

Tribunale Ordinario di ASTI
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

**Perizia di stima beni immobili
della Liquidazione Controllata xxx**

**Abitazione e terreni in
Castagnole Monferrato (AT)
– Fr. Valvinera n. 3 –**

CASPITE E

L.C. n° 03/2024

Giudice Delegato Dott. Andrea CARENA

PREMESSO:

- **che** il sottoscritto geom. Vincenzo PETRILLO con studio in TORINO - Via C. Beaumont n° 19 - iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice - ha ricevuto incarico di stimare i beni immobili di proprietà del debitore xxx nata a xxxxxxx

c.f. xxx.

Il Liquidatore nominato è il **Dott. Emanuel MONZEGLIO**

con studio in Alessandria (AL) – Via XXIV Maggio n°2 –

e-mail: emonzeglio@studiozaio.191.it tel. 0131/443090.

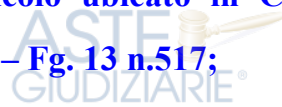
- **che** sono caduti nella liquidazione controllata i seguenti beni immobili di proprietà del debitore xxx:



Collegio Geometri Torino



1. Piena Proprietà di unità immobiliare costituita da abitazione disposta su due livelli ubicata in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT) – Fr. Valvinera n.3;
2. Piena Proprietà di terreno agricolo ubicato in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT) – Fg. 13 n.501;
3. Piena Proprietà di terreno agricolo ubicato in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT) – Fg. 13 n.517;
4. Piena Proprietà di terreno agricolo ubicato in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT) – Fg. 13 n.293;
5. Piena Proprietà di terreno agricolo ubicato in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT) – Fg. 13 n.292;
6. Piena Proprietà di terreno agricolo ubicato in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT) – Fg. 13 n.298;
7. Piena Proprietà di terreno agricolo ubicato in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT) – Fg. 13 n.294;
8. Piena Proprietà di terreno agricolo ubicato in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT) – Fg. 13 n.499;
9. Piena Proprietà di terreno agricolo ubicato in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT) – Fg. 13 n.205;
10. Piena Proprietà di terreno agricolo ubicato in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT) – Fg. 13 n.206;
11. Piena Proprietà di terreno agricolo ubicato in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT) – Fg. 13 n.255;
12. Piena Proprietà di terreno agricolo ubicato in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT) – Fg. 12 n.270;



13. Piena Proprietà di terreno agricolo ubicato in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT) – Fig. 12 n.271;

14. Piena Proprietà di terreno agricolo ubicato in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT) – Fig. 16 n.368;

15. Piena Proprietà di terreno agricolo ubicato in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT) – Fig. 19 n.39;

- che il bene immobile sopraelencato n.14, costituiscono il CESPITE E oggetto della presente Perizia.

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto per la verifica della documentazione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nella liquidazione giudiziale (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegate in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto segnati punti:

A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nella liquidazione controllata (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici, e precisamente:

A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di liquidazione controllata;

A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;

A.3) coerenze;

A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);

A.5) esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile;

A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);

A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:

- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.



A.8) Qualora necessario alleggi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);

C) Dica se alla data della sentenza di Liquidazione Controllata gli immobili erano di proprietà del debitore e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ stato di occupazione;
 - ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
 - ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;
 - ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;
- E) Dopo la vendita, su richiesta del liquidatore:**
- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
 - ✓ richieda l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli;
 - ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA **CESPITE E**



A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nella liquidazione giudiziale (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici



Descrizione e consistenza degli immobili

**Proprietà piena di terreno agricolo
ubicato in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT)**

Il cespite immobiliare oggetto di stima – in piena proprietà – è composto da un terreno agricolo di forma regolare ed in posizione collinare. Si precisa che la consistenza metrica dei terreni indicati non è stata rilevata con strumentazione topografica; la valutazione è eseguita meramente sulle superfici catastali indicati negli atti ufficiali.



A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di fallimento;

Titolarità e provenienza:

La proprietà per la quota di 1/1 delle unità costituenti il cespite B oggetto della presente stima pervennero alla debitrice sig.ra xxx c.f. xxx nata a xxx il xxx in forza dell'atto di compravendita contro il sig. xxx



, stipulato a rogito Notaio Marco CAMUSSO in data 16/06/2004 rep. 38891/18101, trascritto alla conservatoria dei RR. II. di CASALE M.TO il 02/07/2004 ai nn. 4164/2942 (beni da n.7 a n.8) - **Vedasi Allegato n. 02.**

Nel ventennio precedente alla data di sentenza della liquidazione controllata le unità immobiliari oggetto di stima risultano in capo ai soggetti venditori sopraindicati.

A.2) conformità catastale dell'immobile: qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;

Dati catastali

Allo stato attuale il cespite C) oggetto di stima risultano così identificati:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di ASTI – Territorio – Comune
Censuario di CASTAGNOLE MONFERRATO:

- **Catasto terreni:**

o Foglio 16 mappale 368 – VIGNETO – Classe 3 – Superficie 3.290 mq – R.D. € 13,59 – R.A. € 21,24;

(Vedasi Allegato n. 03).

Conformità catastale

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono difformi alla destinazione d'uso.

Si riscontra la non corretta qualità indicata in visura; occorrerà proce-



dere con la presentazione di giuste variazioni di coltura mediante procedura DOCTE; l'attività indicata avrà un costo stimato di non meno di € 250,00.

Lo scrivente resta a disposizione per tale incombenza qualora richiesto dalla Procedura.

A.3) coerenze;

Coerenze

Le coerenze, con riferimento all'estratto di mappa, sono le seguenti:

- a nord strada interpoderale, a Est mappali 343-344 altra proprietà, a Sud altra proprietà mappale 369, a Ovest altra proprietà mappale 460.

A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);

Servitù – vincoli

In attesa di reperire tutta la documentazione richiesta all'archivio edilizio amministrativo (che sarà cura del sottoscritto integrare alla presente relazione), dagli atti notarili e dall'esame delle visure ipocatastrali non si sono rilevati vincoli che ne limitano la trasferibilità.

Sono tuttavia da ricomprendersi con le ragioni di proprietà tutte quelle servitù prediali di fatto e anche non trascritte di usuale consuetudine ambito agricolo.

A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in



caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);

Stato locativo

Gli immobili risultano al momento liberi da fittanze, incolti e nella disponibilità della proprietà.



A.8) Qualora necessario allegghi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni costituenti il presente cespite; sarà onere e cura del sottoscritto integrare la presente relazione con i relativi documenti non appena rilasciabili.



A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Usi Civici

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.



B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);

Valore



Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del periodo di perdurante e grave contingenza economica nazionale/europea, lo scrivente perito ha stimato il valore di mercato del cespite C in complessivi **€ 1.700,00** e precisamente:

Determinazione valore di stima:

Id. Bene	Sup. grafica mq	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale €
Bene N° 1	3.290,00	0,55	1.809,50	1/1	1.809,50
Valore di stima €:					1.809,50
A dedurre spese vendita esecutiva, vetusta – 5%					- 90,48
Valore di stima totale €					1.719,03
Valore di stima arrotondato €					1.700,00

C) Dica se alla data della sentenza della liquidazione controllata gli immobili era no di proprietà del debitore e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

**Ipotecche e Trascrizioni
Pregiudizievoli**

Gli immobili alla data della sentenza di apertura della liquidazione controllata risultava in diritto di piena proprietà in capo al debitore sig.ra xxx.

Alla data di apertura della liquidazione controllata non risultano ipote-

che iscritte sui beni facenti parte del presente cespite.

D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;
- ✓ stato di occupazione;
- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;
- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;

PIANO DI VENDITA

Cespite E Lotto Unico

Proprietà piena di terreno agricolo

ubicato in CASTAGNOLE MONFERRATO (AT)

Il cespite immobiliare oggetto di stima – in piena proprietà – è composto da un terreno agricolo di forma regolare ed in posizione collinare. Si precisa che la consistenza metrica dei terreni indicati non è stata rilevata con strumentazione topografica; la valutazione è eseguita meramente sulle superfici catastali indicati negli atti ufficiali.

Allo stato attuale il cespite E) oggetto di stima risultano così identificati:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di ASTI – Territorio – Comune
Censuario di CASTAGNOLE MONFERRATO:

- Catasto terreni:

- o Foglio 16 mappale 368 – VIGNETO – Classe 3 – Superficie 3.290 mq – R.D. € 13,59 – R.A. € 21,24;

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono difformi alla destinazione d'uso.

Si riscontra la non corretta qualità indicata in visura; occorrerà procedere con la presentazione di giuste variazioni di coltura mediante procedura DOCTE; l'attività indicata avrà un costo stimato di non meno di € 250,00.

Lo scrivente resta a disposizione per tale incombente qualora richiesto dalla Procedura.





Le coerenze, con riferimento all'estratto di mappa, sono le seguenti:

- a nord strada interpoderale, a Est mappali 343-344 altra proprietà, a Sud altra proprietà mappale 369, a Ovest altra proprietà mappale 460.



In attesa di reperire tutta la documentazione richiesta all'archivio edilizio amministrativo (che sarà cura del sottoscritto integrare alla presente relazione), dagli atti notarili e dall'esame delle visure ipotecarie catastali non si sono rilevati vincoli che ne limitano la trasferibilità.



Sono tuttavia da ricomprendersi con le ragioni di proprietà tutte quelle servitù prediali di fatto e anche non trascritte di usuale consuetudine ambito agricolo.

Gli immobili risultano al momento liberi da fittanze, incolti e nella disponibilità della proprietà.

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno costituente il presente cespite; sarà onere e cura del sottoscritto integrare la presente relazione con i relativi documenti non appena rilasciabili.



Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

La cessione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobiliari si trovano, senza alcuna garanzia da parte della procedura anche con riguardo agli aspetti edilizio – amministrativi e/o minori superfici ed eventuali loro regolarizzazioni dal punto di vista comunale e/o catastale.



Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si



trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato negli elaborati peritali di stima depositati presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di ASTI.

La natura del trasferimento esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

Al presente cespite, tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci (patrimoniali, catastali, servitù e vincoli, edilizi, ecc.) descritti in perizia, è stato assegnato un valore di mercato pari ad € 1.700,00.

Formalità da cancellare in sede di decreto di trasferimento del LOTTO

Gli immobili alla data della sentenza di apertura della liquidazione controllata risultava in diritto di piena proprietà in capo al debitore sig.ra xxx.

Alla data di apertura della liquidazione controllata non risultano ipoteche iscritte sui beni facenti parte del presente cespite.

E) Dopo la vendita, su richiesta del curatore:

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

Dopo la vendita lo scrivente perito resta a disposizione del curatore per le attività indicate nel quesito che precede.

Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

Torino, 01 luglio 2024

Il perito
Geom. Vincenzo Petrillo

Allegati:

- 01 Sentenza apertura liquidazione controllata.
- 02 Atti compravendita.
- 03 Catasto.
- Allegato fotografico