

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2021 R.E.

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

Relazione di perizia per la valutazione di beni immobili.

C.T.U. dott. Antonello VIRANO

Ottobre 2021





Il sottoscritto, VIRANO Antonello, Dottore Agronomo iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e forestali della Provincia di Asti al n. 49, con l'incarico di consulente tecnico nominato dal G.E. Dr. P. PERFETTI in data 06/07/2021, avendo accettato l'incarico ha dato inizio alle attività peritali. Sono state svolte immediatamente alcune attività come l'accesso alla documentazione catastale e alla verifica delle trascrizioni a carico degli immobili oggetto di perizia.

- 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;**

In via preliminare è stata predisposta la cartografia su base cartografica regionale dei terreni oggetto di esecuzione. In data 26/08/2021 è stata inviata al legale rappresentante comunicazione scritta mediante Raccomanda con ricevuta di ritorno. Il sopralluogo è stato fissato per il giorno 6 settembre presso i luoghi di cui è causa. L'esecutato non ha risposto alla raccomandata. Le verifiche sul domicilio del debitore hanno dato esito negativo permettendo esclusivamente di stabilire l'ultima dimora nel comune di Cantarana. Allo scrivente non è pervenuta neppure la comunicazione di giacenza della raccomandata o di indirizzo sconosciuto.

Nonostante l'impossibilità di reperire il debitore poiché l'immobile è costituito da un appezzamento di terreno nelle immediate vicinanze della strada statale Asti-Torino, è stato possibile accedervi senza difficoltà e senza dover ricorrere all'accesso forzoso.

- 2. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.e. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo**



per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione e simili) e i relativi costi;

Lo scrivente, prima di accedere agli immobili di perizia, ha provveduto a verificare le trascrizioni di cui si allega elenco aggiornato al 14/09/2021. Dalla ricerca sono risultate le seguenti trascrizioni riportate in tabella (Ufficio Provinciale di Asti, Servizio di pubblicità immobiliare di Asti):

omissis:

A favore	Contro	Tipo	Pubblico ufficiale	Registro. Particolare	Registro. Generale	Data
Compravendita		Trascrizione soggetto acquirente	Camusso Marco	3964	5813	18/06/2008
Compravendita		Trascrizione soggetto acquirente	Camusso Marco	3965	5814	18/06/2008
Compravendita		Trascrizione soggetto acquirente	Camusso Marco	4079	5975	20/06/2008
Compravendita		Trascrizione soggetto acquirente	Camusso Marco	4080	5976	20/06/2008
Compravendita		Trascrizione soggetto acquirente	Camusso Marco	2052	3042	31/03/2011
	Ipoteca volontaria	Garanzia di mutuo	Camusso Marco	531	3043	31/03/2011
		Cancellazione totale				27/08/2018
	Ipoteca volontaria	Garanzia di mutuo	Girola Alberto	27	167	05/01/2012
	Compravendita	Trascrizione soggetto venditore	Girola Alberto	337	453	16/01/2012
	Compravendita	Trascrizione soggetto venditore	Cantamessa Marilena	419	492	20/01/2015
	Convezione edilizia	Atto tra vivi	Gili Giorgio	5002	6773	01/08/2016
	Atto esecutivo o cautelare di pignoramento	Verbale di pignoramento immobili	Tribunale di Asti	2724	3479	16/04/2021



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.);**

Descrizione delle proprietà:



Terreni:

TERRENI ESECUZIONE 6:	Foglio	Particella	Superficie (ha)	Coltura catastale	Coltura rilevata
Villafranca d'Asti	4	396	0,2139	seminativo	incolto
Villafranca d'Asti	4	397	0,1790	seminativo	incolto
Villafranca d'Asti	4	398	0,1419	seminativo	incolto
Superficie totale			0,5348		

Caratteristiche dei terreni:

I terreni elencati in tabella si trovano tutti nel territorio di Villafranca d'Asti.

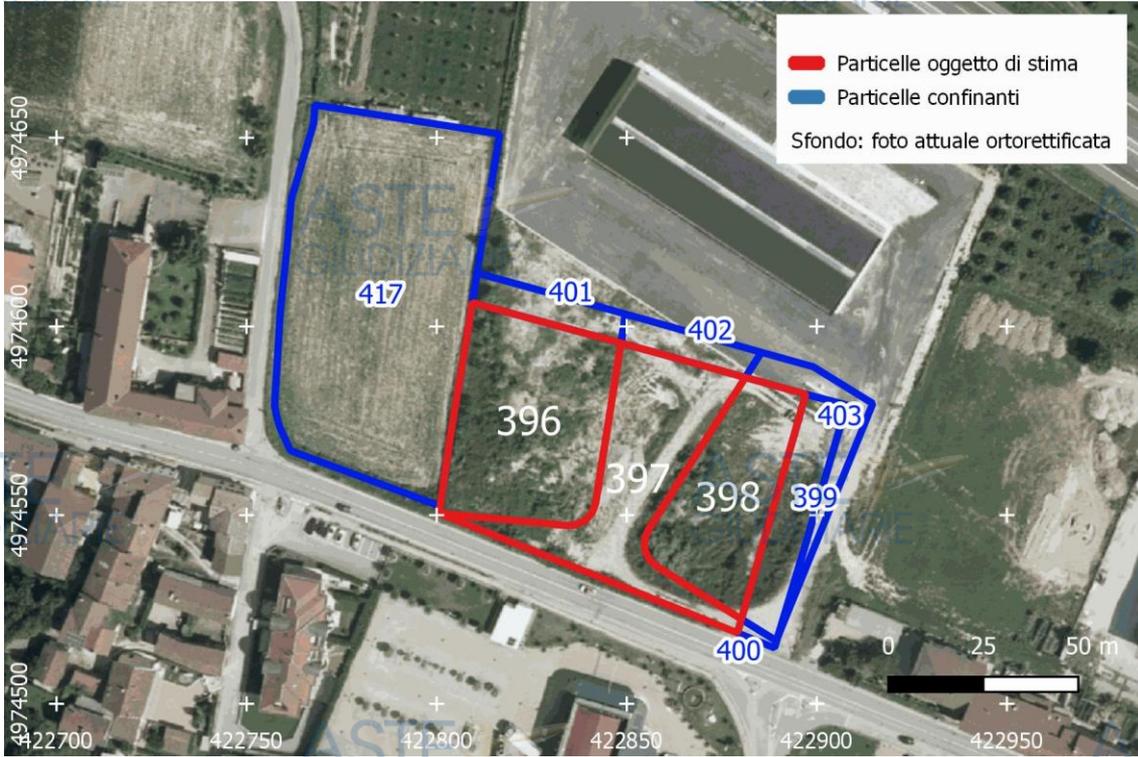
Gli appezzamenti sono contigui e formano un unico lotto, con superficie catastale totale di 0,5348 ettari (5.348 m²).

Di seguito viene riportata una mappa in scala 1:2000 con evidenziate in rosso le particelle oggetto di stima.

Si allega inoltre planimetria catastale dell'area in cui insiste l'appezzamento di terreno.

Le particelle 396 e 397 confinano a Est con la ex strada statale Padana inferiore, mentre la particella 398 confina a est e nord con la particella 397 di proprietà. La particella 396 confina a nord con la particella 417 di altra proprietà e a ovest con la particella 401 anch'essa di altra proprietà. La particella 397 confina a nord e sud con le particelle 396 e 398 di proprietà, a ovest con la particella 402 di altra proprietà. La particella 398 confina a sud con la particella 399 e a ovest con la particella 403 entrambe di altra proprietà.





Mappa 1: cartografia di inquadramento 1:2.000



Mappa 2: cartografia di inquadramento 1:10.000





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;

L'immobile, terreno edificabile in zona industriale, è proprietà piena di una società di cui è cessata l'attività. Presso l'ultima sede conosciuta in omissis non vi è traccia della presenza operativa di alcuno e l'amministratore Sig. omissis risulta irreperibile anche all'ultimo indirizzo conosciuto omissis.

5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.....

Quanto riscontrato nella realtà risulta conforme ai dati contenuti nel pignoramento. Si è proceduto a rilevare le informazioni catastali e a verificare la consistenza dell'immobile presso l'agenzia del Territorio.

6. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto....

Il terreno oggetto di pignoramento è costituito da tre particelle adiacenti e costituenti un corpo unico censiti a catasto come terreni a seminativo di classe 3.

7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Attualmente il Piano regolatore generale del Comune di Villafranca li classifica in zona edificabile per insediamenti produttivi. Di seguito si riporta la tabella relativa alle prescrizioni dell'area di cui è parte l'appezzamento in oggetto.

Denominazione	I.P. 13
Superficie Territoriale S.T. (m ²)	36229
Superficie Fondiaria S.F. (m ²)	27496
Indica di Copertura I.C. %	40
Altezza massima edificio (m)	8,0
Standard art. 21 da cedere o monetizzare	7245
Superficie destinata a viabilità da cedere gratuitamente	1488
Titolo abilitativo per attivazione area	P.E.C.
Prescrizioni particolari: la facciata deve essere disposta parallelamente alla strada	

P.E.C. = Piano Esecutivo Convenzionato P.d.C.C.= Permesso di Costruire Convenzionato



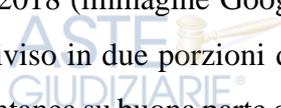


In ogni caso il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica delle tre particelle formanti il terreno in oggetto, è stato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca d'Asti.

- 8. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e 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 le tipologie degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sanabile in base al combinato disposto degli art. 46 comma 5 DPR 6 giugno 2001. N. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.**

47.

Poiché trattasi di terreni senza alcuna costruzione sul soprassuolo il caso non sussiste, tuttavia la classificazione catastale a seminativo non rispecchia la situazione attuale dei terreni. Attualmente risultano coperti parzialmente da boscaglia di origine spontanea costituita prevalentemente da arbusti e piante arboree delle specie *Populus alba* (pioppo bianco) e *Acer spp.* (acero). Questa situazione è il frutto di un abbandono della manutenzione di tali terreni in tempi relativamente recenti: a partire dal 2013 (immagine Google Maps dell'agosto 2013) il terreno presentava una situazione di incolto/nudo che nel 2015 e 2016 (immagine dell'agosto 2016) evolve in copertura erbacea/arbustiva su quasi tutta la superficie tranne un accesso sterrato che attraversa l'appezzamento costeggiando la strada statale per Torino e poi piegando in direzione nord verso le particelle situate alle spalle del terreno in oggetto. A quel tempo gli appezzamenti di terreno, già potenzialmente destinati ad insediamento produttivo dal PRG del Comune, costituivano un corpo unico compreso tra la ex Strada Statale 10 per Torino e l'autostrada A 21. A partire dal 2017 (immagine Google Maps dell'aprile 2017) con inizio presumibile verso fine 2016 si notano lavori di movimento terra che riguardano tutta l'area tra la strada ex Strada Statale 10 e l'autostrada A21. Sul terreno oggetto di perizia si notano lavori di movimento terra, con posa di contenitori presumibilmente ad uso del cantiere edile, mentre sull'area posta alle spalle verso l'autostrada inizia la costruzione del capannone che attualmente è terminato. I lavori progrediscono nel 2017 (immagine Google Maps del giugno 2017 e terminano, almeno nella sagoma esterna finale, nel 2018 (immagine Google Maps dell'aprile 2018). A quella data il terreno in interesse risulta diviso in due porzioni dalla strada sterrata, con una presenza già significativa di vegetazione spontanea su buona parte dell'intera superficie ad eccezione delle zone a confine con il capannone nuovo e la strada che taglia a metà il lotto.





Una immagine successiva del settembre 2018 a bassa risoluzione sembra confermare la situazione di progressivo aumento della copertura vegetale. L'immagine più nitida del giugno 2019 evidenzia lavori di movimento terra sulla parte adiacente alla sterrata di accesso al capannone forse in relazione all'inizio dei lavori di realizzazione della rotonda stradale.

La sequenza delle immagini di Google Maps permette di constatare come il sito in esame sia stato oggetto di interventi apparentemente non finalizzati al mantenimento di una superficie libera da vegetazione anche se nel 2017 circa la metà dell'appezzamento è interessata da lavori di movimento terra e asportazione della cotica vegetale. Contemporaneamente vengono avviati i lavori di realizzazione del capannone sul terreno retrostante e l'area diventa parte del cantiere edile per la costruzione del capannone. A lavori ultimati (2018/2019) con l'asfaltatura del piazzale del capannone torna a riformarsi la cotica erbosa e soprattutto la copertura vegetale spontanea alta costituita da specie come Pioppo bianco e Acer ssp. a rapida crescita.

Le immagini di Google Maps riferite al 2020 e 2021 sono riferite alla stagione invernale. La copertura è presente ma molto poco visibile. In questo periodo sono stati effettuati lavori di movimento terra nella parte adiacente alla sterrata di accesso probabilmente per la costruzione della rotonda stradale. La figura n. 10, riferita alla situazione attuale (estate 2021) evidenzia come la vegetazione arborea sia piuttosto diffusa su gran parte della superficie.

Si allega anche una documentazione fotografica da terra nella quale si può constatare come la vegetazione arborea sia cresciuta ed evidente, come la strada sterrata che divide l'appezzamento in due superfici di estensione simile si sia progressivamente ricoprendo di vegetazione spontanea. Nella documentazione è ben visibile la presenza di rilevati e avvallamenti causati dalle operazioni di movimento terra che si sono susseguite a partire almeno dal 2017 diffusi su tutta la superficie dell'appezzamento in oggetto.

Di seguito viene riportata la serie temporale delle foto satellitari (in didascalia "figura n...") per il periodo 2013-2021 che comprova l'evoluzione degli ultimi anni (circa 8) della situazione vegetazionale di particelle un tempo adibite a seminativo, come ancora riporta la classificazione catastale dell'appezzamento.

(Vedasi visura allegata)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE® *Figura 1: Situazione al 2013*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE® *Figura 2: Situazione al 2014*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

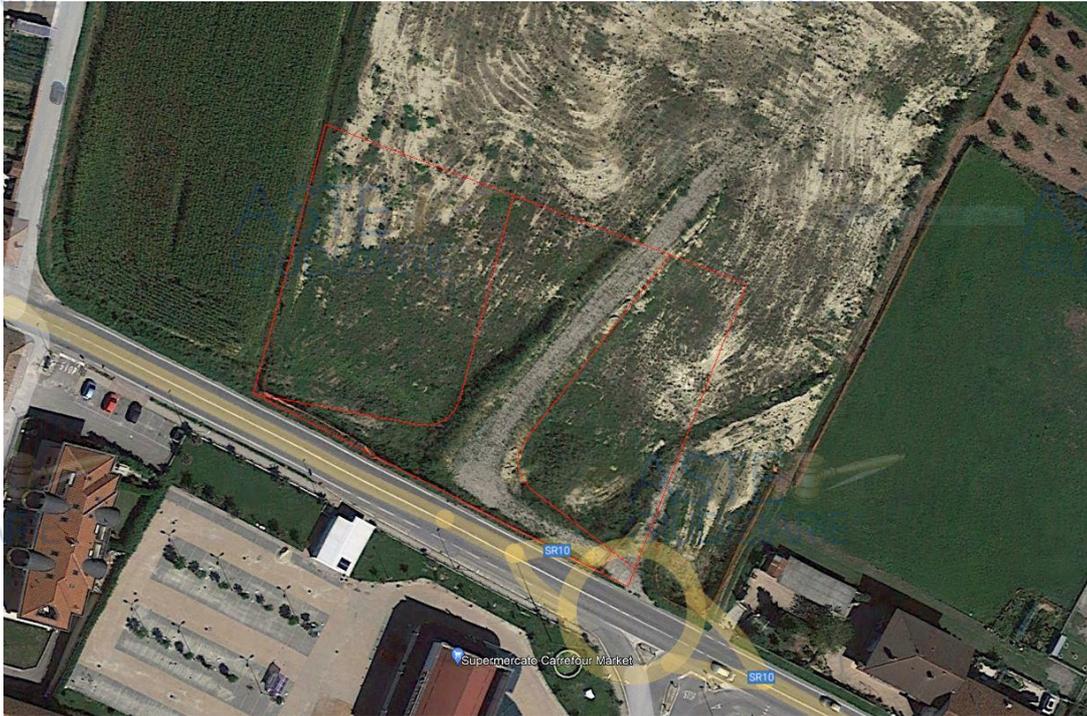
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

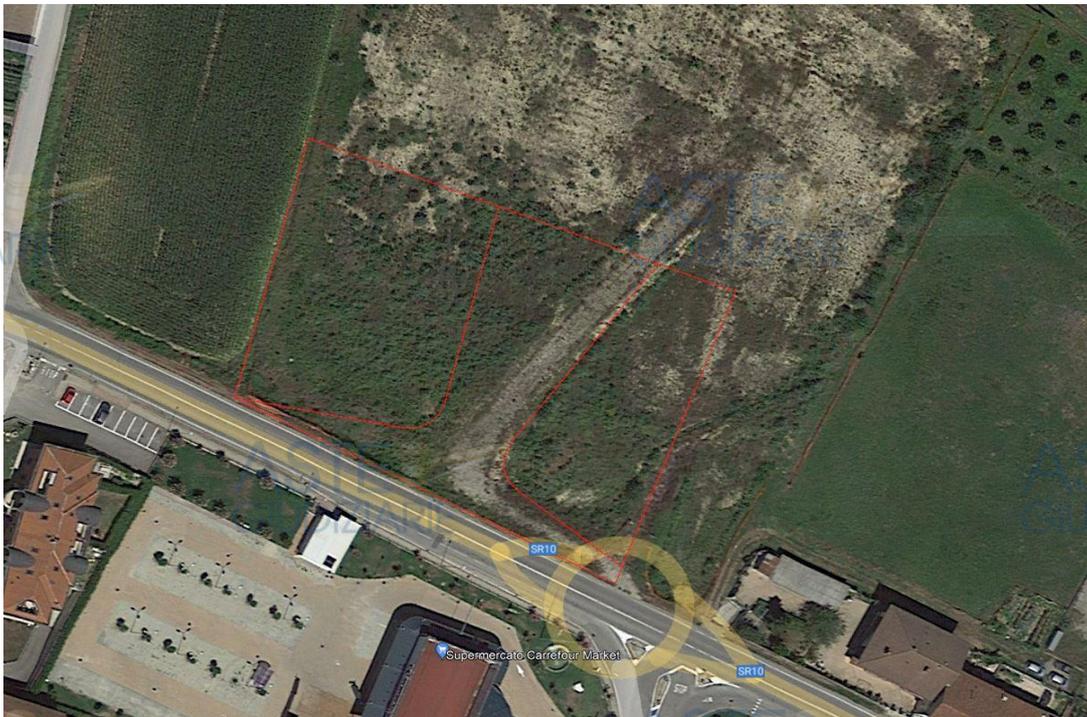


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® *Figura 3: Situazione al 2015*

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® *Figura 4: Situazione al 2016*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® *Figura 5: Situazione al 2017*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® *Figura 6: Situazione al 2018*

ASTE
GIUDIZIARIE®

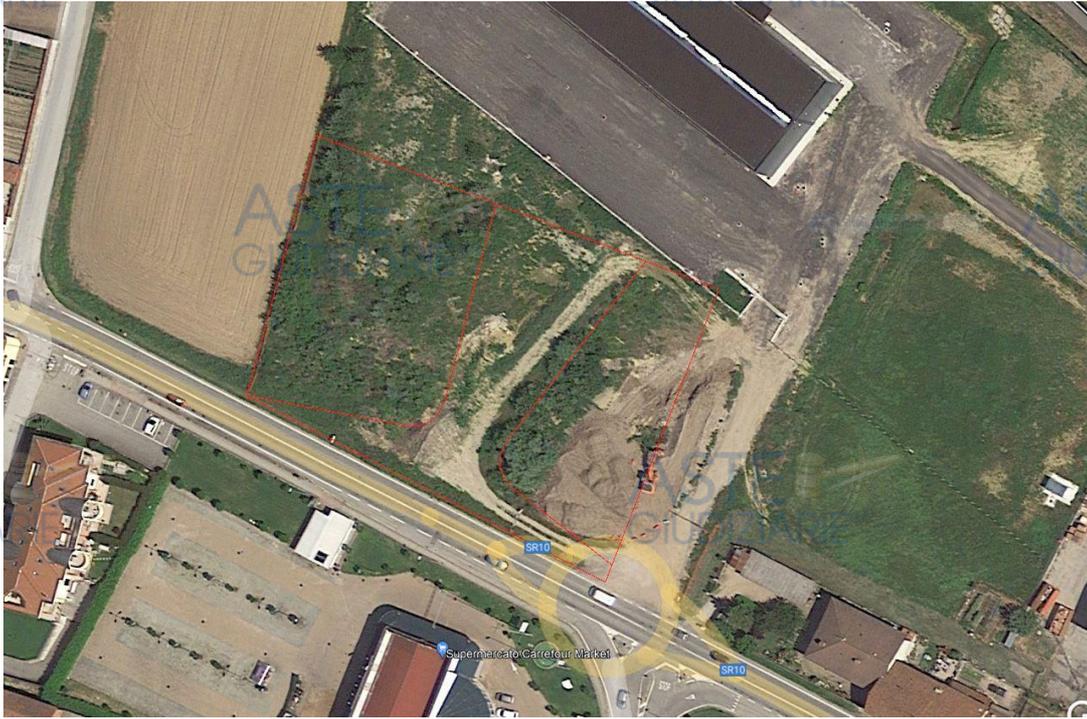
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



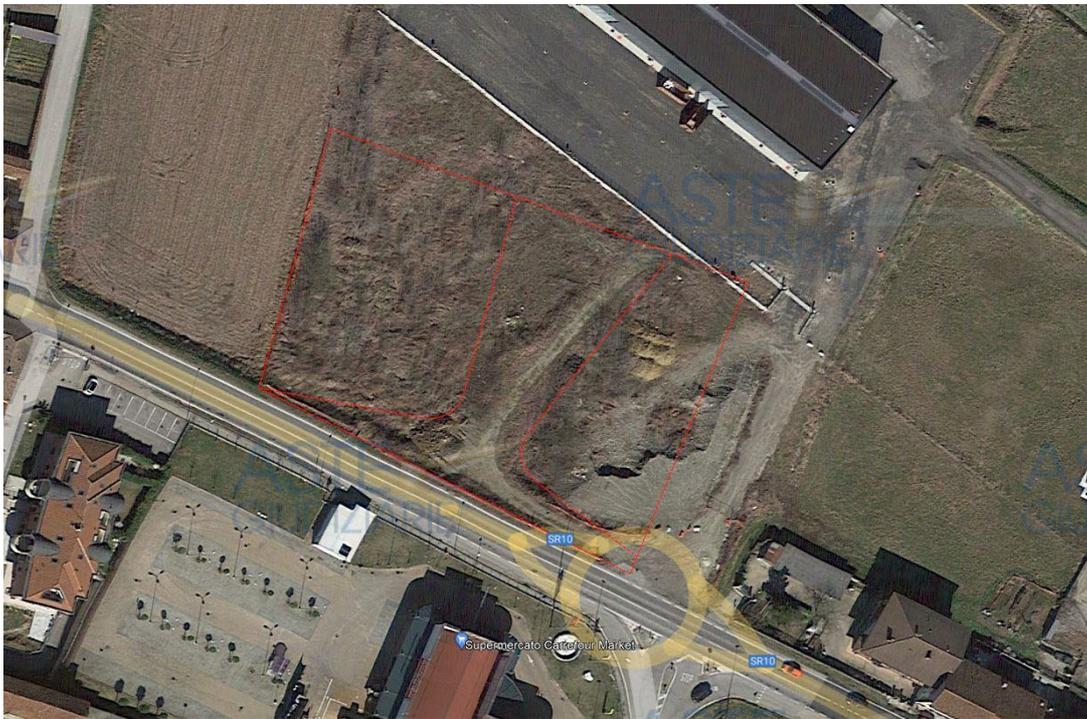
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® *Figura 7: Situazione al 2019*

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 8: Situazione al 2020 (foto del periodo invernale)

ASTE
GIUDIZIARIE®



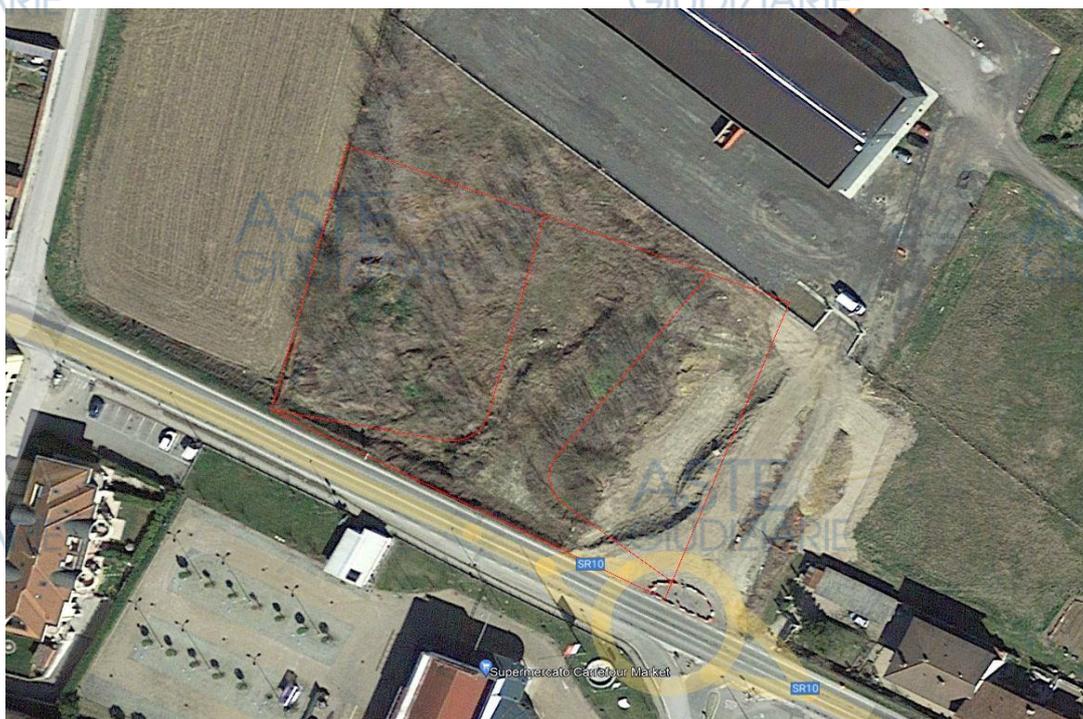


Figura 9: Situazione al 2021 (foto del periodo invernale)

Nonostante l'indagine storica (sopra descritta) mediante foto satellitari indichi che la copertura vegetale attualmente presente sia di recentissima formazione, ossia successiva al 2016, in base alla normativa in vigore rappresentata dal D.Lgs 3 aprile 2018 n. 34 essa **rientra nella definizione di bosco** secondo la normativa nazionale in quanto: “Art. 3. *Per le materie di competenza esclusiva dello Stato, sono definite bosco le superfici coperte da vegetazione forestale arborea, associata o meno a quella arbustiva, di origine naturale o artificiale in qualsiasi stadio di sviluppo ed evoluzione, con estensione non inferiore ai 2.000 metri quadri, larghezza media non inferiore a 20 metri e con copertura arborea forestale maggiore del 20 per cento.*”

Il Decreto citato supera la norma precedente, contenuta anche nella legislazione regionale del Piemonte che stabiliva una presenza di copertura erbacea e/o arbustiva da almeno 10 anni. Anche le dimensioni minime dell'area colonizzata da vegetazione rientrano in quelle previste dal medesimo articolo citato per la definizione di bosco. Infatti, l'estensione, anche tenendo conto solo della parte più vasta della copertura vegetale dell'appezzamento supera i 2000 metri



quadri e ha una larghezza media superiore a 20 metri e copertura arborea forestale maggiore del 20%.

Occorre quindi valutare, ai fini della vendita del terreno, anche i costi quantomeno approssimati, della conversione dell'area boscata così da poterli computare nel valore complessivo dell'immobile.

Di seguito è riportato uno schema di costi relativo alla pratica di conversione forestale che deve essere redatta da un tecnico abilitato, ossi un dottore Agronomo o Forestale iscritto all'albo professionale.



Pertanto:

Procedura e analisi dei costi per la trasformazione d'uso del bosco:

stante il vincolo paesaggistico / ambientale che tutela le aree boscate esistenti, in qualunque condizione di stato si trovino, è necessario produrre istanza al Comune di competenza, allegando documentazione progettuale che sarà sottoposta ad approvazione della Commissione Locale del Paesaggio.

Il Comune, approvata la istanza, chiederà (d'obbligo) parere anche a SOPRINTENDENZA AI BENI AMBIENTALI, ai sensi D. Lgs. 42 / 04.

Documentazione necessaria:

Istanza paesaggistica con allegati:

- **Relazione paesaggistica**
- **Relazione forestale**
- **Relazione circa obbligatorietà o meno della compensazione monetaria e calcolo della medesima ***

NOTA * L'eliminazione di un 'bosco', anche se degradato, prevede una compensazione monetaria.

Occorre una perizia 'obbligata' che tiene conto di diversi parametri che determinano l'importo della compensazione monetaria.





PROCEDURA (in sintesi)
FASE 1

Presentazione Domanda al S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Villafranca d'Asti, su modulistica pre-impostata, ai sensi **D. Lgs. 42 / 04** corredata da:

- A) relazione paesaggistica con visualizzazione della trasformazione;
- B) relazione forestale sulla possibilità di eliminazione del bosco esistente;
- C) relazione relativa all' obbligatorietà della compensazione monetaria con calcolo autocertificato dell'importo;
- D) dichiarazione del richiedente in ordine alla disponibilità della superficie in domanda;
- E) dichiarazione del tecnico in ordine ai vincoli esistenti sull'area;
- F) documentazione cartografica, fotografica, simulativa di rito;
- G) atti di assenso di proprietari (o contratti affitto), nel caso in cui le superfici non siano in proprietà.

FASE 2

Il S.U.E. sottoporrà l'istanza paesaggistica al preventivo vaglio della Commissione Locale per il Paesaggio.

FASE 3

Ad autorizzazione della Commissione Locale per il Paesaggio ottenuta, il S.U.E. sottoporrà l'istanza anche alla Soprintendenza Beni Paesaggistici, che si esprimerà in merito entro gg 40 - 60.

FASE 4

Alla fine dell'iter burocratico si otterrà una autorizzazione finale, da parte S.U.E. a procedere nella trasformazione (taglio bosco e cambio d'uso del terreno).

Il tutto richiede un tempo minimo, comprensivo delle trasmissioni tra uffici, di almeno gg. 80-90.

SPESE PREVISIONALI ORDINARIE DELL'ITER BUROCRATICO -TECNICO

Le spese complessive, per lo specifico caso, sono costituite da:

SPESE GENERALI INIZIALI PER BOLLI E DIRITTI

a	diritto segreteria per esame C.L.P. (Commissione Locale Paesaggio):	100,00
b	diritto segreteria per istruttoria C.L.P. (Comune di Villafranca d'Asti):	80,00





c	bolli per istanze / risposte (salvo variazioni): 2 x 16,00	32,00
---	--	-------

SPESE TECNICHE

spese Agronomo-Forestale istruzione e presentazione pratica di trasformazione	1.500,00	+ I.V.A.
--	----------	----------

SPESA DI COMPENSAZIONE

Tale spesa è dovuta dal richiedente nel caso di **trasformazione di bosco, per attività produttiva industriale o artigianale**, in misura al momento presuntiva di EURO 2,25 mq su una superficie complessiva di circa 3900 mq suddivisa in 2 aree: una di 2600 mq e l'altra di 1300 mq, tra loro collegate da un corridoio di vegetazione erbaceo/arbustiva.

Si tratta di parametri misurati al momento attuale, da verificare al momento della richiesta di trasformazione boschiva.

Spesa di compensazione stimata: $3.900 \text{ mq} * 2,25 \text{ €/mq} = 8.775 \text{ €}$

Costo complessivo:

- | | | |
|--|---|----------------------|
| - Spese generali per bolli e diritti | € | 212,00 |
| - Spese tecniche per redazione e presentazione istanza | € | 1.500,00 oltre oneri |
| - Spese di compensazione superficie boscata | € | 8.775,00 |

COSTO COMPLESSIVO TRASFORMAZIONE BOSCHIVA: € 10.487,00

I costi sono stimati per ottenere una ipotesi di spesa per ottenere l'autorizzazione all'espianto del bosco in compensazione. In sede di progettazione potranno variare in funzione dello stato vegetativo al momento della trasformazione.

9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;....

Vista la destinazione urbanistica e le dimensioni del terreno di complessivi 5348 mq (0,5348 ha) si ritiene che esso possa costituire un lotto unico benchè costituito da tre particelle adiacenti.

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.....

I beni sono pignorati per intero.

11. Accerti se l'immobile è libero o occupato.





Il terreno oggetto di stima è attualmente libero in quanto non coltivato da tempo. Infatti risulta invaso da vegetazione spontanea sia erbacea che arbustiva/arborea. Nel complesso la superficie occupata da vegetazione è inferiore ai 5.000 metri quadrati

12. Occupazione dell'immobile da parte del coniuge:

Il caso non sussiste.

13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici.

L'immobile non è gravato da vincoli artistici.

14. Non esistono spese di gestione.

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.

La descrizione degli immobili oggetto di esecuzione consente di formulare un criterio di stima del più probabile valore di mercato in funzione delle caratteristiche dei fabbricati caduti nella esecuzione. Poiché si tratta di area classificata secondo le norme del Piano regolatore Generale del Comune di Villafranca come area di insediamento produttivo I.P. 13, con coefficiente di edificabilità 40% e altezza massima di 8 m. È stato utilizzato il criterio di comparazione con aree simili presenti in zona per la stima del più probabile valore unitario (m²). I prezzi medi di aree industriali in zona sono di circa 50 €/m².



Figura 10: Situazione attuale





Valore del terreno oggetto di stima

Il terreno in oggetto, costituito da tre particelle ha una estensione di 5.348 m² a cui occorre sottrarre circa 80 m² espropriati gratuitamente per la costruzione della rotonda (anno 2021) sulla ex Strada Statale 10, pertanto la superficie netta utilizzabile è la seguente:

$$5.348 \text{ m}^2 - 80 \text{ m}^2 = 5.268 \text{ m}^2.$$

TOTALE VALORE TERRENI: m² 5268*50,00 € = 263.400,00 € a dedurre costo della pratica di trasformazione boschiva € 10.847,00

Complessivamente: € 263.400,00 - 10.847,00 € = 252.553,00 €.



16. Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA)

La compravendita dei beni oggetto di perizia è soggetta a imposta di registro fissa e sarebbe assoggettata ad IVA 22% se il terreno fosse venduto dalla società che ne è titolare, ma la stessa alla data odierna risulta cessata.

17. Accerti, il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo alle lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005.....

Il caso non sussiste.



Tanto dovuto a compimento dell'incarico ricevuto,

In fede,

Asti, 10 novembre 2021



Il Perito estimatore
(Dott. Antonello VIRANO)

