



Architettura  
Ingegneria  
Bioedilizia  
Urbanistica  
Interior Desing  
Energy Saving

**TRIBUNALE DI ASTI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 326/2015**

**Promossa da**

**CREDITORI PROCEDENTI:**

**(OMISSIS)**

**(avv. Antonio Giannone)**

**CONTRO**

**DEBITORE ESECUTATO:**

**(OMISSIS)**

**(Curatore Speciale: dott. (omissis))**

**CREDITORI INTERVENTUTI:**

**(OMISSIS)**

**(avv. ti Francesca TETTO, Candida BODRERO, Monica TRAVERSA)**

**(omissis)**

**(avv. Carlo Otonelli)**

**(omissis)**

**(Avv. Alide Lupo)**

**G.E.: dott. P. PERFETTI**

**CTU.: dott. arch. C. BALDI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**PREMESSA**

La sottoscritta arch. Cristina BALDI era nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, in data 01/08/2017, con ordinanza dell'III.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Pasquale PERFETTI; comparsa innanzi al Cancelliere per il giuramento di rito in data 12/09/2017, 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, i debitori 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'accatamento delle unità immobiliari non regolarmente accatate;
- 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 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; alleggi, 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 di 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:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa,

anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima della data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., inizialmente per il 06/02/2018 e, a seguito di due proroghe, spostata al 12/02/2019, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto 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;
- e) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, 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;
- f) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della

concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

i) provveda a redigere, su 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO 1:**

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

Lo Scrivente C.T.U. ha provveduto ad avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito a consentire la visita degli immobili pignorati, tramite l'invio di una raccomandata A/R (n° 15297723681-1 del 25/09/2017), inviata al sig. (omissis) residente in Isola d'Asti (AT), Via Fiera n.°14, fissando per il giorno 25/10/2017 alle ore 10.00 la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati.

Al sopralluogo, rinviato al giorno 03/11/2017 si è presentata la sig.ra (omissis), moglie del sig. (omissis), informando in CTU della scomparsa del marito, ancora oggi irreperibile, e della nomina di un curatore speciale a tutela nella persona del dott. (omissis); pertanto, alle ore 15,00 alla presenza, dell'ing. M. Gonella collaboratore del C.T.U., hanno avuto inizio le operazioni tecnico-peritali, al termine delle quali è stato redatto Verbale di sopralluogo (in Allegato).

**QUESITO 2:**

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

**DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA:**

- > **Certificato notarile** attestante le risultanze delle visure nei registri dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Asti - Catasto di Asti e dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Asti - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti redatto in data 05/02/2016, dalla dott.ssa Maria Di Matteo, notaio in Vittoria, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica, per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 04/11/2015, a favore del (OMISSIS) contro (omissis), attestante quanto segue:

*"RISULTANZE IN BASE AI REGISTRI IMMOBILIARI DELLA CONSERVATORIA DI ASTI:*

*1) abitazione di tipo popolare in via Chiappa, 10 di Isola d'Asti composta da 1 vano al piano terra, fabbricato per attività agricole in via Fiera di Isola d'Asti sito a piano terra e*

*1° piano.*

*Immobili riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Isola d'Asti al foglio di mappa 12, mappali:*

*153/2, (ex mappale 153) categ. A/4, cl. 2, via Chiappa n.10, vani 1, R. C. euro 28,92;*

*537, (ex mappale 504, ex mappale 458, ex mappale 93) categ. D/10, via Fiera, pt, R. C. euro 62,00;*

*538, (ex mappale 533/1) categ. D/10, via Fiera, pt. -1°p., R. C., euro 1.514,00.*

*Detti immobili risultano essere di proprietà, per l'intero della nuda proprietà di (omissis) nato ad Asti (AT) il 24/06/1965 e per l'intero dell'usufrutto di (omissis) nata a Isola d'Asti (AT) il 17/12/1933 in virtù dell'atto di donazione dell'11 aprile 1990, a rogito Notaio S. Pinca di Asti e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Asti, il 28 aprile 1990 ai nn. 3513/2713 da potere di (omissis) nato a Isola d'Asti (AT) l'08/03/1930.*

*2) Terreno in via Fiera di Isola d'Asti esteso are 2.90.*

*Immobile riportato a Catasto Terreni del Comune di Isola d'Asti al foglio di mappa 12, mappale:*

*- 460, (ex mappale 93) orto irriguo, cl. U, via Fiera, are 2,90, R. D. euro 9,74, R. A. euro 4,64.*

*Detto immobile risulta essere di proprietà, per la quota di  $\frac{3}{4}$  della nuda proprietà e di  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà di (omissis) nato ad Asti (AT) il 24/06/1965 e per la quota di  $\frac{1}{4}$  dell'usufrutto di (omissis) nata a Isola d'Asti (AT) il 17/12/1933 in virtù dell'atto di donazione dell'11 aprile 1990, a rogito Notaio S. Pinca di Asti e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Asti, il 28 aprile 1990 ai nn. 3513/2713 da potere di (omissis) nato a Isola d'Asti (AT) l'08/03/1930.*

*3) Abitazione di tipo economico in via Fiera, 14 di Isola d'Asti composta da 9 vani a piano terra, 1° e 2° piano.*

*Immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Isola d'Asti al foglio di mappa 12, mappale:*

*153/3, (ex mappale 153) categ. A/3, cl. 1, via Fiera, 14, vani 9, pt.-1°-2° p., R. C. euro 213,81.*

*Detto immobile risulta essere di proprietà, per l'intero della piena proprietà di*

(omissis) nato ad Asti (AT) il 24/06/1965 in virtù dell'atto di donazione dell'11 aprile 1990, a rogito Notaio S. Pinca di Asti e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Asti, il 28 aprile 1990 ai nn. 3513/2713 da potere di (omissis) nato a Isola d'Asti (AT) l'08/03/1930.

GRAVAMI

Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Asti il 07/02/2011 ai nn. 1183/223, a favore di Equitalia Sestri spa con sede in Genova (GE) P.I. 01822130165 e contro (omissis) nato ad Asti (AT) il 24/06/1965, per un importo di euro 35.770,68 (sorte capitale euro 17.885,34) grava solo sul mappale 153/2 del foglio di mappa 12 del cespite n.1;

Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Asti il 18/02/2015 ai nn. 1223/176, a favore di Equitalia Nord spa con sede in Milano (MI) P.I. 07244730961 e contro (omissis) nato ad Asti (AT) il 24/06/1965, per un importo di euro 171.579,74 (sorte capitale euro 85.789,87) grava sul cespite n.1 e sul cespite n.3;

verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del territorio di Asti il 23/12/2015 ai nn. 9288/6953, a favore di (OMISSIS) con sede in Ragusa (RG) P.I. (omissis) e contro (omissis) nato ad Asti (AT) il 24/06/1965, grava su tutti i cespiti;

Ipoteca legale iscritta il 22/03/1994 ai nn. 2150/256, per £ 68.000.000,00 a favore di FEDERBANCA CREDITO AGRARIO FONDIARIO INDUSTRIALE SPA in dipendenza del contratto di mutuo ricevuto dal Notaio Pinca Sergio di Asti il 07/03/1994, rinnovata il 04/03/2014 ai nn. 1678/181 gravante su parte del cespite di cui al superiore n.° 1."

- > **Atto di precetto** notificato il 01/10/2015 fondato sul decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n- 519/2015 emesso il 30/06/2015 dal Giudice di Pace di Ragusa, munito di formula esecutiva il 08/07/2015, con intimazione da parte del (OMISSIS) al sig. (omissis) di pagare la somma di € 5.496,62 oltre interessi e spese;
- > **Ricorso per Intervento** del (OMISSIS) nei confronti di (omissis), in data 02/11/2016, per la somma di € 3.218,99 oltre interessi e spese, in forza di atto di decreto ingiuntivo n. 437/14 del 23/05/2014;
- > **Ricorso per Intervento** di (omissis) nei confronti di (omissis), in data 22/12/2016, per

la somma di € 1.241,14 oltre interessi;

- **Ricorso per Intervento** di (omissis) nei confronti di (omissis), in data 07/11/2017, per la somma di € 7.698,98 oltre interessi, in forza d'ipoteca volontaria iscritta presso Conservatoria dei RR.II. di Asti, il 22/03/1994 ai nn. 2150/256 e rinnovata in data 04/03/2014 sui beni di proprietà del mutuatario sig. (omissis) e dei terzi datori di ipoteca (omissis), nato a Isola d'Asti (AT) l'08/03/1930 (per la quota di ½ di usufrutto) e (omissis), nata a Isola d'Asti (AT) il 17/12/1933 (per la quota di ½ di usufrutto).

**Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: lo Scrivente C.T.U. precisa che la documentazione prodotta ed allegata all'Esecuzione Immobiliare riferita alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, individuate al Catasto Fabbricati del Isola d'Asti, Via Fiera 14, al F. 12 part. 153 sub. 2, al F. 12 part. 153 sub. 3, al F. 12 part. 537, al F. 12 part. 538, e a Catasto Terreni al F. 12 part. 460, è completa.**

**Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarative di fallimento):

- **Trascrizione del 23/12/2015** - Registro Particolare 6953, Registro Generale 9288, rep. 4969/2015 del 04/11/2015 - verbale di **Pignoramento immobili** promosso da (OMISSIS) nei confronti di (OMISSIS);
- **Iscrizione del 18/02/2015** - Registro Particolare 176, Registro Generale 1223, rep. 334/1015 del 17/02/2015 - **Ipoteca Legale** a favore di EQUITALIA NORD SPA, con sede in Milano (MI), contro (OMISSIS);
- **Iscrizione del 04/03/2014** - Registro Particolare 181, Registro Generale 1678, rep. 96277/22336 del 07/03/1994 - **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo rif.: Iscrizione n. 256 del 1994 ;
- **Iscrizione del 07/02/2011** - Registro Particolare 223, Registro Generale 1183, rep. 73/1010 del 01/02/2011 - **Ipoteca Legale** a favore di EQUITALIA SESTRI SPA, con sede in Genova (GE), contro (OMISSIS);
- **Iscrizione del 22/03/1994** - Registro Particolare 256, Registro Generale 2150, rep.

96277/22336 del 07/03/1994 - **Ipoteca Volontaria** per concessione a garanzia di mutuo;

**Elenco delle Ulteriori Trascrizioni risultanti dall'Ispezione Ipotecaria:**

- **Trascrizione del 27/07/1992** - Registro Particolare 4741, Registro Generale 6466, rep. 94511 del 21/07/1992 - COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE \_ trattasi d'impegno a mantenere la destinazione del futuro fabbricato a servizio dell'attività agricola - rif. cat. F.12, part. 92 e 94 (ora part. 538) nel Comune di Isola d'Asti;
- **Trascrizione del 20/11/1992** - Registro Particolare 6636, Registro Generale 8990, rep. 94812 del 10/11/1992 - COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE \_ trattasi d'impegno a mantenere la destinazione del futuro fabbricato a servizio dell'attività agricola - rif. cat. F.12, part. 94 (ora parte di part. 538) nel Comune di Isola d'Asti;
- **Trascrizione del 29/06/1994** - Registro Particolare 3325, Registro Generale 4560, rep. 96636 del 23/06/1994 - COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE \_ trattasi d'impegno a mantenere la destinazione del futuro fabbricato a servizio dell'attività agricola - rif. cat. F.12, part. 94 (ora parte di part. 538) nel Comune di Isola d'Asti;
- **Trascrizione del 11/11/2005** - Registro Particolare 7225, Registro Generale 11712, rep. 897 del 19/04/2005 - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA - a favore di A.I.P.O. - rif. cat. F.12, part. 460 nel Comune di Isola d'Asti;

**Atto di provenienza ultraventennale:**

- Gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Isola d'Asti al foglio di mappa 12, mappali:
  - 153, sub.2, (ex mappale 153) categ. A/4, cl. 2, via Chiappa n.10, vani 1, R. C. euro 28,92;
  - 537, (ex mappale 504, ex mappale 458, ex mappale 93) categ. D/10, via Fiera, pt, R. C. euro 62,00;

- 538, (ex mappale 533/1, ex mappale 92 e 94) categ. D/10, via Fiera, pt. -1°p., R. C., euro 1.514,00

sono pervenuti a (omissis) per la nuda proprietà e a (omissis) per l'intero dell'usufrutto di in virtù dell'atto di donazione dell'11 aprile 1990, a rogito Notaio S. Pinca di Asti e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Asti, il 28 aprile 1990 ai nn. 3513/2713 da potere di (omissis) nato a Isola d'Asti (AT) l'08/03/1930.

- L'Immobile censito a Catasto Terreni del Comune di Isola d'Asti al foglio di mappa 12, mappale:

- 460, (ex mappale 93) orto irriguo, cl. U, via Fiera, are 2,90, R. D. euro 9,74, R. A. euro 4,64.

è pervenuto per la quota di  $\frac{3}{4}$  della nuda proprietà e di  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà a (omissis) e per la quota di  $\frac{1}{4}$  dell'usufrutto a (omissis) in virtù dell'atto di donazione dell'11 aprile 1990, a rogito Notaio S. Pinca di Asti e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Asti, il 28 aprile 1990 ai nn. 3513/2713 da parte di (omissis) nato a Isola d'Asti (AT) l'08/03/1930.

- l'Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Isola d'Asti al foglio di mappa 12, mappale:

- 153/3, (ex mappale 153) categ. A/3, cl. 1, via Fiera, 14, vani 9, pt.-1°-2° p., R. C. euro 213,81.

è pervenuto per l'intero della piena proprietà a (omissis) in virtù dell'atto di donazione dell'11 aprile 1990, a rogito Notaio S. Pinca di Asti e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Asti, il 28 aprile 1990 ai nn. 3513/2713 da parte di (omissis), nato a Isola d'Asti (AT) l'08/03/1930.

### QUESITO 3:

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

L'intestazione e l'esatta descrizione catastale degli immobili **all'atto del pignoramento** era la seguente:

- (omissis) nato ad Asti (AT) il 24/06/1965, C.F. (OMISSIS), proprietario per la **quota di 1/1 della nuda proprietà** degli immobili:

**Comune di Isola d'Asti, via Fiera N.°14****Catasto Fabbricati, F.12 n. 153, sub. 2 - Cat. A/4;****Catasto Fabbricati, F.12 n. 537 - Cat. D/10;****Catasto Fabbricati, F.12 n. 538 - Cat. D/10;**

- (omissis) nato ad Asti (AT) il 24/06/1965, C.F. (OMISSIS), proprietario per la **quota di 1/1 della piena proprietà** dell'immobile:

**Comune di Isola d'Asti, via Fiera N.°14****Catasto Fabbricati, F.12 n. 153, sub. 3 - Cat. A/3;**

- (omissis) nato ad Asti (AT) il 24/06/1965, C.F. (OMISSIS), proprietario per **la quota di 75/100 della nuda proprietà** e per **la quota di 25/100 della piena proprietà** dell'immobile:

**Comune di Isola d'Asti, via Fiera N.°14****Catasto Terreni, F.12 n. 460.****DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI****A. Ubicazione e descrizione del contesto generale**

Le unità immobiliari pignorate, site nel Comune di Isola d'Asti, in via Fiera, erano in uso all'azienda agricola ortofrutticola del proprietario esecutato, situata in prossimità del fiume Tanaro e dell'autostrada A33, in una zona particolarmente vocata per le coltivazioni in serra.

Tale zona, completamente eccentrica rispetto al centro degli interessi economici e commerciali del paese di Isola d'Asti, non è particolarmente appetibile per insediamenti a destinazione residenziale ma manifesta un discreto apprezzamento per destinazioni agricole.

Al fabbricato dove sono inserite le unità immobiliari pignorate, si giunge da Asti e da Alba, secondo le due direttrici, percorrendo la SS 231 e immettendosi in via Fiera in prossimità della "Cappella della Beata Vergine Consolata".

Trattasi di un complesso edilizio eterogeneo che comprende edifici di vecchia costruzione, probabilmente realizzati nel primo '900, costituiti da corpi di fabbrica a destinazione rurale e edifici, di più recente costruzione, funzionali all'attività agricola.

Sono presenti, infatti, due capannoni destinati allo stoccaggio e lavorazione di derrate agricole e numerose serre, realizzate in epoche differenti, per la coltivazione delle stesse. Nei pressi del compendio di cui trattasi, si trovano altre aziende agricole specializzate nelle coltivazioni in serra.

La zona è dotata di una buona struttura viaria ed è in posizione strategica per la prossimità con lo svincolo dell'autostrada A33.

I fabbricati si presentano, nel complesso, in stato di abbandono e, con l'eccezione dei due capannoni, richiedono interventi di manutenzione straordinaria atti a ripristinare un livello adeguato di appetibilità commerciale.

In conclusione, trattasi di un compendio immobiliare ubicato in zona agricola, lontano dal centro abitato, facilmente e comodamente raggiungibile da tutti i settori tramite una buona e scorrevole struttura viaria, scarsamente apprezzata dal mercato immobiliare per insediamenti residenziali, con un'appetibilità commerciale nell'ambito di un'attività agricola buona ma influenzata dalla vetustà e dalle condizioni di manutenzione degli immobili.

### **Descrizione del compendio immobiliare**

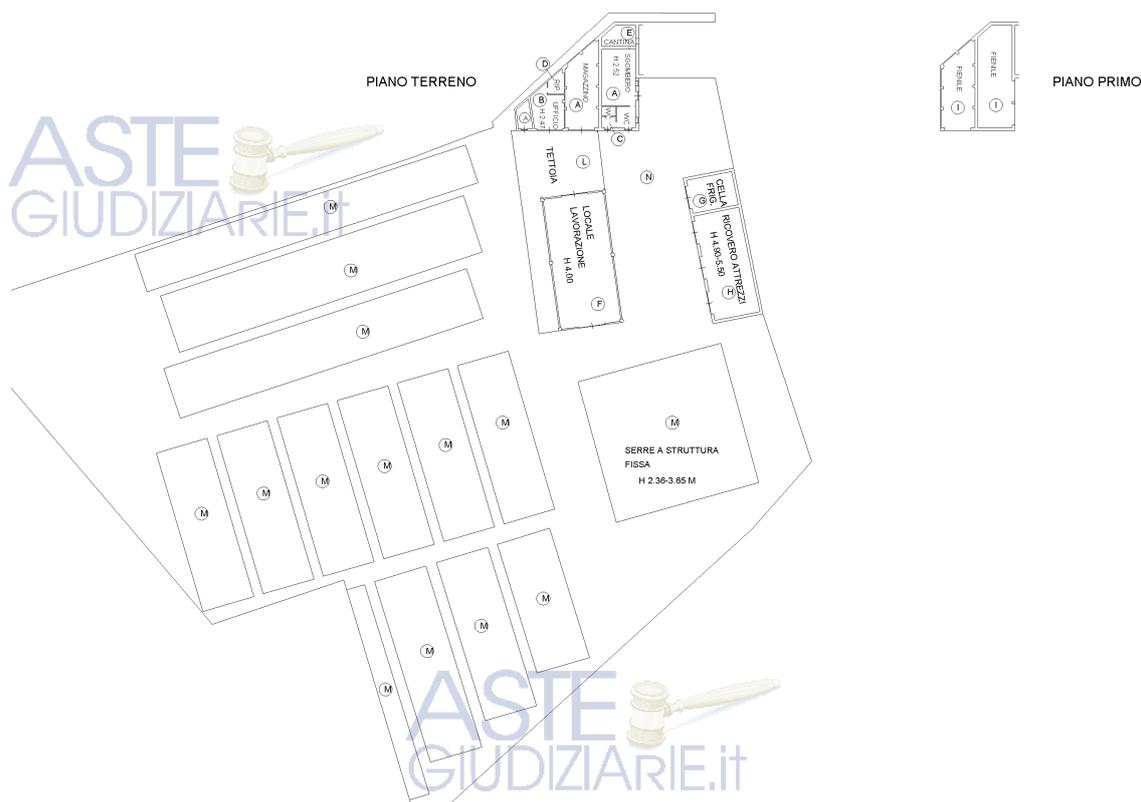
Al complesso immobiliare in esame si accede da una strada interpodereale che si dirama sulla destra da via Fiera, poco prima del sottopasso dell'autostrada A33, e conduce ai campi, transitando tra le serre facenti parte del mappale 538 del Foglio 12.

Dopo circa 100 m, sulla destra, si accede all'area cortilizia transitando sotto una tettoia metallica (individuata dalla lettera "L" sull'elaborato planimetrico, particella 538 del Foglio 12) che unisce il capannone prefabbricato destinato alla lavorazione (lettera "F") e il fabbricato ex rurale (lettere "A", "B", "C" "D" "E" e "I") composto da due corpi di fabbrica: uno su due piani con destinazione ad uso magazzino, sgombero, wc e cantina con soprastante fienile, direttamente collegato al sub. 3 del mappale 153; e uno a un solo piano ad uso ufficio, ripostiglio e magazzino.

In continuità con il fabbricato ex rurale sopra descritto si trova il fabbricato con destinazione residenziale che insiste sulla particella 153 e che comprende i subalterni 2 e 3, oggetto di pignoramento.

Di fronte a tale immobile vi è il fabbricato a uso cella frigo e ricovero attrezzi, (lettere "G", "H"), sempre insistente sul mappale 538.

Completano il compendio immobiliare 14 serre, a struttura fissa, individuate dalla lettera "M" in planimetria.



Il terreno sul quale insiste il complesso serricolo è rappresentato da un lotto ampio, completamente pianeggiante, ottimamente sistemato superficialmente e opportunamente dotato di sistemi di scolo primari e secondari per la regimazione delle acque in eccesso.

Occorre segnalare che l'intero compendio non è recintato e facilmente accessibile da tutti i lati con conseguente possibilità da parte di chiunque di accedervi.

Ottimamente servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale sulla via Fiera, sulla quale si apre un comodo accesso carrabile.

Risulta oltremodo agevole il collegamento con la viabilità provinciale, regionale e nazionale e dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione ed i rifornimenti.

Fa parte del compendio immobiliare anche un terreno residuale dai frazionamenti

conseguenti alla realizzazione dell'autostrada A33, da questa separato dal resto del compendio e identificato con la particella n. 460 del F.12.



### **Caratteristiche dei vari corpi di fabbrica**

Si tratta del complesso di serre e di locali accessori che costituiscono la parte più consistente del capitale fondiario pignorato.

Le caratteristiche costruttive e descrittive dei fabbricati che costituiscono il compendio immobiliare sono le seguenti:

Fabbricato ex rurale (mappale 538 lettere "A", "B", "C" "D" "E" e "I"):

- Strutture in elevazione in muratura di mattoni pieni la porzione su due piani e parzialmente in mattoni forati la porzione a un solo piano;
- Orizzontamenti con solai orizzontali e a voltine;
- Muri divisorii interni in mattoni, intonacati da ambo i lati, tranne che per il locale "A" in testata di più recente costruzione;
- Manto di copertura in coppi su orditura primaria e secondaria in elementi lignei, in scarse condizioni, per la porzione su due piani e in lamiera, in piano, per la porzione a un piano;
- Canali orizzontali e discese in lamiera, in scarse condizioni;
- Facciate esterne intonacate e tinteggiate al civile, in discreto stato di conservazione, lato cortile interno e con muratura non intonacata verso la proprietà confinante (particella 476);
- Serramenti esterni, principalmente in ferro, alcuni in legno, con campiture in vetro semplice, in scarso stato di conservazione;
- Impianto elettrico in canaline esterne a vista;
- impianto di riscaldamento a ventilconvettori a gas di cui non si è potuto verificare il funzionamento.

La suddivisione interna dei locali è la seguente:

Cantina "E" della superficie di circa mq 15 e altezza di m 3;

Locale di sgombero "A" della superficie calpestabile di circa mq 45, con solaio in voltine in mattoni a vista posto all'altezza media di m 2,60 e pavimento in gres



porcellanato;

Servizio igienico "C", suddiviso in antibagno di circa mq 9,50 con lavatoio e lavatrice, e bagno di circa mq 7 con lavello, doccia, bidet e W.C.; pavimento e rivestimento a tutt'altezza in ceramica; scaldabagno a gas; entrambi i locali sono dotati di finestra con serramento di legno a vetro semplice in scarse condizioni di manutenzione; l'altezza è di circa m 2,50.

Magazzino "A", della superficie calpestabile di mq. 55; solaio piano all'altezza di circa m 3,30; pavimento in battuto di cemento;

Ufficio "B" e ripostiglio "D", della superficie calpestabile di mq. 32, solaio piano all'altezza di m 2,55 e pavimento in battuto di cemento;

Magazzino "A", della superficie calpestabile di circa mq. 9, solaio piano all'altezza di m 2,45 e pavimento in battuto di cemento;

Fienile "I", a nudo tetto, al piano primo, con superficie di circa 135 mq.

Tettoia (mappale 538 lettera "L"), della superficie di circa mq 205:

- Struttura di acciaio con portali di sostegno in profilati metallici e travi reticolari di acciaio;
- Copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata a vista;

Locale lavorazione (mappale 538 lettera "F"), della superficie calpestabile di circa mq 190 e altezza del controsoffitto a m 4:

- Struttura prefabbricata costituita da pilastri, travi e tegoli in cemento armato;
- Copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata a vista;
- Tamponamenti in pannelli prefabbricati in calcestruzzo, intonacati sia all'interno sia all'esterno;
- Fascia perimetrale finestrata con elementi in vetrocemento tipo "Uglass" parzialmente apribili;
- Pavimento in battuto di calcestruzzo;
- Controsoffitto in fibre minerali;
- Impianto elettrico in canaline a vista;

- Privo d'impianto di riscaldamento.

Sulla facciata a sud, è presente un locale tecnico di modeste dimensioni (4,70 x 1,75) di circa 8 mq e altezza media di circa 2,20 m, non indicato nelle planimetrie catastali, che per tipologia costruttiva e precarietà si suppone sia stato realizzato abusivamente in tempi recenti e, pertanto, se ne prevede la demolizione.

Locale cella frigorifera (mq 32) e ricovero attrezzi (mq117) (mappale 538 lettere "G" e "H") di altezza media di 5,10 m:

- Struttura in elevazione in blocchi di calcestruzzo intonacati e portali in profilati metallici, a sostegno delle travi di acciaio della copertura;
- Copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata a vista;
- Cella frigorifera completamente rivestita di pannelli di lamiera coibentata con impianto di ventilazione;
- Portoni di acceso in lamiera coibentata per la cella e in ferro con specchiature in vetro semplice per il ricovero attrezzi;
- Pavimento in battuto di calcestruzzo;
- Impianto elettrico in canaline a vista.
- Privo d'impianto di riscaldamento.

Sulla facciata a ovest è presente una struttura precaria realizzata con materiali di recupero, addossata al ricovero attrezzi (mappale 538 lettera "H"); di dimensioni di circa (3,70 x 7,00), superficie di circa 26 mq e altezza media di circa 2,50 m, non indicata nelle planimetrie catastali, che, per tipologia costruttiva e precarietà, si suppone sia stata realizzata abusivamente in tempi recenti e, pertanto, se ne prevede la demolizione.

Serre a struttura fissa (mappale 538 lettere "M")

Gruppo n.°14 serre realizzate con struttura portante in profilato metallico zincato, copertura a volta e pianta rettangolare, aventi tamponatura in film polietilenico di lunga durata (tipo POLYANE), pareti laterali apribili mediante arrotolamento del film e pareti di testata costituite da pannelli in vetroresina ondulato. Sono dotate d'impianto irriguo, impianto elettrico, di riscaldamento basale dei bancali per la coltivazione che poggiano

su pavimentazione in brecciato calcareo e telo pacciamante.

Hanno un'altezza al colmo di circa m 3,60 e, alla gronda, di m 2,40 e, nel complesso, occupano una superficie di circa 3.300,00 mq.

I tamponamenti laterali e le coperture in film polietilenico sono completamente lacerati e andranno sostituiti.

Gli impianti sono in stato di abbandono da anni; non è stato possibile verificarne il funzionamento ma è molto probabile che debbano essere completamente rifatti.

**Caratteristiche costruttive delle unità immobiliari residenziali (mappale 153 sub 2 e 3):**

- Strutture in elevazione in muratura di mattoni pieni;
- Orizzontamenti con solai a voltine su travi metalliche al piano primo e di legno ai piani superiori;
- Muri divisorii interni in mattoni pieni, intonacati da ambo i lati;
- Manto in tegole marsigliesi su orditura primaria e secondaria in elementi lignei, in discrete condizioni;
- Canali orizzontali e discese in lamiera;
- Facciata esterna lato cortile intonacata e tinteggiata al civile, in discreto stato di conservazione;
- Serramenti esterni in legno naturale, muniti di vetri semplici e persiane, in scarso stato di conservazione;
- Scala di collegamento fra i piani con pedate in pietra consunta e alzate intonacate, con ringhiera di ferro e mancorrente di legno;
- Portoncino d'ingresso di legno a due ante e serratura semplice in scarse condizioni di manutenzione.

- **Unità immobiliare F. 12, n. 153, sub. 2.**

Situata al piano terra, vi si accede dal vano scala del sub. 3 attraverso un porta di legno vetrata ad un'anta, in buone condizioni di manutenzione, con serratura semplice ed è composta da un unico locale di circa 28 mq, H media 2,62; ha pareti

intonacate che presentano segni di umidità con sfioriture, pavimento in gres porcellanato, soffitto con travi metalliche e voltine rivestite con una tappezzeria plastica; è dotato di due finestre che si affacciano su cortile, con serramenti di legno con vetro semplice, in scarse condizioni di manutenzione, e inferriate di disegno semplice. Pur essendo accatastato autonomamente costituisce, di fatto, il soggiorno dell'unità sub. 3.

**Unità immobiliare F. 12, n. 153, sub. 3.**

Si articola su tre piani, con i locali così suddivisi:

Al piano terra:

- ▣ ingresso di circa 7 mq, vi si accede dal portoncino di ingresso, ha pareti e soffitto intonacati, pavimento in piastrelle di gres rosso, da accesso, oltre che al sub. 2, a tinello e disimpegno.
- ▣ Tinello, ambiente di circa 14,70 mq, H media 2,50, situato a sinistra dell'ingresso, vi si accede attraverso una porta di legno vetrata ad un'anta; ha pavimento in piastrelle di Klinker; soffitto con travi in ferro e voltine intonacate; pareti intonacate con sfioriture diffuse; è dotato di una finestra che si affaccia su cortile, con serramento di legno con vetro semplice, in scarse condizioni di manutenzione, dotato di persiana e di inferriata.
- ▣ cucinino, ambiente di circa 9,70 mq, H media 2,50, in continuità con il tinello, vi si accede anche dal locale cantina del fabbricato confinante (mappale 538 lettere "E") e dal disimpegno; ha pavimento in Klinker in continuità con quello del tinello; soffitto con travi in ferro e voltine intonacate; pareti con piastrelle in ceramica sino all'altezza di circa 1,50; è dotato di un finestrino in ferro, in alto, che si apre sul mappale n. 476 a confine.
- ▣ disimpegno di circa 6 mq, H 1,90, vi si accede dall'ingresso, ha pareti e soffitto intonacati, pavimento in piastrelle di gres, da accesso, a cucinino e cantina.
- ▣ cantina, ambiente di circa 7,50 mq, H 2,70, vi si accede dal disimpegno; ha pavimento in battuto di calcestruzzo; soffitto a voltina intonacata; pareti intonacate con tracce di umidità; è dotato di una finestra a due ante che si apre

sul mappale n. 476 a confine, che è stata oscurata dall'esterno. E' presente uno scaldabagno a gas.

Tramite l'ampia scala interna, con pianerottoli, pavimentati in piastrelline rettangolari in gres di colore chiaro, illuminati da portefinestre che si aprono su balconcini in pietra, si accede ai piani superiori.

Al piano primo, si trovano:

- Camera 1, a destra del pianerottolo, è un locale di circa 14,70 mq, H media 2,55, dotato di porta di legno con specchiature vetrate, pavimento in parquet di legno, pareti e soffitto con voltine e travi di legno intonacati, finestra con serramento di legno e vetro semplice con affaccio verso il cortile, dotata di persiana;
- Camera 2, con accesso diretto dalla camera 1, è un locale di circa 9,70 mq, H media 2,55, dotato di porta di legno con specchiature vetrate, pavimento in piastrelle di cotto, pareti e soffitto con voltine e travi di legno intonacati, finestra con serramento di legno e vetro semplice, dotata di scuri e inferriata, con affaccio verso la proprietà confinante;
- Camera 3, con accesso al fondo del corridoio a sinistra del pianerottolo, è un locale di circa 18,50 mq, H media 2,55, dotato di porta di legno con specchiature vetrate, pavimento in pavimento in piastrelle di cotto, pareti e soffitto con voltine e travi di ferro intonacati, finestra con serramento di legno e vetro semplice, dotata inferriata, con affaccio verso la proprietà confinante;
- Camera 4, con accesso all'inizio del corridoio a sinistra del pianerottolo, è un locale di circa 13 mq, H media 2,60, dotato di porta di legno con specchiature vetrate, pavimento in pavimento in piastrelle di cotto, pareti e soffitto con voltine e travi di ferro intonacati, finestra con serramento di legno e vetro semplice, con affaccio verso cortile.

Al piano intermedio tra primo e secondo, si trova:

- bagno, locale di circa 4,85 mq, H 2,30, vi si accede direttamente dal pianerottolo; ha pavimento e rivestimento a tutt'altezza in ceramica; è presente una finestra che si affaccia sul mappale confinante di altra proprietà. Le apparecchiature igienico sanitarie sono le seguenti: water, bidet, lavandino, vasca.

Al piano secondo, si trovano due locali disimpegnati da una parete di legno precaria che costi:

- Camera 1, a destra del pianerottolo, è un locale di circa 14,70 mq, H media 2,35, dotato di porta di legno, pavimento con piastrelle di cotto fortemente consunte, pareti e soffitto con voltine e travi di legno intonacati, finestra con serramento di legno e vetro semplice con affaccio verso il cortile, dotata di persiana; da essa si accede direttamente alla camera 2 disimpegnata da una parete precaria in legno che costituisce arredo removibile;
- Camera 2, con accesso in fondo al disimpegno, è un locale di circa 9,70, mq H media 2,35, dotato di porta di legno con specchiature vetrate, pavimento con piastrelle di cotto fortemente consunte, pareti e soffitto con voltine e travi di legno intonacati, finestra con serramento di legno e vetro semplice, dotata di scuri e inferriata, con affaccio verso la proprietà confinante.
- locale di sgombero a nudo tetto, a sinistra del pianerottolo, è un locale di circa 39,50 mq dotato di porta di legno, pavimento in battuto di cemento, pareti parte a vista e parte intonacate, tetto a vista, dotato di due finestre con serramento di legno e vetro semplice in pessime condizioni.

#### Impianti tecnologici

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti essendo tutte le utenze disattivate, ma si presume che, dato lo stato di abbandono dei fabbricati, siano tutti da ripristinare.

Sono presenti:

- Impianto di riscaldamento con ventilconvettori alimentati in parte a gas e in parte elettrici;
- Impianto di acqua potabile;
- Impianto elettrico e d'illuminazione;
- Rete di scarico delle acque nere presumibilmente collegata ad una fossa imhoff.

Nel complesso trattasi di un fabbricato che si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con tipologia e finiture tipiche di un fabbricato rurale, che richiede

interventi radicali di ristrutturazione edilizia per riportarlo alle ordinarie condizioni di utilizzazione.

- **Terreno F.12 particella n. 460.**

Si tratta di una porzione residuale di terreno conseguente al frazionamento ed esproprio dei terreni su cui è stata realizzata l'autostrada A33. Della superficie di 290 mq, è anche attraversata da una strada di sotto ripa; pertanto è, in sostanza, impossibile la sua utilizzazione per qualsiasi coltivazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**COERENZE**

Il compendio immobiliare costituito dagli'immobili siti nel Comune di Isola d'Asti, censiti al Catasto Fabbricati, F.12 n. 153 (sub. 2 - 3), n. 537, n. 538, ha le seguenti coerenze:

- Via Fiera;
- F.12, particella n. 505;
- F.12, particella n. 507;
- F.12, particella n. 509;
- F.12, particella n. 508;
- F.12, particella n. 475;
- F.12, particella n. 476;
- F.12, particella n. 531.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il compendio immobiliare costituito dall'immobile siti nel Comune di Isola d'Asti, censito al Catasto Terreni, F.12 n. 460, ha le seguenti coerenze:

- F.12, particella n. 459;
- F.12, particella n. 455;
- F.12, particella n. 452;
- F.12, particella n. 453.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO 4:**

Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato

Premesso che con Sentenza n.1/2017 del Tribunale di Asti in data 28/02/2017 è stata dichiarata l'assenza dello scomparso sig. (omissis), lo Scrivente C.T.U., in data

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

08/01/2019, ha verificato presso l'ufficio dello stato civile del Comune di Isola d'Asti che in data 26/12/1990 sono stati uniti in matrimonio il sig. (omissis) e la sig.ra (omissis), e che: *"con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio sottoscritto in data atto gli sposi avevano scelto il regime della separazione dei beni"*, come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, che si allega.

**QUESITO 5:**

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

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati nei pignoramenti e dall'esame delle planimetrie cartacee acquisite presso l'archivio dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti, ha riscontrato che gli identificativi catastali, e i dati censuari delle unità immobiliari pignorate presenti negli archivi informatici catastali attuali corrispondono alla situazione attuale.

**QUESITO 6:**

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dall'esame della documentazione esaminata e dai sopralluoghi effettuati in data 25/10/2017, 03/11/2017, 20/04/2018 e 16/01/2019 presso il compendio immobiliare pignorato, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato la presenza alcune divergenze fra le planimetrie depositate in Catasto e lo stato di fatto riscontrato sul posto.

E' stata riscontrata l'assenza della planimetria della particella 153 sub 2 e si è provveduto pertanto a presentare la denuncia di variazione DOCFA prot. n. AT02938 del 22/01/2019 per planimetria mancante.

Si è dovuto poi ridisegnare le planimetrie della particella 153 sub 3, presentando la denuncia di variazione DOCFA prot. n. AT02939 del 22/01/2019 per diversa distribuzione spazi interni poiché al piano terra il disimpegno ed il corpo scala hanno una diversa conformazione rispetto a quanto rappresentato, così come al piano primo le camere lato sud, infine il balconcino del piano secondo ha dimensioni minori rispetto a

quanto rappresentato; va segnalato poi che esiste l'annotazione relativa al classamento e alla rendita per la dichiarata sussistenza sull'immobile dei requisiti di ruralità a seguito di domanda prot. AT0004013 del 16/01/2013, che dovrà essere modificata nel caso in cui il nuovo acquirente non avesse i requisiti per mantenerla.

E' stata fatta la variazione della toponomastica della particella 153 sub 2, indicando l'indirizzo corretto di Via Fiera 14 in luogo di via Chiappa 2.

A seguito del rilievo dell'area e dei fabbricati si è poi provveduto ad aggiornare il tipo mappale della particella 538 del F. 12, inserendo alcuni ampliamenti di fabbricati ed eliminando alcune porzioni demolite; in particolare è stata correttamente rappresentata la tettoia di cui alla lettera "L", il piccolo magazzino "A", il fabbricato costituito dai corpi alle lettere "G" ed "H" e le serre alla lettera "M".

Riguardo alle superfetazioni addossate ai fabbricati di cui alle lettere "F" ed "H", presumibilmente costruite abusivamente e descritte in precedenza, non si prevede la variazione catastale poiché dovranno essere demolite a cura dell'acquirente.

Non è stata aggiornata al Catasto Fabbricati la planimetria degli immobili delle particelle 537 e 538, F.12 aventi vincolo di destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola ai sensi dell'art. 25 della Legge 56/77, poiché il CTU è stato esonerato dall'eseguire la variazione catastale, stante la particolare situazione, rinviandola a data successiva alla vendita all'asta, in quanto l'azienda che li conduceva è ancora esistente ma inattiva causa la scomparsa del titolare, la cui morte presunta non è ancora stata rettificata e, pertanto, non è possibile dichiarare la decadenza dei requisiti di ruralità.

**QUESITO 7:**

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il compendio immobiliare pignorato, ad eccezione del mappale n. 460, è inserito nel vigente P.R.G.C. in "AREA AGRICOLA" disciplinata dall'art. 17 delle N.T.A., che si allega, asservita ad usi agricoli ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., in classe di edificabilità IIIb2, ovvero in una porzione di territorio edificata nella quale gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico e tutela del patrimonio esistente. In assenza di tali interventi di

riassetto sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risecamento conservativo.

Essendo l'area asservita a uso agricolo, a seguito di costituzione di vincoli di destinazione "d'impegno a mantenere la destinazione del futuro fabbricato a servizio dell'attività agricola" con gli atti trascritti sopra citati, un eventuale futuro utilizzo diverso dei fabbricati da parte di soggetti diversi da imprenditori agricoli, consentita in caso di morte del proprietario o di casi di forza maggiore, ai sensi del comma 10 dell'art. 25 della L.R. 56/77, comporterà lo svincolo da uso agricolo con la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di 16,64 €/mc e del costo di costruzione tabellare, oltre che oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per eventuale cambio di destinazione d'uso compatibile con la zona di PRG, desumibili dalla tabella allegata.

Il mappale 460 è inserito nel vigente P.R.G.C. in "AREA AGRICOLA" disciplinata dall'art. 17 delle N.T.A., in classe di edificabilità IIIa3, in fascia di rispetto stradale come desumibile dal CDU allegato; su tale lotto insiste una servitù coattiva a favore di A.I.P.O, (Registro Particolare 7225, Registro Generale 11712, rep. 897 del 19/04/2005).

**QUESITO 8:**

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

A seguito della richiesta di accesso agli atti e di visione delle pratiche edilizie riferite agli immobili oggetto di pignoramento, il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Isola d'Asti ha reperito a livello informatico le seguenti pratiche edilizie presumibilmente riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento:

- Costruzione magazzino agricolo - prov. N.° 648 del 31/10/1985;
- Variante alla C.E. N.° 648/1985 - prov. N.° 811 del 03/11/1989;
- Voltura Concessione N.° 811/1989 - prov. N.° 943 del 05/06/1992;
- Costruzione 2 serre a Tunnel - prov. N.° 952 del 31/07/1992;
- Costruzione Tettoia chiusa su tre lati - prov. N.° 1013 del 24/11/1992;
- Realizzazione locale di sgombero - prov. N.° 1021 del 26/11/1992;

- Variante in corso d'opera C.E. n.°1013/92 - prov. N.° 1233 del 30/11/1994;
- Costruzione serre destinate ad attività agricola - prov. N.° 1288 del 24/10/1995;
- Rifacimento manto di copertura e realizzazione battuto in cemento - prov. N.° 958 del 28/03/1995;
- Rifacimento parziale intonaci - prov. N.° 959 del 28/03/1995;
- Costruzione di serre - prov. N.° 1412 del 11/12/1996;
- Tinteggiatura Fabbricato Civile e Rustico ;
- Realizzazione serra fissa- prov. N.° 1530 del 07/09/1999;
- Realizzazione tettoia aperta- prov. N.° 1083 del 02/03/2000;
- Variante alla C.E. 1530 del 6/9/99- prov. N.° 1590 del 19/12/2000;
- Realizzazione di Muretto di recinzione- prov. N.° 1163 del 22/01/2002;
- Realizzazione di Muretto di recinzione- prov. N.° 1167 del 27/02/2002;
- Realizzazione di tre serre a copertura fissa per la agricoltura - prov. N.° 1709 del 18/03/2003;

Le pratiche edilizie elencate non sono però state reperite presso l'archivio cartaceo fatta eccezione per la pratica N.° 1530 del 07/09/1999 e successiva variante n. 1590 del 19/12/2000 per la quale si è riscontrata la conformità, tranne che per le altezze, comunque inferiori alle massime assentibili all'epoca della costruzione.

Il sottoscritto CTU non è pertanto in grado di verificare la conformità o meno delle altre costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità.

Per tipologia costruttiva e precarietà si suppone che il locale addossato al capannone delle lavorazioni (mappale 538 lettera "F") non indicato nelle planimetrie catastali sia stato realizzato in tempi recenti abusivamente e non sanabile, se non eventualmente da parte di un imprenditore agricolo, così come la struttura precaria addossata al ricovero attrezzi (mappale 538 lettera "H"); se ne prevede la demolizione di entrambe con un costo presunto complessivo di circa € 5.000,00, che il sottoscritto perito porterà in detrazione del valore stimato del compendio immobiliare.

In merito ai fabbricati residenziali rustici va rilevata l'epoca di costruzione sicuramente

anteriore all'anno 1967 data di istituzione della legge urbanistica cui si fa riferimento per la conformità urbanistica.

**QUESITO 9:**

Costituzione dei lotti per la vendita.

In considerazione dell'entità e della natura dell'immobile pignorato, costituito da più unità immobiliari inserite in un fabbricato caratterizzato da sovrapposizioni e servitù, lo Scrivente C.T.U. ritiene di formare, per la vendita all'asta, un UNICO LOTTO, così costituito:

**COMUNE DI ISOLA D'ASTI, VIA FIERA 14:**

- per la **quota di 1/1 della nuda proprietà** degli immobili:
  - Catasto Fabbricati, F.12 n. 153, sub. 2 - Cat. A/4;**
  - Catasto Fabbricati, F.12 n. 537 - Cat. D/10;**
  - Catasto Fabbricati, F.12 n. 538 - Cat. D/10;**
- per la **quota di 1/1 della piena proprietà** dell'immobile:
  - Catasto Fabbricati, F.12 n. 153, sub. 3 - Cat. A/3;**
- per la **quota di 75/100 della nuda proprietà** e per la **quota di 25/100 della piena proprietà** dell'immobile:
  - Catasto Terreni, F.12 n. 460.**

**QUESITO 10:**

Immobili pignorati pro quota.

Gli immobili

**Comune di Isola d'Asti, via Fiera N.°14**

**Catasto Fabbricati, F.12 n. 153, sub. 2 - Cat. A/4;**

**Catasto Fabbricati, F.12 n. 537 - Cat. D/10;**

**Catasto Fabbricati, F.12 n. 538 - Cat. D/10;**

sono pignorati per la **quota di 1/1 della nuda proprietà** in capo al debitore esecutato.

L'immobile:

**Comune di Isola d'Asti, via Fiera N.°14****Catasto Fabbricati, F.12 n. 153, sub. 3 - Cat. A/3;**

è pignorato per la **quota di 1/1 della piena proprietà** in capo al debitore esecutato.

L'immobile:

**Comune di Isola d'Asti, via Fiera N.°14****Catasto Terreni, F.12 n. 460.**

è pignorato per la **quota di 75/100 della nuda proprietà** e per **la quota di 25/100 della piena proprietà** in capo al debitore esecutato L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà, in capo al debitore esecutato.

**QUESITO 11:**

Verifichi se l'immobile è libero o occupato.

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 25/10/2017 e 03/11/2017 presso gli immobili oggetto di pignoramento, lo Scrivente C.T.U. ha potuto riscontrare che le unità immobiliari risultano libere.

Inoltre, presso l'ufficio del registro, a seguito di verifica effettuata in data 11/01/2019, non risultano essere in corso contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto di pignoramento stipulati dall'esecutato e/o dall'usufruttuario.

**QUESITO 12:**

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

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

**QUESITO 13:**

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

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non esiste alcun vincolo artistico e storico.

**QUESITO 14 :**

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

Il compendio immobiliare non rientra nella casistica di cui al presente capo non essendo di tipo condominiale.

**QUESITO 15:**

Determinazione del valore per la vendita.

Dall'analisi del mercato immobiliare a livello nazionale e provinciale, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato che, negli ultimi tre anni, si è verificato il rallentamento nel numero delle transazioni, derivante da una diminuzione della domanda rispetto all'offerta e una diminuzione del gap tra domanda e offerta, sia nelle compravendite, sia nelle locazioni. La conseguenza è stata la marcata diminuzione dei prezzi unitari di mercato per le unità immobiliari con caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie e una lieve diminuzione o stabilizzazione per le unità immobiliari di pregio e più ricercate.

Quest'andamento evidenzia lo stato di grande sofferenza del mercato immobiliare piemontese che è influenzato negativamente dalla politica economica restrittiva sulla casa (tributi, tasse e balzelli vari), dalla mancanza endemica di fondi, dall'accresciuta difficoltà di accesso ai mutui delle banche. Le conseguenze più evidenti di tale fenomeno sono il generalizzato e consistente calo del numero delle transazioni, la dilatazione dei tempi di attesa per la vendita (8-10 mesi), l'appiattimento degli affitti e la marcata e progressiva flessione delle quotazioni.

Le informazioni sull'andamento del mercato immobiliare nelle grandi città, come certificato dall'Istat, nel secondo trimestre del 2016 hanno fatto registrare un +20,6%. Più in generale, nei primi 6 mesi dell'anno sono evidenti i segnali di crescita. Gli acquisti su base annua sono saliti del 19,4% e a fare da traino è stato soprattutto il settore abitativo con un +19,8%.

Il 2017 ha confermato il trend: aumento sensibile di compravendite e mutui, e ulteriore riduzione dei costi medi degli immobili. È questo lo scenario che gli analisti prevedono

anche nei prossimi mesi per il mercato del mattone. Uno scenario tutto sommato positivo, in cui chi avrà la possibilità di investire potrà sfruttare una congiuntura particolarmente favorevole. La prudenza, visti gli ultimi anni contraddistinti dal segno meno, è massima.

Per il 2018 i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle Entrate mostrano, per il periodo giugno-settembre 2018, un aumento del 6,7% degli acquisti rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Il confronto del trimestre precedente aveva invece riscontrato una crescita del 5,8.

La stessa Agenzia delle Entrate ricorda nel suo rapporto come circa l'80% degli acquisti nel mercato residenziale avvenga tramite mutuo ipotecario, che in media si attesta sul 75% del valore delle abitazioni. È chiaro che se gli istituti di credito dovessero cominciare a ridurre i finanziamenti o, comunque, ad alzare gli interessi, una bella fetta di compravendite sparirebbe in poco tempo.

Ancora l'Omi sottolinea, poi, che se nell'area Eurostat i prezzi medi degli immobili sono cresciuti del 4,3%, in Italia continuano a diminuire, in media dello 0,2%. Significativo il fatto che mentre le nuove abitazioni vedono un aumento dei valori (+1,6%) pesa il dato delle case esistenti, per le quali il prezzo medio cala dello 0,7%.

Un elemento in più riguarda anche la composizione del patrimonio immobiliare (con molte abitazioni grandi) e il calo demografico che rende l'offerta sempre ampia. Il tutto si riflette sui prezzi, che continuano a calare, seppure di poco.

Le considerazioni esposte rendono evidente che, nel settore degli immobili residenziali, si sono sviluppati due ben distinti andamenti del mercato:

Quello degli immobili di "pregio" che, per la loro collocazione, per le loro caratteristiche costruttive, tecnologiche, di finitura, si collocano ad un livello superiore alle unità immobiliari civili o di tipo economico, risentendo in maniera meno marcata l'attuale crisi economica, registrando un lieve movimento nelle quotazioni e nel numero delle compravendite;

Quello degli immobili "ordinari", che ha risentito maggiormente della grave fase congiunturale, registrando forti perdite nel numero delle compravendite, nell'ordine del 30% - 40% negli ultimi due anni, con un sensibile calo nelle quotazioni di mercato; ciò è

dovuto all'aumento dell'offerta per questa tipologia di immobili, a causa dei lunghi tempi di attesa per la vendita (mediamente 9 mesi), che immettono, su un mercato già saturo, nuovi prodotti che si sommano a quelli ancora invenduti ed in attesa di vendita.

La complessità del mercato immobiliare fa trasparire la crescente tendenza che sta diffondendosi nei mercati: la prevalenza dell'offerta sulla domanda per immobili ordinari o di mediocre pregio sia per posizione, sia per rifiniture.

Si manifesta, invece, un particolare interesse per quei fabbricati o compendi immobiliari di elevato pregio, sia per caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, comodità di accesso, ecc.), sia per caratteristiche intrinseche (rifiniture, dotazione d'impianti tecnologici, vetustà, ecc.), indirizzati, peraltro, verso una platea di compratori con elevata disponibilità economica.

La domanda per quest'ultima tipologia d'immobili si è stabilizzata o sta lievemente aumentando, contro un'offerta abbastanza contenuta. Mentre, per la tipologia d'immobili aventi caratteristiche ordinarie e non di pregio (in particolare ubicati nelle periferie e nelle estreme periferie delle città) è cresciuta considerevolmente l'offerta ed è diminuita la domanda, anche a causa della grave crisi congiunturale che ha colpito più duramente la platea di probabili compratori con reddito medio-basso.

Per quanto riguarda invece le attività e i terreni agricoli, in assenza d'informazioni sistematiche sull'attività di compravendita dei terreni che aiuterebbero a completare il quadro congiunturale relativo al mercato fondiario, la banca dati sull'attività notarile si rivela una preziosa fonte informativa caratterizzata da una copertura nazionale con dettaglio regionale e da un aggiornamento annuale. L'affiancamento ad altre fonti qualitative consente di valutare in prima approssimazione il grado di attività del mercato e la mobilità fondiaria sotto un punto di vista alternativo alle comuni statistiche strutturali.

Le analisi dei dati sull'attività notarile confermano quanto già rilevato dalle indagini qualitative, sia riguardo al crollo dell'attività agricola nell'ultimo decennio, sia per quanto concerne il divario esistente tra zone geografiche. Il mercato è rimasto relativamente più dinamico soltanto nelle aree più fertili e a maggiore redditività, dove sostanzialmente si è concentrata l'attività di compravendita. Al contrario, laddove non vi sono state attese di incrementi significativi dei valori fondiari e l'attività agricola non ha offerto grandi

opportunità di reddito, è calato drasticamente l'interesse dei potenziali investitori comportando una contrazione sostanziale delle transazioni.

Inoltre, l'evoluzione delle politiche agricole non sembra aiutare il miglioramento della situazione se si considera il lento avvio della riforma della politica agricola comune e le ancora numerose incognite che riserva, sia per quanto riguarda il futuro assetto dei pagamenti diretti - che dovrebbero diminuire nelle aree più fertili e aumentare in misura abbastanza sensibile nelle zone più marginali -, sia per il ritardo accumulato dai nuovi piani di sviluppo rurale che nel passato erano considerati un fattore decisivo per attivare nuovi investimenti fondiari. Per quanto riguarda le prospettive future del mercato fondiario, se da un lato il proseguire della congiuntura economica e le conseguenti incertezze, continuano a deprimere le aspettative degli investitori sul capitale fondiario, dall'altro la fuoriuscita dal settore da parte degli agricoltori più piccoli e/o più anziani, che abbandonano l'attività, potrebbe contribuire ad alimentare ancora di più l'offerta dei terreni.

### **Indagini di mercato**

Lo Scrivente C.T.U., dopo le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare e agricolo, procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato da mettere a base d'asta per il compendio immobiliare in esame.

Al fine di ottenere i valori di mercato delle unità immobiliari in esame, ubicate nel Comune di Isola d'Asti, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore delle unità immobiliari ubicate in prossimità delle zone interessate o in zone in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare:

- Ad alcune banche dati (i risultati delle loro ricerche sono pubblicati periodicamente su riviste specializzate): il Consulente Immobiliare, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari);
- Ai dati desunti da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale;
- Ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari, o da transazioni

verificatesi nell'ultimo biennio.

Va comunque precisato che i valori delle sopra citate banche dati costituiscono valori medi di zona che, pertanto, non tengono conto né delle particolari caratteristiche intrinseche (rifiniture, esposizione, distribuzione degli spazi interni, ampiezza dei locali, ecc.), né delle particolari caratteristiche estrinseche (ubicazione, posizionamento nell'ambito della zona, accessibilità, ecc.) del fabbricato oggetto di stima.

Pertanto, sarà compito del Perito estimatore, in relazione alla sua consolidata conoscenza del mercato immobiliare e dei fenomeni macro e microeconomici che lo attraversano, estrinsecare, da tutta una serie di dati reperiti da fonti diverse, in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni in esame, il valore commerciale del compendio.

Si ha precisamente:

#### **OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (1° semestre 2018)**

Comune di Isola d'Asti: - fabbricati, in zona "Extraurbana/Rurale", in stato di conservazione normale, si hanno i seguenti valori:

	€ / mq	€ / mq
Abitazioni Civili	530,00	770,00
Ville e villini	610,00	890,00
Capannoni industriali	290,00	426,00
Capannoni tipici	225,00	340,00

#### **BORSINO IMMOBILIARE (gennaio 2019)**

Comune di Isola d'Asti: in zona "Fuori Centro abitato"

	€ / mq	€ / mq
abitazioni civili (in buono stato)	546,00	779,00
ville e villini (in buono stato)	626,00	923,00
Capannoni industriali (in buono stato)	289,00	417,00
Capannoni tipici	225,00	337,00

### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.**

Da informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare astigiano, lo Scrivente Perito ha potuto riscontrare che, nell'attuale fase di congiuntura economica, esistono delle oggettive difficoltà a trattare questo tipo d'immobili indirizzati verso una platea di compratori caratterizzati da un reddito medio, che hanno subito le maggiori conseguenze della congiuntura economica.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare nel Comune di Isola d'Asti ha evidenziato un sempre minor apprezzamento degli immobili a destinazione residenziale, sicuramente dovuto a una politica di eccessiva incentivazione dell'attività edilizia, non sempre adeguatamente armonizzata e programmata dal P.R.G.C., che ha avuto come conseguenza l'edificazione, negli ultimi anni, di numerosi agglomerati residenziali di diversa tipologia edilizia, che hanno di fatto saturato l'offerta di unità residenziali, con la ovvia conseguenza della presenza di un numero eccessivo di unità residenziali invendute, il decremento dei prezzi di mercato e l'allungamento dei tempi di compravendita delle unità abitative.

Nel periodo d'indagine si sono individuati tre immobili in vendita nello stesso quartiere con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, sia come tipologia sia come ubicazione.

Lo Scrivente, prima di indicare il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ritiene opportuno riportare alcune considerazioni relative agli aspetti positivi e negativi che formano il prezzo di mercato dei beni da stimare:

1. Il complesso di beni oggetto della stima di cui trattasi è costituito, come detto, da un appezzamento di terreno agricolo sul quale insistono alcune serre composite per costruzione e dimensione ma rappresentanti, nel complesso, un insieme univoco.
2. L'appezzamento è in un unico corpo, pianeggiante per giacitura, di forma abbastanza regolare e risulta ben delimitato nei confini.
3. Il lotto è ubicato in posizione favorevole dal punto di vista dei collegamenti viari, con le strade provinciali, regionali e nazionali, il che rende particolarmente agevole i trasferimenti delle merci in arrivo e in partenza.
4. Gode di ampio fronte stradale sulla via Fiera, sulla quale si apre un ampio e

confortevole passo carrabile.

5. Le serre erano molto funzionali e dotate dei più importanti accessori che ne garantivano una buona funzionalità ma, allo stato, necessitano di importanti interventi di manutenzione.
6. Le caratteristiche di finitura interne ed esterne delle unità residenziali sono mediocri;
7. L'interesse per i locali a uso residenziale in una zona a vocazione agricola in prossimità dell'autostrada e del fiume Tanaro scarso.

Alla luce di quanto su esposto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare **i seguenti valori commerciali 35 €/mq unitario:**

- ▣ **500 €/mq** alle unità a destinazione residenziale;
- ▣ **250 €/mq** per le unità a destinazione ufficio, magazzino e sgombero;
- ▣ **300 €/mq** per le unità a destinazione cella frigorifera e ricovero attrezzi;
- ▣ **400 €/mq** per le unità a destinazione lavorazione;
- ▣ **35 €/mq** per le serre;
- ▣ **1 €/mq** per il terreno;

I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelli usuali del mercato immobiliare locale che prevedono che la superficie netta interna dell'immobile, comprensiva dei divisori, sia sommata alle superfici derivanti da:

- ▣ intera muratura perimetrale;
- ▣ 50% dei muri divisori da parti comuni o da altre unità immobiliari;
- ▣ 70% della superficie dei locali di sgombero;
- ▣ 25% dei locali accessori dell'unità immobiliare;
- ▣ 25% della superficie dei balconi.
- ▣ 100% della superficie delle serre

**Il sottoscritto CTU provvederà poi ad effettuare il calcolo del valore della nuda proprietà prendendo in considerazione l'età dell'usufruttuario (anni compiuti)**

**verificando percentuale dei diritti di usufrutto e nuda proprietà con riferimento al valore della piena proprietà. I coefficienti sono redatti periodicamente dal Ministero delle Finanze e sono basati sulle aspettative di vita statistica in Italia e sul tasso di interesse legale in vigore (oggi 0,30%).**

Età usufruttuario	Usufrutto	Nuda proprietà
da 86-92 anni	15 %	85 %

Le consistenze, verificate a campione in sopralluogo, sono desumibili dalle planimetrie catastali allegate.

### **Unità immobiliari residenziali individuate al F. 12, n. 153, sub. 2 e 3**

#### **Superficie delle unità immobiliari:**

*Locali residenziali al piano terreno:*

Abitazione sub. 2: .....mq 33,94

Abitazione sub. 3: .....mq 71,78

*Locali residenziali al piano primo:*

Abitazione: .....mq 105,50

Balcone: .....mq 2,50

*Locali residenziali al piano secondo:*

Abitazione: .....mq 60,00

locale di sgombero: .....mq 44,00

Balcone: .....mq 1,00

Superficie commerciale ragguagliata **sub.2:**

mq 33,94

**in c.t. mq 34,00**

Superficie commerciale ragguagliata **sub.3:**

mq  $71,78+105,50+60,00+44,00 \times 0,70 + (2,50+1,00) \times 0,25 = 268,96$  mq

**in c.t. mq 269,00**

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale delle unità immobiliari, in riferimento alla superficie commerciale, è:

**Valore delle unità immobiliari F. 12, n. 153, sub. 2**

mq 34,00 x 500 €/mq = € 17.000,00

**Valore nuda proprietà dell'unità immobiliare F. 12, n. 153, sub. 2**

Considerando l'età di 86 anni dell'usufruttuario, del tasso di interesse legale dello 0,80%, del coefficiente moltiplicatore 25 si hanno i seguenti valori:

**Valore dell'usufrutto:** € **3.400,00**

**Valore della nuda proprietà:** € **13.600,00**

**Valore piena proprietà dell'unità immobiliare F. 12, n. 153, sub. 3**

mq 269,00 x 500 €/mq = € 134.500,00

in c.t. € **135.000,00**

**diconsi euro centotrentacinquemila/00.**

**Unità immobiliari individuate al F. 12, n. 538 (lettere "A", "B", "C", "D", "E", "I")****Superficie delle unità immobiliari:**

*Locali ufficio, wc, magazzino e sgombero al piano terreno:*

..... mq 181,00

*Locali cantina/magazzino grezzo al piano terreno:*

.....mq 29,50

*Locali fienile al piano primo:*

..... mq 163,00

Superficie commerciale ragguagliata:

mq 181,00+29,50x0,25+163,00x0,25= 229,13 mq

**in c.t. mq 230,00**

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:

**Valore dell'unità immobiliare F. 12, n. 538 (lettere "A", "B", "C", "D", "E", "I")**

mq 230 x 250 €/mq = € 57.500,00

in c.t. € **57.000,00**

**diconsi euro cinquantasettemila/00.**

**Unità immobiliari individuate al F. 12, n. 538 (lettere "G", "H")****Superficie delle unità immobiliari:***Locali cella frigo e ricovero attrezzi:*

..... mq 176,38  
**in c.t. mq 176,00**

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:

**Valore dell'unità immobiliare F. 12, n. 538 (lettere "G", "H")**

mq 176 x 300 €/mq = € 52.800,00

**in c.t. € 53.000,00**  
**diconsi euro cinquantatremila/00.**

**Unità immobiliari individuate al F. 12, n. 538 (lettera "F")****Superficie delle unità immobiliari:***Locali lavorazione:*

..... mq 209,43  
**in c.t. mq 209,00**

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:

**Valore dell'unità immobiliare F. 12, n. 538 (lettera "F")**

mq 209 x 400 €/mq = € 83.600,00

**in c.t. € 84.000,00**  
**diconsi euro ottantaquattromila/00.**

**Unità immobiliari individuate al F. 12, n. 537 e 538 (lettere "M")****Superficie delle unità immobiliari:***Serre:*

..... mq 3.300,00  
**in c.t. mq 3.300,00**

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:

**Valore dell'unità immobiliare F. 12, n. 537 e 538 (lettere "M")**

mq 3.300,00 x 35 €/mq = € 115.500,00

**in c.t. € 115.000,00**  
**diconsi euro centoquindicimilamila/00.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Valore nuda proprietà dell'unità immobiliare F. 12, n. 537 e 538**

Valore della piena proprietà:

$$57.000,00+53.000,00+84.000,00+115.000,00 = 309.000,00$$

Considerando l'età di 86 anni dell'usufruttuario, del tasso di interesse legale dello 0,80%, del coefficiente moltiplicatore 25, si hanno i seguenti valori:

**Valore dell'usufrutto: € 61.800,00**

**Valore della nuda proprietà: € 247.200,00**

**Terreno F.12 n. 460**

**Superficie del terreno:**

..... mq 290,00

**in c.t. mq 290,00**

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:

**Valore del terreno F. 12, n. 460**

$$\text{mq } 290,00 \times 1 \text{ €/mq} = \text{€ } 290,00$$

**in c.t. € 290,00**

**diconsi euro duecentonovanta/00.**

Considerando l'età di 86 anni dell'usufruttuario, del tasso di interesse legale dello 0,80%, del coefficiente moltiplicatore 25 e le percentuali di nuda e piena proprietà del pignorato, si hanno i seguenti valori:

**Valore quota della piena proprietà: € 290,00 x 25%= 72,50 €**

**Valore dell'usufrutto: 58,00 €**

**Valore della nuda proprietà 232,00 €**

**Valore quota della nuda proprietà: € 232,00 x 75%= 174,00 €**

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO**

Il valore complessivo del lotto è dato dalla somma dei valori di piena e nuda proprietà di tutti i mappali in capo al debitore esecutato, dedotte le spese relative alle opere da demolire pari ad € 5.000,00;

Pertanto il valore complessivo del lotto sarà pari a:

$13.600,00+135.000,00+247.200,00+72,50+174,00-5.000,00= 391.046,50 \text{ €}$

**€ 391.000,00**

**diconsi euro trecentonovantunomila/00.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO 16**

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa, che dalle informazioni assunte, il regime fiscale dell'immobile pignorato prevede che la vendita sia soggetta ad imposta di registro.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO 17**

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

Le unità immobiliari residenziali oggetto di pignoramento sono sprovviste deli Attestati di Prestazione Energetica e, non rientrano tutte fra le categorie previste dal Decreto Legislativo vigente, lo Scrivente C.T.U., essendo regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, ha redatto gli Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), allegati alla presente Relazione Tecnica.

Come previsto dal D.Lgs 192/05 Art. 6 comma 5 la validità temporale degli attestati di prestazione energetica decadono il 31 dicembre 2020 in quanto non è stato possibile accertare il rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici degli edifici (durante le o.p. non sono risultati rapporti di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

controllo in corso di validità).

Pertanto l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a revisionare gli impianti di riscaldamento, fare eseguire le verifiche di legge e far predisporre nuove attestazioni di prestazione energetica.

In caso di mancata vendita entro la scadenza alla scadenza delle certificazioni allegate alla presente, il delegato alla vendita dovrà provvedere a fare redigere nuove attestazioni provvisorie.

#### 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 Spaccaforo, A., Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire, Torino, Utet, 1999.

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

Asti, 01/02/2019



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

*Cristina Baldi*  
ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

**ALLEGATI**

- AL.1: Verbale di sopralluogo;
- AL.2: Estratto atto di matrimonio;
- AL.3: Estratto di PRGC;
- AL.4: Estratto N.T.A.;
- AL.5: Estratto di mappa catastale aggiornato;
- AL.6: Docfa e ricevuta di variazione sub 2, part. 153, F.12;
- AL.7: Docfa e ricevuta di variazione sub 3, part. 153, F.12;
- AL.8: Planimetria, part. 537 e 538, F.12;
- AL.9: Visure storiche aggiornate;
- AL.10: Dichiarazione responsabile del procedimento;
- AL.11: Tabella Contributo Costo di Costruzione;
- AL.12: Richiesta di C.E. del 1999;
- AL.13: C.E. n.° 1590 del 2000;
- AL.14: C.D.U.;
- AL.15: Documentazione fotografica;
- AL.16: APE part. 153, F.12 (abitazione);
- AL.17: APE 538, F.12 (azienda).



**INDICE**

PREMESSA .....	2
QUESITO 1:.....	9
Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali. ....	9
QUESITO 2:.....	9
Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ....	9
QUESITO 3:.....	14
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento. ....	14
QUESITO 4:.....	25
Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato .....	25
QUESITO 5:.....	26
Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento .....	26
QUESITO 6:.....	26
Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali .....	26
QUESITO 7:.....	27
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. ....	27
QUESITO 8:.....	28
Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità. ....	28
QUESITO 9:.....	30
Costituzione dei lotti per la vendita. ....	30
QUESITO 10 .....	30
Immobili pignorati pro quota.....	30
QUESITO 11 .....	31
Verificarsi se l'immobile è libero o occupato. ....	31
QUESITO 12 .....	31
Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore eseguito. .....	31
QUESITO 13 .....	31
Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc. ....	31
QUESITO 14 .....	32
Informi sull'importo annuo di delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie.....	32
QUESITO 15 .....	32
Determinazione del valore per la vendita. ....	32
QUESITO 16 .....	43
Regime fiscale dell'immobile pignorato.....	43
QUESITO 17 .....	43
Dire se l'immobile risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	43

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it