



TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare 148/2022

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa P. Amisano**



promossa da:



Creditore procedente



Creditore intervenuto



domiciliato presso



contro:



Debitore



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.



Arch. Bruno Briola



QUESITI

L'Ill.mo G.E. del Tribunale di Asti, con proprio provvedimento in data 30.05.2023, nominava il sottoscritto tecnico BRIOLA Arch. Bruno, con studio in Asti, C.so V. Alfieri n.291, Consulente Tecnico d'Ufficio, perito esperto ex art. 568 c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n. 148/2022. Lo scrivente, prestato giuramento di rito ed accettato l'incarico in data 27.06.2023, si impegnavo a depositare specifica relazione scritta in ordine ai seguenti compiti:

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, 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 sopprimerli 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 degli 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione 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 da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) informi sull'importo annuo sulle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni 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 i vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

17) accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie dell'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/2006 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 10/07/2009) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n.13 del 28/05/2007 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.

RISPOSTA AI QUESITI

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;

Lo scrivente CTU, fissava come data del sopralluogo per avviare le operazioni peritali relative ai beni immobili oggetto della presente, il giorno 16.10.2023 alle ore 15:00. Le operazioni si sono svolte regolarmente in tale data e ora, alla presenza del Sig. _____, per conto dell'IVG e si sono concluse alle ore 16:30. Riscontrata la presenza di una gru su uno dei terreni oggetto del pignoramento e di ulteriori aspetti da approfondire è stato espletato, previo invio PEC al custode in data 03.12.2023, un secondo sopralluogo in data 14.12.2023 alle ore 15:00, svolto alla presenza del Sig. _____ e concluso alle ore 16:30.

2) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. si procede di seguito all'elencazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni contro

Ipoteca giudiziale n.950 del 17.06.2009 derivante da decreto ingiuntivo, del 18.05.2009 Rep. n. 15289*

Atto giudiziario del Tribunale di Torino

A favore:

_____, con sede a _____

_____: domicilio ipotecario eletto:

;

Contro:

Ipoteca giudiziale n.951 del 17.06.2009 derivante da decreto ingiuntivo, del 18.05.2009
Rep. n. 15289*
Atto giudiziario del Tribunale di Torino
A favore:

: domicilio ipotecario eletto:

Contro:

Ipoteca giudiziale n.1414 del 18.08.2009 derivante da decreto ingiuntivo, del 27.05.2009
Rep. n. 798*
Atto giudiziario del Tribunale di Alba
A favore:

domicilio ipotecario eletto:

Contro:

Ipoteca legale n.1806 del 27.08.2010
Pubblico Ufficiale: di del 06.08.2010 Rep. n. 104494/2010
A favore:

con sede in

domicilio ipotecario eletto:

Contro:

con sede in

Ipoteca della riscossione n. 1129 del 19.09.2016, derivante da ruolo, del 16.09.2016 Rep.
n. 595/2016
Pubblico Ufficiale:

A favore:

eletto:

, con sede in

domicilio ipotecario

Contro:

con sede in

Ipoteca di rinnovazione Reg. Part.n.842 Reg. Gen. n..2003 8243 del 18.09.2023
derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
condizionato
Pubblico Ufficiale Rep. del 12.12.2003
Immobili siti in Ferrere (AT)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3040 del 2003
Allegata alla presente relazione Nota di Iscrizione del 19.02.2025

Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti - 3395960201 email bbriola@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Come indicato nella relazione notarile sono presenti annotazioni a margine relative a restrizioni di beni.

Trascrizioni contro

Atto giudiziario n. 4297 del 09.06.2021 derivante da sentenza dichiarativa di fallimento, in data 03.11.2020 Rep. n. 633.

Pubblico Ufficiale: Tribunale

A favore:

Contro:

Pignoramento Immobiliare n. 6449 del 10.08.2022, sentenza di pignoramento del 04.07.2022 Rep. n. 2477.

Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari di Asti

A favore:

, con sede in domicilio ipotecario eletto:

Contro:

, con sede in

Sintesi provenienze ultraventennali

I terreni siti in Ferrere (AT), individuati alle part.lla nn. 526, 527, 1154, 785 al Fg. 6, sono pervenuti:

- alla società , con sede in per i diritti di 1/1 di piena proprietà, dalla , con sede a per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio del Rep. n. 186660, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 21.05.2005 al n. 3069 di formalità;

- (ante ventennio) alla società venditrice (), con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio del Rep. n. 97006 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 18.11.1994 al n. 5483 di formalità.

I terreni siti in Ferrere (AT), individuati alle part.lla nn. 552, 553, 554, 1234 al Fg. 6, sono pervenuti:

- alla società , con sede in per i diritti di 1/1 di piena proprietà, dal Sig. , nato a il per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto notarile pubblico di Compravendita, a rogito

Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti - 3395960201 email bbriola@libero.it

Notaio _____, del _____ Rep. n. 193258, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 29.05.2006 al n. 4021 di formalità;
- a _____, nato a _____ il _____, per riunione di usufrutto in morte di _____, nato a _____ il _____, deceduto il _____, Pratica n. AT0051674;

- a _____, nato a _____ il _____, per i diritti di 1/1 di nuda proprietà, da _____, nato a _____ il _____, che si riservava il diritto di usufrutto, con atto di Donazione a rogito Notaio _____ del _____ Rep. n. 16306, registrato presso l'Ufficio del Registro di Asti il 14.04.1973 al n.2201, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 19.04.1974 al n. 2735.

I terreni siti in Ferrere (AT), individuati alle part.lla nn. 26, 27, 1232 al Fg. 6, sono pervenuti:

- alla società _____, con sede in _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà, dal Sig. _____, nato a _____ il _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto notarile pubblico di Compravendita, a rogito Notaio _____, del 25.05.2006 Rep. n. 193258, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 29.05.2006 al n. 4022 di formalità;

- a _____, nato a _____ il _____, per riunione di usufrutto in morte di _____, nato a _____ il _____, deceduto il _____, Pratica n. AT0051674;

- originariamente i suddetti terreni risultavano intestati a _____ per i diritti di 1/1 di nuda proprietà e a _____ per i diritti di usufrutto.
Come riportato nella certificazione notarile, non risulta, dalle ispezioni ipotecarie, catastali e dall'ultimo atto di compravendita, l'atto con cui i suddetti sono diventati proprietari dei beni.

I terreni siti in Ferrere (AT), individuati alla part.lla n. 429 al Fg. 8, sono pervenuti:

- alla società _____, con sede in _____, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, dal Sig. _____, nato a _____ il _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto notarile pubblico di Compravendita, a rogito Notaio _____, del _____ Rep. n. 195012, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 30.09.2006 al n. 7107 di formalità;

- a _____, nato a _____ il _____, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, da _____, nata a _____ il _____, da _____, nata a _____ il _____, e da _____, nato a _____ il _____, per i diritti di 1/3 ciascuno di piena proprietà, con atto notarile pubblico di Compravendita, a rogito Notaio _____, del _____ Rep. n. 195000, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 30.09.2006 al n. 7078 di formalità;

Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti - 3395960201 email bbriola@libero.it

- a _____, nata a _____ il _____, e _____, nato a _____ il _____, per riunione di usufrutto in morte di _____, nata a _____ il _____ e deceduta il _____;

- a _____, nata a _____ il _____, _____, nata a _____ il _____, per i diritti di 1/3 ciascuno di piena proprietà e a _____, nata a _____ il _____, per il diritto di 1/3 di usufrutto, da _____, nato a _____ il _____ e deceduto il _____, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con Denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Asti il 16.11.1987 al n.11 vol.1323, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 15.02.1990 al n. 1133 di formalità, devoluta per Testamento Olografo trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 10.09.1987 al n. 4501;

- come riportato nella certificazione notarile, le ispezioni ipotecarie e catastali dall'impianto sul de cuius non hanno permesso l'individuazione dell'atto con cui _____ era diventato proprietario del bene.

I terreni siti in Ferrere (AT), individuati alle part.lle nn. 275, 521, 522, 523 al Fg. 8, sono pervenuti:

- alla società _____, con sede in _____, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, da _____, nato a _____ il _____, da _____, nato a _____ il _____ e da _____, nata a _____ il _____ per i diritti di 1/3 ciascuno di piena proprietà, con atto notarile pubblico di Compravendita, a rogito Notaio _____, del Rep. n. 195605, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 30.11.2006 al n. 8697 di formalità;

- a _____, nato a _____ il _____, _____, nato a _____ il _____, e a _____, nata a _____ il _____, per i diritti di 1/3 ciascuno di piena proprietà, da _____, nato a _____ il _____ e deceduto il _____, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con Denuncia di successione, devoluta per legge presentata presso l'Ufficio del Registro di Torino il 14.11.1997 al n.4 vol.7661, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 03.11.2001 al n. 6549 di formalità;

- come riportato nella certificazione notarile, le ispezioni ipotecarie e catastali dall'impianto sul de cuius non hanno permesso l'individuazione dell'atto con cui _____ era diventato proprietario del bene.

I terreni siti in San Damiano d'Asti (AT), individuati alle part.lla 1179 sub.1 e part.lla 1299 al Fg. 21, sono pervenuti:

- alla società _____, con sede in _____, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, da _____, nata a _____ il _____, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto notarile pubblico di Compravendita, a rogito Notaio _____, del _____ Rep. n. 12326, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 06.06.2003 al n. 4339 di formalità;

- a _____, nata a _____ il _____, per i diritti di 3/4 di piena proprietà, da _____, nata a _____ il _____ e deceduta il _____, per i diritti di 3/4 di piena proprietà, con Denuncia di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Asti il 22.09.1997 al n.7 vol.1641, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 05.05.2000 al n. 2689 di formalità;

- a _____, nata a _____ il _____, e _____, nata a _____ il _____, per i diritti di 1/4 ciascuna di piena proprietà, da _____ nato a _____ il _____ e deceduto il _____, per i diritti di 1/2 di piena proprietà, con Denuncia di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Asti il 19.11.1976 al n.34 vol. 980, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 16.10.1978 al n. 5175 di formalità; 10

- come riportato nella certificazione notarile, le ispezioni ipotecarie e catastali dall'impianto non hanno permesso l'individuazione dell'atto con cui _____, nata a _____ il _____, e _____, nato a _____ il _____, per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, erano diventati proprietari dei beni.

Quanto sopra come da certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n.302/1998, redatta dal Notaio Dott. _____, allegata alla procedura.

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.);

I beni immobili oggetto della presente Es. Imm. sono così censiti:

Nel comune di Ferrere (AT)

NCT

Foglio n.6 part.lla 26, cat. Bosco Ceduo - cl. U - are 60 ca 00 - RD € 7,75 - RA € 4,34

Foglio n.6 part.lla 27, cat. Seminativo - cl. 2 - are 07 ca 80 - RD € 4,83 - RA € 3,42

Foglio n.6 part.lla 526, cat. Seminativo - cl. 2 - are 00 ca 60 - RD € 0,37 - RA € 0,26

Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti - 3395960201 email bbriola@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio n.6 part.IIIa 527, cat. Prato - cl. 3 - are 48 ca 80 - RD € 5,04 - RA € 11,34
Foglio n.6 part.IIIa 552, cat. Seminativo - cl. 2 - are 33 ca 80 - RD € 20,95 - RA € 14,84
Foglio n.6 part.IIIa 553, cat. Seminativo - cl. 2 - are 11 ca 10 - RD € 6,88 - RA € 4,87
Foglio n.6 part.IIIa 554, cat. Seminativo - cl. 2 - are 33 ca 40 - RD € 20,70 - RA € 14,66
Foglio n.6 part.IIIa 785, cat. Prato - cl. 2 - are 35 ca 24 - RD € 11,83 - RA € 17,29
Foglio n.6 part.IIIa 1154, cat. Seminativo - cl. 2 - are 65 ca 79 - RD € 40,77 - RA € 28,88
Foglio n.6 part.IIIa 1232, cat. Seminativo - cl. 1 - are 23 ca 70 - RD € 20,81 - RA € 15,91
Foglio n.6 part.IIIa 1234, cat. Seminativo - cl. 1 - are 11 ca 30 - RD € 9,92 - RA € 7,59

Foglio n.8 part.IIIa 275, cat. Bosco Ceduo - cl. U - are 72 ca 70 - RD € 9,39 - RA € 5,26
Foglio n.8 part.IIIa 429, cat. Seminativo - cl. 2 - are 35 ca 90 - RD € 22,25 - RA € 15,76
Foglio n.8 part.IIIa 521, cat. Bosco Ceduo - cl. U - are 04 ca 67 - RD € 0,60 - RA € 0,34
Foglio n.8 part.IIIa 522, cat. Vigneto - cl. 2 - are 21 ca 65 - RD € 12,86 - RA € 15,65
Foglio n.8 part.IIIa 523, cat. Bosco Ceduo - cl. U - are 04 ca 38 - RD € 0,57 - RA € 0,32

Nel comune di San Damiano d'Asti (AT)

NCEU

Foglio n.21 part.IIIa 1179, sub. 1, cat. F/1 - Cons. 350 mq

Foglio n.21 part.IIIa 1179, Ente Urbano - are 03 ca 50

NCT

Foglio n.21 part.IIIa 1299, cat. F/1 - Cons. 10 mq

Foglio n.21 part.IIIa 1299, Ente Urbano - are 00 ca 10

I terreni oggetto di pignoramento sono collocati in 3 diverse zone, due site nel comune di Ferrere (AT) e l'altra nel comune di San Damiano d'Asti; distano dalla città di Asti, capoluogo di provincia, tra i 20 e i 25 km e in termini di tempo circa 30 minuti.

Data la natura e le destinazioni urbanistiche delle particelle, oggetto di pignoramento, individuate nelle suddette aree, lo scrivente CTU ha ritenuto corretto descrivere i terreni sulla base dei lotti che intende formare come meglio specificato al punto 9) della presente relazione peritale. Pertanto il prosieguo della descrizione sarà impostato individuando tre lotti per il Comune di Ferrere: il primo relativo a terreni in parte edificabili collocati a ridosso del concentrico, il secondo relativo a terreni agricoli in media/forte pendenza adiacenti a quelli del primo lotto, il terzo relativo a terreni agricoli collocati nella parte alta del Comune di Ferrere lungo la strada San Defendente. Il quarto lotto interessa terreni aventi altra destinazione (ente urbano, F1) collocati nella Fr. San Pietro di San Damiano d'Asti.

Coordinate geografiche indicative dell'area in cui sono ricompresi i terreni individuati al Fg.6 nel comune di Ferrere, facenti parte del LOTTO n.9:

44.879061 N, 7.994639 E

Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti - 3395960201 email bbriola@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE® 11

Coordinate geografiche indicative dell'area in cui sono ricompresi i terreni individuati al Fg.6 nel comune di Ferrere, facenti parte del LOTTO n.10:

44.878776 N, 7.995986 E

Coordinate geografiche indicative dell'area in cui sono ricompresi i terreni individuati al Fg.8 nel comune di Ferrere, facenti parte del LOTTO n.11:

44.868797 N, 7.992607 E

Coordinate geografiche indicative dell'area in cui sono ricompresi i terreni individuati al Fg.21 nel comune di San Damiano d'Asti, facenti parte del LOTTO n.12:

44.863054 N, 8.038714 E

Coerenze relative ai terreni in Ferrere (AT), facenti parte del LOTTO n.9

Fg. 6 Part. 1232

A nord con i mappali 19 e 775

A est con il mappale 26

A sud con il mappale 1234

A ovest con il mappale 1233

Fg. 6 Part. 1234

A nord con il mappale 1232

A est con il mappale 552

A sud con i mappali 1241 e 1285

A ovest con il mappale 1235

Coerenze relative ai terreni in Ferrere (AT), facenti parte del LOTTO n.10

Fg. 6 Part. 26

A nord con i mappali 775 e 21

A est con i mappali 995 e 996

A sud con i mappali 553, 27 e 552

A ovest con il mappale 1232

Fg. 6 Part. 27

A nord con il mappale 26

A est con il mappale 26

A sud con il mappale 554

A ovest con il mappale 26

Fg. 6 Part. 526

A nord, nord-ovest con il mappale 553

A est, nord-est con il mappale 1021

A sud con il mappale 527

A ovest con i mappali 527 e 554

Fg.6 Part. 527

A nord con i mappali 526 e 554
A est con i mappali 1023, 1024 e 955
A sud con il mappale 38
A ovest, nord-ovest con i mappali 785 e 554

Fg. 6 Part. 552

A nord con i mappali 26 e 554
A est con il mappale 554
A sud con i mappali 785 e 1154
A ovest con i mappali 1248 e 1234

Fg. 6 Part. 553

A nord con i mappali 26 e 981
A est con i mappali 981 e 1020
A sud con i mappali 526 e 554 (sud-ovest)
A ovest con il mappale 554

Fg. 6 Part. 554

A nord con i mappali 27 e 553 (nord-est)
A est con il mappale 553
A sud con il mappale 527
A ovest con il mappale 552

Fg. 6 Part. 785

A nord con il mappale 527
A est con il mappale 527
A sud con il mappale 38
A ovest con i mappali 1154 e 552 (nord-ovest)

Fg. 6 Part. 1154

A nord con i mappali 1248, 552 e 785
A est con il mappale 785
A sud con i mappali 38, 1155, 1149 e 1148
A ovest con i mappali 934, 942 e 1239

Coerenze relative ai terreni in Ferrere (AT), facenti parte del LOTTO n.11

Fg. 8 Part. 275

A nord con il mappale 268
A est con i mappali 276, 277 e 278
A sud con i mappali 278, 274 e 272
A ovest con i mappali 272, 523 e 268

Fg. 8 Part. 429

A nord con il mappale 267
A est con il mappale 268
A sud con i mappali 522 e 521
A ovest con la strada S. Defendente

Fg. 8 Part. 521

A nord con la strada S. Defendente e il mappale 429
A est con il mappale 522
A sud con il mappale 271
A ovest con la strada S. Defendente

Fg. 8 Part. 522

A nord con i mappali 521, 429 e 268
A est con il mappale 523
A sud con il mappale 271
A ovest con il mappale 521

Fg. 8 Part. 523

A nord con il mappale 275
A est con i mappali 275 e 272
A sud con i mappali 272 e 271
A ovest con il mappale 522

Coerenze relative ai terreni in San Damiano d'Asti (AT), facenti parte del LOTTO n.12

Fg. 21 Part. 1179

A nord con i mappali 1178, 1160
A est con la strada Frazione San Pietro
A sud con la strada Frazione San Pietro e i mappali 1299 e 689
A ovest con i mappali 216 e 215

Fg. 21 Part. 1299

A nord con il mappale 1179
A est con il mappale 1179
A sud con il mappale 689
A ovest con i mappali 1179 e 689

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE
ESTRATTO OF



ASTE GIUDIZIARIE

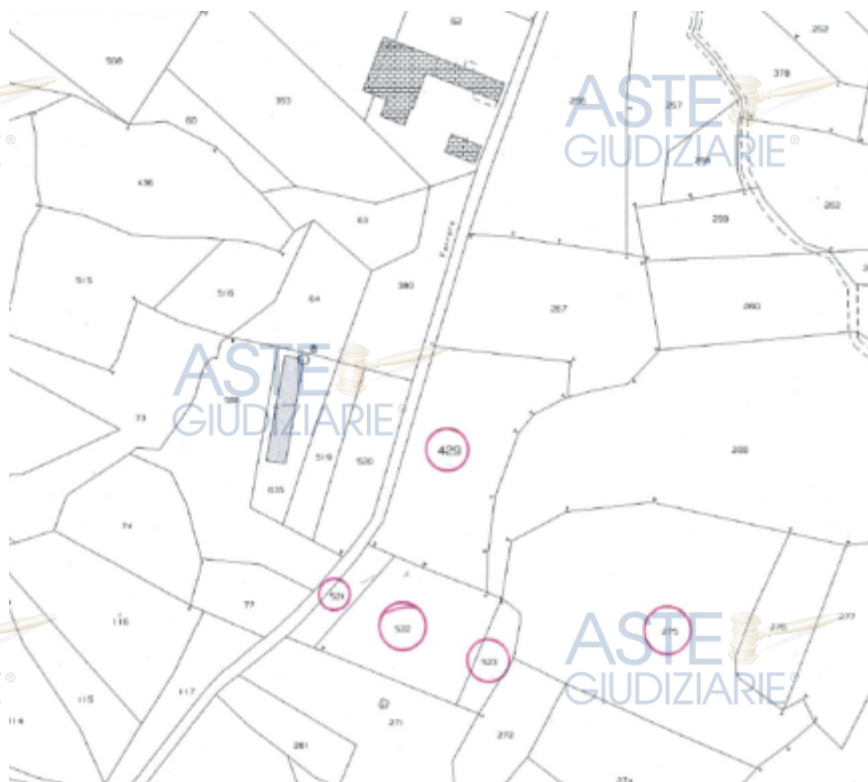
- C.so Alfieri 291, /

ASTE
@libero.it
GIUDIZIARIE

TERRENI IN FERRERE D'ASTI AL FOGLIO N.8 – LOTTO N.11



ESTRATTO ORTOFOTO DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO MAPPA CATASTALE

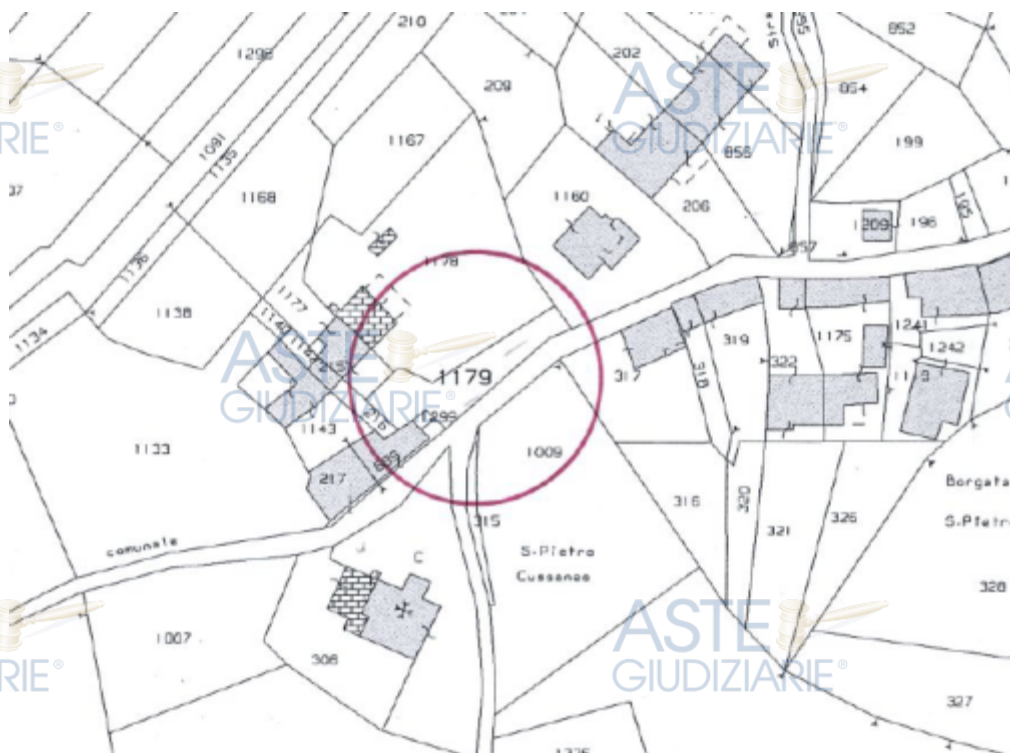
Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti - 3395960201 email bbriola@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ESTRATTO ORTOFOTO DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO MAPPA CATASTALE

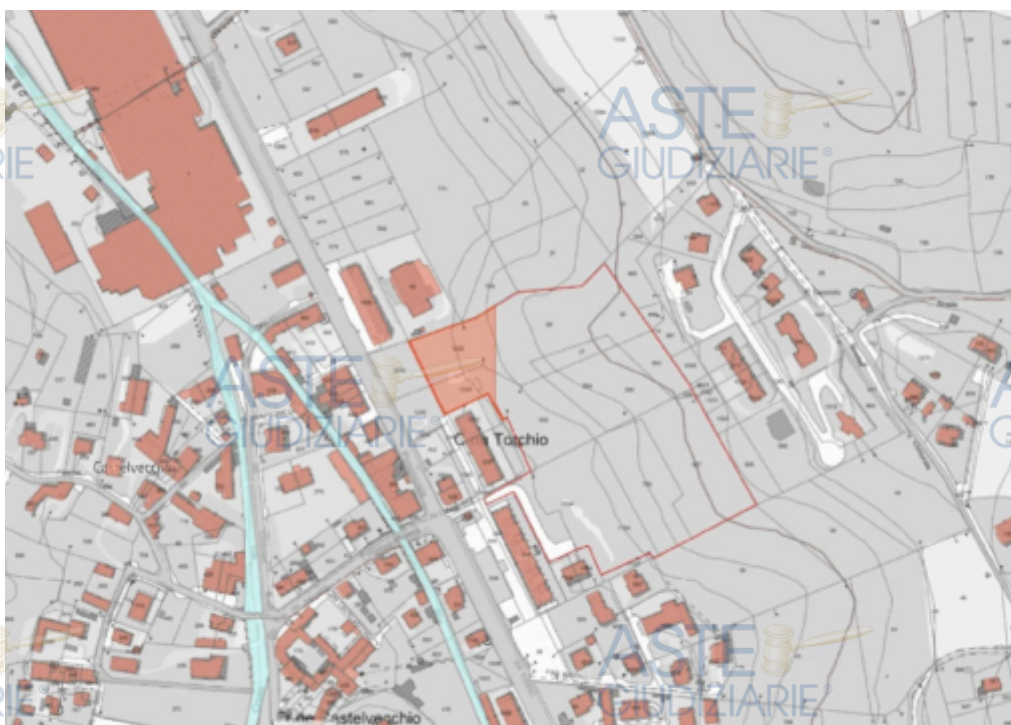
DESCRIZIONE TERRENI

LOTTO 9

Comune di Ferrere - Fg. 6 Part.IIe 1232 e 1234



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO DA GOOGLE MAPS



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E CURVE DI LIVELLO

Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti - 3395960201 email bbriola@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



I terreni facenti parte del Lotto n.9, sono situati nella parte bassa del comune di Ferrere d'Asti, in un'area in prossimità della SP19 e sono raggiungibili tramite la strada denominata Via Cascina Torchio (ex Via Torino), parallela alla strada provinciale. Il Comune ha provveduto all'asfaltatura del tratto che alla data del sopralluogo era sterrato.

Le due particelle che a catasto risultano a seminativo, attualmente si presentano come terreni incolti; la part. 1234 è prevalentemente pianeggiante, il resto della superficie del lotto si sviluppa in media/forte pendenza, con esposizione sud-ovest.

E' presente sulla part. 1234 un serbatoio di gpl (mc 5,00) interrato, delimitato e protetto da una recinzione metallica. Attualmente viene utilizzato per la fornitura di combustibile all'edificio adiacente collocato sulla part. n. 1285. Tale apparato dovrà essere rimosso in quanto insistente sulla proprietà esecutata. Si segnala inoltre la presenza sulla part. n. 1232 di un pozzetto per la rete di distribuzione dell'acquedotto. La sua collocazione è sul confine con la part. n. 19 e la via Cascina Torchio.

La superficie complessiva del Lotto n.9 misura circa 3.500,00 mq.

Per una estensione di mq 1.486,00 il PRGC adottato prevede una destinazione a PEC individuato con il n. 51. I dati relativi allo strumento urbanistico sono presenti in allegato e nella risposta ai quesiti 7) e 8).

LOTTO 10

Comune di Ferrere - Fg. 6 Part.lle 26, 27, 526, 527, 552, 553, 554, 785, 1154



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO DA GOOGLE MAPS



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E CURVE DI LIVELLO

Nella stessa area, sita nella parte bassa del paese di Ferrere e facilmente raggiungibile dalla SP 19, sono presenti altri terreni oggetto della procedura, appartenenti al Lotto n.10, che nel loro insieme formano un unico corpo, dalla forma assimilabile a quella di un rettangolo. La maggior parte della superficie risulta in media pendenza e presenta una buona esposizione, sud-ovest. Catastralmente i terreni sono individuati in prevalenza a seminativo (part.lla 27, 526, 552, 553, 554, 1154) e prato (part.lla 527, 785); la particella n. 26 è accatastata come bosco ceduo.

Ad oggi, la maggior parte della superficie è coperta da bosco misto, privo di manutenzione. Sulla particella n.1154 insiste una strada sterrata dotata di marciapiede in autobloccanti, ben visibile dall'ortofoto e dalle foto presenti in allegato che, oltre a condurre all'interno del suddetto lotto, costituisce l'unica via di accesso carraio e pedonale a due unità abitative che si sviluppano su due particelle appartenenti ad altre proprietà. Risulta quindi evidente la presenza di una servitù di passaggio che non trova riscontro negli atti reperiti (compravendita tra precedenti e attuali proprietari) ne tantomeno nelle previsioni del precedente PEC, attualmente superato (come confermato dalla Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ferrere) dalla variante del PRGC adottato con D.C.C. 7/2020. Ad ulteriore conferma del carattere privato che assume tale strada è stato rilasciato stralcio dell'atto autorizzativo per la costruzione del primo lotto del precedente PEC in cui il passaggio in oggetto era individuato con il termine "strada privata". La definizione del diritto di passaggio che, di fatto graverebbe sulla part. n.1154 oggetto di pignoramento, rientra in ambito legale ed esula dalle competenze dello scrivente. Inoltre, sempre sulla particella n.1154, è collocata una gru in disuso, non inserita nei beni facenti parte della procedura fallimentare che, previa individuazione della proprietà della stessa, dovrà essere rimossa.

La superficie complessiva misura circa 29.653,00 mq.

Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti - 3395960201 email bbriola@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 11

Comune di Ferrere - Fg. 8 Part.Ile 275, 429, 521, 522 e 523



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO DA GOOGLE MAPS



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E CURVE DI LIVELLO

Il Lotto n.11 è costituito dai terreni, individuati al Fg. 8 part.Ile nn. 275, 429, 521, 522 e 523, ubicati lungo la strada San Defendente che collega il concentrico di Ferrere a San Defendente ed altre piccole frazioni. Trovandosi in buona parte confinanti con la strada comunale sono facilmente raggiungibili e, posizionati sul versante est della collina di San Defendente, godono di una buona esposizione, pertanto ubicazione, accesso, forma, giacitura e ampiezza risultano buoni ad eccezione della part. n. 275 che presenta forte pendenza. Attualmente i terreni, classificati a catasto come bosco ceduo (part.Ile 275, 521 e

Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti - 3395960201 email bbriola@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

523), seminativo (part.IIa 429) e vigneto (part.IIa 552), sono tutti classificabili come bosco misto ad eccezione della part. 429 la cui coltura in atto è prato.

Si precisa che da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate inserita in allegato, non risultano contratti di locazione opponibili.

Complessivamente il lotto n. 11 ha una superficie di circa 13.930,00 mq.

LOTTO 12

Comune di San Damiano d'Asti Fg. 21 Part.IIe 1179 e 1299



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO DA GOOGLE MAPS

La procedura di vendita forzata si estende alle particelle site nel comune di San Damiano d'Asti (AT), individuate al Fg. 21 del catasto fabbricati ai nn. 1179 e 1299 nella categoria F/1. Trattasi di due aree ubicate in prossimità della Chiesa di San Pietro e prospicienti la strada Frazione San Pietro che si dirama dalla SP19 e collega alcune frazioni della zona limitrofa.



La particella 1179 è di fatto un'area dalla forma allungata costituita da una stretta fascia di verde incolto in forte pendenza (scarpata) che confina con la strada comunale e una rampa di accesso in salita verso abitazioni facenti parte di altre proprietà. La porzione di terreno in quota al piano di imposta delle abitazioni è pianeggiante e costituisce un'area a parcheggio/manovra.

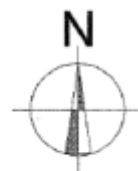
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE® 23



Part.IIa n. 1179 – Scarpata e rampa di accesso



La part.Illa 1299 è occupata da un corpo di fabbrica facente parte dell'edificio adiacente individuato con la part.Illa 689 ed appartenente ad altra proprietà.

PIANO TERRA



Porzione di corpo di fabbrica appartenente ad altra proprietà (part. 689) insistente sulla part.Illa n. 1299 attualmente intestata a

Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti - 3395960201 email bbriola@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente reperita tutta la documentazione catastale, atti di compravendita di tutti gli immobili pignorati e di quelli confinanti espone quanto segue:

INQUADRAMENTO GENERALE

AREA URBANA MAPPALE 1299

SITUAZIONE AL CATASTO FABBRICATI

Particella 1299

area urbana di 10,00 mq intestata a _____ con sede in _____
costituita il 21.10.2019 con denuncia Docfa prot. AT0043681.

SITUAZIONE AL CATASTO TERRENI

particella 1299 ente urbano di 10,00 mq costituita con frazionamento prot. 40700 del 30.09.2019
deriva dalla

particella 1179 ente urbano di 360,00 mq costituita in forza di TM prot. 114807 del 22.12.2004 e
precedente frazionamento prot. 97094 del 20.10.2004

deriva dalla

particella 1172 ente urbano di 190,00 mq costituita con frazionamento prot. 97094 del 20.10.2004

deriva dalla

particella 1141 ente urbano di 655,00 mq costituita con frazionamento prot. 93262 del 24.06.2002

deriva dalla

particella 214 ente urbano di 691,00 mq presente nella banca dati del Catasto Terreni nel 1976
(impianto meccanografico Catasto Terreni)

AREA URBANA MAPPALE 1179

SITUAZIONE AL CATASTO FABBRICATI

Particella 1179 sub 1

area urbana di 350,00 mq intestata a _____ con sede in _____
costituita il 03.10.2019 con denuncia Docfa prot. AT0041280

deriva dalla particella 1179 area urbana di mq 360,00 intestata a _____ srl con sede in _____
costituita il 09.11.2006 con denuncia Docfa prot. AT0096739.

SITUAZIONE AL CATASTO TERRENI

particella 1179 ente urbano di 350,00 mq costituita con frazionamento prot. 40700 del 30.09.2019
deriva dalla

particella 1179 ente urbano di 360,00 mq costituita in forza di TM prot. 114807 del 22.12.2004 e
precedente frazionamento prot. 97094 del 20.10.2004

deriva dalla

particella 1172 ente urbano di 190,00 mq costituita con frazionamento prot. 97094 del 20.10.2004

deriva dalla

particella 1141 ente urbano di 655,00 mq con frazionamento prot. 93262 del 24.06.2002

deriva dalla

particella 214 ente urbano di 691,00 mq presente nella banca dati del Catasto Terreni nel 1976
(impianto meccanografico Catasto Terreni).

ATTI DI RIFERIMENTO

PREMESSA

Nell'atto del Notaio rep. 31514 stipulato tra la signora e la signora per la compravendita del fabbricato mappale 689 interviene anche la signora (proprietaria del mappale 214); le suddette signore prendono atto che porzione del fabbricato acquistato dalla insiste sul mappale 214 della signora (l'attuale particella 1299).

ATTO 20 LUGLIO 2002 NOTAIO GILI REP. n. 9126

la signora vende la particella 1142 (ex 214/b) ed altri mappali ai sig.ri

nell'atto si dichiara che sul mappale 1141 (ancora in capo alla) insiste servitù di passaggio pedonale e carraio in favore della proprietà compravenduta.

ATTO 20 LUGLIO 2003 NOTAIO GILI REP. n. 12326

la signora vende la particella 1141 (ex 214/a) ed altri mappali alla società ; nell'atto si dichiara che sul mappale 1141 insiste servitù di passaggio pedonale e carraio in favore di terzi (vedi atto Notaio del 2002).

ATTO 3 FEBBRAIO 2005 NOTAIO BATTAGLIA REP. n. 12978

la società vende ai sig.ri 26 mappale 1178 (fabbricato in corso di costruzione) e terreno 1167

ATTO 12 MAGGIO 2005 NOTAIO TORELLO REP. n. 104291

la società vende ai sig.ri mappale 1177 sub 1 e 2 (fabbricato) e terreno 1135-1168

ATTO 6 FEBBRAIO 2006 NOTAIO BATTAGLIA REP. n. 13979

la signora vende la sua quota di proprietà sul mappale 1177 sub 1 e 2 e sui terreni 1135 e 1168 al sig. ; vende inoltre la quota di $\frac{1}{4}$ del passaggio censito al CT con il mappale 1179

ATTO 11 LUGLIO 2007 NOTAIO PITINO REP. n. 5023

il sig. vende a il fabbricato 1177 sub 1 e 2, i terreni 1135 e 1168, oltre alla quota di $\frac{1}{2}$ sul passaggio censito al CT con il mappale 1179

CONSIDERAZIONI SULL'INTESTAZIONE DELLE AREE URBANE mappali 1179 e 1299

- Quando è stata costituita nella banca dati del Catasto Fabbricati (09.11.2006) l'area urbana mappale **1179** (ora **1179 sub 1**) è stata erroneamente intestata alla

in forza degli atti sopra indicati sarebbe dovuta essere intestata a:

- per la quota di $\frac{1}{2}$ e
- per la quota di $\frac{1}{2}$

successivamente l'intestazione sarebbe cambiata in forza dell'atto del 2007 che trasferiva la quota del sig. e l'attuale intestazione dell'area urbana sarebbe:

- *per la quota di $\frac{1}{2}$ e*
- *per la rispettiva quota di $\frac{1}{4}$*

*Quando è stata costituita nella banca dati del Catasto Fabbricati (21.10.2019) l'area urbana mappale **1299** è stata erroneamente intestata alla*

in forza degli atti sopra indicati sarebbe dovuta essere intestata a:

- *per la quota di $\frac{1}{2}$ e*
- *per la rispettiva quota di $\frac{1}{4}$.*

Si evince dalla disamina degli atti e pratiche catastali di cui sopra, una serie di criticità che "in primis" richiedono, per la loro soluzione, una sinergia tra soggetti quali: notaio, tecnico incaricato, responsabili dei servizi catastali e di conservatoria.

In specifico è possibile ipotizzare i seguenti passaggi:

1) regolarizzazione dell'intestazione delle aree urbane (previa verifica e conferma da parte dall'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Asti) attraverso la presentazione di:

- n. 2 istanze in bollo per correzione ditta intestataria della denuncia Docfa in forza dei sopraelencati titoli;
- domanda di voltura relativa all'atto rogito Notaio nell'anno 2007;

2) interventi relativi al mappale 1299:

in base all'atto del - Notaio sull'area urbana 1299 insiste una porzione di fabbricato (mappale 689) di proprietà , per cui per poter predisporre atto di compravendita, sempre fatte salve le opportune verifiche presso gli enti preposti, successivamente alla regolarizzazione dell'intestazione dell'area, si dovrebbe procedere con il seguente iter di aggiornamento catastale:

- rilievo delle geometrie del fabbricato di proprietà per corretta individuazione della porzione di immobile che sconfina su proprietà limitrofa (verosimilmente individuata dal mappale 1299);
- atto di aggiornamento catastale "tipo mappale" per aggiornamento della cartografia di riferimento al Catasto Terreni;
- redazione e presentazione di denuncia di variazione Docfa per censire la porzione di fabbricato, non come area urbana, ma con categoria fittizia F/4 (unita' in corso di definizione).

Risulta evidente la complessa articolazione dei vari passaggi che, in ottica di vendita all'asta, inevitabilmente comporterebbe tempi e costi non sostenibili in rapporto alla consistenza e appetibilità dei beni pignorati. Ulteriore considerazione sotto il profilo della dottrina estimativa è l'assenza di una platea di possibili soggetti interessati all'acquisto.

Lo scrivente pertanto ritiene, stante le attuali condizioni, non commerciabili i beni facenti parte del Lotto 12.

Tenuto conto che, permanendo l'attuale situazione, i soggetti proprietari coinvolti nelle criticità sopra esposte, incontrerebbero notevoli ostacoli in caso di alienazione dei loro beni, verificati gli aspetti giuridico-legali che esulano dalla competenza dello scrivente e le decisioni del Creditore Procedente, si potrebbe ipotizzare l'avvio di una trattativa privata che, permetterebbe la cessione delle aree ai rispettivi soggetti confinanti il cui interesse, per ovvi motivi, risulta evidente.

La superficie complessiva delle due particelle è di circa 360,00 mq.

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;

Come da visura storica camerale, presente in allegato, i terreni pignorati sono di proprietà, per la quota di 1/1, della _____ con sede in _____, cap _____, via _____, C.F./P.IVA _____, con rappresentante dell'impresa Sig. _____, deceduto in data _____ a Cuneo _____, come da Certificato di morte rilasciato dal comune di Ferrere (AT), in data 04.02.2023.

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 erranei 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;

Per quanto riportato in risposta al quesito 3), i dati catastali contenuti nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali; è possibile pertanto affermare che permettono l'identificazione del compendio pignorato e ne rappresentano la storia catastale.

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;

Non si è riscontrata necessità di variazioni per l'aggiornamento del catasto.

In riferimento al Lotto 12 la procedura da seguire è indicata nella risposta al quesito 3.

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Per quanto riguarda i terreni siti nel comune di Ferrere (AT)

In riferimento agli strumenti urbanistici comunali, il C.D.U. n. 25/2023 prot. n. 2458, rilasciato in data 04.10.2023 (validità 1 anno) dal Comune di Ferrere (AT) e inserito in allegato con le N.T.A del P.R.G.C., relativamente ai beni immobili oggetto della presente relazione peritale certifica che:



FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE P.R.G.C.	
		VIGENTE	PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE GENERALE ADOTTATO CON D.C.C. n. 7/2020
6	526 527 785 553 554 27	IN ZONA AGRICOLA "A.G." (art. 26 NTA)	IN ZONA AGRICOLA (art. 26 NTA)
6	26	IN ZONA AGRICOLA "A.G." (art. 26 NTA) E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)	IN ZONA AGRICOLA (art. 26 NTA) E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE P.R.G.C.	
		VIGENTE	PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE GENERALE ADOTTATO CON D.C.C. n. 7/2020
6	1154	PARTE IN ZONA AGRICOLA "A.G." (art. 26 NTA) – circa 65% PARTE IN ZONA RESIDENZIALE DI "R.C.1" PARTE DI AREA PEC n. 5 (art. 24 NTA) – circa 35% E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)	PARTE IN ZONA AGRICOLA "A.G." (art. 26 NTA) – circa 65% PARTE IN ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "R.T." (art. 22 NTA) – circa 35% E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)
6	552	PARTE IN ZONA AGRICOLA "A.G." (art. 26 NTA) – circa 93% PARTE IN ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI TIPO COMMERCIALE "I.C.R." PARTE DI AREA PEC (art. 25 NTA) – circa 7% E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)	IN ZONA AGRICOLA "A.G." (art. 26 NTA) E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE P.R.G.C.	
		VIGENTE	PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE GENERALE ADOTTATO CON D.C.C. n. 7/2020
6	1234	IN ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI TIPO COMMERCIALE "I.C.R." PARTE DI AREA PEC (art. 25 NTA) E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)	PARTE IN ZONA AGRICOLA "A.G." (art. 26 NTA) – circa 58% PARTE IN ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "R.C.1" PARTE DI AREA PEC n. 51 (art. 24 NTA) – circa 42% E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)
6	1232	PARTE IN ZONA AGRICOLA "A.G." (art. 26 NTA) – circa 16% PARTE IN ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI TIPO COMMERCIALE "I.C.R." PARTE DI AREA PEC (art. 25 NTA) – circa 84% E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)	PARTE IN ZONA AGRICOLA "A.G." (art. 26 NTA) – circa 57% PARTE IN ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "R.C.1" PARTE DI AREA PEC n. 51 (art. 24 NTA) – circa 43% E PARTE IN VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 29 NTA)

Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti – 3395960201 email bbriola@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE P.R.G.C.	
		VIGENTE	PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE GENERALE ADOTTATO CON D.C.C. n. 7/2020
8	429	IN ZONA AGRICOLA "A.G." (art. 26 NTA)	IN ZONA AGRICOLA (art. 26 NTA)
	521	IN VINCOLO IDROGEOLOGICO	IN VINCOLO IDROGEOLOGICO
	522	E TUTTO O PARTE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE (art. 29 NTA)	E TUTTO O PARTE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE (art. 29 NTA)

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE P.R.G.C.	
		VIGENTE	PROGETTO PRELIMINARE VARIANTE GENERALE ADOTTATO CON D.C.C. n. 7/2020
8	275	IN ZONA AGRICOLA "A.G." (art. 26 NTA)	IN ZONA AGRICOLA (art. 26 NTA)
	523	E IN VINCOLO IDROGEOLOGICO (art. 29 NTA)	E IN VINCOLO IDROGEOLOGICO (art. 29 NTA)

Per le aree comprese nel PEC 51 è presente in allegato 3) " Documentazione Urbanistica" lo stralcio del PRGC con le specifiche prescrizioni oltre alla legenda ed agli elaborati planimetrici delle aree interessate. Si precisa che i terreni facenti parte del Fg.6 non sono soggetti a Vincolo Idrogeologico ma, in considerazione della particolare struttura geologica afferente ai terreni facenti parte del Lotto 9 e 10, potrebbero essere richieste dal Comune, in sede di approvazione delle pratiche autorizzative, particolari prescrizioni da adottare per gli interventi da effettuarsi sulle suddette aree. Sarà pertanto opportuno verificare prescrizioni e parametri presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ferrere. Ad integrazione di quanto contenuto nel CDU i terreni facenti parte del Fg.8 sono soggetti alla fascia di rispetto stradale di m 20,00. Le part.lle n. 275 e n. 523 ricadono in parte entro i 150,00 m dal corso d'acqua.

Per quanto riguarda i terreni siti nel comune di San Damiano d'Asti (AT)

In riferimento allo strumento urbanistico comunale, il C.D.U. n.100 prot. n. 16608/2023, rilasciato in data 30.09.2023 (validità 1 anno) dal Comune di San Damiano d'Asti (AT) e inserito in allegato con le N.T.A del P.R.G.C., relativamente agli immobili oggetto della presente relazione peritale certifica che:

secondo il P.R.G.C. vigente: VARIANTE N. 4bis – destinazione urbanistica:

FG.	Partic.	%	Destinazione Urbanistica
21	1179	52 %	Aree B-B2.2 - Aree di ristrutturazione
21	1179	48 %	Aree E - agricole
21	1299	100 %	Aree B-B2.2 - Aree di ristrutturazione

secondo il P.R.G.C. vigente: VARIANTE N. 4bis – vincoli:

FG.	Partic.	%	Vincoli
21	1179	100 %	ARAP2-AMBITI di PERTINENZA ACQUIFERI PROFONDI
21	1299	100 %	ARAP2-AMBITI di PERTINENZA ACQUIFERI PROFONDI

DI SEGUITO SONO RIPORTATI I RIFERIMENTI NORMATIVI DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE E DEI VINCOLI E L'ESTRATTO DELLE N.d.A. DEL PRGC:

RIFERIMENTI NORMATIVI

ARAP2-AMBITI di PERTINENZA ACQUIFERI PROFONDI

Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti – 3395960201 email bbriola@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Ambiti di pertinenza ARAP:	Gli ambiti di pertinenza delle aree di ricarica degli acquiferi profondi sono quelli definiti (ARAP2) dal PTP all'art. 12, comma 2, punto 2.1 lett. b). Tali aree rappresentano i settori di versante direttamente connessi a quelli di cui alle aree ARAP1, nei quali, per motivi morfologici e litostratigrafici, la ricarica assume caratteri di minore rilevanza. Nelle suddette aree sono esclusi usi del suolo od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero soggiacente.	La perimetrazione è stata mantenuta come individuata dal PTP e riprodotta sulle tavole di piano con idonea simbologia.
---	--	---

Aree B-B2.2 - Aree di ristrutturazione

ART.31 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI

.. omississ ..

ART.36 - NORME SPECIALI PER LE AREE DI RISTRUTTURAZIONE CONTRADDISTINTE CON LA SIGLA B-B2.2

.. omississ ..

ART.35 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE B-B2.1 E B-B2.2

.. omississ ..

ART.45 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO - DISPOSIZIONI GENERALI

.. omississ ..

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 degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47;

31

Per la natura dei beni pignorati non sono riscontrabili difformità edilizie.

E' presente, come già anticipato nella risposta al quesito 3), sulla part. n. 1234, facente parte del Lotto 9, un serbatoio per GPL le cui pratiche sono presenti nell'Allegato 3.

L'intervento è stato realizzato a seguito presentazione di pratica AEL in data 05.11.2009.

La sua collocazione corrisponde alle planimetrie allegate alla pratica e i documenti forniti dalla ditta comodante attestano il rinnovo periodico con scadenza 2026.

Non sono presenti le opere di contenimento del terreno come previste dagli elaborati grafici allegati alla pratica.

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;

Per quanto sopra descritto nella risposta ai quesiti 3) e 7) della presente relazione peritale, per la natura, la collocazione e la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento lo scrivente CTU ritiene corretto costituire n. 4 lotti e in specifico:

LOTTO 9

Nel comune di Ferrere (AT)

NCT

Foglio n.6 part.IIIa 1232, cat. Seminatoivo - cl. 1 - are 23 ca 70 - RD € 20,81 - RA € 15,91

Foglio n.6 part.IIIa 1234, cat. Seminatoivo - cl. 1 - are 11 ca 30 - RD € 9,92 - RA € 7,59

LOTTO 10

Nel comune di Ferrere (AT)

NCT

Foglio n.6 part.IIIa 26, cat. Bosco Ceduo - cl. U - are 60 ca 00 - RD € 7,75 - RA € 4,34

Foglio n.6 part.IIIa 27, cat. Seminatoivo - cl. 2 - are 07 ca 80 - RD € 4,83 - RA € 3,42

Foglio n.6 part.IIIa 526, cat. Seminatoivo - cl. 2 - are 00 ca 60 - RD € 0,37 - RA € 0,26

Foglio n.6 part.IIIa 527, cat. Prato - cl. 3 - are 48 ca 80 - RD € 5,04 - RA € 11,34

Foglio n.6 part.IIIa 552, cat. Seminatoivo - cl. 2 - are 33 ca 80 - RD € 20,95 - RA € 14,84

Foglio n.6 part.IIIa 553, cat. Seminatoivo - cl. 2 - are 11 ca 10 - RD € 6,88 - RA € 4,87

Foglio n.6 part.IIIa 554, cat. Seminatoivo - cl. 2 - are 33 ca 40 - RD € 20,70 - RA € 14,66

Foglio n.6 part.IIIa 785, cat. Prato - cl. 2 - are 35 ca 24 - RD € 11,83 - RA € 17,29

Foglio n.6 part.IIIa 1154, cat. Seminatoivo - cl. 2 - are 65 ca 79 - RD € 40,77 - RA € 28,88

LOTTO 11

Nel comune di Ferrere (AT)

NCT

Foglio n.8 part.IIIa 275, cat. Bosco Ceduo - cl. U - are 72 ca 70 - RD € 9,39 - RA € 5,26

Foglio n.8 part.IIIa 429, cat. Seminatoivo - cl. 2 - are 35 ca 90 - RD € 22,25 - RA € 15,76

Foglio n.8 part.IIIa 521, cat. Bosco Ceduo - cl. U - are 04 ca 67 - RD € 0,60 - RA € 0,34

Foglio n.8 part.IIIa 522, cat. Vigneto - cl. 2 - are 21 ca 65 - RD € 12,86 - RA € 15,65

Foglio n.8 part.IIIa 523, cat. Bosco Ceduo - cl. U - are 04 ca 38 - RD € 0,57 - RA € 0,32

LOTTO 12

Nel comune di San Damiano d'Asti (AT)

NCEU

Foglio n.21 part.IIIa 1179, sub. 1, cat. F/1 - Cons. 350 mq

Foglio n.21 part.IIIa 1179, Ente Urbano - are 03 ca 50

NCT

Foglio n.21 part.IIIa 1299, cat. F/1 - Cons. 10 mq

Foglio n.21 part.IIIa 1299, Ente Urbano - are 00 ca 10

Si riporta stralcio dell'art. 8 L. 590/65 in merito al diritto di prelazione:

"La prelazione non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica."

Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti - 3395960201 email bbriola@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

I terreni, sono pignorati per intero e, come da visure catastali, la proprietà, per la quota di 1/1, risulta essere:

con sede in _____, via _____
C.F./P.IVA _____, con rappresentante dell'impresa Sig. _____, deceduto
in data _____ a Cuneo _____, come da Certificato di morte rilasciato dal comune di
Ferrere (AT), in data 04.02.2023.

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione 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;

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Asti, la cui richiesta, inviata tramite pec in data 15.09.2023, è stata protocollata al n. 52780/2023, risulta che non sono stati reperiti contratti di locazione opponibili riferiti ai terreni oggetto del presente pignoramento siti nel comune di Ferrere (AT). Per le aree collocate nel comune di San Damiano d'Asti (AT), considerata la natura catastale (F1) si richiama quanto specificato nella risposta al quesito n. 3).

12) ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile in oggetto non ricade in questa condizione.

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non risultano vincoli gravanti sui beni immobili, oggetto del pignoramento, oltre a quanto indicato nel CDU allegato alla presente relazione. In merito alla presenza di servitù di carattere pubblico (part.IIa 1232) e privato (part.IIa 1154) si richiama quanto segnalato in risposta al quesito n. 3).

14) informi sull'importo annuo sulle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

I beni oggetto della presente relazione peritale non sono soggetti a regime condominiale.

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

34

STIMA DELLA PROPRIETÀ ESECUTATA

LOTTO 9

TERRENI EDIFICABILI + AGRICOLI

Criteri di stima

Premessa

Il costo del terreno edificabile dipende dalla richiesta di tali beni in una determinata zona e da molteplici altri fattori tra i quali:

- **ubicazione;**
- **dimensioni del terreno;**
- **parametri urbanistici;**
- **caratteristiche intrinseche** del terreno (pianeggiante, leggero/forte declivio, esposizione)

La tecnica estimativa si basa sostanzialmente sui seguenti criteri di stima:

- a) ricerca sui portali di compravendita/ indagini presso agenzie immobiliari;
- b) ricerca atti di compravendita di immobili simili in zona;
- c) reperimento valori IMU presso il Comune dove sono collocati i terreni con adeguamento che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Questo approccio si può definire con il termine: **stima diretta o sintetica**.

Una seconda metodologia si può definire: **stima indiretta o analitica.**

In questo caso i parametri di riferimento sono:

- **VL** = valore del lotto a metro quadrato
- **If** = indice fondiario o indice di fabbricabilità (metri cubi/ metri quadrati)
- **VEmq** = valore di mercato dell'edificio a metro quadrato
- **VEtot** = valore dell'intero edificio
- **SL** = superficie del lotto
- **la** = incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificio

La prassi sta nello stabilire i metri quadrati edificabili per un determinato lotto in funzione degli indici If forniti dagli strumenti urbanistici del comune di riferimento. In seguito si definirà il prezzo di mercato a metro quadrato VEmq dell'edificio che potrà essere costruito su quel lotto. Dal prodotto di questi valori otteniamo il prezzo globale dell'immobile ovvero il VE tot. Il valore complessivo del terreno in euro verrà determinato con una percentuale che di norma variare dal 10 al 30%. Per ottenere il prezzo a metro quadrato si procederà dividendo per la superficie del lotto SL.

Stima diretta o sintetica

Per la scarsità di dati reperibili relativi ai punti a) e b), tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, lo scrivente ritiene corretto utilizzare i valori espressi con Delibera n.2 in data 3 Marzo 2006 della Giunta Comunale di Ferrere per le aree edificabili con destinazione residenziale soggetta a SUE ai fini IMU. Tale valore viene individuato in € **18,00/mq**. Per i fattori elencati in precedenza e, in particolare, per la presenza del completamento della Via Cascina Torchio, ora completamente asfaltata e con sbocco su Via Torino (SP19), e la collocazione dell'area in un contesto già urbanizzato, si potrà applicare una percentuale di adeguamento che si valuta pari al 25%.

Pertanto si avrà: € 18,00/mq x 1,25 = €/mq 23,00 (valore arrotondato per eccesso).

Vtot area = 1.486,00 mq x €/mq 23,00 = € 34.200,00

Stima indiretta o analitica

Per addivenire al valore di mercato dell'area in oggetto si assumono i dati rilevati dalle tabelle del PRGC adottato per il PEC n. 51 (presenti in allegato):

SL = Mq. 1.486,00

If = 0,25 mq/mq

Sup. Fabbricabile = mq. 372,00 (si considererà cautelativamente mq. 350,00)

VEmq = 950,00 €/mq*

VE tot = € (950,00 x 350,00mq) = € 332.500,00

la = 13%

** il dato risulta dalla media delle tabelle OMI 1°Semestre 2023 e Borsino Immobiliare per immobili di 1° fascia e da indagini di mercato per immobili in vendita nella zona*

Pertanto si avrà:

Vtot area = € 332.500,00 x 0,13 = € 43.000,00



Il valore di mercato dell'area fabbricabile si otterrà dalla media dei valori ottenuti:

$$€ 34.200,00 + € 43.000,00 = € 77.200,00/2 = € 38.600,00$$

LOTTO 9

Le consistenze sono state rilevate dai documenti catastali e da quanto previsto dal PEC n. 51.

TIPOLOGIA	SUP. MQ.	%	SUP.COMM.LE MQ.	VAL.UNIT. €/Ha	TOTALE
AREA FABBRICABILE Fg.6 Part. n. 1232 + Part. n. 1234	1.486,00				38.600,00
AREA AGRICOLA – BOSCO MISTO Fg.6 Part. n. 1232 + Part. n. 1234	are 20 ca 14			4.200,00*	846,00
VALORE DI MERCATO (valore arrotondato per eccesso)				€	40.000,00

* Valore unitario €/Ha dei terreni agricoli definito in base alle colture in atto, secondo i criteri descritti per i seguenti lotti 10 e 11.

L'acquirente dovrà considerare le spese di rimozione recinzioni e successivo riempimento dello scavo attualmente occupato dal serbatoio gpl che si valutano circa € 1.500,00. Da indicazioni della ditta _____ con sede in _____, risulterebbe a carico della ditta stessa l'allontanamento del serbatoio. Si consiglia una verifica della documentazione presente in allegato e dei patti contrattuali presso la ditta comodante.

LOTTI 10 - 11

TERRENI AGRICOLI

Criteri di stima

Premessa

Il valore di un terreno agricolo si basa su fattori quali:

- Reddito dominicale;
- Dimensione;

I due fattori permettono di determinare analiticamente il valore sulla base catastale del terreno. Per la quantificazione del valore di mercato occorrerà considerare il punto che segue.

- Componenti accessori indipendenti dal terreno stesso, quali ad esempio la vicinanza a fiumi, la sua ubicazione, la vicinanza o meno al centro abitato, ecc.

Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti - 3395960201 email bbriola@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I criteri di stima si possono individuare sostanzialmente come segue:

Stima per comparazione o per confronto diretto o sintetico.

Si ottiene consultando operatori specializzati del settore e le più recenti compravendite di beni assimilabili. Occorre valutare il prezzo medio €/ha - dei terreni simili in vendita o compravenduti di recenti. Questo metodo viene utilizzato qualora il fondo oggetto di stima fosse ubicato in zone dal mercato dinamico e appetibile, ove sono presenti molteplici annunci di vendita. Si tratta pertanto di un metodo non concretamente applicabile nel caso specifico per la scarsità di offerta e di transazioni.

Si ritiene corretto elencare gli aspetti che influenzano il valore finale del fondo:

a. caratteristiche estrinseche che non dipendono dal bene ma dal contorno:

- la salubrità dell'aria;
- la topografia (zona di pianura, depressa, montana);
- il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità...);
- natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (importante per il trattenimento delle acque);
- presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche) per valutare la capacità di irrigazione del terreno;
- vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione;

b. caratteristiche intrinseche:

- categorie di coltura: seminativo, pascolo, orto ecc.
- elementi specifici del terreno: la giacitura, l'esposizione e la forma geometrica;
- presenza o meno di un fabbricato rurale;
- presenza di vincoli, ad esempio, di servitù/ contratto di affitto/ ipoteca.

La presenza di una servitù di passaggio come descritto al punto 3) non produrrà un deprezzamento in quanto i fondi che costituiscono l'intero lotto potranno usufruire di un agevole accesso già costituito. Sul Lotto 10 e in specifico sulla part. n. 1154 è presente una gru elettrica (di proprietà che, nonostante le approfondite ricerche, ad oggi risulta sconosciuta) che costituisce una possibile problematica relativa alla sicurezza dell'area su cui insiste. Si dovrà pertanto, risolto l'aspetto legale relativo all'individuazione della proprietà della stessa*, procedere alla rimozione che si valuta, tenuto conto della collocazione su terreno impervio, dello smontaggio che dovrà avvenire in sicurezza e dell'allontanamento del materiale ferroso, cautelativamente circa € 1.800,00.

** E' presente in allegato la visura camerale della ditta, presumibilmente proprietaria della gru, in cui risulta che la stessa abbia cessato l'attività in data 30.12.1994.*

Il Lotto 11 è costituito da quattro particelle con destinazione a Bosco Ceduo e una particella a prato come da descrizione al punto 3).

Lo scrivente, relativamente al prodotto dei fattori sopra elencati ritiene applicabile un K tot pari a 1,00 sia per il Lotto 10 che per il Lotto 11.



Ai fini della determinazione del più probabile prezzo di mercato si riporta stralcio della tabella OMI relativa a:

Ufficio del Territorio di Asti

Valori Agricoli medi della provincia di Asti

Annualità 2022

Regione Agraria n. 1

Colline Alto Monferrato Astigiano

Comune di Ferrere

REGIONE AGRARIA N°: 1 COLLINE ALTO MONFERRATO ASTIGIANO Comuni di: ALBUGNANO, ARAMENGO, BERZANO DI SAN PIETRO, BUTTIGLIERA, D'ASTI, CANTARANA, CAPRIGLIO, CASTELNUOVO DON BOSCO, CELLARENCO, CERRETO D'ASTI, CISTERNA D'ASTI, COCCONATO, CORTANDONE, CORTANZE, CORTAZZONE, DUSINO SAN MICHELE, FERRERE, MARETTO, MONALE, MONCUCCO TORINESE, MONTAFIA, MONTIGLIO, MORANSENGO, PASSERANO, MARMORITO, PIEA, PINO D'ASTI, PIOVA MASSAIA, ROATTO, ROBELLA, SAN PAOLO SOLBRITO, TONENGO, VALFENERA, VIALE, VILLAFRANCA D'ASTI, VILLANOVA D'ASTI, MONTIGLIO MONFERRATO				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	2780			
BOSCO D'ALTO FUSTO	6945			
BOSCO MISTO	3640			
FRUTTETO	12968			
INCOLTO PRODUTTIVO	598			
NOCCIOLETO	10232			
ORTO				
ORTO IRRIGUO				
PASCOLO	1060			
PASCOLO CESPUGLIATO				
PRATO	12483	SI	SI	
PRATO IRRIGUO	26052			
SEMINATIVO	10965			
SEMINATIVO ARBORATO	10965			
SEMINATIVO IRRIGUO	26052			
VIGNETO	13944			

Da indagini effettuate presso la "Confagricoltura", sede di Villanova d'Asti, è stato possibile verificare i valori Agricoli Medi effettivamente praticati in loco. Tale indagine ha, partendo dai dati riportati dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2022, segnalato la possibilità di applicare un lieve incremento rispetto ai valori presenti nella tabella sopra riportata.

Si applicheranno pertanto i seguenti valori:

Bosco misto € 4.200,00/Ha

Prato € 13.500,00/Ha

LOTTO 10

Consistenze da visure catastali

TERRENI	SUP. Ha are ca	VAL.UNIT. €/Ha Colture in atto	TOTALE €
NCT* Foglio n.6 part.IIa 26 cat. Bosco Ceduo cl. U RD € 7,75 RA € 4,34 Foglio n.6 part.IIa 27 cat. Seminativo cl. 2 RD € 4,83 RA € 3,42 Foglio n.6 part.IIa 526 cat. Seminativo cl. 2 RD € 0,37 RA € 0,26 Foglio n.6 part.IIa 527 cat. Prato cl. 3 RD € 5,04 RA € 11,34 Foglio n.6 part.IIa 552 cat. Seminativo cl. 2 RD € 20,95 RA € 14,84 Foglio n.6 part.IIa 553 cat. Seminativo cl. 2 RD € 6,88 RA € 4,87 Foglio n.6 part.IIa 554 cat. Seminativo cl. 2 RD € 20,70 RA € 14,66 Foglio n.6 part.IIa 785 cat. Prato cl. 2 RD € 11,83 RA € 17,29 Foglio n.6 part.IIa 1154 cat. Seminativo cl. 2 RD € 40,77 RA € 28,88 * Le colture individuate a catasto non corrispondono alle colture in atto.	are 60 ca 00 are 07 ca 80 are 00 ca 60 are 48 ca 80 are 33 ca 80 are 11 ca 10 are 33 ca 40 are 35 ca 24 are 65 ca 79		
Valore di mercato (arrotondato per eccesso)	2Ha 96are 53ca	4.200,00	12.500,00

39

LOTTO 11

Consistenze da visure catastali

TERRENI	SUP. Ha are ca	VAL.UNIT. €/Ha Colture in atto	TOTALE €
NCT* Fg n.8 part.IIa 275 cat. Bosco Ceduo cl. U RD € 9,39 RA € 5,26 Fg.n.8 part.IIa 521 cat. Bosco Ceduo cl. U RD € 0,60 RA € 0,34 Fg.n.8 part.IIa 52 cat. Vigneto cl. 2 RD € 12,86 RA € 15,65 Fg.n.8 part.IIa 523 cat. Bosco Ceduo cl. U RD € 0,57 RA € 0,32 Fg.n.8 part.IIa 429 cat. Seminativo cl. 2 RD € 22,25 RA € 15,76 * Le colture individuate a catasto non corrispondono alle colture in atto.	are 72 ca 70 are 04 ca 67 are 21 ca 65 are 04 ca 38 are 35 ca 90	4.200,00 4.200,00 4.200,00 4.200,00 13.500,00	3.053,40 196,14 909,30 183,96 4.846,50
Valore di mercato (arrotondato per eccesso)			9.200,00

Tabelle riepilogative dei lotti

<u>LOTTO 9</u>	
Comune	FERRERE (AT)
NCT	Foglio n.6 part.IIa 1232 cat. Seminatoivo cl. 1 are 23 ca 70 RD € 20,81 RA € 15,91 Foglio n.6 part.IIa 1234 cat. Seminatoivo cl. 1 are 11 ca 30 RD € 9,92 RA € 7,59
Sup.	Area edificabile mq 1.486,00 Area agricola mq 2.014,00
Prezzo	€ 40.000,00 (euro quarantamila/00)

<u>LOTTO 10</u>	
Comune	FERRERE (AT)
Terreni	NCT* Foglio n.6 part.IIa 26 cat. Bosco Ceduo cl. U RD € 7,75 RA € 4,34 Foglio n.6 part.IIa 27 cat. Seminatoivo cl. 2 RD € 4,83 RA € 3,42 Foglio n.6 part.IIa 526 cat. Seminatoivo cl. 2 RD € 0,37 RA € 0,26 Foglio n.6 part.IIa 527 cat. Prato cl. 3 RD € 5,04 RA € 11,34 Foglio n.6 part.IIa 552 cat. Seminatoivo cl.2 RD € 20,95 RA € 14,84 Foglio n.6 part.IIa 553 cat. Seminatoivo cl. 2 RD € 6,88 RA € 4,87 Foglio n.6 part.IIa 554 cat. Seminatoivo cl.2 RD € 20,70 RA € 14,66 Foglio n.6 part.IIa 785 cat. Prato cl. 2 RD € 11,83 RA € 17,29 Foglio n.6 part.IIa 1154 cat. Seminatoivo cl.2 RD € 40,77 RA € 28,88 * Le colture individuate a catasto non corrispondono alle colture in atto.
Terreni	2Ha 96are 53ca
Prezzo	€ 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento/00)



LOTTO 11	
Comune	FERRERE (AT)
Terreni	NCT* Fg.n.8 part.IIa 275 cat. Bosco Ceduo cl. U RD € 9,39 RA € 5,26 Fg.n.8 part.IIa 521 cat. Bosco Ceduo cl. U RD € 0,60 RA € 0,34 Fg.n.8 part.IIa 52 cat. Vigneto cl. 2 RD € 12,86 RA € 15,65 Fg.n.8 part.IIa 523 cat. Bosco Ceduo cl. U RD € 0,57 RA € 0,32 Fg.n.8 part.IIa 429 cat. Seminato cl. 2 RD € 22,25 RA € 15,76 * Le colture individuate a catasto non corrispondono alle colture in atto.
Terreni	1Ha 39are 30ca
Prezzo	€ 9.200,00 (euro novemiladuecento/00)

16) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto; 41

L'immobile pignorato risulta soggetto ad imposta di registro.

17) accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie dell'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/2006 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 10/07/2009) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n.13 del 28/05/2007 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.

I beni oggetto della presente relazione peritale non rientrano nei casi in cui si rende necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art.568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V..

Con osservanza.
Asti, 14.02.2025

L'Esperto ex art. 568 p.c.
Arch. Bruno Briola



Arch. Bruno Briola - C.so Alfieri 291, Asti – 3395960201 email bbriola@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

ALLEGATO 1

Documentazione Fotografica

ALLEGATO 2

Documentazione Catastale

ALLEGATO 3

Documentazione Urbanistica

ALLEGATO 4

Documentazione varia: Certificati, Atti, Verbali accessi beni immobili

