

Sommario

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI	pag. 4
2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	pag. 4
3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E PROVENIENZE	pag. 5
3.1) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.	pag. 5
3.2) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag. 6
3.3) ATTI DI PROVENIENZA	pag. 8
4) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE BENI	pag. 13
4.1) DATI CATASTALI	pag. 13
4.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 15
5) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag. 16
6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO	pag. 16
7) AGGIORNAMENTO CATASTALE	pag. 17
8) AMBITO NEL P.R.G.C. VIGENTE	pag. 17
9) CONFORMITÀ EDILIZIA	pag. 18
10) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI	pag. 21
11) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA	pag. 21
12) STATO OCCUPAZIONALE	pag. 21
13) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	pag. 21
14) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI	pag. 22
15) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	pag. 22
16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 22
16.1) CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA	pag. 22
16.2) SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE	pag. 23
16.3) VALORE DI STIMA	pag. 24
17) REGIME FISCALE	pag. 24
18) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.	pag. 24
19) ADEMPIMENTI PROCEDURALI	pag. 25
20) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA	pag. 25
21) CONCLUSIONI	pag. 27



Elenco allegati

- 1) ESTRATTI CATASTALI
 - 1.1) Visure catastali al 30/09/2022
 - 1.2) Visure catastali storiche
 - 1.3) Tipo Mappale
 - 1.4) Pratiche DOCFA
 - 1.5) Visura catastale aggiornata
- 2) ELABORATI GRAFICI
 - 2.1) Inquadramento
 - 2.2) Estratto di mappa
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO DI ASTI, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
 - 4.1) Elenchi sintetici
 - 4.2) Provenienze ultraventennali
 - 4.3) Provenienze ricadenti nel ventennio
 - 4.4) Formalità pregiudizievoli
- 5) POSIZIONE URBANISTICA
 - 5.1) Estratto di P.R.G.C.
 - 5.2) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 6) COPIA PRATICHE EDILIZIE
 - 6.1) Concessione Edilizia n. 223 del 16/09/1980
 - 6.2) Richiesta Permesso di Costruire Convenzionato n. 329 del 07/03/2005
 - 6.3) Denuncia di Inizio Attività n. 1531 del 10/09/2007
 - 6.4) Convenzione edilizia del 29/04/2008
 - 6.5) Autorizzazione n. 69 del 16/12/2009
- 7) RICEVUTE DI TRASMISSIONE E RICEZIONE DELL'ELABORATO PERITALE AL CREDITORE ED AL DEBITORE



[REDACTED]
[REDACTED]
contro[REDACTED]
*** * ***

G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO

*** * ***

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA**

Il sottoscritto Geometra [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. [REDACTED] il [REDACTED], con studio in [REDACTED], Via [REDACTED] ed in [REDACTED] Corso [REDACTED], in data 02/08/2022 riceveva incarico dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe AMOROSO, di Esperto Estimatore nel procedimento in epigrafe, con invito a presentarsi al giuramento fissato per il giorno 16/09/2022.

In tale data, dopo aver accettato l'incarico, gli veniva affidato il seguente quesito:

- 1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*
- 2) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, la mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*
- 3) *identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;*
- 5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i*

- dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
 - 7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 - 8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*
 - 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - 10) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
 - 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
 - 12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
 - 13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
 - 14) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - 15) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

16) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso 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 decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 – 07/08/2009) Allegato A n. 5.2:*

- a) *immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*
- b) *fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
- c) *fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*
- d) *box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
- e) *edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbrica-tiro diroccato, pericolante, fatiscente);*
- f) *edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).*

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

Il Giudice 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 procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 02/04/2024 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;*
- c) *depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;*
- d) *nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- 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, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011, per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.*
DEPOSITI INOLTRE UNA COPIA CARTACEA DI CORTESIA PER IL G.E.
- f) *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 comprese);

- g) allegli 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 apposito foglio a parte ed in triplice copia, 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”.

Assunto l'incarico, lo scrivente scaricava la documentazione presente nel fascicolo telematico, versata dalla parte procedente, analizzandone il contenuto e depositando la relazione preliminare in data 12/10/2022.

* * *

1) **INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI**

Costituisce oggetto del pignoramento – per l'intera titolarità - un compendio immobiliare ubicato in zona periferica del **Comune di Asti**, composto da un ampio appezzamento di terreno in unico corpo con entrostante fabbricato collabente e cabina elettrica, il tutto individuato in mappa al **foglio 18** ed avente un'estensione di m² 107.900=28,32 g.te/piemontesi.

* * *

2) **AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

[Punto 1 del mandato peritale]

In conformità all'incarico affidatogli e previa disamina degli atti, lo scrivente svolgeva in primo luogo le opportune visure documentali presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Servizio Catastale per ottenere i dati censuari aggiornati, reperendo anche le planimetrie catastali storiche dell'edificio, nonché presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti per rinvenire le formalità pregiudizievoli, i passaggi di proprietà ricadenti nel ventennio anteriore e gli atti di provenienza ultraventennali.

Nel contempo ricercava i recapiti [REDACTED] al fine di comunicare la necessità di assolvere gli incombeni richiesti dal mandato; dalla indagine effettuata sul portale di INIPEC rintracciava l'indirizzo di posta elettronica certificata. Trasmetteva pertanto comunicazione via pec indicando la necessità di accedere agli immobili ubicati in Asti, Località Valle Benedetta n. 24, non ottenendo alcun riscontro. Provvedeva ad eseguire [REDACTED]; dalla stessa emergeva come [REDACTED] il Sig. [REDACTED] e, da ulteriori approfondimenti, risultava come lo stesso fosse [REDACTED]. Preso contatto con quest'ultimo, veniva fissato sopralluogo per il giorno 17/04/2023. In tale data, assistito

dalla propria impiegata di studio Geom. [REDACTED], si recava in Asti, Località Valle Benedetta n. 24, ove alla presenza del Dott. [REDACTED], in qualità di [REDACTED], accedeva agli immobili.

Il sopralluogo svolto confermava come il compendio fosse formato dall'ampio appezzamento e dall'entrostante corpo fatiscente in pessime condizioni conservative, emergendo inoltre l'esistenza, su parte del terreno, di una cabina elettrica; lo scrivente eseguiva esclusivamente il rilievo metrico esterno della stessa, in quanto il Sig. [REDACTED] era sprovvisto delle chiavi, effettuando nel contempo la documentazione fotografica dell'intero compendio. Emergeva inoltre come una parte ridotta del fondo individuato in mappa al foglio 18 n. 272, lungo il confine ovest, fosse stata adibita da terzi a deposito di materiali di vario genere. Lo scrivente accedeva alla confinante proprietà di terzi al fine di redigere rilievo fotografico della porzione in capo alla debitrice occupata senza titolo.

Dalle informazioni e dai dati reperiti durante il sopralluogo, posti a confronto con i documenti rinvenuti, è quindi emersa la necessità di accatastare la cabina elettrica sia alla Sezione del Catasto Terreni attraverso redazione di Tipo Mappale, in quanto non inserita sulla mappa catastale, nonché al Catasto Fabbricati attraverso pratica DOCFA.

Nell'ambito delle operazioni peritali lo scrivente eseguiva gli accertamenti presso l'Archivio storico e l'Ufficio Tecnico del Comune di Asti, reperendo copia delle pratiche amministrative riguardanti il fabbricato collabente nel suo stato antecedente, nonché del Piano di Recupero relativo alle previsioni di trasformazione dell'area ove insistono lo stesso e la cabina elettrica, oltre della normativa urbanistica vigente; posto che il patrimonio esecutato comprende un appezzamento di terreno, richiedeva ed otteneva dal medesimo ufficio il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

A fronte della necessità di concludere gli accertamenti, richiedere ed ottenere il C.D.U., nonché accatastare i beni rinvenuti, ad istanza dello scrivente l'Ill.mo Sig. Giudice ha concesso proroga del termine per il deposito della Consulenza.

* * *

3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E PROVENIENZE

[Punto 2 del mandato peritale]

3.1) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.

Dall'esame del fascicolo della procedura e dei documenti che lo compongono, risulta che la documentazione prevista dall'Art. 567 2° co. c.p.c., così come modificato dall'Art. 1 della Legge 302/1998 è stata sostituita dalla certificazione scritta del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 08/04/2022 re-



datta ai sensi dell'ex Art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché la provenienza dei titoli e l'elencazione delle formalità pregiudizievoli.

La titolarità emersa dalla stessa evidenza che la [REDACTED] in liquidazione è proprietaria per l'intero del compendio immobiliare oggetto di esecuzione; non esistono pertanto altri soggetti da avvisare ai sensi dell'Art. 599 c.p.c.

In merito agli avvisi di cui all'art. 498 c.p.c., non risultava inviato l'avviso all'[REDACTED]; non è stato necessario trasmettere lo stesso avviso alla [REDACTED] in quanto assorbita dal [REDACTED], la quale ha ceduto il credito alla [REDACTED] parte procedente, ora rappresentata per procura dalla [REDACTED] s.p.a.

Non è stato infine necessario assolvere agli incombeni di cui all'art. 158 disp. att. stante l'assenza di sequestri conservativi.

In data 27/10/2022 il Legale di parte procedente ha trasmesso l'avviso mancante al creditore iscritto, [REDACTED], assolvendo pertanto ai disposti di cui all'art. 498 c.p.c., depositando sul fascicolo telematico le relative ricevute.

Tenuto conto che il compendio immobiliare comprende terreni, oltre all'unità di cui sopra, è necessario allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'Art. 18 della Legge n. 47/85; lo stesso è stato ottenuto dal Comune di Asti in data 12/12/2023 e prodotto in calce alla presente [v. Allegato 5.2].

* *

3.2) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della certificazione notarile in atti e dalle visure aggiornate svolte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli [v. Allegato 4.4].

a) Reg. gen. 13862, Reg. part. 3110 del 30/12/2005

Iscrizione di ipoteca volontaria di € 4.400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avente durata di 15 anni, a favore della [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Asti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 18 n. 281 subb. 4, 5 e 6, nonché al Catasto Terreni al foglio 18 con i mappali nn. 271, 272, 273, 276, 277, 279, 280, 941, 942, 943, 281. L'ipoteca è stata annotata in forza delle seguenti note.

a.1) Annotazione del 11/04/2008 reg. gen. 3417, reg. part. 421, per eroga-

zione a saldo;

- a.2) Annotazione del 11/04/2008 reg. gen. 3418, reg. part. 422, per frazionamento in quota;
- a.3) Annotazione del 04/06/2008 reg. gen. 5349, reg. part. 659, per frazionamento in quota;
- a.4) Annotazione del 04/06/2008 reg. gen. 5350, reg. part. 660, per restrizione dei beni fg. 18 n. 1076 subb. 2, 13, 14, 16, 20, 21, 30, 32, 33, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73;
- a.5) Annotazione del 04/06/2008 reg. gen. 5351, reg. part. 661, per restrizione dei beni fg. 18 n. 1076 subb. 10, 12, 11, 3, 15, 18, 31, 35, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 40;
- a.6) Annotazione del 08/10/2008 reg. gen. 10077, reg. part. 1242, per restrizione dei beni fg. 18 n. 1076 subb. 28, 9;
- a.7) Annotazione del 29/04/2010 reg. gen. 4008, reg. part. 421, per restrizione dei beni fg. 18 n. 1076 sub. 17;
- a.8) Annotazione del 29/11/2010 reg. gen. 11342, reg. part. 1498, per restrizione dei beni fg. 18 n. 1076 subb. 1, 19;
- a.9) Annotazione del 14/08/2014 reg. gen. 6435, reg. part. 779, per modifica condizioni di mutuo, rinnovando le scadenze al 30/06/2026 ed al 31/12/2026;
- a.10) Annotazione del 12/05/2021 reg. gen. 4473, reg. part. 408, per restrizione dei beni fg. 18 n. 1076 subb. 4, 23;
- a.11) Annotazione del 12/05/2021 reg. gen. 4478, reg. part. 413, per restrizione dei beni fg. 18 n. 1076 subb. 5, 24;
- a.12) Annotazione del 12/05/2021 reg. gen. 4483, reg. part. 418, per restrizione dei beni fg. 18 n. 1076 sub. 22;
- a.13) Annotazione del 08/11/2021 reg. gen. 10275, reg. part. 956, per restrizione dei beni fg. 18 n. 1076 subb. 8, 27;
- a.14) Annotazione del 14/12/2021 reg. gen. 11673, reg. part. 1098, per restrizione dei beni fg. 18 n. 1076 sub. 29;
- a.15) Annotazione del 14/12/2021 reg. gen. 11678, reg. part. 1103, per restrizione dei beni fg. 18 n. 1076 sub. 37;
- a.16) Annotazione del 14/12/2021 reg. gen. 11683, reg. part. 1108, per restrizione dei beni fg. 18 n. 1076 sub. 26;
- a.17) Annotazione del 27/10/2022 reg. gen. 10195, reg. part. 957, per restrizione dei beni fg. 18 n. 1076 sub. 38;
- a.18) Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il



19/06/2023, pratica AT 18867 del 2023, reg. n. 679 del 20/06/2023, relativa al bene fg. 18 n. 1076 sub. 7.

b) Reg. gen. 10554, Reg. part. 1451 del 06/12/2017

Iscrizione di ipoteca volontaria di € 620.556,24 derivante da concessione amministrativa/riscossione, a favore dell' [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Asti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 18 n. 281 sub. 10, nonché al Catasto Terreni al foglio 18 con i mappali nn. 144, 145, 272, 273, 276, 277, 943, 1061, 1062, 1063, 1065, 1066, 1067, 1069, 1071, 1074, 1078, 1088.

c) Reg. gen. 2950, Reg. part. 2286 del 29/03/2022

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto esecutivo o cautelare emesso dall'Uff. Giud. del Tribunale di Asti il 07/03/2022, rep. 595, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED], il quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Asti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 18 n. 281 sub. 10, nonché al Catasto Terreni al foglio 18 con i mappali nn. 144, 145, 272, 273, 276, 277, 943, 1061, 1062, 1063, 1065, 1066, 1067, 1069, 1071, 1074, 1078, 1088.

* *

3.3) ATTI DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla debitrice in forza dei seguenti passaggi, elencati nella certificazione notarile fornita dalla parte procedente, integrata con le ricerche svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare [v. *Allegato 4.1*].

a) Atti di provenienza ultraventennali [v. *Allegato 4.2*].

a.1) Atto per rinuncia all'eredità morendo dismessa dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED] e deceduta in [REDACTED] il [REDACTED] da parte del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in qualità di coniuge, trascritta il 06/08/1982, reg. gen. 6027, reg. part. 4804.

a.2) Dichiarazione di successione del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] () il [REDACTED], deceduto in [REDACTED] il [REDACTED], ivi registrata il [REDACTED] al n. [REDACTED] vol. [REDACTED], trascritta il 04/10/1982 reg. gen. 7071, reg. part. 5645. L'eredità, costituita dalla quota di proprietà di 1/2 sui beni in Asti censiti al Catasto Terreni al foglio 18 con i mappali

nn. 7, 140, 141, 142, 143, 144 e 145, oltre altro bene estraneo alla procedura, venne devoluta per legge in favore dei Sigg.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno. La dichiarazione di successione non risulta corretta nell'identificazione del defunto (Sig. [REDACTED]), in quanto dall'atto di rinuncia all'eredità di cui al punto che precede, emerge come il soggetto deceduto sia la Sig.ra [REDACTED], la cui eredità venne devoluta per legge in favore dei figli per la quota di 1/3 ciascuno, a fronte della rinuncia da parte del coniuge.

- a.3) Atto di deposito e pubblicazione testamento olografo a rogito del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED], rep. 42725, trascritto il 25/07/1980 reg. gen. 5937, reg. part. 4675, a seguito del decesso del Sig. [REDACTED] avvenuto a [REDACTED] il [REDACTED]. Attraverso l'anzidetto testamento il de cuius disponeva di lasciare la quota di 4/8 di tutti i suoi beni alla moglie, Sig.ra [REDACTED], nonché 1/8 ciascuno ai figli, Sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].
- a.4) Dichiarazione di successione del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] dec. a [REDACTED] il [REDACTED], ivi registrata il [REDACTED] al n. [REDACTED], vol. [REDACTED], trascritta ad Asti il 27/09/1982, reg. gen. 6913, reg. part. 5524. L'eredità, costituita dalla quota di proprietà di 2/3 sugli immobili in Asti, distinti al Catasto Terreni al foglio 18 nn. 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281 sub. 1, 282, 283, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 18 n. 281 sub. 2, venne devoluta per testamento secondo le quote indicate al punto precedente.
- a.5) Dichiarazione di successione della Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], deceduta a [REDACTED] il [REDACTED], ivi registrata il [REDACTED] al n. [REDACTED] vol. [REDACTED] trascritta ad Asti in data 18/12/1985, reg. gen. 9234, reg. part. 7518. L'eredità, costituita dalla quota di proprietà di 1/12 sui beni in Asti descritti al Catasto Terreni al foglio 18 nn. 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281/1, 282, 283, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 18 n. 281 sub. 2, venne devoluta per legge in favore del coniuge, Sig. [REDACTED] e del figlio, Sig. [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno.
- a.6) Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Asti in data 13/07/1990 rep. 26/86, trascritto il 01/08/1990 reg. gen. 6224, reg. part. 4673, con il quale veniva trasferita dai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] per quota di 3/6, [REDACTED], [REDACTED]



██████████ e ██████████ per la quota di 1/6 ciascuno, quindi complessivamente l'intera proprietà al Sig. ██████████ sugli immobili in Asti censiti al Catasto Terreni al foglio 18 nn. 140, 141, 142, 143, 144 e 145.

a.7) Atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ del ██████████, rep. ██████████, trascritto il 14/12/1999 reg. gen. 10913, reg. part. 7634, con il quale i Sigg.ri ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████, vendevano al Sig. ██████████ ██████████ la quota complessiva di 22/24 sui beni in Asti censiti al Catasto Terreni al foglio 18 nn. 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281/1, 282 e 283, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 18 n. 281 sub. 2.

a.8) Scrittura privata di promessa di compravendita a rogito del Notaio ██████████ ██████████ in data ██████████ rep. ██████████, trascritto il 19/04/2002 reg. gen. 3774, reg. part. 2917, con il quale il Sig. ██████████ si impegnavano a trasferire alla società ██████████ ██████████ l'intera proprietà sugli immobili in Asti individuati al Catasto Fabbricati al foglio 18 n. 281 sub. 2 ed al Catasto Terreni al foglio 18 nn. 271, 272, 273, 276, 277, 278, 279, 280, 281/1, 282, 283.

b) Atti di provenienza ricadenti nel ventennio [v. Allegato 4.3].

b.1) Dichiarazione di successione testamentaria del Sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████, deceduto il ██████████, registrata ad ██████████ il 24/09/2004 al n. 47 vol. 1900, trascritta il 06/11/2004 reg. gen. 13109, reg. part. 7612. L'eredità costituita dalla piena proprietà sugli immobili in Asti, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 18 n. 281 subb. 4, 5 e 6, nonché al Catasto Terreni al foglio 18 nn. 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 279, 280, 941, 942, 943, venne devoluta per testamento in favore della Sig.ra ██████████. Il testamento venne pubblicato con rogito del Notaio ██████████ in data ██████████ rep. 75318/5836, registrato ad Asti il 09/08/2004 al n. 100202.

b.2) Atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ in data ██████████, rep. 77683/6044, trascritto il 01/03/2005 reg. gen. 2006, reg. part. 1301, con il quale la Sig.ra ██████████ cedeva alla ██████████ ██████████ la piena proprietà sugli immobili in Asti, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 18 n. 281 subb. 4, 5 e 6, nonché al Catasto Terreni al foglio 18 con le particelle nn. 271, 272, 273, 276, 277, 279, 941, 942, 280, 943.

b.3) Atto per accettazione tacita dell'eredità a rogito del Notaio ██████████

██████████ in data ██████████ rep. 77683, trascritto il 04/01/2006 reg. gen. 84, reg. part. 59, con il quale la Sig.ra ██████████ accettava tacitamente l'eredità in morte del Sig. ██████████, costituita dai beni in Asti individuati al Catasto Fabbricati al foglio 18 n. 281 subb. 4, 5 e 6, nonché al Catasto Terreni al foglio 18 nn. 271, 272, 273, 276, 277, 279, 280, 941, 942, 943, 281.

b.4) Atto per costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio ██████████ in data ██████████ rep. 46018/25724, con il quale:

- veniva costituita servitù di passaggio sui terreni collocati in Asti e costituenti strada, individuati al Catasto Terreni al foglio 18 con le particelle nn. 1063, 1067, 1069 e 1074 in proprietà della ██████████ ██████████, a favore del latitante condominio identificato in mappa al foglio 18 nn. 1076 e 1090. Veniva inoltre specificato che *“le spese di manutenzione della strada saranno a carico dei condomini in relazione alla tabella millesimale di proprietà solo ed esclusivamente dal momento in cui saranno ultimati i lavori di edificazione sull'intera area ancora di proprietà della società “██████████” o suoi aventi causa, oggetto di P.D.R.”* (trascrizione del 09/05/2008 reg. gen. 4490, reg. part. 3086);
- la società ██████████ si riserva la possibilità di sfruttare a qualsiasi titolo eventuali diritti edificatori sui terreni ancora di sua proprietà, circostanti al condominio; nessun condomino potrà opporsi o vietare tale azione. La società stessa si riservava inoltre il diritto di passaggio sulla strada privata e sull'area cortilizia adibita in parte a parcheggio (mappali nn. 1076-1090 del foglio 18) per qualsiasi eventuale necessità, a favore dei mappali foglio 18 nn. 1061-1071-1088 (trascrizione del 09/05/2008 reg. gen. 4491, reg. part. 3087).

b.5) Atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ in data ██████████ rep. 46362/26007, trascritto il 16/07/2008 reg. gen. 6946, reg. part. 4757, con il quale il Sig. ██████████ cedeva alla ██████████ la piena proprietà su fondi in Asti censiti al Catasto Terreni al foglio 18 nn. 144 e 145.

b.6) Atto per trasferimento sede sociale a rogito del Notaio ██████████ in data 10/12/2013 rep. 3723/2864, trascritto il 27/12/2013 reg. gen. 10305, reg. part. 7458, con il quale la società ██████████ trasferiva la propria sede da Asti a Senago. Nell'atto venivano dichiarati in piena proprietà della stessa gli immobili in Asti censiti al Catasto Fabbricati foglio 18 n. 281 sub. 10 ed al Catasto Terreni al foglio 18 nn.



272, 273, 276, 277, 943, 1061, 1062, 1063, 1065, 1066, 1067, 1069, 1071, 1074, 1078, 1088, 144, 145, nonché altri beni estranei alla procedura.

b.7) Atto per accettazione tacita dell'eredità a rogito del Notaio [REDACTED] in data 21/03/2002 rep. 1114000, trascritto il 03/05/2018 reg. gen. 4173, reg. part. 3304, con il quale il Sig. [REDACTED] accettava tacitamente l'eredità in morte del Sig. [REDACTED], costituita dalla quota di proprietà di 1/8 sui beni in Asti individuati al Catasto Fabbricati al foglio 18 n. 281 sub. 2, nonché al Catasto Terreni al foglio 18 nn. 271, 272, 273, 276, 277, 278, 279, 280, 281/1, 282, 283.

b.8) Atto per accettazione tacita dell'eredità a rogito del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. 102722, trascritto il 03/05/2018 reg. gen. 4174, reg. part. 3305, con il quale i Sigg.ri [REDACTED] (per la quota di 1/8), [REDACTED] (per la quota di 1/8) e [REDACTED] (per la quota di 4/8) accettavano tacitamente l'eredità in morte del Sig. [REDACTED], costituita dalla quota di proprietà di 6/8 sui beni in Asti individuati al Catasto Fabbricati al foglio 18 n. 281 sub. 2, nonché al Catasto Terreni al foglio 18 nn. 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281/1, 282, 283.

b.9) Atto per accettazione tacita dell'eredità a rogito del Notaio PINCA Sergio in data 29/11/1999 rep. 102722, trascritto il 03/05/2018 reg. gen. 4175, reg. part. 3306, con il quale i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] accettavano tacitamente l'eredità in morte della Sig.ra [REDACTED], costituita dalla quota di proprietà di 1/8 sui beni in Asti individuati al Catasto Fabbricati al foglio 18 n. 281 sub. 2, nonché al Catasto Terreni al foglio 18 nn. 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281/1, 282, 283.

In forza dei trasferimenti anzidetti, la società [REDACTED] è effettivamente proprietaria per l'intero del compendio immobiliare in Asti formato dai terreni con entrostante fabbricato collabente e cabina elettrica distinti al foglio 18; i fondi individuati al foglio 18 con le particelle nn. 1063, 1067, 1069 e 1074 risultano inoltre gravati da servitù di passaggio in forza delle pattuizioni riportate nell'atto analizzato al punto b.4).

E' da segnalare come la successione di cui al punto a2) non risulti corretta nell'identificazione del defunto (Sig. [REDACTED] anziché il corretto nominativo Sig.ra [REDACTED]), specificando come gli immobili siano stati comunque correttamente devoluti per legge in favore dei figli per la quota di 1/3 ciascuno, a fronte della rinuncia all'eredità da parte del coniuge. Allo scopo di

correggere tale errore, il sottoscritto ha depositato istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Asti affinché l'ufficio provvedesse alla correzione della relativa nota di trascrizione; la stessa deve ancora fornire riscontro, dovendo in ogni caso essere evidenziato come al di là di tale formalità, la continuità nei passaggi di proprietà rimane evidente.

Occorre infine precisare che le visure in aggiornamento svolte dallo scrivente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, non hanno evidenziato:

- la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità da parte della Sig.ra [REDACTED] in morte del [REDACTED], Sig. [REDACTED];
- la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità da parte dei Sigg.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], in morte della loro Sig.ra [REDACTED];

le cui quote di proprietà ereditate risultano trasferite a terzi e successivamente pervenute alla debitrice.

* * *

4) **DATI CATASTALI E DESCRIZIONE BENI**

[Punto 3 del mandato peritale]

4.1) **DATI CATASTALI**

Dall'analisi dei dati riportati nel pignoramento, la proprietà oggetto di esecuzione, ubicata in **Comune di Asti**, è individuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, come segue:

- Catasto Fabbricati, Sezione Urbana AT, **foglio 18** particella **n. 281 sub. 10**, Località Valle Benedetta n. 24, piano T, categoria F/2, costituita da un fabbricato collabente.

Intestataria per l'intera proprietà dell'immobile anzidetto è la [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED].

- Catasto Terreni:

Fg.	mapp.	are	qualità	cl.	R.D.	R.A.
18	281	36,40	ente urbano	-	--	--
18	144	99,20	seminativo	4	20,49	20,49
18	145	120,00	seminativo	3	49,58	37,18
18	272	179,60	seminativo	4	37,10	37,10
18	273	122,70	seminativo	3	50,70	38,02
18	276	161,50	seminativo	4	33,36	33,36
18	277	26,80	prato	3	3,46	6,23

Fg.	mapp.	are	qualità	cl.	R.D.	R.A.
18	943	49,50	seminativo	4	10,23	10,23
18	1061	118,40	prato	3	15,29	27,52
18	1062	20,30	prato	3	2,62	4,72
18	1063	1,70	prato	3	0,22	0,40
18	1065	45,60	seminativo	4	9,42	9,42
18	1066	19,40	seminativo	4	4,01	4,01
18	1067	4,20	seminativo	4	0,87	0,87
18	1069	0,20	seminativo	3	0,08	0,06
18	1071	4,20	seminativo	3	1,74	1,30
18	1074	0,50	seminativo	3	0,21	0,15
18	1078	60,00	seminativo	3	24,79	18,59
18	1088	8,80	seminativo	3	3,64	2,73

per una superficie complessiva di are 1079,00 corrispondenti a 28,32 giornate piemontesi.

Intestataria per l'intera titolarità dei fondi anzidetti è la [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED].

Le visure in aggiornamento svolte dallo scrivente hanno confermato gli identificativi catastali anzidetti [v. Allegato 1.1]; le stesse hanno compreso inoltre ricerche storiche con il reperimento delle vecchie schede catastali al fine di analizzare la configurazione dell'edificio, sino a raggiungere l'attuale conformazione di fabbricato collabente [v. Allegato 1.2].

Il confronto tra la mappa censuaria ed il sopralluogo effettuato dallo scrivente, ha evidenziato come non fosse rappresentata sulla mappa catastale la cabina elettrica insistente sulla medesima particella n. 281 del foglio 18; per tale motivo si è reso necessario predisporre e depositare il Tipo Mappale del 08/11/2023 prot. n. 2023/AT0045102 [v. Allegato 1.3].

Ha inoltre analogamente predisposto la pratica DOCFA per costituzione della nuova unità, registrata dal Servizio Catastale di Asti in data 22/11/2023 al prot. AT0046865, nonché ulteriore DOCFA per variazione del bene comune non censibile registrata dal Servizio Catastale di Asti in pari data al prot. AT0046869 [v. Allegato 1.4].

In forza delle anzidette variazioni le costruzioni ed il sedime sul quale esse insistono, vengono attualmente distinte in **Comune di Asti, foglio 18** con i dati

che seguono *[v. Allegato 1.5]*:

- Catasto Fabbricati, Sezione AT
 - **n. 281 sub. 10**, Località Valle Benedetta n. 24, piano T, categoria F/2, identificativo dell'unità collabente;
 - **n. 281 sub. 11**, Località Valle Benedetta n. 24, zona censuaria 2, piano T, categoria D/1, rendita € 140,22, identificativo della cabina elettrica;
 - **n. 281 sub. 12**, Località Valle Benedetta n. 24, piano T, bene comune non censibile costituente l'area scoperta.
- Catasto Terreni, Comune di Asti, foglio 18, Sezione AT n. 281, "ente urbano" di m² 3.640, sedime su cui insistono la cabina elettrica ed il fabbricato collabente.

Si specifica come tutto l'appezzamento circostante, costituito dai fondi sopra elencati, non abbia subito variazioni; viene confermata inoltre l'intestazione per intero in capo alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED].

* *

4.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio sottoposto ad esecuzione è costituito da una serie di terreni di elevata estensione con entrostante fabbricato fatiscente, un tempo utilizzato per l'attività agricola come stalla con adiacenti vecchie vasche, nonché una cabina elettrica il tutto formante unico corpo sito in zona territoriale periferica del Comune di Asti, in Località Valle Benedetta n. 24 *[v. Allegato 2.1]*.

L'intera proprietà, inserita nel territorio agricolo, dista circa 2 km dal casello Asti-Ovest dell'autostrada E70-A21 Torino-Piacenza, è raggiungibile da Corso Torino, dal quale si dirama la Strada Mario Casaleggio collegata alla viabilità secondaria che mantiene il nome di Località Valle Benedetta, adducendo ed attraversando la proprietà della debitrice, rendendo accesso anche alla proprietà di terzi *[v. foto da n. 1 a n. 10]*. Il tratto viario prosegue e, modificando le proprie caratteristiche, diviene un semplice percorso con fondo sterrato *[v. foto da n. 10 a n. 14 e nn. 16-17-18]*, sino a raggiungere la sommità pianeggiante ove sono collocati i ruderi e la cabina elettrica *[v. foto da n. 19 a n. 23]*.

Il fabbricato, costituito un tempo da una stalla, ora comprende una struttura in metallo ad un livello fuori terra a pianta rettangolare, della quale rimangono evidenti la pilastatura perimetrale puntiforme e la copertura metallica priva di manto, il tutto fatiscente ed in completo stato di abbandono *[v. foto da n. 24 a n. 30]*. Risulta in adiacenza un corpo interrato adibito a vasca di raccolta in parte demolito, ove in precedenza sorgeva un ulteriore corpo adibito a stalla *[v. foto nn. 31-32]*. Tali porzioni attualmente diroccate insistenti sulla particella n. 281 erano

comprese, unitamente al mappale n. 943, nel Piano di Recupero denominato VAL BENEDETTA in parte attuato per quanto riguarda la proprietà di terzi, mentre non risulta mai avviato sulle particelle anzidette in capo alla debitrice. Nel suo insieme l'intervento prevedeva, tra le varie opere, la realizzazione di una cabina elettrica per la trasformazione e distribuzione di energia a servizio di entrambi i lotti; dal sopralluogo svolto è emerso come la stessa sia stata realizzata sul mappale n. 281 del foglio 18, in capo alla società esecutata [v. foto nn. 19-20-21].

I fondi, direttamente circostanti le costruzioni, sono collocati in zona di media pendenza, adibiti in parte a prato, seminativo e bosco, il tutto incolto ed in completo stato di abbandono. Il terreno individuato sulla mappa al foglio 18 n. 272 risulta in minima parte utilizzato dalla confinante proprietà di terzi ed ingombro di materiali ivi depositati, non risultando recinzioni e/o delimitazioni tra le due proprietà, accessibili sia dalla strada in capo a terzi che dai terreni in capo alla debitrice [v. foto da n. 33 a n. 42].

Dati metrici:

• fabbricato collabente	m ²	500,00
• cabina elettrica	m ²	10,00
• appezzamento compreso nel Piano di Recupero	m ²	8.590,00
• appezzamento ad indirizzo agricolo	m ²	99.310,00

* * *

5) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO

[Punto 4 del mandato peritale]

Il soggetto interessato dal procedimento esecutivo è la società [REDACTED]; stante la sua configurazione di persona giuridica, non è necessario produrre l'estratto di matrimonio.

* * *

6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

[Punto 5 del mandato peritale]

I dati catastali riportati nella visura eseguita dallo scrivente alla data del 30/09/2022 [v. Allegato 1.1] corrispondono a quelli contenuti nella certificazione notarile allegata dalla parte procedente, a quelli riportati sul pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione conservata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, nonché ai dati riportati sull'atto di acquisto del 04/07/2008 a favore della società esecutata e relativo alle particelle al foglio 18 nn. 144-145. Per ciò che riguarda l'atto di provenienza dei restanti mappali, i dati riportati sul rogito di acquisto del 23/02/2005 a favore della debitrice, non corrispondono a quelli

contenuti sulla visura catastale del 30/09/2022 di cui sopra, in quanto gli identificativi elencati nella provenienza costituiscono la storia catastale degli immobili, sottoposti successivamente a frazionamento.

Gli identificativi catastali di cui alla visura del 27/11/2023 [v. Allegato 1.5] rinnovata a seguito dell'aggiornamento della mappa catastale ed alla presentazione delle pratiche DOCFA da parte dello scrivente [v. Allegato 1.3 e 1.4], costituiscono anch'essi parte della storia catastale dei beni.

* * *

7) AGGIORNAMENTO CATASTALE

[Punto 6 del mandato peritale]

Gli immobili colpiti dal pignoramento non risultavano correttamente individuati in quanto dal sopralluogo era emersa l'esistenza di una cabina elettrica non accatastata; lo scrivente ha pertanto predisposto il Tipo Mappale volto all'inserimento sulla mappa catastale della stessa [v. Allegato 1.3], nonché la pratica DOCFA per costituzione della nuova unità, nonché ulteriore DOCFA per variazione del bene comune non censibile [v. Allegato 1.4], potendo confermare l'attuale corretta individuazione dell'intero compendio immobiliare.

* * *

8) AMBITO NEL P.R.G.C. VIGENTE

[Punto 7 del mandato peritale]

Secondo il P.R.G.C. vigente nel Comune di Asti il compendio immobiliare ricade in "area agricola", disciplinata dagli art. 27 e 31 delle N.T.A. ed è soggetto a "vincolo idrogeologico" di cui all'art. 11 delle medesime norme.

In tale zona è possibile il recupero gli edifici esistenti, in modalità differente in base alle caratteristiche di destinazione:

- fabbricati e strutture destinate all'attività agricola, alla residenza degli imprenditori agricoli o coltivatori, attraverso C.I.L.A., S.C.I.A., Permesso di Costruire, possono essere attuate opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento (dei fabbricati per la residenza degli imprenditori agricoli fino al limite complessivo di 400 mc) di cui all'art. 27 comma 7 delle N.T.A., sostituzione e nuovo impianto (ad esclusione della nuova residenza per gli imprenditori agricoli part-time o non a titolo principale); per questa tipologia sono ammesse quindi destinazioni d'uso agricola produttiva e residenza agricola;
- edifici abbandonati e non più necessari all'attività agricola di cui al comma 9 dell'art. 27, è possibile attuare interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e, attraverso permesso di Costruire Convenziona-



to, di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione integrale o sostituzione per gli edifici che presentino caratteristiche di fatiscenza tali da non consentirne il recupero, ampliamento con i limiti di cui all'art. 14 e 14 bis, nuovo impianto per le pertinenze. Le destinazioni d'uso ammesse comprendono la residenza, turistica-ricettiva, sportiva e per l'impiego del tempo libero, commerciale per la vendita al dettaglio, ristorazione e somministrazione bevande, produttiva artigianale di servizio o che abbia carattere complementare all'attività agricola.

Ricadono in *classe 2A* definite come “*Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone*” i mappali nn. 144, 145, 272, 273, 276 (per il 99,3%), 277 (per il 74,3%), 281, 943 (per il 99,4%), 1061 (per il 66,9%), 1062, 1063 (per il 79,3%), 1066 (per il 86,7%), 1071 (per il 10,5%), 1078 (per il 53,2%), 1088 (per il 18,7%).

Ricadono in *classe 3A1* definite come “*Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti*” i mappali nn. 276 (per il 0,7%), 277 (per il 25,7%), 1078 (per il 24,7%).

Ricadono in *classe 3A3* definite come “*Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità inidonee a nuovi insediamenti*” i mappali nn. 943 (per il 0,6%), 1061 (per il 33,1%), 1063 (per il 20,7%), 1065, 1066 (per il 13,3%), 1067, 1069, 1071 (per il 89,5%), 1074, 1078 (per il 22,2%), 1088 (per il 81,3%).

Ricadono in “*FQ3 – Aree di dissesto con scivolamento e rotazione quiescente*” le particelle nn. 943 (per il 0,6%), 1061 (per il 33,1%), 1063 (per il 20,7%), 1065, 1066 (per il 13,3%), 1067, 1069, 1071 (per il 89,5%), 1074, 1078 (per il 22,2%), 1088 (per il 81,3%).

Il tutto come meglio specificato sull'estratto di P.R.G.C. costituente l'Allegato 5.1 e sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Asti in data 12/12/2023 riprodotto a formare l'Allegato 5.2.

* * *

9) CONFORMITÀ EDILIZIA

[Punto 8 del mandato peritale]

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Storico e l'Ufficio Tecnico del Comune di Asti, risultano i seguenti atti autorizzativi inerenti il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, riprodotti a formare l'Allegato 6.

- a) Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 223 del 16/09/1980 per la “*costruzione di stalle prefabbricate e tettoia aperta*”, rilasciata al Sig. [REDACTED] a seguito di richiesta del 29/06/1979 prot.

n. 21343, reg. concessioni n. 284/79; l'autorizzazione era condizionata ed è corredata da atto di impegno da parte del richiedente, al fine di vincolare per venti anni ad uso agricolo i due fabbricati [v. *Allegato 6.1*]. L'intervento riguardava la realizzazione dell'odierno corpo di fabbrica fatiscente, oltre altre porzioni attualmente non più esistenti.

- b) *Domanda di Permesso di Costruire (Convenzionato) n. 329 del 07/03/2005* per la "parziale attuazione del Piano di Recupero VAL BENEDETTA. Progetto per il recupero mediante interventi di ricostruzione, di fabbricati fatiscenti e aventi tipologia non congrua con quella caratteristica della zona, per trasformarli in unità da destinare al residenziale – Intervento A1" [v. *Allegato 6.2*]. Il progetto prevedeva la demolizione dell'odierno corpo di fabbrica fatiscente e la realizzazione di nuovo edificio residenziale plurifamiliare. L'intervento si innestava su PIANO DI RECUPERO richiesto dal precedente proprietario (Sig.ra ██████████, erede del Sig. ██████████) comprendente la demolizione di tutti i corpi di fabbrica esistenti e la realizzazione di due complessi condominiali, la cui realizzazione venne suddivisa in due lotti A e A1. Durante le sedute della Commissione Edilizia del 16/05/2005 e del 20/12/2006 venne espresso parere favorevole alle opere oggetto di istanza di cui al Lotto A1, ma il rilascio del relativo Permesso di Costruire non venne formalizzato. I lavori del Lotto A, in capo a terzi, risultano eseguiti in forza di altro Permesso di Costruire Convenzionato ed ultimati.
- c) *Denuncia di inizio attività n. 1531 del 10/09/2007, prot. gen. 85491 del 11/09/2007*, presentata dalla società ██████████ per "realizzazione di cabina elettrica per la trasformazione dell'energia da media a bassa tensione" [v. *Allegato 6.3*]. La cabina risultava a servizio dell'intervento "A" residenziale di cui al Permesso di Costruire n. 339 del 11/11/2005. La relazione tecnica redatta dal progettista, indicava inoltre come la stessa fosse stata dimensionata per l'intero intervento previsto dal Piano di Recupero; essa venne realizzata a livello del parcheggio del lotto A1 e servito dalla strada interna di accesso al lotto medesimo.
- d) *Convenzione edilizia del 29/04/2008 rep. 83876*, relativa a "progetto per il recupero mediante interventi di ricostruzione di fabbricati fatiscenti e aventi tipologia non congrua con quella caratteristica della zona, per trasformarli in unità da destinare al residenziale", stipulata tra il COMUNE DI ASTI e la società ██████████, rappresentata dal Sig. ██████████, in qualità di Presidente del C.d.A. della stessa [v. *Allegato 6.4*]. Il Piano di Recupero complessivo denominato VAL BENEDETTA, aveva per oggetto l'utilizzazione



edilizia ed urbanistica dei fabbricati esistenti sui mappali al foglio 18 nn. 941, 280, 281, 942, 943 aventi superficie complessiva di m² 21.080; l'intervento A1, oggetto dell'istanza di permesso di costruire n. 329/2005 e della presente convenzione, doveva essere attuato in particolare sulle particelle al foglio 18 nn. 281 e 943; su di esse erano previste la demolizione del fabbricato esistente, la sua ricostruzione con caratteristiche e tipologia di zona, nonché la sistemazione delle aree esterne comuni, private e di parcheggi pertinenziali. Non erano previste cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in quanto opere eseguite in delega dal Comune, monetizzando invece le aree a standards urbanistici. Veniva prevista la realizzazione di un volume residenziale (nuova costruzione) pari a mc 2.868,12 ed una superficie accessoria (nuova costruzione) di m² 432,46, sui quali vennero calcolati gli oneri di primaria e secondaria urbanizzazione.

- e) Autorizzazione n. 69 del 16/12/2009, rilasciata a seguito di Denuncia di inizio attività n. 1073/2009 del 22/07/2009, prot. gen. 64973 del 22/07/2009, presentata dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla società [REDACTED] per "*consolidamento versante collinare soggetto a frana*" [v. *Allegato 6.5*]. La pratica riguardava il consolidamento del versante collinare soggetto a frana in prossimità della proprietà al foglio 18 nn. 666 e 929 (in capo a terzi), nonché del terreno al foglio 18 n. 273 in capo alla debitrice.

Alla luce della documentazione rinvenuta presso gli uffici municipali, tenuto conto di come il Permesso di Costruire Convenzionato non sia mai stato rilasciato nonostante l'approvazione della Commissione Edilizia ed attualmente sia scaduto, nonché che i lavori con lo stesso approvati non sono stati eseguiti, l'impianto originario degli immobili può ritenersi conforme al titolo autorizzativo rilasciato per la loro iniziale realizzazione (C.E. n. 223/1980); è necessario precisare che le opere di demolizione delle porzioni immobiliari previste per l'attuazione del recupero del lotto sono state in parte eseguite. Occorre infine segnalare che la Convenzione Edilizia stipulata con la società debitrice, sulla base delle informazioni rese dagli uffici comunali, risulta ancora valida sino al 29/04/2024; le opere in essa descritte potranno essere attuate presentando nuovamente una richiesta di Permesso di Costruire, previo confronto con il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Asti circa il contenuto del Piano di Recupero presentato e delle previsioni residue.

Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, le stesse sono state eseguite e le polizze fidejussorie escusse dal Comune di Asti.

Nell'ipotesi che gli immobili vengano ceduti attraverso decreto di trasferimento in data successiva alla scadenza della Convenzione, occorrerà, previo confronto con il Servizio Tecnico municipale circa la fattibilità dell'intervento, stipulare una nuova Convenzione Edilizia con il Comune di Asti, oltre predisporre un nuovo Piano di Recupero, tenendo in considerazione di quanto è già stato realizzato attraverso il primo lotto A, con conseguente richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato sul Lotto A1, essendo l'istanza agli atti scaduta ed inutilizzabile.

* * *

10) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI

[Punto 9 del mandato peritale]

A giudizio dello scrivente, considerato che il pignoramento colpisce l'intera titolarità su un appezzamento di notevole estensione con entrostante fabbricato collabente e cabina elettrica, il tutto formante un solo corpo e collocato in zona a vocazione prettamente agricola ma in parte suscettibile di trasformazione, la proprietà è alienabile in unica soluzione.

* * *

11) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA

[Punto 10 del mandato peritale]

Il pignoramento colpisce l'intera proprietà su appezzamento di terreno di notevole estensione con entrostante corpi di fabbrica fatiscenti e cabina elettrica; in assenza di ulteriori comproprietari, non è necessario procedere al frazionamento del compendio immobiliare al fine di scindere la quota eseguita da quelle di altri soggetti.

* * *

12) STATO OCCUPAZIONALE

[Punto 11 del mandato peritale]

Secondo quanto è stato possibile accertare direttamente durante il sopralluogo, la proprietà è per la sua maggior estensione inutilizzata, ad eccezione della porzione ovest della particella n. 272 sfruttata senza titolo dalla confinante proprietà di terzi per il deposito di materiali vari; insiste inoltre sul mappale n. 281 una cabina elettrica a servizio, oltre che della proprietà eseguita, anche del lotto A già edificato. Ai fini estimativi il compendio viene considerato libero da contratti locativi.

* * *

13) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

[Punto 12 del mandato peritale]

Posto che gli immobili non comprendono porzioni abitative, data la loro con-

formazione e lo stato decadente dell'edificio, nonché la configurazione in società della debitrice, il sottoscritto soprassedie agli accertamenti riguardanti l'assegnazione della casa coniugale.

* * *

14) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI

[Punto 13 del mandato peritale]

Gli immobili non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri od oneri di natura condominiale e demaniale.

* * *

15) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

[Punto 14 del mandato peritale]

Secondo le informazioni assunte, non esistono spese di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie deliberate e procedimenti giudiziari.

* * *

16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

[Punto 15 del mandato peritale]

16.1) CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA

La proprietà è ubicata in zona agricola periferica del territorio comunale di Asti, relativamente distante dai servizi urbani quali negozi, scuole, sanità ed uffici. L'insediamento è a carattere isolato, inserito nella rada edificazione sparsa che caratterizza i dintorni; beneficia per contro di una posizione tranquilla, per giunta arretrata rispetto alla viabilità pubblica di tipo secondario.

A livello edilizio il lotto è agevolmente sfruttabile, anche in base alla sua estensione, le cui potenzialità variano dall'indirizzo agricolo, sia per la residenza agricola che per l'attività connessa, oppure per la residenza in genere, attività turistica, commercio e ristorazione.

Ai fini estimativi, il prezzo adottato terrà conto in particolare:

- del fatto che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari, richiedendo una corrispondente riduzione dei prezzi unitari allo scopo di aumentare l'appetibilità;
- dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata;
- della collocazione degli immobili in rapporto al tessuto urbano;
- delle caratteristiche del compendio individuate nel corso del sopralluogo, come sopra descritte, relative ad estensione, conformazione, elementi costruttivi, materiali impiegati, accessibilità, dotazione tecnologica, condizioni d'uso e manutenzione, ecc.;

- dello stato occupazionale analizzato al corrispondente paragrafo;
- della servitù di passaggio in favore di terzi gravante sui mappali al foglio 18 nn. 1063, 1067, 1069 e 1074;
- della notevole estensione dei terreni ad indirizzo agricolo, nonché delle potenzialità di sfruttamento del lotto costituito dalle particelle nn. 281 e 943, ove insiste l'edificio collabente, da demolire;
- della necessità di un confronto preventivo con il Servizio Tecnico municipale circa la fattibilità di attuazione del Piano di Recupero già in atti, di cui alla Convezione Edilizia valida sino al 29/04/2024 e quindi prossima alla scadenza;
- della conseguente necessità di richiedere un nuovo Permesso di Costruire Convenzionato, essendo ormai trascorsi i termini del procedimento circa l'iniziale istanza.

* *

16.2) SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il valore viene stabilito considerando il più probabile valore di mercato adottando il metodo sintetico-comparativo, confrontando i prezzi delle proprietà vendute con caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, analizzando lo stato di fatto e le considerazioni espresse ai paragrafi precedenti.

La valutazione dei terreni di cui alle particelle al foglio 18 nn. 281 e 943, suscettibili di trasformazione edilizia in base alla Convenzione ed al Piano di Recupero sopra citati, viene determinata usando come parametro di misura la superficie in metri quadrati, mentre per i restanti fondi, aventi caratteristiche prettamente agricole, viene formulata utilizzando come parametro di misura la giornata e la tavola piemontese corrispondenti rispettivamente a 3.810 m² e 38,10 m².

A fronte della necessità di demolizione del fabbricato collabente per lo sfruttamento del lotto, dalla stima complessiva del compendio immobiliare verranno dedotti i costi per la sua rimozione; la stima della cabina elettrica viene ricompresa nella valutazione del terreno su cui sorge, essendo la sua operatività a servizio del lotto oggetto di esecuzione e dell'edificio già realizzato.

Pur essendo la valutazione formulata a partire dai dati metrici, questi sono da intendere come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi il prezzo come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attualmente si trova.

Allo scopo di tener conto dei particolari aspetti associabili alla fattispecie, più sopra elencati, con particolare riguardo alla vendita in ambito di procedimento esecutivo, occorre apportare un deprezzamento volto ad aumentare l'appetibilità, che appare congruo applicare in ragione del 30% (trenta per cento).

16.3) VALORE DI STIMA

In forza delle considerazioni sopra esposte, sulla base della documentazione raccolta e dei rilievi eseguiti, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e date le possibilità di sfruttamento, si possono elaborare i seguenti valori.

- appezzamento con entrostante cabina elettrica, assoggettabile a trasformazione edilizia in forza di Piano di Recupero (Fg. 18 particelle nn. 281 e 943):
 $m^2 8.590,00 \times 25,00 \text{ €/m}^2 =$ € 214.750,00
- appezzamento a destinazione agricola (Fg. 18 particelle nn. 144, 145, 1078, 1074, 1067, 1066, 1062, 1078, 277, 276, 272, 273, 1061, 1063, 1065, 1088, 1069, 1071): $m^2 99.310,00/3.810 =$ g.te 26,07
 $g.te 26,07 \times 2.000,00 \text{ €/g.ta} =$ € 52.140,00
- costi di demolizione fabbricato collabente, a corpo € -30.000,00
 sommano € 236.890,00
- deprezzamento 30%
 $€ 236.890,00 \times - 0,30 =$ € -71.067,00
- valore netto a procedura esecutiva
 $€ 236.890,00 - 71.067,00 =$ € 165.823,00
 arrotondabile in € **166.000,00**
(dicansi euro centosessantaseimila/00)

Il valore di stima comprende ogni ragione, accessione, pertinenza onere, servitù, passaggi ed accessi, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

* * *

17) REGIME FISCALE

[Punto 16 del mandato peritale]

Il trasferimento degli immobili pignorati, nel caso di specie per la cessione di terreni con edifici strumentali classificati come "unità collabenti" destinate alla demolizione e ricostruzione, è prevista la tassazione ordinaria, soggetta quindi al pagamento dell'I.V.A. con aliquota al 22%; è inoltre dovuta l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria e catastale, in misura fissa pari a 200 euro ciascuna (v. interpello Agenzia delle Entrate n. 554 del 07/11/2022).

* * *

18) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.

[Punto 17 del mandato peritale]

Il fabbricato collabente pignorato non rientra nelle categorie indicate dalle lettere a), b), c), d), f) del punto 17 del mandato e non presenta caratteristiche ad essi assimilabili; rientra invece nella categoria di cui al punto e) comprendente

fabbricati diroccati, pericolanti e fatiscenti, per i quali non è necessario produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Parimenti per la cabina elettrica non è necessario predisporre il documento.

* * *

19) ADEMPIMENTI PROCEDURALI

Sulla base di quanto indicato dal mandato, lo scrivente ha inviato bozza della presente relazione peritale attraverso posta elettronica certificata al Legale della parte procedente, Avv. [REDACTED], all' [REDACTED] [REDACTED], intervenuta, nonché al [REDACTED], Sig. [REDACTED] attraverso indirizzo di posta elettronica ordinaria fornito dal medesimo. In merito non sono pervenute osservazioni da parte del Legale e dell'esecutato.

* * *

20) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA

Lotto Unico: in **Comune di Asti**, piena proprietà su compendio immobiliare costituito da ampio appezzamento di terreno con entrostante fabbricato collabente e cabina elettrica, il tutto formante unico corpo ed individuati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, come segue.

- Catasto Fabbricati, Sezione AT, foglio 18:

- **n. 281 sub. 10**, Località Valle Benedetta n. 24, piano T, categoria F/2, identificativo dell'unità collabente;
- **n. 281 sub. 11**, Località Valle Benedetta n. 24, zona censuaria 2, piano T, categoria D/1, rendita € 140,22, identificativo della cabina elettrica;
- **n. 281 sub. 12**, Località Valle Benedetta n. 24, piano T, bene comune non censibile costituente l'area scoperta.

- Catasto Terreni

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>are</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
18	281	36,40	ente urbano	-	- -	- -
18	144	99,20	seminativo	4	20,49	20,49
18	145	120,00	seminativo	3	49,58	37,18
18	272	179,60	seminativo	4	37,10	37,10
18	273	122,70	seminativo	3	50,70	38,02
18	276	161,50	seminativo	4	33,36	33,36
18	277	26,80	prato	3	3,46	6,23
18	943	49,50	seminativo	4	10,23	10,23
18	1061	118,40	prato	3	15,29	27,52

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>are</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
18	1062	20,30	prato	3	2,62	4,72
18	1063	1,70	prato	3	0,22	0,40
18	1065	45,60	seminativo	4	9,42	9,42
18	1066	19,40	seminativo	4	4,01	4,01
18	1067	4,20	seminativo	4	0,87	0,87
18	1069	0,20	seminativo	3	0,08	0,06
18	1071	4,20	seminativo	3	1,74	1,30
18	1074	0,50	seminativo	3	0,21	0,15
18	1078	60,00	seminativo	3	24,79	18,59
18	1088	8,80	seminativo	3	3,64	2,73

per una superficie complessiva di are 1079,00 corrispondenti a 28,32 giornate piemontesi.

La proprietà, inserita nel territorio agricolo, dista circa 2 km dal casello Asti-Ovest dell'autostrada E70-A21 Torino-Piacenza ed è raggiungibile da Corso Torino, dal quale si dirama la Strada Mario Casaleggio collegata alla viabilità secondaria che mantiene il nome di Località Valle Benedetta, adducendo ed attraversando la proprietà della debitrice, rendendo accesso anche alla proprietà di terzi. Il tratto viario, raggiunto l'edificio in capo a terzi, prosegue e, modificando le proprie caratteristiche, diviene un semplice percorso con fondo sterrato, sino a raggiungere la sommità pianeggiante ove sono collocati i ruderi e la cabina elettrica.

Il fabbricato, costituito un tempo da una stalla, ora comprende una struttura in metallo ad un livello fuori terra a pianta rettangolare, della quale rimangono evidenti la pilastratura perimetrale e la copertura metallica priva di manto, il tutto fatiscente ed in completo stato di abbandono; rimane nei pressi un corpo interrato adibito a vasca di raccolta in parte demolito. Tali porzioni attualmente diroccate insistenti sulla particella n. 281 erano comprese, unitamente al mappale n. 943, nel Piano di Recupero denominato VAL BENEDETTA in parte attuato per quanto riguarda la proprietà di terzi, mentre non risulta mai avviato sulle particelle anzidette. Lo stesso ha previsto la realizzazione di una cabina elettrica per la trasformazione e distribuzione di energia a servizio di entrambi i lotti, costruita sul mappale n. 281 del foglio 18.

Sulla base della documentazione rinvenuta presso gli uffici municipali, l'intervento relativo al Piano di Recupero ha comportato un iter amministrativo com-

prendente la stipula di una Convenzione Edilizia, attualmente in prossima scadenza al 29/04/2024, nonché una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato; quest'ultima, nonostante il parere favorevole della Commissione Edilizia, non è mai stata formalizzata ed il Permesso di Costruire non rilasciato, precisando come i relativi lavori non siano stati eseguiti, dovendo considerare la pratica amministrativa scaduta. L'attuazione delle opere derivanti dal Permesso di Costruire non rilasciato, la cui pratica amministrativa è ormai scaduta, dovrà essere subordinata a nuova istanza di P.d.C., previo confronto con il Comune di Asti circa la possibilità di rinnovo/proseguo del Piano di Recupero la cui Convenzione è in scadenza.

I fondi, direttamente circostanti le costruzioni, presentano caratteristiche morfologiche di media pendenza, adibiti in parte a prato, seminativo e bosco, il tutto incolto ed in completo stato di abbandono. Il terreno individuato sulla mappa al foglio 18 n. 272 risulta in minima parte utilizzato dalla confinate proprietà di terzi ed ingombro di materiali ivi depositati, non risultando recinzioni e/o delimitazioni tra le due proprietà, accessibili sia dalla strada in capo a terzi che dai terreni in capo alla debitrice. I terreni distinti al foglio 18 con le particelle nn. 1063, 1067, 1069 e 1074 risultano gravati da servitù di passaggio in favore di terzi.

Alle coerenze, da nord in senso orario: mappali di terzi al foglio 18 nn. 702, 939, 772, 771, 140, 1152, 137, 136, 135, 134, 135, 7, 133, 1150, 131, 130, 128, 1225, 1226, 292, 458, 1076, 1090, 1076, 284, 483, 270, strada pubblica, particelle nn. 586, 268, 240, 238, 235, 1134, 1008, 929, 1132, 664, 178, 274, 275, 563, 562, 561, 146, 656.

Valore del Lotto € **166.000,00**
(dicansi euro centosessantaseimila/00)

Il lotto ed il valore di stima comprendono ogni ragione, accessione, pertinenza onere e servitù, passaggi, accessi e proprietà comuni, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

* * *

21) CONCLUSIONI

- a) In ordine al mandato peritale assegnatogli, l'Esperto Estimatore ha provveduto a redigere la presente relazione, rispondendo a ciascun punto del quesito, così come indicato dall'Ill.mo Sig. Giudice, nei termini che seguono:
- ha svolto l'accesso agli immobili, in Asti, alla presenza del Liquidatore della società debitrice, eseguendo i rilievi metrico e fotografico;
 - ha analizzato la documentazione in atti, verificandone la completezza, re-perendo ed elencando le formalità pregiudizievoli e le provenienze;



- ha elencato i dati catastali riportati sul pignoramento, ponendoli a confronto con quelli attuali, descrivendo dettagliatamente gli immobili oggetto di esecuzione;
- essendo la debitrice una società, non è stato necessario provvedere alla verifica del regime patrimoniale;
- dal confronto dei dati catastali riportati sulle visure svolte dallo scrivente con quelli contenuti nell'atto di pignoramento non sono emerse incongruenze circa l'identificazione degli immobili; dal sopralluogo è emersa la presenza di una cabina elettrica, per la quale è stato necessario procedere con l'accatastamento attraverso Tipo Mappale e procedura DOCFA;
- ha reperito la normativa urbanistica ed i provvedimenti autorizzativi inerenti la realizzazione dell'edificio collabente, nonché la trasformazione del lotto sul quale insiste; non sono risultate difformità urbanistico-edilizie in quanto le opere non sono state al momento eseguite;
- in funzione delle sue caratteristiche il compendio è trasferibile in unico lotto;
- dalle informazioni assunte il compendio immobiliare è da considerarsi libero, fatta eccezione di una ridotta parte nella zona ovest a confine con la proprietà di terzi, occupata senza titolo da terzi con materiali di vario genere;
- posto che l'esecutata è configurata come persona giuridica (società) ed a fronte della conformazione dei beni, non vi è da considerare l'assegnazione della casa coniugale;
- sugli immobili non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, diritti condominiali e demaniali;
- non esistono spese di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie deliberate e procedimenti giudiziari;
- sulla base delle caratteristiche dei beni, dei dati metrici e delle considerazioni ai fini della stima, alla proprietà immobiliare è associabile un valore a procedura esecutiva di € 166.000,00;
- il trasferimento degli immobili comporta il pagamento dell'I.V.A., nonché il versamento dell'imposta di registro;
- verificata l'appartenenza alle varie categorie di edifici, non è stato necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

b) Il sottoscritto ha trasmesso l'elaborato peritale ed i rispettivi allegati attraverso posta elettronica certificata al Legale del creditore procedente e di quello intervenuto, nonché all'indirizzo di posta elettronica ordinaria dell'esecutato; allega quindi alla presente le rispettive ricevute di trasmissione. Nei



termini previsti non sono pervenute osservazioni in merito alla stessa.

- c) Il presente elaborato viene depositato presso il Tribunale di Asti attraverso il Processo Civile Telematico.
- d) E' stata composta la documentazione fotografica, allegata unitamente alle planimetrie di rilievo, alle visure catastali e del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, all'estratto del P.R.G.C. riportante la normativa vigente, nonché copia degli atti autorizzativi rilasciati dal Servizio Tecnico e dall'archivio storico del Comune di Asti, oltre copia del C.D.U. per quanto riguarda l'appezzamento di terreno.
- e) Viene infine prodotta la descrizione dei beni unitamente ai corrispondenti dati catastali, per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, oltre la relazione peritale epurata dei dati sensibili in conformità alla legge sulla privacy.

*** * ***

* * *

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

Con il deposito della presente il sottoscritto resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per ogni chiarimento che Egli riterrà utile richiederli.

Narzole, lì 05/02/2024

L'Esperto Estimatore

Geom. XXXXXXXXXX

