struttura; rispetto di terra estesa, gas, neli quando previsti; l'ora dell'ingegnere per la manutenzione e la collantatura esterna predefinita e per l'abbinamento e fine opera. Arretramento minimo annuo, scudi e scudi. Sono la presenza degli appostamenti previsti negli articoli seguenti (dimensioni di cantiere); dovrà essere costantemente condotta in relazione alla compatibilità ed alla localizzazione del cantiere, risultando di norma già rinnovata nell'ordine delle opere previste (cf. D.P.R. 107/10 art. 10 c.1); il Coordinatore per la Sicurezza in Fase di Progettazione valutarà l'esecuzione inclusiva di tali appostamenti nel campo tecnico della sicurezza in funzione delle esigenze ulteriori (rispetto a condizioni antiche) previsti dal cantiere specifico. I scudi per ogni mese e frattone di mese massimo di primo MISURAZIONE:							
			1,00				1,00		
								1,00	
800	AR.01.00	NUOVO IMPIANTO per servizi di cantiere. Prefabbricato monoblocco sul sito ufficio, spogliatoio e servizi di cantiere, Caratteristiche: Struttura di acciaio, parete perimetrale realizzata con pannelli sandwich, dello spessore minimo di 40 cm, completato da tamponatura esterna ed interna e collantatura di polistirolo espanso autocollante, diviso in sistema realizzato con la perimetrale, con giunzione realizzata con pannelli in agglomerato di legno stratificato (altezza di spessore tra 10, colla di adesivo in polistirolo di PVC, colla e il sistema di fissaggio) completa rispetto del servizio (altezza di spessore e spessore nei piedini anelli, sovrapposti in allumina preadattati, nelli sandwich, terra (divergenza massima di 20mm) che mantenga il sistema, sistema interno e esterno di tipo di cantiere. Sono compresi: l'ora per il taglio delle fasi di lavoro che si richiama al fine di garantire la sicurezza e l'igiene dei lavoratori; il montaggio e la smontaggio (entro quanto, per i montanti legati alla struttura del sistema, quale siano sempre applicati sul stile durante il corso del lavoro e quello della Realizzare con massiccio di divaricata (da livello) la struttura del fuso e la manutenzione; i carrelli, pedana e il sistema di manutenzione programmata; il trasporto presso il cantiere; la preparazione della base di appoggio; i collantamenti necessari della struttura; rispetto di terra estesa, gas, neli quando previsti; l'ora dell'ingegnere per la manutenzione e la collantatura esterna predefinita e per l'abbinamento e fine opera. Arretramento minimo annuo, scudi e scudi. Sono la presenza degli appostamenti previsti negli articoli seguenti (dimensioni di cantiere); dovrà essere costantemente condotta in relazione alla compatibilità ed alla localizzazione del cantiere, risultando di norma già rinnovata nell'ordine delle opere previste (cf. D.P.R. 107/10 art. 10 c.1); il Coordinatore per la Sicurezza in Fase di Progettazione valutarà l'esecuzione inclusiva di tali appostamenti nel campo tecnico della sicurezza in funzione delle esigenze ulteriori (rispetto a condizioni antiche) previsti dal cantiere specifico. I scudi per ogni mese e frattone di mese massimo di primo MISURAZIONE:							
			1,00				1,00		
								1,00	
900	PAK03.00	Trave di piattaforma e parapetto, con motore diesel, idoneo per terreni acciolti, con piano di lavoro parallello da appoggio fornito con soleratura fino a 1,00 m, dimensioni colla 1,5 m x 1,5 m per altezza di lavoro fino a 1,0 m portata massima 100 kg MISURAZIONE:							
			25,00				25,00		
								25,00	
1000	PAK03.00	Trave di argano e cavalletto con palo della portata di kg 250, completa energia elettrica ad ogni essere commessa per il tempo di effettiva impiego, include l'ora del manomiatore MISURAZIONE:							
			60,00				60,00		
								60,00	
								4,00	
								294,00	
								4282,00	

Per un totale di € 42.853,68 (IVA ESCLUSA). L'importo è esclusivamente relativo ai costi di smantellamento mentre lo smaltimento verrà considerato nel paragrafo successivo.

L'importo non tiene conto che alla rimozione dell'impianto e delle strutture in copertura, questa possa presentare in più punti situazioni critiche quali forometrie legati a viti/tasselli/bulloni, scossaline da ripristinare etc... tutte attività non stimabili in questa fase

In merito allo smaltimento, si è proceduto con una analisi di mercato dal quale è emerso come il costo di smaltimento possa essere così suddiviso:

- Costo smaltimento moduli: 15€/modulo: € 22.860,00
- Costo smaltimento quadri ed apparecchiature elettriche: € 10.500,00

Costo smaltimento complessivo stimato € 33.360,00

COSTO TOTALE SMANTELLAMENTO E SMALTIMENTO: € 77.213,68



5 Nota integrativa in merito alla stima del valore di mercato dell'impianto.

Come richiesto dall'illustrissimo Giudice, si riporta di seguito stima del valore di mercato attuale dell'impianto fotovoltaico.

5.1 Stima producibilità e ricavi impianto - Stima del valore di mercato.

Per poter valutare il valore di mercato dell'impianto occorre partire dalla stima di producibilità. Viene utilizzato per tale stima il sistema di simulazione PVGIS con database aggiornato la località di Canelli (AT).

Stima producibilità considerando l'impianto con orientamento peggiore e pari -139° rispetto al Sud:



PVGIS 6 stima del rendimento energetico FV:

Valori inseriti:

Latitudine/Longitudine: 45.7273, 10.6000
 Località: Canelli
 Database solare: PVGIS-ERA5
 Tecnologia PV: monocr.
 FV installato: 170 kWp
 Rendite di sistema: 18 %

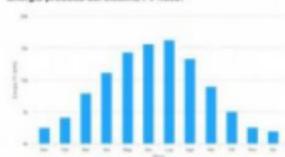
Output del calcolo:

Angolo inclinazione: 18 °
 Angolo orientamento: 139 °
 Produzione annuale FV: 103725.63 kWh
 Ingrandimento annuale: 1219.74 kWh/m²
 Variazione interannuale: 2877.18 kWh
 Variazione di produttività a causa di:
 Angolo d'inclinazione: -6.17 %
 Effetti spettrali: 0.41 %
 Temperatura e irradianza totale: -6 %
 Perdite totali: 27.99 %

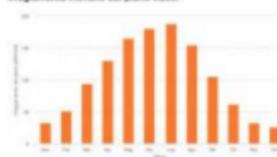
Grafico dell'orizzonte al luogo scelto:



Energia prodotta dal sistema FV fisso:



Ingrandimento mensile sul piano fisso:



Energia FV ed ingrandimento mensile

Mese	E _m [kWh]	IR _m [%]	SD _m [%]
Gennaio	2475.3	32.9	176.8
Febbraio	4132.2	51.2	476.9
Marzo	7901.3	93.9	861.0
Aprile	11182.0	130.2	915.1
Maggio	14219.1	186.2	1064.2
Giugno	16606.0	219.0	816.5
Luglio	16269.0	217.4	783.1
Agosto	13201.0	174.2	619.9
Settembre	8695.0	115.3	511.7
Ottobre	5673.8	61.5	362.5
Novembre	2534.6	32.5	300.2
Dicembre	1914.6	25.7	85.2

E_m: Media mensile del rendimento energetico del sistema definito [kWh]

IR_m: Media mensile di ingrandimento al metro quadro sui moduli del sistema scelto [kWh/m²]

SD_m: Variazione standard del rendimento mensile di anno in anno [kWh]

Copyright 2011-2014 by European Commission. All rights reserved. PVGIS is a trademark of the European Commission. The content of this document is the property of the European Commission. It is not to be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of the European Commission.

PVGIS - Direzione Europea, 2001-2024.

Reproduction is authorized, provided the source is acknowledged, with a clear reference to PVGIS.

Rapporto generato il 2024/07/02



2 A conclusione, così come richiesto con istanza in data 26/03/2024 dall'III.mo GE risulta fondamentale segnalare anche la presenza di un impianto di betonaggio sul compendio pignorato.

L'occupazione insiste sul mappale 670 lato Nord Ovest del locale produttivo nonché adiacente all'alveo del torrente Belbo ed è costituito da tre silos di circa 10,00 m di altezza, dal diametro esterno di circa 3.500 mm e un organo di collegamento con nastro trasportatore per lo stoccaggio del calcestruzzo.

I silos sono formati da elementi cilindrici in acciaio il cui fondo è sostenuto da quattro gambe a sezione tubolare imbullonate non direttamente al suolo ma su piattaforme in calcestruzzo aventi uno spessore di circa 50 cm, risultando così sollevate dal terreno.

Internamente al capannone produttivo e solo per la porzione risultante la particella 670, si trova l'impianto di produzione "tramoggia" per la preparazione degli inerti e miscelazione del calcestruzzo.

Lo stesso, pure essendo considerato macchinario al servizio di una attività, non può nel suo complesso, essere considerato quale volume tecnico, per la sua installazione è stata difatti rilasciata Concessione Edilizia dal Comune di Canelli in data 28 aprile 1977 n.42 oltre alle opere di manutenzione straordinaria all'impianto con DIA protocollata in data 4 settembre 2008 – pratica n.184/2008 prot.15251/2008.

Il tutto indicato nell'atto rogito Notajo ██████████ in Casale Monferrato, registrato a Casale M.to il 23/02/2009 al n.478, Rep N.66.766 Raccolta N.14.238.

Le torri di betonaggio, "silos" e i relativi nastri trasportatori sono il fulcro della passata attività produttiva, oggi in evidente stato di "disuso" come si evince dalla documentazione fotografica allegata, continuano ad insistere su parte del compendio pignorato pur essendo cessata l'attività come da contratto di locazione commerciale tra le parti.

In conclusione la società Unical S.p.A., proprietaria dell'impianto, con lettera del 15/07/2024 e con riferimento all'intero impianto di betonaggio di cui sopra RINUNCIA di fatto alla proprietà dello stesso, compiendo atto di derezione e abbandono nel luogo in cui si trova rimettendo a terzi la sorte dell'impianto, dal suo utilizzo allo smaltimento e/o demolizione.

i) Valutazione dell'impianto

Il materiale residuo ricoverato, nonché insistente su parte del compendio pignorato, è rappresentato da elementi metallici costitutivi l'impianto stesso ovvero le componenti della tramoggia, il nastro trasportatore ed i silos di stoccaggio dell'inerte.

I resti accatastati all'aperto ormai inutilizzati privi di manutenzione risultano inutilizzabili al di là del deterioramento intercorso a causa degli agenti atmosferici, sono ad oggi valutabili nelle singole parti solo quali pezzi residui da destinare alle fonderie per la loro trasformazione, così come indicato anche da ditte specializzate nel settore e per le quali si allegano valutazioni di smaltimento.

Al prezzo di smontaggio e quindi di smaltimento si deve aggiungere anche il costo di svuotamento dei silos e della tramoggia dagli inerti e/o additivi residui che dovranno essere appunto eliminati a parte .

ii) Costo rimozione e smaltimento

dal confronto con ditte specializzate sul mercato nella rimozione e smaltimento degli impianti di produzione si è potuti giungere a definire a quanto indicativamente ammontano i relativi costi (per altro già chiesti dalla ditta Unicalcostruzzi S.p.A) sia di smontaggio che di smaltimento, considerando che l'impianto di cui all'oggetto per le sue caratteristiche ha costo di valore pari a zero.

- | | |
|---|-----------|
| 1. Smontaggio e smaltimento del ferro vecchio | €9.000,00 |
| 2. svuotamento tramoggia e silos | €18.700 |
| 3. oneri di sicurezza | €900,00 |
| 4. totale complessivo esclusi oneri di legge pari a | €. 28.600 |

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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

RISPOSTA

Dai sopralluoghi effettuati e da quanto dichiarato dai locatari stessi, non sono presenti Amministratori di Condominio, quindi non sono quantificabili le spese di gestione degli immobili.

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 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 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

Publicazio

venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

RISPOSTA

Al fine di determinare un valore d'insieme quanto più attendibile ad oggi, risulta doveroso un breve preambolo a giustificazione dei valori di seguito riportati; nell'anno 2023 si interrompe la crescita che dal 2014 accompagna il settore non residenziale, con l'unica eccezione del calo delle compravendite registrato nel 2020, dovuto agli effetti della pandemia sulla vita sociale ed economica del paese.

Oggi il fattore di debolezza del mercato immobiliare causato dalla inflazione e incertezza verso gli anni a venire ha segnato una flessione della domanda evidenziando altresì differenze tra città sul territorio Nazionale.

Pertanto si è provveduto ad aggiornare i valori degli immobili (residenziale e non) utilizzando le indicazioni fornite sia dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* (provincia di Asti, Comune Canelli fascia: Periferica codice di zona: D2, per il secondo semestre 2023 sia le indagini di mercato (borsino immobiliare), nonché una terza valutazione sulla base delle redditività mensili (canone di locazione), capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Tutte le consistenze sono state calcolate tramite rilievo metrico e confrontate con la situazione catastale.

RESIDENZIALE

Le compravendite di abitazioni nel primo trimestre del 2024 registrano ancora una volta una riduzione in tutte le aree del paese, che in termini tendenziali supera a livello nazionale il 7% rispetto allo stesso periodo del 2023 e che riguarda, anche se con diverse intensità, tutte le aree territoriali e le grandi città:

- 1) Il prezzo indicato dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*, per abitazioni civili in discreto stato conservativo varia da un minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 750,00 poiché lo stato del fabbricato e degli alloggi necessiterebbe di interventi di manutenzione oltre all'assenza della linea del gas metano e del rifacimento dell'impianto elettrico, l'assenza di cantine e/o box auto, si ritiene appropriato utilizzare il coefficiente dato minimo: €/mq 500,00
- 2) Il valore riportato dal *Borsino Immobiliare* per le compravendite di abitazioni di fascia media in zona "Fuori dal centro abitato" e con caratteristiche di discreta finitura quale è l'appartamento visionato nonché i coefficienti di merito (piano con ascensore, stato di conservazione, età dell'edificio, il sistema di riscaldamento e la luminosità) varia da un minimo di €/mq 481,00 ad un

massimo di €/mq 787,00

Il fabbricato non è dotato di ascensore

per le motivazioni già riportate si utilizza il parametro minimo: = €/mq 481,00

3) Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio si è desunta la seguente stima analitica:

Locazione civile abitazione (€/mqxmese):

valore minimo 1,11 €/mq – valore massimo 1,76 €/mq – valore medio = €/mq1,43

Fitto mensile ($R_{m \text{ lordo}}$) = €/mese

Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 3,8\%$ (investimento ad uso residenziale)

ALLOGGI sub6				
tipologia	m q	coefficiente	€/mq	stima
Residenziale	76,97	100%	€ 500	€ 36.485
balcone	36,69	30%	€ 175	€ 6.421
totale				€ 44.906

2 Borsino immobiliare

ALLOGGI sub6				
tipologia	m q	coefficiente	€/mq	stima
Residenziale	76,97	100%	€ 481	€ 37.023
balcone	36,69	30%	€ 168	€ 6.177
totale				€ 43.199

ALLOGGI sub.6 (affitto)				
tipologia	m q	coefficiente	€/mq	stima
Residenziale	76,97	100%	€ 1,43	€ 110,07
balcone	36,69	100%	€ 1,43	€ 52,47
totale				€ 162,53

V= Rnetto annuo/r	€ 162,53	x12/r	€ 51.326,46
Valore capitale medio			€ 48.477,18

Publicazio

Esecuzione o ripubblicazione o riproduzione

ALLOGGI sub7				
tipologia	m q	coefficiente	€/mq	stima
Residenziale	86,84	100%	€ 500	€ 43.420
balcone	6,26	35%	€ 175	€ 1.096
totale				€ 44.516
2 Borsino immobiliare				
ALLOGGI sub7				
tipologia	m q	coefficiente	€/mq	stima
Residenziale	86,84	100%	€ 481	€ 41.770
balcone	6,26	35%	€ 168	€ 1.054
totale				€ 42.824
ALLOGGI sub.7 (affitto)				
tipologia	m q	coefficiente	€/mq	stima
Residenziale	86,84	100%	€ 1,43	€ 124,18
balcone	6,26	100%	€ 1,43	€ 8,95
totale				€ 133,13
V= Rnetto annuo/r		€ 133,13	x12/r	€ 42.042,00
Valore capitale medio				€ 43.127,14

ALLOGGI sub8				
tipologia	m q	coefficiente	€/mq	stima
Residenziale	126,36	100%	€ 500	€ 63.180
balcone	37,51	35%	€ 175	€ 6.564
totale				€ 69.744
2 Borsino immobiliare				
ALLOGGI sub8				
tipologia	m q	coefficiente	€/mq	stima
Residenziale	126,36	100%	€ 481	€ 60.779
balcone	37,51	35%	€ 168	€ 6.315
totale				€ 67.094
affitto				
ALLOGGI sub8 (affitto)				
tipologia	m q	coefficiente	€/mq	stima
Residenziale	126,36	100%	€ 1,43	€ 180,69
balcone	37,51	100%	€ 1,43	€ 53,64
totale				€ 234,33
V= Rnetto annuo/r		€ 234,33	x12/r	€ 74.000,24
Valore capitale medio				€ 70.279,49

Riepilogando quindi i risultati dei criteri estimativi ed eseguendo una media aritmetica dei valori si giunge al seguente valore espresso in Euro:

Valore complessivo	(€70.279,49+€43.127,14+€46.477,18)=	€ 159.883,81
ragionevolmente arrotondato a		€ 160.000,00

COMMERCIALE

Nel primo trimestre 2024 crescono gli scambi di negozi con un aumento del 6,5% sul primo trimestre 2023. L'aumento dei volumi è riscontrabile in tutte le aree geografiche del paese: le variazioni più elevate si presentano al Centro e al Nord Ovest.

Il criterio di stima adottato per l'unità immobiliare commerciale (mapp.5 sub.22-15) che prevede la determinazione del più probabile valore di mercato, è pari alla superficie lorda commerciale stessa moltiplicata per il parametro economico della zona.

Sono stati analizzati i dati ricavati dai listini del *Borsino Immobiliare* (il quale stima il Valore di mercato considerando la Superficie commerciale x Quotazione al mq x coefficienti di merito) e aggiornati alle quotazioni di zona

1) Il prezzo indicato da *Borsino immobiliare*, per *Negozi/commerciali* in normale stato conservativo varia da un minimo di €/mq 415,00 ad un massimo di €/mq 678,00

magazzini variano da un minimo di €/mq 215,00 ad un massimo di €/mq 439,00

Per il tipo di locazione del bene, le condizioni esterne ed interne dei locali (si sono rilevati interventi di manutenzione edilizia con adeguamento alle norme igienico sanitarie), e i coefficienti di merito:

1. (superfici vani accessori e parcheggi) posti auto scoperti +20%
2. (magazzini) a piano seminterrato con accesso carraio -15%

si ritiene opportuno utilizzare il valore di €/mq 655,00 (prendendo come riferimento il valore medio € 546,50 +20%) per la parte commerciale e di €/mq 278,00 (prendendo come riferimento il valore medio € 327,00-15%) per i locali ad uso magazzino

2) Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* si è desunta la seguente stima analitica:

Locazione commerciale (€/mqxmese):

valore minimo 2,00 €/mq – valore massimo 3,27 €/mq – valore medio = 2,63 €/mq

Locazione magazzini (€/mqxmese):

valore minimo 0,90 €/mq – valore massimo 1,88 €/mq – valore medio = 1,39 €/mq

Publicazio

Esecuzione di atti di
ripubblicazione o ripro

COMMERCIALE				
tipologia	m q	coefficiente	€/mq	stima
commerciale (sup.vendita, ufficio annesso, servizi igienici)	730,00	100%	€ 655,00	€ 478.150,00
locali ad uso magazzino e deposito	380,00	100%	€ 278,00	€ 105.640,00
totale				€ 583.790,00
COMMERCIALE (affitto)				
commerciale (sup.vendita, ufficio annesso, servizi igienici)	730,00		€ 2,63	€ 1.919,90
locali ad uso magazzino e deposito	380,00		€ 1,39	€ 528,20
totale				€ 2.448,10
Fitto mensile (Rm lordo) pari a € 2.448,10				
Saggio annuo di capitalizzazione: r = 6,5% (investimento non residenziale)				
V= Rnetto annuo/r	€ 2.448,10	x12/r		€ 451.956,92

Riepilogando quindi i due risultati dei criteri estimativi ed eseguendo una media aritmetica dei valori, si giunge al seguente valore totale in Euro:

Valore complessivo	(€583.790,00+€451.956,92)/2=	€ 517.873,46
ragionevolmente arrotondato a		€ 518.000,00

Sub 15				
MAGAZZINI				
tipologia	m q	coefficiente	€/mq	stima
locali ad uso magazzino	450,00	100%	€ 278,00	€ 125.100,00
totale				€ 125.100,00
MAGAZZINI (affitto)				
locali ad uso magazzino	450,00		€ 1,39	€ 625,50
totale				€ 625,50
Fitto mensile (Rm lordo) pari a € 625,50				
Saggio annuo di capitalizzazione: r = 6,5% (investimento non residenziale)				
V= Rnetto annuo/r	€ 625,50	x12/r		€ 115.476,92

Riepilogando quindi i due risultati dei criteri estimativi ed eseguendo una media aritmetica dei valori, si giunge al seguente valore totale in Euro:

Valore complessivo	(€125.100+€115.476,92)/2=	€ 120.288,46
ragionevolmente arrotondato a		€ 120.300,00

MAGAZZINO

Stesso criterio di stima per l'unità immobiliare magazzino (mapp.671) che prevede la determinazione del più probabile valore di mercato pari alla superficie lorda stessa moltiplicata per il parametro economico della zona.

1) Il prezzo indicato da *Borsino immobiliare*, per *magazzini* variano da un minimo di €/mq 215,00 ad un massimo di €/mq 439,00

Per il tipo di locazione del bene, le condizioni esterne ed interne dei locali e i coefficienti di merito così come già indicato per l'ambito del commerciale si ritiene opportuno utilizzare un valore medio pari a €/mq 327,00

2) Utilizzando il valore medio di locazione fornito dal *Borsino immobiliare* si è desunta la seguente stima analitica:

Locazione magazzini (€/mqx mese):

valore minimo 0,90 €/mq – valore massimo 1,88 €/mq – valore medio = 1,39 €/mq

tipologia	m q	MAGAZZINO		stima
		coefficiente	€/mq	
locali ad uso magazzino/d				
eposito	372,80	100%	€ 278,00	€ 103.638,40
totale				€ 103.638,40
MAGAZZINI (affitto)				
locali ad uso magazzino/				
deposito	372,80		€ 1,39	€ 518,19
totale				€ 518,19
Fitto mensile (Rm lordo) pari a € 514,30				
Saggio annuo di capitalizzazione: r = 6,5% (investimento non residenziale)				
V= Rnetto annuo/r		€ 518,19	x12/r	€ 95.666,22

Riepilogando quindi i due risultati dei criteri estimativi ed eseguendo una media aritmetica dei valori, si giunge al seguente valore totale in Euro:

Valore complessivo	(€103.638,40+€95.666,22)/2=	€ 99.652,31
ragionevolmente arrotondato a		€ 100.000,00

PRODUTTIVO

Crescono, nel primo trimestre del 2024 anche gli scambi di unità a destinazione produttiva. La crescita coinvolge tutte le aree geografiche del paese, con un tasso intorno al +17% per le aree del Nord, dove si concentra la quota maggiore degli scambi.

Stesso criterio di stima per l'unità immobiliare produttivo (mapp. 669-670) attualmente diviso in due spazi, che prevede la determinazione del più probabile valore di mercato pari alla superficie lorda commerciale stessa moltiplicata per il parametro economico della zona.

1) Il prezzo indicato dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*, 2 semestre anno 2023, per produttivo con stato conservativo normale variano da un minimo di €/mq 335,00 ad un massimo di €/mq 500,00.

Per il tipo di locazione del bene, le condizioni esterne ed interne dei locali e i coefficienti di merito:

- (capannoni) a piano terreno con accesso carraio 0%
- (capannoni) a piano rialzato – 5%
- (capannoni) senza accesso autoarticolati – 10%
- (capannoni) senza area di pertinenza – 15%

ricadendo in zona D2 classificata come tipologia prevalente "capannoni industriali", in normale stato di conservazione, con accesso carraio ad un livello inferiore rispetto al piano strada (circa – 130 cm) si ritiene opportuno utilizzare un valore medio di €/mq 417,50;

2) Il valore riportato dal *Borsino Immobiliare* (il quale stima il Valore di mercato considerando la Superficie commerciale x Quotazione al mq x coefficienti di merito) per le compravendite di capannoni industriali in buono stato, varia da un minimo di €/mq 204,00 ad un massimo di €/mq 426,00.

per le considerazioni già fatte si applicano i seguenti valori medi :€/mq 315,00

3) Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'attuale *Borsino Immobiliare* si ha Locazione produttivo (€/mqxmese):

valore minimo 0,89 €/mq – valore massimo 1,86 €/mq – valore medio = 1,38 €/mq

PRODUTTIVO				
tipologia	m q	coefficiente	€/mq	stima
locale ad uso produttivo	581,53	100%	€ 417,50	€ 242.788,78
locale ad uso produttivo	390,00	100%	€ 417,50	€ 162.825,00
totale				€ 405.613,78
2 Borsino immobiliare				
PRODUTTIVO				
tipologia	m q	coefficiente	€/mq	stima
locale ad uso produttivo	581,53	100%	€ 315,00	€ 183.181,95
locale ad uso produttivo	390,00	100%	€ 315,00	€ 122.850,00
totale				€ 306.031,95
PRODUTTIVO(affitto)				
tipologia	m q	coefficiente	€/mq	stima
locale ad uso produttivo	581,53		€ 1,38	€ 802,51
locale ad uso produttivo	390,00		€ 1,38	€ 538,20
totale				€ 1.340,71
Fitto mensile (Rm lordo) pari a € 1.340,71				
Saggio annuo di capitalizzazione: r = 6,5% (investimento non residenziale)				
V= Rnetto annuo/r		€ 1.340,71	x12/r	€ 247.515,95

Riepilogando quindi i risultati dei criteri estimativi ed eseguendo una media aritmetica dei valori, si giunge al seguente valore totale in Euro:

Valore complessivo	(€405.613,78+€306.031,95+€247.515,95)/3=	€ 319.720,56
ragionevolmente arrotondato a		€ 320.000,00

TERRENI

Per la stima del valore di mercato dei terreni in oggetto devono essere tenute in considerazione una serie di fattori che generalmente sono indicati come estrinseci ed intrinseci.

I primi risultano dai caratteri tipografici della zona di pianura, depressa, montana, ecc., nonché dai caratteri idrogeologici, come la presenza dei fiumi, canali, invasi, falde freatiche ai fini di potere valutare la possibilità di irrigazione; i secondi valutano la posizione rispetto ai centri abitati, la presenza di piantagioni arboree, essenza, presenza di fabbricati, presenza di vincoli, servitù attive e passive e particolari condizioni che determinano posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi similari.

Visto il P.R.G.C. con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio, l'ubicazione dei terreni e la loro classificazione l'attuale stato dei luoghi e in ultimo incogni di mercato per

definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento, il criterio adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello "sintetico/comparativo".

INDAGINI DI MERCATO

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e dalle indagini effettuate i valori mediamente della provincia annualità 2022 oscillano tra un

seminativo

a) Vmin di €/Ha 10.965,00

b) Vmax di €/Ha 15.000,00

bosco ceduo

a) Vmin di €/Ha 2.780,00

b) Vmax di €/Ha 3.640,00

Rel acq es.

a) Vmin di €/Ha 500,00

b) Vmax di €/Ha 1.000,00

Secondo i Valori Agricoli Medi Comune di Canelli – Ufficio Provinciale Asti Annualità 2022 – Agenzia delle Entrate

Valore seminativo €/Ha 14.343,00

Valore bosco ceduo €/Ha 3.640,00

Valore Rel acq es €/Ha 800,00

Ai sensi di quanto sopra esposto si ritiene corretto dovere considerare il valore indicato per la zona di Canelli Regione Agraria Colline del Belbo e del Tiglione secondo i valori riportati:

Quotazioni seminativo: 3.463,00 mq (complessivi) = 0,3463 Ha
 $0,3463 \text{ Ha} \times \text{€} 14.343,00 = \text{€} 4.967,00$

Quotazioni bosco ceduo: 190,00 mq (complessivi) = 0,019 Ha
 $0,019 \text{ Ha} \times \text{€} 3.640,00 = \text{€} 69,16$

Quotazioni rel acq es: 2.017,00 mq (complessivi) = 0,2017 Ha
 $0,2017 \text{ Ha} \times \text{€} 800,00 = \text{€} 161,36$

Tabella riassuntiva	
tipologia terreno	valore di stima
seminativo	€ 4.967,00
bosco ceduo	€ 69,16
seminativo	€ 161,36
totale	€ 5.197,52

Publicazio

Esecuzione di un'asta di vendita immobiliare. La presente pubblicazione o riproduzione è vietata senza permesso scritto dalla Agenzia delle Entrate.

Note conclusive

Come richiesto dall'III.mo Giudice Esecutore, così come indicato al punto 12 ,pag.7 della presente relazione peritale si procede alla definizione del valore finale dell'intero compendio esecutato tenendo in considerazione altresì di tutti quei vincoli e oneri non eliminabili dalla procedura, descritti e documentati così da giungere ad una stima complessiva del bene.

Lotto Unico di vendita formato dai mappali e rispettivi subalterni così riassumibili:

foglio	particella	subalterni	categoria
17	5	6,7,8	A/3
17	5	15	C/2
17	5	22	D/8
17	669,670		D/7
17	671		C/2
Totale			€.1.218.300,00

Terreni ad uso agricolo

foglio	particella	subalterni	categoria
17	316,487,488,572,575,578,582,588,614,617,621,625,626,629		Seminativo-bosco ceduo
16	641,642		seminativo
Totale			€5.197,52

Valore dell'impianto fotovoltaico mantenuto attivo 4°CE (l'impianto fotovoltaico sull'intero compendio presenta una incidenza di valore pari al 7,16%)

Totale	€.92.149,06
---------------	--------------------

Oneri rimozione e smaltimento dell'impianto di betonaggio

Totale	€.28.600
---------------	-----------------

TOTALE complessivo di vendita	€.1.287.046,58
€.1.287.000,00	

QUESITO 16

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

RISPOSTA

Gli immobili pignorati sono soggetti ad imposta di registro.

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 (pubblivata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.5.2.

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art.17/20 legge regionale 28/03/95 n.46 e art.1 e seguenti legge 09/12/98 n.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

RISPOSTA

La scrivente ha accertato che l'immobile in questione non appartiene ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a.b.c. Del decreto legislativo n.192/2005 [a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art.136, comma 1 lettere b) e c) del D.Lgs. 22/01/04 n.42 recante il codice dei beni culturali e del paesaggio; b) i fabbricati industriali, artigianali ed agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati], come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d.e.f. [d) al comma 3, dopo la parola "edifici" sono inserite le seguenti: "e di impianti"; e) al comma 3), lettera a) dopo le parole: "recante il codice dei beni culturali e del paesaggio" sono aggiunte, in fine, le seguenti: "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"; f) al comma 3, dopo la lettera c) è aggiunta la seguente: "c-bis) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile".] 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 che non appartiene 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 - 07/08/09) 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 di processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) fabbricati isolati con una superficie utile totale non inferiore a 50 metri quadrati; d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè scorporabili all'effetto dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture 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 e 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)."

L'articolo 6, comma 3 del decreto legislativo n.192/2005 stabilisce che *"Nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autentica"*.

L'articolo 2 comma 2 lettera c) del decreto legislativo 26/11/06 n.311 apporta la seguente modifica all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192 "... a decorrere dal 1° luglio 2009 alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso".

L'articolo 2 comma 3 della Legge Regionale del Piemonte 28 maggio 2007, n.13 recita: *" Agli edifici di nuova costruzione, a tutti quelli oggetto di ristrutturazione, di qualunque superficie utile, nonché in tutti i casi di compravendita o locazione degli edifici, si applica la certificazione energetica"*.

In virtù di quanto sopra esposto, poiché la scrivente non ha l'abilitazione al rilascio dell'attestato di certificazione energetica, ha provveduto ad incaricare altro tecnico qualificato e regolarmente iscritto all'elenco della Regione Piemonte per il rilascio del medesimo.



Documenti

Documento 1: Contratto di locazione **MAGGIOLI** e **GRUPPONI**

Documento 2: preventivi per rimozione "silos" e impianto di betonaggio

Documento 3 Rinuncia della soc.Unical all'impianto di betonaggio di proprietà

Allegati

Allegato 1: Atto di pignoramento

Allegato 2: Comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata con A/R,

Allegato 3: Opposizione all'esecuzione ex art.619

Allegato 4: Copia delle visure catastali dell'in mobile, nuovo DOCFA

Allegato 5: Estratto mappa catastale con individuazione dei lotti in oggetto

Allegato 6: documentazione di concessioni edilizie e varianti,

(la documentazione è stata reperita presso il Comune di Canele d'Asti ufficio Edilizia)

Allegato 7: Documentazione fotografica;

Allegato 7.1: Documentazione fotografica dei silos e in impianto di betonaggio

Allegato 8: Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativi al solo residenziale

ASTI
GIUDIZIARIE®

La presente relazione è costituita da n.58 pagine e viene consegnata unitamente agli "allegati" e "documenti" in originale.

Quanto sopra esposto in espletamento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale chiarimento in merito.

Asti, 25 luglio 2024

in fede
Architetto Valeria Gaggioli

ASTE
GIUDIZIARIE®

