

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 245/2021

Promossa da



CREDITORE PROCEDENTE:
(OMISSIS)

(Avv.ti Riccardo Marinetti e Francesca Marinetti)

Contro

DEBITORE ESECUTATO:
(OMISSIS)



G.E.: dott. Dott. Amoroso Giuseppe

CTU.: dott. arch. C. BALDI



PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Cristina BALDI, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Giuseppe Amoroso, in data 08/08/2022 era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Innanzi al Cancelliere dopo aver prestato il giuramento di rito in data 29/09/2022, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

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

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

- 4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune dove lo stesso fu celebrato;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Provinciale del Territorio;
- 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 Provinciale del Territorio) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;

- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 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 invisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento

operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
- 17) **accerti** il Perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica):
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431);

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

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva, 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 di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del **16/05/2023**, data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- ✓ depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- ✓ nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse ed

- 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;
- ✓ 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. Depositi inoltre copia del proprio elaborato peritale 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 previsti 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 personali del 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008;
 - ✓ alleghi 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);
 - ✓ alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
 - ✓ segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
 - ✓ 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.

QUESITO 1:

Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali

Lo Scrivente C.T.U. ha avvertito il debitore esecutato la società (omissis), in persona del Legale Rappresentante sig. (omissis), dell'incarico ricevuto tramite l'invio di una raccomandata A/R (n. 20043664132-3 del 07/12/2022 con la quale ha fissato per il giorno 20/12/2022, alle ore 15.00, la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati, con invito al debitore di consentirne la visita.

Al sopralluogo non si è presentato nessuno, ma lo scrivente CTU, essendo l'oggetto del pignoramento esclusivamente terreni, chiaramente visibili dalla via pubblica, ha potuto comunque, con l'aiuto delle mappe catastali, identificare i terreni oggetto di pignoramento e verificarne le caratteristiche.

QUESITO 2:

Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Dall'esame del fascicolo della procedura lo scrivente ha esaminato la documentazione agli atti e ne ha accertato la completezza.

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA O ACQUISITA:

- **Atto di precetto** del 01/09/2021, promosso da (omissis) con sede in Asti, piazza della Libertà 23, che intima e fa precetto nei confronti di (omissis) con sede in Asti (AT), via Amerigo Vespucci n. 23 per il pagamento della somma complessiva di € 480.744,96 oltre interessi e spese.
- **Atto di pignoramento immobiliare** del 09/12/2021, promosso da (omissis), con sede in Asti, piazza della Libertà 23, riferito, per la piena proprietà, agli immobili ubicati nel Comune di Asti (AT), in via Ecclesia così individuati a:

CATASTO TERRENI:

- F. 76, Particella 1131;
- F. 76, Particella 1538;
- F. 76, Particella 6222;
- F. 76, Particella 6223;
- F. 76, Particella 6224;
- F. 76, Particella 6225;

- F. 76, Particella 6226;
 - F. 76, Particella 6227.
- **Nota di trascrizione Verbale di pignoramento immobiliare** del 09/12/2021, rep. 3595/2021 – Registro generale 12443 – Registro particolare 9730 - presentazione n. 7 del 30/12/2021 - a favore di (omissis) contro (omissis), per la piena proprietà (1/1), degli immobili siti nel comune di Asti (AT) ed individuati a Catasto Terreni come segue: Foglio 76, particelle 1131 - 1538 - 6222 - 6223 - 6224 - 6225 - 6226 - 6227.
 - **Istanza di Vendita Immobiliare** del 23/12/2021 promossa da (omissis), con sede legale in Asti, piazza della Libertà 23, contro (omissis), in cui l'istante chiede all'III. G.E. che venga disposta l'udienza di comparizione delle parti al fine di disporre la vendita dei beni immobili pignorati.
 - **Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale** redatta in data 12/01/2022 a cura della dottoressa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, la quale rileva alla data del 30/12/2021, in riferimento al verbale di pignoramento immobili del 09/12/2021, numero di repertorio 3595/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:
 - *"All'esecutato, (OMISSIS), la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Asti Sezione ASTI Foglio 76 Particella 1131 Particella 1538 Particella 1539 Particella 1738 è pervenuta per atto di compravendita del 22/07/2010 Numero di repertorio 49162/28374 Notaio RATTI LUCIANO Sede ASTI trascritto il 28/07/2010 nn. 7437/4984 da potere di (OMISSIS) Sede ASTI Codice fiscale (omissis).*
 - *A (OMISSIS), (OMISSIS) E (OMISSIS), la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Asti Sezione ASTI Foglio 76 Particella 1131 Particella 1132 è pervenuta per atto di compravendita del 24/12/2004 Numero di repertorio 120249/8746 Notaio BERTONE STEFANO Sede VILLANOVA D'ASTI (AT) trascritto il 17/01/2005 nn. 323/225 da potere di (OMISSIS) Nato il 15/10/1925 in FRANCIA Codice fiscale (OMISSIS).*

*A (omissis) la quota intera di piena proprietà è pervenuta in forza di successione mortis causa del genitore (omissis) defunto il 18 ottobre 1963

disponendo delle sue sostanze con testamento olografo, pubblicato con atto registrato in Torino il 15 febbraio 1964 al numero 39 volume 3293, successione registrata in Torino il 15 febbraio 1964 numero 39 volume 3293."

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 7577/978 del 21/09/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** 20/09/2012 Numero di repertorio 40500/18208 Notaio GILI GIORGIO Sede ASTI

A favore di (OMISSIS) Sede ASTI Codice fiscale (omissis) (Domicilio ipotecario eletto ASTI PIAZZA LIBERTA' 23 PRESSO LA SEDE ISPEZIONE IPOTECARIA UFFICIO PROVINCIALE DI ASTI TERRITORIO DATA 12/01/2022 ORA 15:58:52 SERVIZIO D),

contro (OMISSIS) Sede ASTI Codice fiscale (omissis)

capitale € 420.000,00 Totale € 840.000,00 Durata 17 anni

Grava su Asti Sezione ASTI foglio 76 particella 6222 con unità precedente identificata da Foglio 76, Asti Sezione ASTI foglio 76 particella 6223 con unità precedente identificata da Foglio 76, Asti Sezione ASTI foglio 76 particella 6224 con unità precedente identificata da Foglio 76, Asti Sezione ASTI foglio 76 particella 6225 con unità precedente identificata da Foglio 76, Asti Sezione ASTI foglio 76 particella 6226 con unità precedente identificata da Foglio 76, Asti Sezione ASTI foglio 76 particella 6227 con unità precedente identificata da Foglio 76, Asti Sezione ASTI Foglio 76 Particella 113 1 Particella 1538.

TRASCRIZIONE NN. 12443/9730 del 30/12/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 09/12/2021 Numero di repertorio 3595/2021 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI a favore di (omissis) Sede ASTI Codice fiscale (omissis) (Richiedente: (OMISSIS) CODICE FISCALE (omissis)PIAZZA LIBERTA' 23 14100 ASTI),

contro (OMISSIS) Sede ASTI Codice fiscale (omissis)

Grava su Asti Foglio 76 Particella 1131 Particella 1538 Particella 6222 Particella 6223 Particella 6224 Particella 6225 Particella 6226 Particella 6227.



ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gravanti sulle unità oggetto di esecuzione (risultante dalla documentazione agli atti).



- **ISCRIZIONE NN. 7577/978** del 21/09/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **TRASCRIZIONE NN. 12443/9730** del 30/12/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBIL

Dalla verifica effettuata sulla base della documentazione agli atti, l'elenco delle trascrizioni risulta continuo nel ventennio in esame antecedente la trascrizione del pignoramento.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La sottoscritta ha richiesto al Comune di Asti il CDU relativo ai terreni oggetto di esecuzione immobiliare.

Lo stesso viene allegato alla presente Consulenza Tecnica.



QUESITO 3:

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

L'intestazione e l'esatta descrizione catastale degli immobili sono le seguenti:

Ditta: (OMISSIS) ASTI, Codice fiscale (omissis), piena proprietà 1/1.

CATASTO TERRENI

Comune di Asti (AT):

- **Foglio 76 Particella 1131** - Superficie are 1;
- **Foglio 76 Particella 1538** - Superficie are 4 ca 35;
- **Foglio 76 Particella 6222** - Superficie are 6 ca 32;



- **Foglio 76 Particella 6223** - Superficie are 14 ca 40;
- **Foglio 76 Particella 6224** - Superficie ca 16;
- **Foglio 76 Particella 6225** - Superficie ca 77;
- **Foglio 76 Particella 6226** - Superficie are 2 ca 39;
- **Foglio 76 Particella 6227** - Superficie ca 6.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Lo Scrivente C.T.U. ha compiuto il sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 20/12/2022, visionando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni oggetto di stima.

Dagli elementi raccolti nel corso del sopralluogo effettuato, documentato dalle fotografie allegate alla presente, lo Scrivente Perito è in grado di riferire quanto segue.



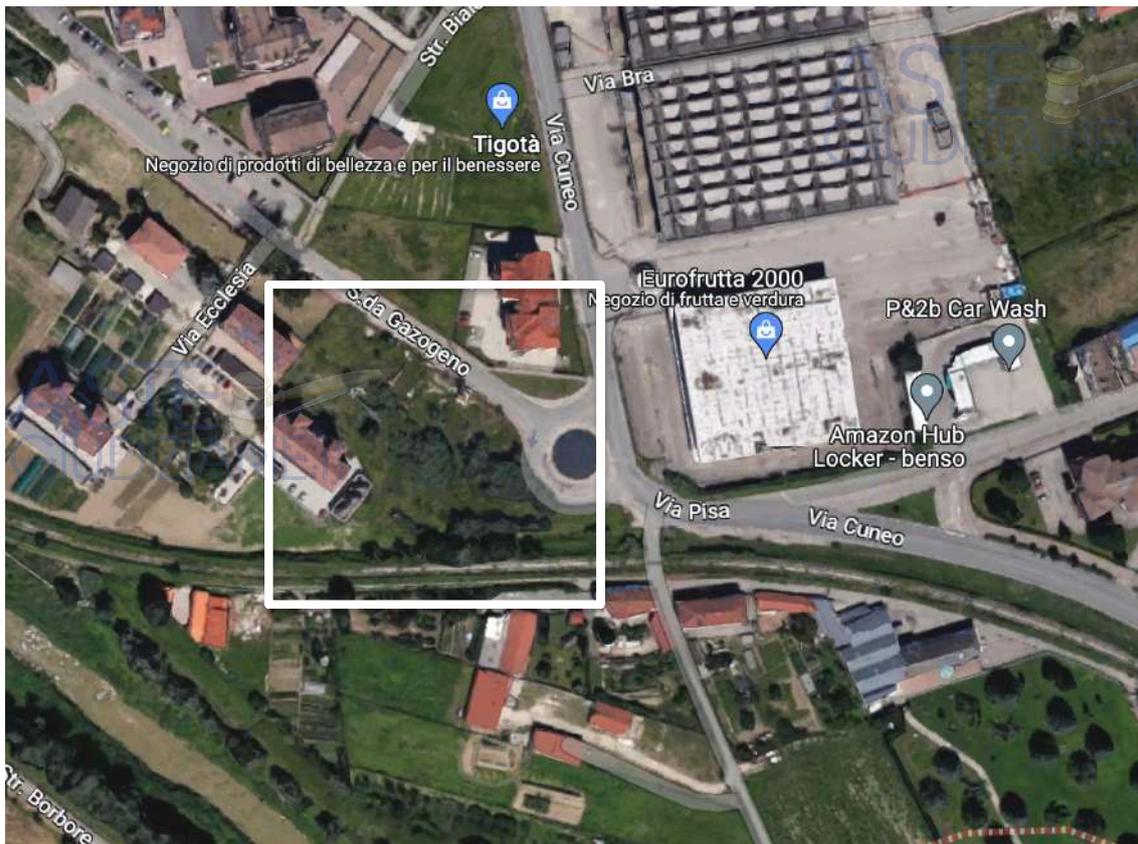


Ubicazione e descrizione degli immobili pignorati.

Gli immobili pignorati costituiscono un appezzamento di terreno, inserito in area con destinazione urbanistica residenziale, che forma un unico lotto di ampie dimensioni sito nel comune di Asti (AT) e compreso tra la linea ferroviaria Asti - Alba e Strada Gazogeno, in prossimità della rotonda con via Cuneo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Posto a sud ovest della città di Asti, il lotto è ai margini di un'area residenziale di nuovo impianto, edificata negli ultimi 10 anni, in prossimità di un'estesa area commerciale.

I terreni pignorati hanno superficie catastale pari a 2.945 mq, giacitura in piano, a forma di trapezio rettangolo.

Il lotto si presenta perimetrato da una recinzione leggera, di cui un tratto ha alla base un muretto basso in calcestruzzo predisposto per accogliere le strutture per l'inserimento delle parti impiantistiche di una futura edificazione.

L'area si presenta in stato di abbandono e all'interno sono presenti materiali di cantiere e vegetazione infestante.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



GIUDIZIARIE.it







PARTICELLE CONFINANTI CON I TERRENI PIGNORATI

Comune di Asti (AT)

Foglio 76, particelle 1131 - 1538 - 6222 - 6223 - 6224 - 6225 - 6226 - 6227.

Il lotto come sopra individuato è posto alle seguenti coerenze (in senso orario):

Comune di Asti (AT):

- Via pubblica;
- Foglio n. 76, particella n. 1737;
- Foglio n. 76, particella n. 6219;
- Foglio n. 76, particella n. 6220;
- Foglio n. 76, particella n. 6221;
- Foglio n. 76, particella n. 1210;
- Foglio n. 76, particella n. 1136.

salvo altri o variati.



QUESITO 4:

Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati

Il compendio oggetto di pignoramento è di proprietà di una società, la (OMISSIS), pertanto, la situazione non rientra nel caso di specie.

QUESITO 5:

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

Lo Scrivente C.T.U. dall'esame degli atti depositati ha riscontrato che gli identificativi catastali delle unità immobiliari riportati nell'atto di pignoramento sono conformi alla descrizione dei beni e ne consentono in modo univoco l'identificazione.

Si rileva che nell'atto di pignoramento viene descritto un appezzamento di terreno con entrostanti due fabbricati civili condominiali in corso di costruzione oggetto di "(OMISSIS)" Fabbricati B e C.

La sottoscritta riferisce che dall'accesso agli atti presso l'ufficio archivio urbanistico del comune di Asti è stato fornito, in riferimento alle particelle menzionate, il "(omissis) per la realizzazione di un fabbricato residenziale e commerciale in Asti, strada Bialera" e che sull'area in esame non risultano erigendi fabbricati.

QUESITO 6

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Trattandosi di terreni correttamente rappresentati nelle mappe catastali non è necessario provvedere ad eseguire variazioni catastali planimetriche mentre è stato necessario presentare una denuncia di variazione di qualità culturale "DOCTE", di cui si allega la ricevuta di dichiarazione, non essendo i terreni coltivati a seminativo e orto ma tutti a prato.

QUESITO 7:

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono un appezzamento di terreno inserito in zona che il P.R.G. del comune di Asti definisce "**Aree residenziali di nuovo impianto - C1.3**" normato dall'art. 21 del vigente PRGC – soggetto a strumento urbanistico o Permesso Convenzionato.

Di seguito si riportano i contenuti di dettaglio delle rispettive particelle estratti dal CDU Protocollo n. 2023/42470 allegato alla presente relazione.

Sezione: A Foglio n. 76 Particella 1131 di superficie pari a Ettari: 0 are: 1 centiare: 0

- Aree residenziali di nuovo impianto e relativa classificazione - C1.3 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.21** del vigente PRGC;
- **Aree destinate alla viabilità in progetto percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.9 del vigente PRGC:**
classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:
 - CLASSE_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.11** del vigente PRGC; inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
 - Limite delle fasce di rispetto dalle ferrovie (D.P.R. 11/07/1980 n.753) percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.10** del vigente PRGC;
 - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.10** del vigente PRGC.

Sezione: A Foglio n. 76 Particella 1538 di superficie pari a Ettari: 0 are: 4 centiare: 35

- Aree residenziali di nuovo impianto e relativa classificazione - C1.3 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.21** del vigente PRGC;
classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:
 - CLASSE_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.11** del vigente PRGC; inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
 - Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso)percentuale pari a **1,6%**;
 - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.10** del vigente PRGC;
 - **Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.8 del vigente PRGC.**

Sezione: A Foglio n. 76 Particella 6222 di superficie pari a Ettari: 0 are: 6 centiare: 32

- Aree residenziali di nuovo impianto e relativa classificazione - C1.3 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.21** del vigente PRGC;
classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:
 - CLASSE_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.11** del vigente PRGC; inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
 - Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso)percentuale pari a **69,1%**;
 - Limite delle fasce di rispetto dalle ferrovie (D.P.R. 11/07/1980 n.753) percentuale pari a **30,3%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.10** del vigente PRGC;
 - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.10** del vigente PRGC;
 - **Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport percentuale pari a 50,2% a cui afferiscono le norme presenti all'art.8 del vigente PRGC.**

Sezione: A Foglio n. 76 Particella 6223 di superficie pari a Ettari: 0 are: 14 centiare: 40

- Aree residenziali di nuovo impianto e relativa classificazione - C1.3 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.21** del vigente PRGC;
- **Aree destinate alla viabilità in progetto percentuale pari a 2,5% a cui afferiscono le norme presenti all'art.9 del vigente PRGC;**
classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:
 - CLASSE_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.11** del vigente PRGC;
inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
 - Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso)percentuale pari a **40,6%**;
 - Limite delle fasce di rispetto dalle ferrovie (D.P.R. 11/07/1980 n.753) percentuale pari a **94,5%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.10** del vigente PRGC;
 - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.10** del vigente PRGC;
 - **Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport percentuale pari a 93,8% a cui afferiscono le norme presenti all'art.8 del vigente PRGC.**

Sezione: A Foglio n. 76 Particella 6224 di superficie pari a Ettari: 0 are: 0 centiare: 16

- Aree residenziali di nuovo impianto e relativa classificazione - C1.3 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.21** del vigente PRGC;
classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:
 - CLASSE_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.11** del vigente PRGC;
inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
 - Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso)percentuale pari a **100%**;
 - Limite delle fasce di rispetto dalle ferrovie (D.P.R. 11/07/1980 n.753) percentuale pari a **66,7%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.10** del vigente PRGC;
 - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.10** del vigente PRGC;
 - **Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport percentuale pari a 75,1% a cui afferiscono le norme presenti all'art.8 del vigente PRGC.**

Sezione: A Foglio n. 76 Particella 6225 di superficie pari a Ettari: 0 are: 0 centiare: 77

- Aree residenziali di nuovo impianto e relativa classificazione - C1.3 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.21** del vigente PRGC;
classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:
 - CLASSE_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.11** del vigente PRGC;
inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
 - Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.10** del vigente PRGC;
 - **Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport percentuale pari a 100% a cui**

afferiscono le norme presenti all'art.8 del vigente PRGC.

Sezione: A Foglio n. 76 Particella 6226 di superficie pari a Ettari: 0 are: 2 centiare: 39

- Aree residenziali di nuovo impianto e relativa classificazione - C1.3 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.21** del vigente PRGC; classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:
- CLASSE_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.11** del vigente PRGC; inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
- Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso)percentuale pari a **3,1%**;
- Limite delle fasce di rispetto dalle ferrovie (D.P.R. 11/07/1980 n.753) percentuale pari a **33%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.10** del vigente PRGC;
- Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.10** del vigente PRGC;
- **Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.8 del vigente PRGC.**

Sezione: A Foglio n. 76 Particella 6227 di superficie pari a Ettari: 0 are: 0 centiare: 6

- Aree residenziali di nuovo impianto e relativa classificazione - C1.3 percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.21** del vigente PRGC; classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:
- CLASSE_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.11** del vigente PRGC; inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:
- Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (ex Legge Galasso)percentuale pari a **23,1%**;
- Limite delle fasce di rispetto dalle ferrovie (D.P.R. 11/07/1980 n.753) percentuale pari a **0,7%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.10** del vigente PRGC;
- Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità di Bacino percentuale pari a **100%** a cui afferiscono le norme presenti all'**art.10** del vigente PRGC;
- **Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.8 del vigente PRGC.**

Come si evince dall'estratto del CDU la quasi totalità del lotto è ricompresa in "aree per servizi", per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, richiesto dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti previsti, precisamente rispetto alla superficie catastale complessiva pari a 2.945 mq soltanto una piccola porzione di circa 408 mq non è ricompresa fra le aree da assoggettare ad uso pubblico (a parco, per il gioco e per lo sport) o per la viabilità in progetto.

Il P.R.G. indica quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo in cui è fatto obbligo di cedere od asservire superfici ai sensi del comma 2 dell'art. 8, individuate cartograficamente e/o parametricamente dalle N.T.A.

All'interno della perimetrazione dei S.U.E. è consentita una localizzazione delle suddette aree diversa dall'indicazione cartografica del P.R.G.C., purché ne sia rispettata la quantità e non comporti la frammentazione di un sistema più esteso ed organico della previsione.

Le particelle oggetto di pignoramento, ciascuna in percentuale differente, risultano inoltre gravate dai seguenti vincoli e classificazioni:

- Limite delle aree soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n° 42 del 2004 e s.m.e i. (**ex Legge Galasso**);
- Limite delle **fasce di rispetto dalle ferrovie** (D.P.R. 11/07/1980 n.753) a cui afferiscono le norme presenti all'art.10 del vigente PRGC;
- Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'**Autorità di Bacino** a cui afferiscono le norme presenti all'art.10 del vigente PRGC;
- CLASSE_3B1.1 - Aree urbanizzate o di espansione inondate **nell'evento alluvionale del 1994.**

QUESITO 8

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità

Si rileva che il lotto oggetto di pignoramento è un'area libera da costruzioni.

Al fine di espletare correttamente l'incarico ricevuto ed avere un quadro completo delle potenzialità dell'area oggetto della presente relazione, la sottoscritta C.T.U., ha effettuato l'accesso agli atti presso l'archivio urbanistico del Comune di Asti estraendo copia dei documenti relativi al "P.E.C.L.I. denominato (omissis) per la realizzazione di un fabbricato residenziale e commerciale sito in Asti, str. Bialera. Pratica AC. 781/2005".

L'area in esame alla data odierna, come indicato in risposta al quesito precedente, risulta essere per la quasi totalità ricompresa in "aree per servizi" per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico.

A seguito di numerosi confronti con l'ufficio urbanistica e con l'ufficio pianificazione la sottoscritta ha potuto appurare che la società proponente il "P.E.C.L.I. denominato (omissis)" a seguito di istanza al comune di Asti nell'ambito di una proposta di concertazione con l'amministrazione si era impegnata a cedere gratuitamente aree destinate alla viabilità, necessarie per

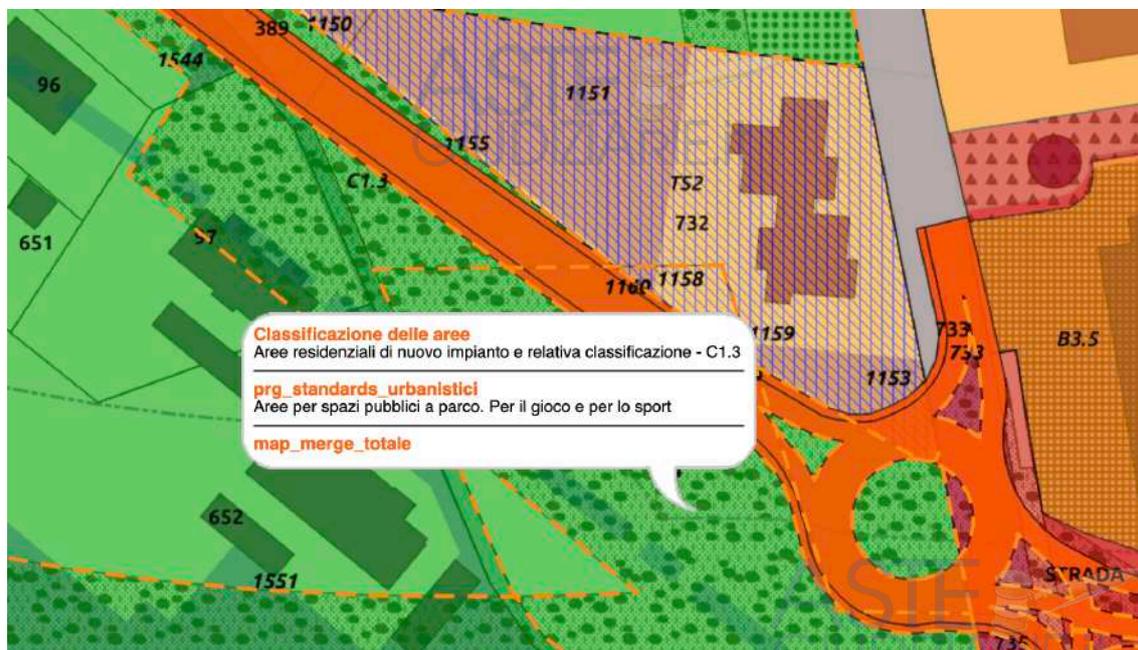
collegare via Cuneo con il cavalcavia Giolitti in cambio dell'approvazione di una proposta di variante al P.R.G per ridurre la superficie vincolata a servizi in cambio di un decremento delle aree destinate a servizi pubblici e di incremento della capacità insediativa residenziale del PRGC.

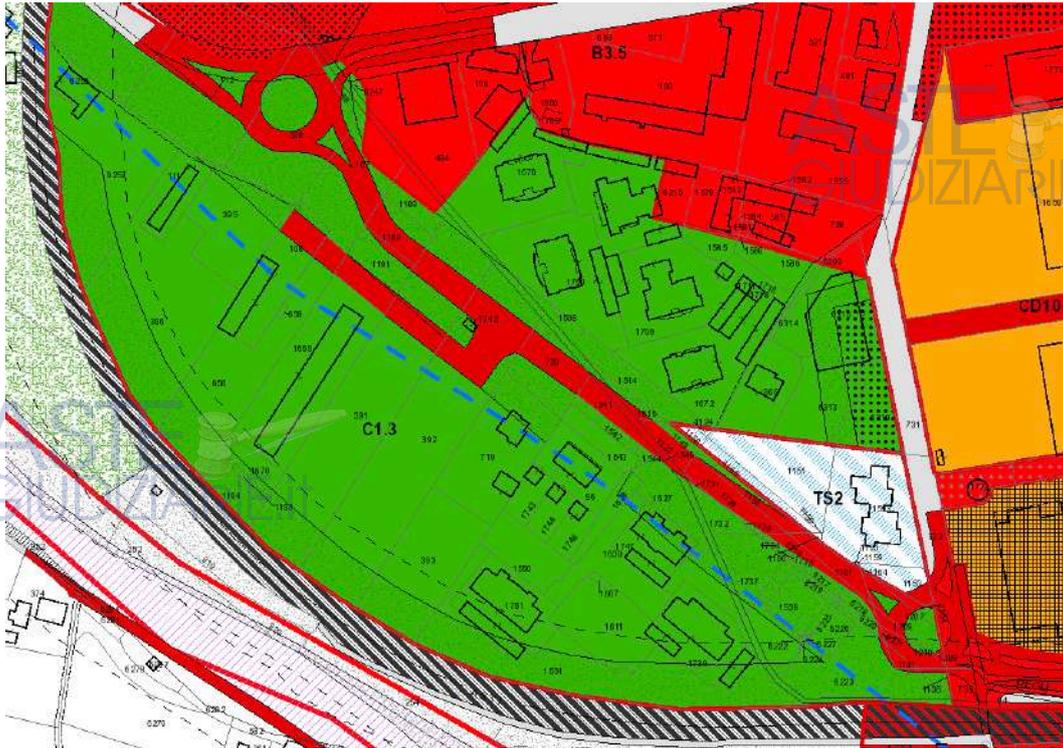
Tale proposta di variante, inizialmente accolta, non è poi stata attuata in seguito alla mancata cessione della strada e, di conseguenza, è stato ripristinato il vincolo urbanistico precedente.

La convenzione del PECLI "(omissis)" non è stata stipulata.

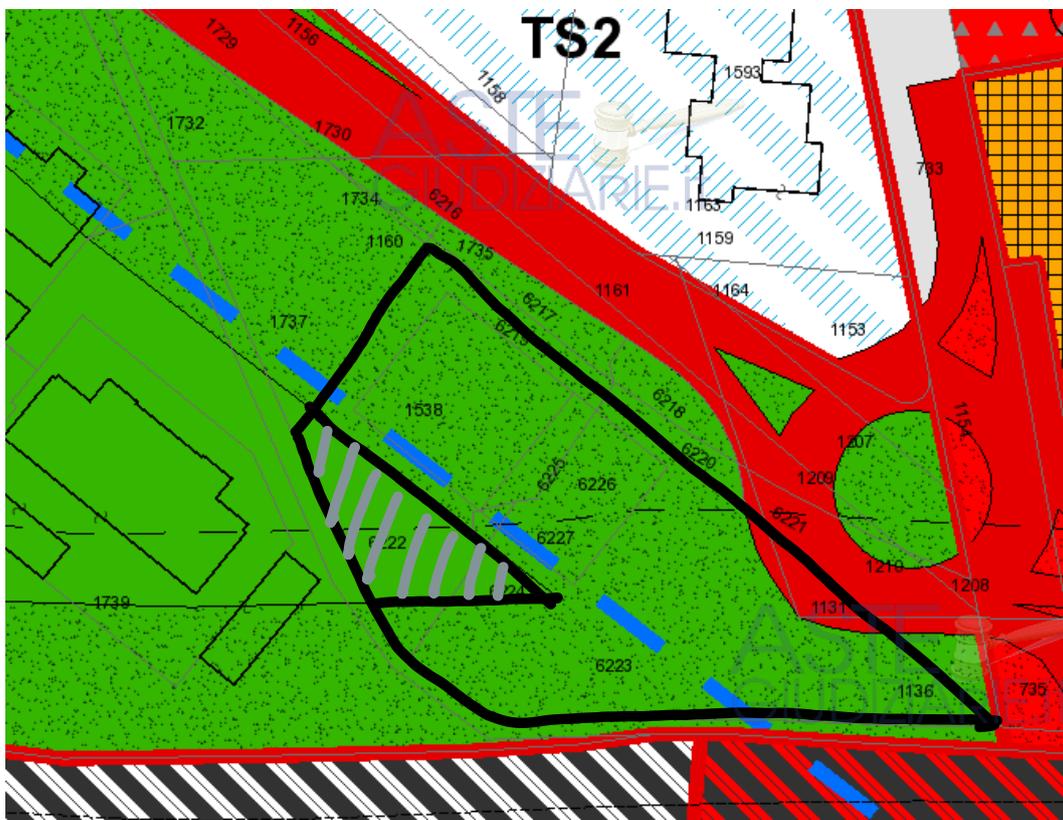
Si precisa che il lotto oggetto di PECLI aveva una perimetrazione più estesa rispetto alle particelle oggetto di pignoramento ed era proposto da una società diversa dal creditore pignorato.

Si ribadisce, pertanto, che l'area in esame risulta libera da costruzioni di qualsiasi tipo e che la documentazione reperita non è in corso di validità e disattende le previsioni del PRGC vigente; la quasi totalità dell'area è oggi vincolata per aree a servizi e, quindi, inedificabile.





Estratto di PRGC vigente



QUESITO 9

Costituzione dei lotti per la vendita.

In considerazione dell'entità e della natura degli immobili pignorati, lo scrivente C.T.U. ritiene di formare, per la vendita all'asta, **un solo LOTTO**, così costituito:

LOTTO UNICO

per la quota intera di proprietà

Comune di Asti (AT)

Catasto Terreni:

Foglio 76;

Particelle: 1131 - 1538 - 6222 - 6223 - 6224 - 6225 - 6226 - 6227.

QUESITO 10

Immobili pignorati pro quota.

Lo Scrivente C.T.U. precisa che le unità immobiliari sono state pignorate, per l'intera quota di proprietà di 1/1, in capo al debitore esecutato la società (OMISSIS).

QUESITO 11

Verifici se l'immobile è libero o occupato.

La sottoscritta ha potuto verificare che le unità immobiliari pignorate non sono oggetto di contratto di affitto/locazione.

QUESITO 12

Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.

La situazione non rientra nel caso di specie.

QUESITO 13

Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc..

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sul bene pignorato di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero d'inalienabilità o d'indivisibilità.

L'area è gravata da vincoli di natura urbanistica indicati nell'allegato CDU ed in risposta al quesito 7.

QUESITO 14

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie....

La situazione non rientra nel caso di specie.

QUESITO 15

Determinazione del valore per la vendita.

Il valore di mercato delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale, del corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standard) e gli indirizzi per la determinazione dell'indennità di esproprio afferenti alle aree edificabili ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale, è stato determinato con la Delibera di Consiglio Comunale N. 81 DEL 25/11/2008 e dai suoi successivi aggiornamenti, di cui l'ultimo è relativo all'anno 2023.

L'Allegato C) "Scheda riepilogativa per zone di Piano, aggiornamento per l'anno 2023" alla Delibera di Consiglio Comunale citata, attribuisce all'area in esame, inserita in zona C1.3 del P.R.G., il valore di mercato di 49,16 €/mq.

Il valore di mercato del terreno è pertanto pari a

$$2.945 \text{ mq} \times 49,16 \text{ €/mq} = 144.776,20 \text{ €}$$

in c.t. 145.000 €

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Il valore complessivo del lotto sarà pari a:

€ 145.000,00

(dicansi euro centoquarantacinquemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 16

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa che, trattandosi di un bene (terreni) in capo alla Società esecutata, il regime fiscale degli immobili pignorati prevede che la vendita sia soggetta a iva.

Sarà eventualmente necessaria una verifica fiscale di approfondimento in fase di aggiudicazione del bene che tenga conto dalle caratteristiche societarie del creditore pignorato e del soggetto aggiudicatario (soggetto iva - coltivatore diretto – persona fisica), nel rispetto della legge iva DPR 633 del 1972 e s.m..

QUESITO 17

Dire se l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

Trattandosi di terreni non viene predisposto l'attestato di prestazione energetica.

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto e in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 03 maggio 2023

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. arch. Cristina Baldi**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

1. CDU;
2. Visure catastali aggiornate;
3. Estratto di mappa con indicazione delle particelle;
4. Estratto NTA;
5. Documenti principali Pecli;
6. Ricevuta DOCTE;
7. Documento agenzia delle entrate.

Bibliografia essenziale:

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento, si riporta la bibliografia essenziale, precisando tuttavia che lo Scrivente ha consultato anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare che non vengono citati nella presente relazione in considerazione della semplicità del criterio di stima utilizzato che, diffuso e di facile applicazione, non necessita di particolari approfondimenti.

- Stefano Amicabile, Corso di economia ed estimo, Milano, Hoepli, 2002;
- Iginio Michieli – Marcella Danese, Estimo con principi di economia e contabilità, Bologna, Calderini, 1989;
- Famularo, N, Teoria e pratica delle stime, Torino, Utet, 1969;
- Forte – Baldo de' Rossi, Principi di economia ed estimo, Etas Libri, 1983;
- Caruso di Spaccaforno, A., Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire, Torino, Utet, 1999.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

PREMESSA	2
QUESITO 1: Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali.....	8
QUESITO 2: Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	8
QUESITO 3: Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.	11
QUESITO 4 Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati.....	19
QUESITO 5: Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento	19
QUESITO 6 Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali	19
QUESITO 7: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	19
QUESITO 8 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità.	23
QUESITO 9 Costituzione dei lotti per la vendita.....	26
QUESITO 10 Immobili pignorati pro quota.	26
QUESITO 11 Verificarsi se l'immobile è libero o occupato.	26
QUESITO 12 Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.	26
QUESITO 13 Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc.....	27
QUESITO 14 Informi sull'importo annuo di delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.....	27
QUESITO 15 Determinazione del valore per la vendita.....	27
QUESITO 16 Regime fiscale dell'immobile pignorato.	28
QUESITO 17 Dire se l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	28



ASTE
 GIUDIZIARIE.it



ASTE
 GIUDIZIARIE.it