



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ASTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecuzione Immobiliare n. 116/2021

promossa da:

INTESA SANPAOLO S.p.A.

con sede in Torino – piazza San Carlo, 156

C.F. 00799960158

e da

CONDIFESA CUNEO

con sede in Cuneo – via Caraglio n.16

C.F. 80023650049

(creditore intervenuto)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
natx a XXXXXX (CN) il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
e

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
natx a XXXXXX (CN) il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(esecutati)



ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione	7
Titolarità	7
Confini	10
Consistenza del bene 1.....	10
Consistenza del bene 2.....	11
Consistenza del bene 3.....	11
Consistenza del bene 4.....	11
Consistenza del bene 5.....	12
Consistenza del bene 6.....	12
Consistenza del bene 7.....	13
Consistenza del bene 8.....	15
Consistenza del bene 9.....	18
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	23
Patti , condizioni, parti comuni, servitù, caratteristiche, stato occupazionale.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica e edilizia	30
Stima / Formazione lotti	32
LOTTO 1 TERRENI AGRICOLI.....	33
LOTTO 2 VILLA	36
LOTTO 3 EX CASA COLONICA (ora magazzino).....	38
LOTTO 4 MAGAZZINO.....	41
Riepilogo bando d'asta.....	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2019 del R.G.E.....	45



FOTO 1- Vista aerea Borgata Rivetti Superiori con evidenziato il cento aziendale degli esecutati



INCARICO

All'udienza del 03/11/2021 il sottoscritto Geom. Bodrito Ezio, con studio in Via Moncucco, 1 - 12058 - Santo Stefano Belbo (CN), email eziobodrito@virgilio.it, PEC ezio.bodrito@geopec.it, Tel. e fax 0141 843 596, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Neive (CN) - località Rio Freddo
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Neive (CN) - località Rio Freddo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Neive (CN) - località Tosone
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore
- **Bene N° 5** - Terreno con entrostante fabbricato rurale di antica costruzione da accatastare ubicato a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore
- **Bene N° 6** - Terreno, ubicato a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore
- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore con accesso dal mappale 131 del fg.16, di proprietà della signora xxxxxxxxxxxx
- **Bene N° 8** - Casa colonica disposta su 2 piani fuori terra ubicata a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore
- **Bene N° 9** - rustico disposto su 2 piani fuori terra ubicato a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono siti a circa km. 1,5 da centro di Borgonuovo di Neive dove si trova la stazione ferroviaria Alba-Alessandria. All'immobile si accede percorrendo la SP 51 per circa 1,3 chilometri, in direzione frazione Bricco, fino alla intersezione con la strada comunale Rivetti, da cui il centro aziendale dista circa mt. 200. Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è composto da n. 6 terreni agricoli e n. 2 edifici. Alcuni terreni agricoli (beni n.1,2 e 3) distano dal centro aziendale circa 1,5 km mentre i restanti terreni sono ubicate a brevissima distanza dal centro aziendale. I beni sono inseriti in un contesto agricolo, esterno della zona urbana, in una area dove le tipologie costruttive prevalenti sono gli immobili a destinazione agricolo di tipo produttivo e di residenza collegata alla coltivazione dei fondi, posto alla quota di circa 274 m. s.l.m.m.. La destinazione d'uso dei terreni è agricolo. I terreni colpiti dall'esecuzione sono i seguenti:

- 1) Foglio 6 particella 341 - corrispondente al bene n.1
- 2) Foglio 16 particella 18 - corrispondente al bene n.3
- 3) Foglio 16 particella 127 - corrispondente al bene n.8
- 4) Foglio 16 ex particella 242 ora particella 814 - corrispondente al bene n.5
- 5) Foglio 16 particella 243 - corrispondente al bene n.6
- 6) Foglio 16 particella 715 - corrispondente al bene n.4
- 7) Foglio 6 particella 293 - corrispondente al bene n.2
- 8) Foglio 16 particella n.145 - corrispondente al bene n.7
- 9) Foglio 16 particella 495 - SOPPRESSO - confluito nel mappale 145 del foglio 16 che precede
- 10) Foglio 16 particella 813 - corrispondente al bene n.9

Di seguito si ripropone il quesito ricevuto dal Cancelliere del Tribunale del Tribunale di Asti in merito la procedura esecutiva in oggetto:

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; provvedere ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

2.**verifichi**, prima di ogni 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 e 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 si ritiene 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 descrivere, 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 in 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in alternativa verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verificare, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente

della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

9.dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, 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, in questo caso, procedere alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e 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 all'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; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indicare 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 e dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato;

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); rilevare 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 delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15.determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura a cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

17.**accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del Decreto Legislativo n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del Decreto Legislativo 26/11/2006 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/02/07 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.43-11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 07/08/2009) allegato A n. 5.2:

a.immobili ricadenti nell'ambito della Disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b.fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c.fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

d.box, cantine autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite a uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e.edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f.edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/98 nr. 431).

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

Si dispone, inoltre, che:

a)**restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b)**invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni** prima del **29/03/2021** data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c)**depositi** le attestazione degli invii previsti al precedente punto;

d)nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provvedere a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

e)**depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, **completo di tutti gli allegati in via telematica ai sensi del D.L. n.90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n.44/2011 per quanto riguarda**

le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre copia del proprio elaborato peritale redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questo ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.

f) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

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

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

i) **provveda** a redigere, su apposite foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1) Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx**
via xxxxxxxxxxxx n. x 12052 - Neive (CN)

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Neive (CN) - località Rio Freddo: fg.6 particella 341



FOTO 2 e 3 - Vista aerea e terreni in loc Rio Freddo: fg.6 particella 341

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Neive (CN) - località Rio Freddo: fg.6 particella 293



FOTO 4 e 5 - Vista aerea terreni in loc Rio Freddo: fg.6 particella 293

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Neive (CN) - località Tosone: fg.16 particella 18



FOTO 6 e 7 - Vista aerea terreni in loc Tosone

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore: fg.16 particella 715



FOTO 89 - Vista aerea terreni in loc Rivetti Superiore : fg.16 particella 715



Bene N° 5 - Terreno con entrostante fabbricato rurale da accatastare ubicato a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore : **fg. 16 particella 814** (a seguito di variazione catastale per allibrare il piccolo casolare esistente lungo la strada comunale), **in procedura indicato con fg. 16 particella 242**



FOTO 1011 - Vista aerea terreni in loc Rivetti Superiore: fg.16particella 242

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore: **fg. 16 particella 243**



FOTO 1213 - Vista aerea terreni in loc Rivetti Superiore fg.16particella 243

Bene N° 8 - Casa colonica ubicata a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore: in procedura indicata con fg.16 particella 127, a seguito di iscrizione al NCEU, attualmente distinta dai seguenti nuovi identificativi: fg. 16 particella 807 sub. 1 – categoria A3 e sub 2 – categoria C6



FOTO 1415 - Vista aerea fabbricato in loc Rivetti Superiore fg.16particella 127 (attualmente n.807)

Bene N° 9 - rustico ubicato a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore: in procedura indicata con fg.16 particella 242, a seguito di iscrizione al NCEU, attualmente distinta dai seguenti nuovi identificativi: fg. 16 particella 813 sub. 1 – categoria C2



FOTO 1415- Vista aerea fabbricato in loc Rivetti Superiore fg. 16 particella 242 (attualmente n. 813)



Bene N° 7 - Villetta ubicata a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore: in procedura indicate con fg.16 particella 145, a seguito di iscrizione al NCEU, attualmente distinta dai seguenti nuovi identificativi: fg.16 particella 808 sub.1 – categoria A7 e sub.2 – categoria C2

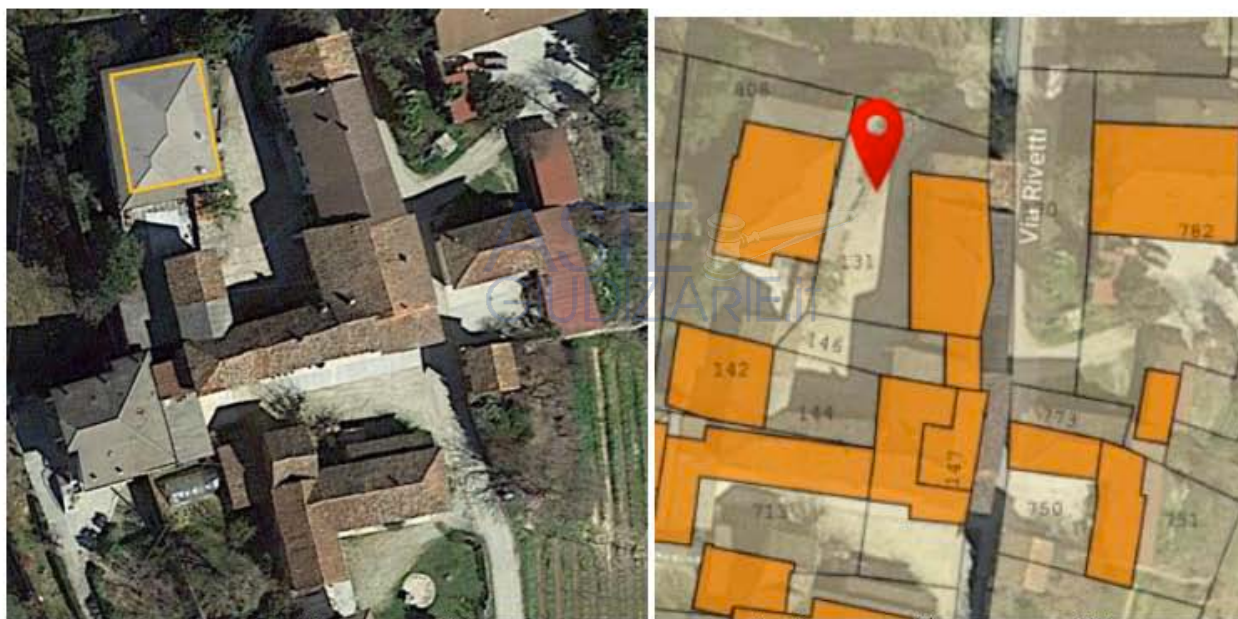


FOTO 1617- Vista aerea fabbricato in loc Rivetti Superiore fg. 16 particella 145 (attualmente n. 808)

CONFINI E CONSISTENZA DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

I beni oggetto di procedura esecutiva sono n.6 terreni, n.1 villa, n.1 casa colonica di antica costruzione e un piccolo fabbricato ad uso magazzino, anch'esso di antica costruzione. I confini risultano essere i seguenti:

BENE N. 1 terreno, distinto catastalmente al foglio 6 particella 341, sito in loc. Rio Freddo o Canova che confina: a NORD con la particella 239, a OVEST con la particella 238, a SUD con la particella 293, 321 e 291, ad EST con la particella 292. Il terreno risulta coltivato a NOCCIOLETO, la piantagione risale agli anni 2015-2016, le piante hanno anni 7 di vita circa, quindi sono produzione da circa 2 anni.



Veduta terreno foglio 6 particella 341

BENE N. 2 terreno, distinto catastalmente al foglio 6 particella 293, sito in loc. Rio Freddo o Canova che confina a NORD con la particella 341 e 238, a OVEST con la particella 297, a SUD con la particella 294 e ad EST con le particelle 321 e 341. Il terreno risulta "coltivato" a ROBINIA (GAGGIE).

BENE N. 3 terreno, distinto catastalmente al foglio 16 particella 18, sito in loc. Tosone, a fianco della ferrovia, e confina a NORD con la particella 17, a OVEST con il torrente Tinella, a SUD con la particella 19 e ad EST con la ferrovia Alba-Asti-Alessandria. Il terreno risulta coltivato a NOCCIOLETO, la cui piantagione risale a circa 20 anni fa, attualmente si trova in piena produzione.



Veduta terreno foglio 16 particella 18

BENE N.4 terreno, distinto catastalmente al foglio 16 particella 715, sito in loc. Rivetti Superiore, a breve distanza dal centro aziendale dell'esecutato, che confina a NORD con la particella 246, a OVEST con la particella 226, a SUD con la particella 714 e ad EST con il foglio di mappa n.13 e la strada interpoderale che ricade sul predetto foglio di mappa. Il terreno risulta coltivato a VIGNETO varietà Arneis, la cui piantagione risale a circa 15 anni fa, attualmente si trova in piena produzione e condotto in affitto in base a contratto registrato da azienda agricola della zona, per cui risulta sottoscritto un preliminare di vendita.





Veduta terreno foglio 16 particella 715

BENE N.5 terreno, in precedenza distinto catastalmente al foglio 16 particella 242, a seguito di variazione catastale al NCT, attualmente distinto con il n. 814 di particella, sito in loc. Rivetti Superiore, a breve distanza dal centro aziendale dell'esecutato, che confina a NORD con le particelle 750 e 751, a OVEST con la particella 243, a SUD con la particella 243 e ad EST con la strada comunale. Il terreno risulta coltivato in parte a VIGNETO varietà Nebiolo, per la superficie di mq. 300 circa, la cui piantagione risale a circa 40 anni fa, in parte condotto a prato per circa 300 mq. Al confine con la strada comunale e la particella n.750 è presente un fabbricato in muratura, disposto su due piani fuori terra con accesso diretto dalla strada comunale, non iscritto a catasto e non riportate dalle mappe ufficiali ma la cui costruzione pare risalente ad inizio secolo scorso, che ha una superficie in pianta pari a mq. 40 circa ed è destinato a locale di sgombero, da accatastare.



Veduta terreno foglio 16 particella 242 – in basso e a sinistra, la pianta si trova nella particella

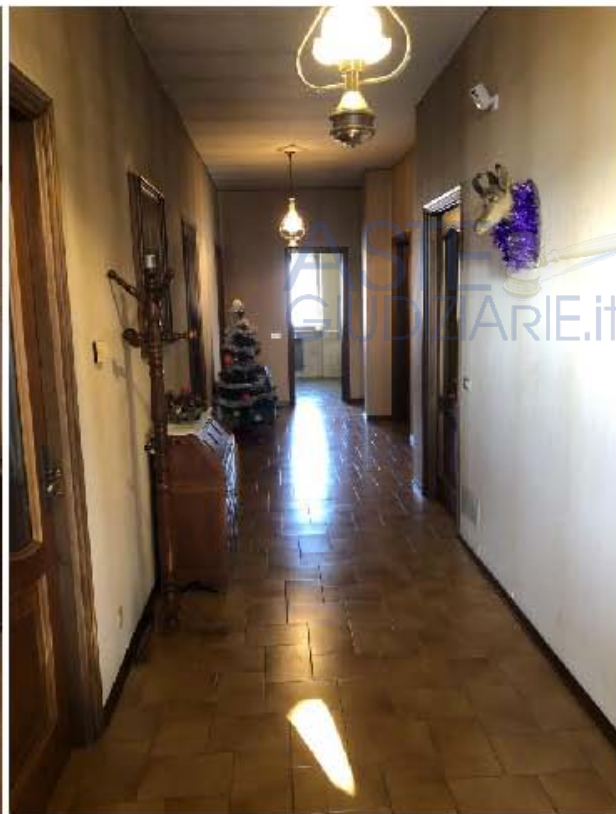
BENE N.6 terreno, distinto catastalmente al foglio 16 particella 243, sito in loc. Rivetti Superiore, a breve distanza dal centro aziendale dell'esecutato, che confina a NORD con le particelle 784 e 244, a OVEST con la particella 439, a SUD con la strada interpoderale che corre lungo il confine con il foglio di mappa n.13 e ad EST confina con la strada comunale, la particella 242 e la particella 751. Il terreno risulta coltivato a VIGNETO varietà Nebiolo, per la superficie di mq. 2300 circa, la cui piantagione risale a circa 40 anni fa.



Veduta terreno foglio 16 particella 243

BENE N.7 villa, all'atto di notifica dell'atto di precetto, distinto catastalmente al foglio 16 particella 145, sito in loc. Rivetti Superiore, sito del centro aziendale dell'esecutato, attualmente distinto al NCEU con il numero di particella 808 che confina a NORD con la particella 130, a OVEST con la particella 131 e 146 a SUD con la particella 142 e ad EST con la particella 136. L'area risulta occupata da una villa disposta su 2 piani fuori terra, di cui 1 seminterrato che ospita l'autorimessa e altri 4 vani accessori tra cui la CT. Al piano 1° si trovano n. 9 vani abitativi, porticato, n.2 balconi. La costruzione della villa risale al periodo tra il 1978 e il 1981. La proprietà è circondata a NORD e ad EST da cortile da cui si accede alla strada comunale passando sulla particella 131 di proprietà dell'esecutato. Sempre sul mappale, lungo il fronte SUD si trova al piano seminterrato un ampio locale occupato da vasche per la fermentazione del vino ed il suo stoccaggio, edificato in assenza di titolo abilitativo, per cui occorre conseguire la sanatoria edilizia ai sensi del D.Lgs. 380_01 e s.m.i.. L'estradosso di questo locale è a tetto piano quasi complanare con il portico di ingresso alla proprietà oggetto di esecuzione.





Vedute di varie camere e dell'interno del piano rialzato della villa

CONSISTENZA BENE N.7 - VILLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	1320mq	1650mq	1,00	1650mq	2,70m	
Balcone scoperto	47,00mq	47,00mq	0,25	11,75mq	0,00m	
Cortile	3820mq	3820mq	0,18	687,6mq	0,00m	
Magazzino piano S1 (autonoma)	1660mq	1850mq	0,33	61,05mq	4,00m	
Altri accessori piano S1	11,00mq	1500mq	0,20	300mq	3,80m	
Totale superficie convenzionale:				309,56 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				309,56 mq		

Come illustrato dalle foto che seguono, le camere sono di ampie dimensioni e pavimentate, le pareti sono tinteggiate o rivestite con carta da parati. Vi sono l'impianto idrico, fognario, temico di riscaldamento alimentato da caldaia a gasolio e da stufa a pellets mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico sito nella centrale termica. I corpi scaldanti sono in ghisa, privi di termostati. L'impianto elettrico è incassato. La scala interna è di tipo prefabbricata con pedate in cls e ringhiera in ferro, quella esterna è rivestita in Serizzo mentre i pavimenti sono in ceramica, così come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina. Per quanto riguarda i serramenti, questi sono coevi alla costruzione del resto della casa e sono in legno Douglas o similare e vetri semplici. Le finestre sono dotate di tapparelle e in alcuni casi ci sono anche le zanzariere, in cucina. Al piano seminterrato, collegato alla parte abitativa da una scala interna e da una scala esterna, troviamo un ampio garage e alcuni locali accessori con livello di finiture minimi: portoni in ferro e vetri, finestre alte con apertura a vasistas sempre in ferro e vetri, pavimenti in cls quarzato, pareti e soffitti intonacati. Circa la struttura portante, questa è stata eseguita in c.a. per la parte in elevazione e in c.a. e blocchi cavi di laterizio per gli orizzontamenti. I tamponamenti sono stati eseguiti con mattoni in laterizio mentre il tamponamento perimetrale è stato eseguito con paramento interno in laterizio e muro di rivestimento esterno in mattone faccia a vista o paramano. Il solaio di copertura è in c.a. e il manto di copertura è in tegole Portoghesi (piane) in cls.



Vedute dell'interno del garage posto al piano seminterrato



Vedute del piano seminterrato area garage e magazzino

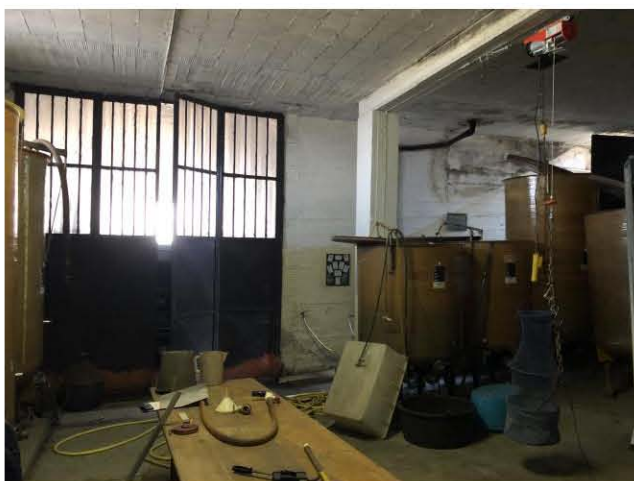


Vista scala di accesso esterna che porta al locale del piano seminterrato costruito in assenza di titolo abilitativo e da fiscalizzare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vista locale del piano seminterrato costruito in assenza di titolo abilitativo e da fiscalizzare.
Oltre il portone si trova la parte costruita legittimamente con minime difformità da sanare

BENE N.8 ex casa colonica di tipo economico, all'atto di notifica dell'atto di precetto distinto catastalmente al foglio 16 particella 127, sito in loc. Rivetti Superiore, sito del centro aziendale dell'esecutato, attualmente distinto al NCEU con il numero di particella 807 che confina a NORD con la particella 146, a OVEST con la particella 147 a SUD con la particella 705 e ad EST con le particelle 713 e 144. L'area risulta occupata da un vecchio fabbricato ad uso abitativo risalente ai primi anni del secolo scorso, utilizzato in passato dai genitori e dai nonni dell'esecutato, disposto su 2 piani fuori terra. Al piano terra si trovano n.1 camera n. 2 locali di sgombero, la scala di collegamento al piano superiore e n.1 autorimessa cui si accede transitando sulle particelle 131 e 146 di proprietà degli esecutati. Al piano 1° si trovano n. 4 vani abitativi, n.2 piccoli terrazzi e n.1 bagno. Vi è pure un fienile cui si accede solo tramite le predette particelle 131 e 146. Lo stato di finitura mostra tutta la sua vetustà e attualmente l'immobile è usato come magazzino/sgombero. La struttura portante è in muratura di mattoni, i solai sono stati realizzati con putrelle in ferro e mattoni, il tetto è stato eseguito in legno con manto di copertura in coppi in laterizio. Le pareti sono intonacate mentre i pavimenti sono in graniglia o in mattonelle di laterizio, in alcuni limitati casi in ceramica risalente agli anni '60 del secolo scorso. I serramenti sono in legno e vetri con persiana di chiusura. Il Sistema di riscaldamento è assente, l'impianto elettrico è esterno, tranne per il bagno.

CONSISTENZA BENE N.8 – EX CASA COLONICA DI TIPO ECONOMICO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	167,00 mq	1,00	167,00 mq	2,40 m	
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	
Cortile	102,00 mq	102,00 mq	0,18	18,36 mq	0,00 m	
garage (autonomo)	41,00 mq	53,00 mq	0,33	17,49 mq	2,53 m	
Altri accessori (ex fienile)	53,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	4,50 m	
Totale superficie convenzionale:				216,10 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				216,10 mq		





Vista dal cortile interno (mappale 131)



Vista dalla strada comunale



Vista ex fienile



Vista camera al piano terra



Vista bagno al piano 1°



Vista camera al piano 1°



Vista camera del piano 1°

BENE N.9 magazzino, all'atto di notifica dell'atto di precetto distinto catastalmente al foglio 16 particella 242, sito in loc. Rivetti Superiore, a pochi passi dal centro aziendale dell'esecutato, attualmente distinto al NCEU con il numero di particella 813 sub 1 che confina a NORD con la particella 750, a OVEST e a SUD con la particella 243 e ad EST con la strada comunale. L'area, che al NCT era allibrata come terreno nonostante la presenza di un fabbricato rurale, risulta in parte occupata da un vecchio fabbricato ad uso magazzino risalente ai primi anni del secolo scorso, utilizzato in passato dai genitori e dai nonni dell'esecutato come magazzino, disposto su 2 piani fuori terra. Al piano terra si trova n.1 vano mentre al piano 1° si trova n.1 vano aperto sul fronte EST con affaccio sulla viabilità comunale. Lo stato di finitura mostra tutta la sua vetustà.



Fronte EST - Vista dalla strada comunale



Fronte NORD - Vista dal cortile privato di altra ditta fg 16 particella 750

Attualmente l'immobile è usato come magazzino/sgombero. La struttura portante è in muratura di mattoni, il solaio è stato realizzato con putrelle in ferro e mattoni, il tetto è stato eseguito in legno con manto di copertura in coppi in laterizio. Le pareti esterne sono parzialmente intonacate mentre internamente sono per lo più da intonacare. La struttura è priva di impianti e finiture. I serramenti sono in legno senza vetri ed in ferro e vetri.

CONSISTENZA BENE N.9 – MAGAZZINO/SGOMBERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino/sgombero	390mq	480mq	1,00	480mq	da 300a 500m	
Totale superficie convenzionale:				480mq		
Superficie convenzionale complessiva:				480mq		

I beni **risultano comodamente divisibili in natura**. L'area della villa (bene n.7) è comodamente accessibile dalla pubblica via. Anche l'area del fabbricato ex colonico (bene n.8) ha accesso dalla pubblica via mentre per accedere all'autorimessa si deve transitare sul mappale 131 di proprietà di uno degli esecutati ma non colpito da procedura esecutiva. Il bene n.9 (magazzino/sgombero) ha accesso dalla pubblica via, quindi anch'esso non presenta particolari problematiche di accesso e fruizione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico all'attualità	XXXXXXXXXXXX Mritata XXXXXXXXXXXX	Catasto Terreni Fg.16 Part.145 (a seguito di variazione catastale registrato al NCEU al fg. 16 particella 808 dal 06/06/2022).
Dall'impianto meccanografico al 19/01/1992	XXXXXXXXXXXX fu XXXXXXXXXXXX	Catasto Terreni Fg. 6 Part. 298** 341 Catasto Terreni Fg. 16 Part. 18**; 127# 242## 24375*
Dal 19/01/1992 al 19/02/1995	XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX	Catasto Terreni Fg. 6 Part. 298** 341 Catasto Terreni Fg. 16 Part. 18**; 127# 242## 24375*
Dal 19/02/1995 al 17/02/2000	XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX	Catasto Terreni Fg. 6 Part. 298** 341 Catasto Terreni Fg. 16 Part. 18**; 127# 242## 24375*
Dal 17/02/2000 all'attualità	XXXXXXXXXXXX	Catasto Terreni Fg. 6 Part. 298** 341 Catasto Terreni Fg. 16 Part. 18**; 127# 242## 24375*

* il mappale deriva dal frazionamento ed accorpamento, variazione o soppressione delle particelle fg. 16 n.247, 724,720,725,257,722,719,714,254,723,721,718,255,191,717,716,249.
** il mappale deriva dal frazionamento, accorpamento, variazione o soppressione delle particelle fg. 16 n.243,127,247,242,18 e fg. 6 particella 341.
*** il mappale deriva dal frazionamento, accorpamento, variazione o soppressione delle particelle fg. 6 n.293,341 e fg.16 particelle 243,127,247,242.
il mappale è stato iscritto al NCT come fabbricato rurale fino al 06/06/2022 per mancato accatastamento al NCEU; accatastato a seguito di procedura esecutiva per renderlo vendibile.
il mappale è stato iscritto al NCT come terreno agricolo fino al 06/08/2022 per mancato accatastamento al NCEU; accatastato a seguito di procedura esecutiva per renderlo vendibile.

DATI CATASTALI IMMOBILI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	16	807	1		A3	2	65vani	166	22492	T-1	deriva dal NCT fg.16 n.127 fabbricato rurale
	16	807	2		c6	1	4 mq.	53	7411	T	deriva dal NCT fg.16 n.127 fabbricato rurale
	16	808	1		A7	1	65vani	175	48676	S1-T	deriva dal NCT fg.16 n.145 fabbricato rurale
	16	808	2		c2	1	177mq	21	23767	S1	deriva dal NCT fg.16 n.145 fabbricato rurale

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	83	1		c2	1	39mq	30	5237	T-1	deriva dal NCT fg.16 n.242 terreno agricolo

DATI CATASTALI TERRENI AGRICOLI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	note
6	28				BOSCO MISTO	U	00266	062€	007€		
6	34				SEMINATIVO	2	002788	21,60 €	12,24 €		coltura in atto: NOCCIOLETO
16	18				AA-VIGNETO	3	001000	14,20 €	852€		coltura in atto: NOCCIOLETO
					AB-SEMINATIVO	2	000897	6,95 €	3,94 €		
16	84				VIGNETO	3	000660	8,52 €	5,11 €		
16	243				VIGNETO	2	002330	38,51 €	22,86 €		
16	115				VIGNETO	3	002507	35,61 €	21,36 €		

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda i terreni di cui al precedente capo "Dati catastali", sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto non sono state rilevate difformità tra la situazione rappresentata in atti catastali e in loco, tranne che per il mappale 242 ove è stata verificata la presenza di un Vecchio fabbricato rurale mai censito a catasto dall'Agenzia del Territorio prima e dall'Agenzia delle Entrate successivamente e mai riportato neppure nelle mappe di PRGC.

Per quanto attiene i mappali fg. 16 n. 127 e n.145, colpiti dalla procedura, questi erano registrati come fabbricati rurali a catasto terreni ma non erano mai stati correttamente registrati al NCEU pur essendo l'obbligo vigente dal 30.11.2012. Pertanto si è proceduto a redigere n.2 tipi mappali di aggiornamento, n.2 DOC.FA per registrare correttamente gli immobili sia l'immobile edificato in virtù di un titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Neive oppure la cui costruzione risale a prima della L.1150/42, per cui non sono stati reperiti in Comune titoli abilitativi e si trovano all'esterno dei centri abitati, come definitivamente dichiarato dalla sentenza n 1996/2017 del Consiglio di Stato. I n.2 immobili non in possesso di titolo abilitativo, per tipologia della costruzione, modalità e materiali costruttivi utilizzati, risalgono palesemente anteriormente al 1.9.1967, momento in cui entrò in vigore la L. 765/67, per cui sono da considerarsi legittimi e si può procedere all'accatastamento, non essendo dovuto alcun titolo abilitativo all'epoca della costruzione ed essendo rimasti sostanzialmente invariati dall'epoca della costruzione.

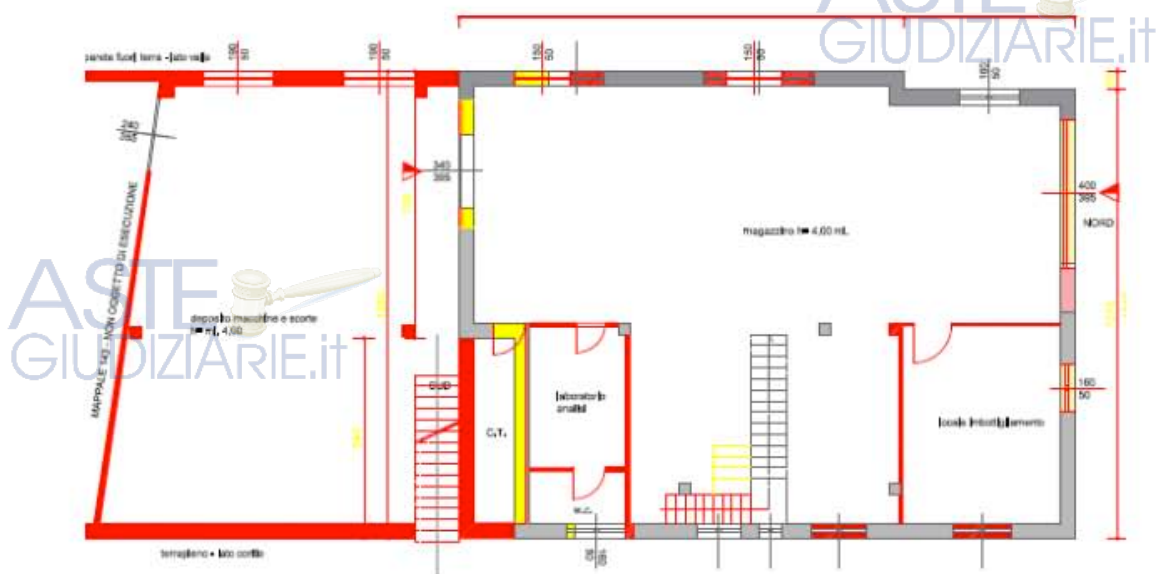
Anche il magazzino edificato sul terreno fg.16 particella 242 risale ad inizio '900 del secolo scorso, per cui non erano necessari titoli abilitativi per la sua costruzione e si è quindi proceduto alla sua registrazione al NCEU.

In merito alle difformità riscontrate a seguito di sopralluogo rispetto alla situazione rappresentata sulle tavole di Progetto depositate in Comune per la costruzione della villa, rispetto a quanto licenziato dal Sindaco di Neive in data 30.12.1976 (licenza di costruzione n.43), sono emerse le seguenti difformità che occorrerà sanare:

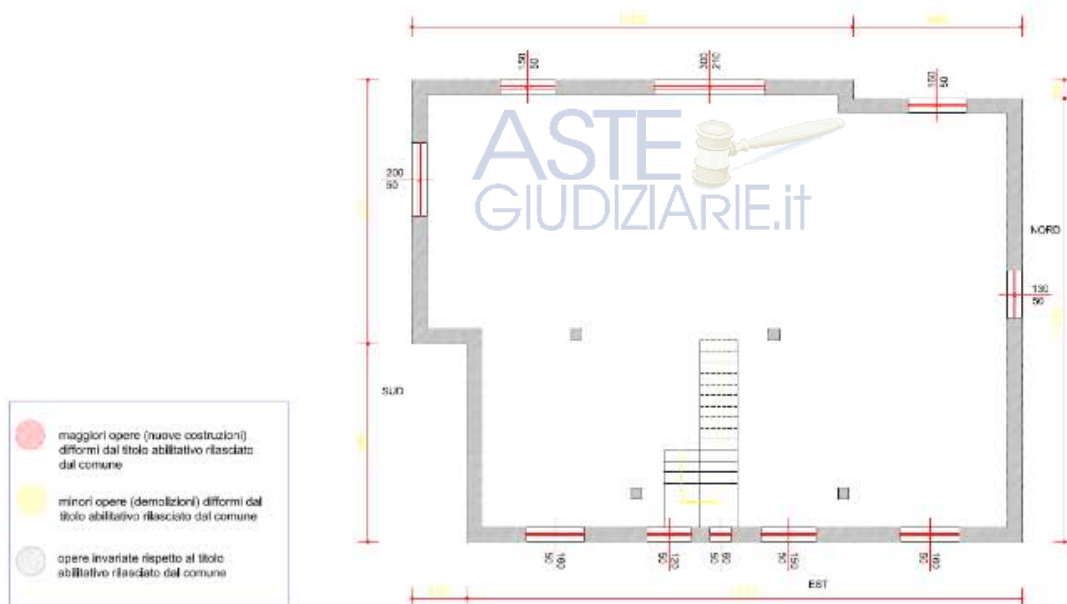
AL PIANO SEMINTERRATO:

- Diversa distribuzione delle aperture (portoni di accesso dall'esterno e delle finestrate);

- Diversa distribuzione interna dei locali: sono stati creati n.4 vani destinati a CT, WC , n.2 magazzini non previsti in Progetto;
- Diversa disposizione della scala di comunicazione verso il piano 1°;
- Nuova costruzione di scala esterna di accesso al piano cortile;
- Copertura di parte della scala con solaio in c.a. in corrispondenza del mappale fg. 16 n 145 per la parte che doveva rimanere scoperta e su cui è stato edificato un fabbricato seminterrato utilizzato come cantina di vinificazione, in ampliamento del magazzino rurale seminterrato licenziato;



Sopra: SITUAZIONE PIANO SEMINTERRATO STATO ATTUALE CON EVIDENZIATE (IN GIALLO E ROSSO) LE OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA' DALLA LICENZA NEL 1976

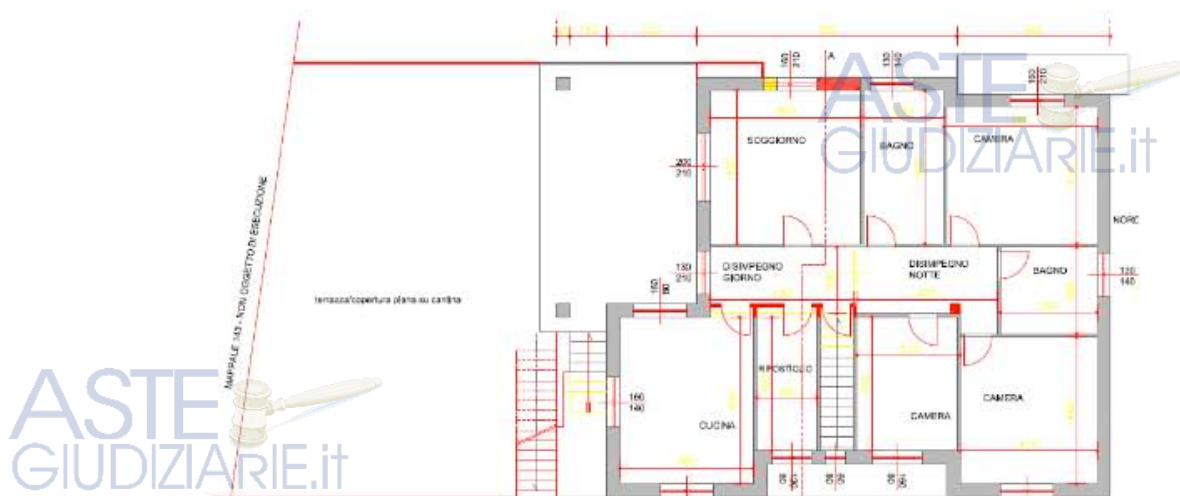


Sopra: SITUAZIONE PIANO SEMINTERRATO COME DA LICENZA NEL 1976

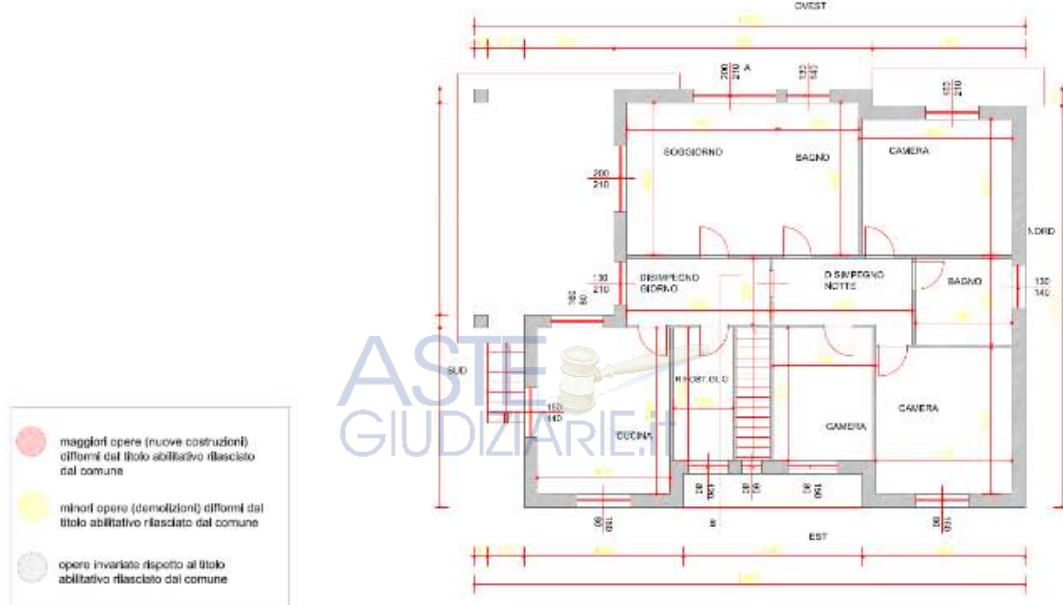
AL PIANO RIALZATO (PRIMO FUORI TERRA):

- Diversa disposizione delle aperture sul fronte EST (lato valle-centro abitato di Neive borgonuovo);
- Formazione di tramezzatura interna per dividere il soggiorno in 2 vani;
- Lievi modifiche alla tramezzatura interna lungo al corridoio centrale;
- Diversa disposizione della scala di collegamento al piano cortile;
- Lieve ampliamento del terrazzo sul fronte EST;

- Costruzione di terrazza piana sul mappale n.145 del foglio 16, che costituisce la copertura al sottostante volume della cantina di vinificazione, edificato in assenza di titolo abilitativo;

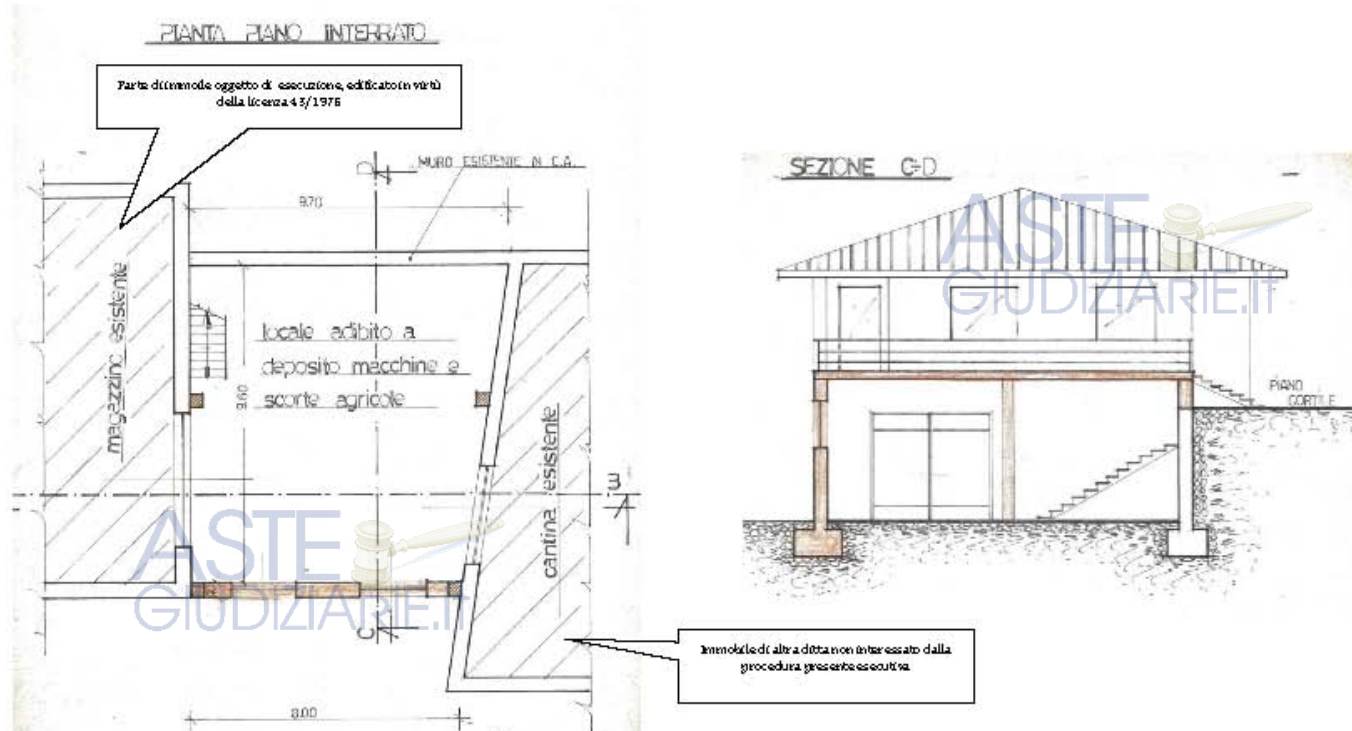


Sopra: SITUAZIONE PIANO PRIMO STATO ATTUALE CON EVIDENZIATE (IN GIALLO E ROSSO) LE OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA' DALLA LICENZA NEL 1976



Sopra: SITUAZIONE PIANO PRIMO COME DA LICENZA NEL 1976





planimetria e sezione tipo, rinvenute presso gli uffici comunali che rappresenta il piano interrato e il vano edificato in assenza di titolo abilitativo sulla particella n. 145. Oggetto di procedura esecutiva

PRECISAZIONI

In riferimento al quesito ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Asti, considerato che lo stesso non risponde esattamente ai vari punti della procedura informatica ma risulta più ampio e dettagliato, di seguito si risponde ai quesiti non contemplati nel "portale" di Aste giudiziarie Inlinea SpA.

1. provvedere 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; provvedere ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

Risposta: gli esecutati vennero contattati tramite n. 2 raccomandate con avviso di ricevimento in data 18.11.2021, indirizzando le stesse presso i rispettivi indirizzi di residenza. La stessa venne ricevuta in data 23.11.2021 da entrambi gli esecutati. Considerato che, nei termini assegnati, gli esecutati non hanno contattato lo scrivente, mi vedevo costretto a richiedere l'intervento delle autorità locali, Sindaco, Polizia locale e Carabinieri, come da PEC del 06.12.2021. In data 9.12.2021 il Sindaco di neve comunicava che non era in grado di soddisfare la mia richiesta. Nei giorni successive anche il Luogotenente xxxxxxxxxxxx, comandante della locale caserma dei Carabinieri, mi contattava telefonicamente per valutare insieme quali misure adottare per accedere ai locali e ai terreni oggetto di procedura. Infine venivo contattato dal sig. xxxxxxxxxxxx e concordavo l'appuntamento per accedere ai beni ed avviare le operazioni peritali il giorno 17.12.2021. In questa data lo scrivente perito ha preso visione e misurato i beni immobili a destinazione rurale ed abitativa oggetto di procedura esecutiva, ovvero dei beni n.7 e n.8. Considerato che i terreni erano coperti di neve, al termine della visita, concordavo con l'esecutato detto sopra di rimandare ad altro momento il sopralluogo per pendere visione dei soli terreni agricoli.

2. verificare, prima di ogni 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) e segnalare immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti

e inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che si ritiene 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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; sopperire eventualmente ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

R: al riguardo si rimanda alla sezione della relazione peritale. Sui beni numero 5,7 e 8 sono presenti altrettanti immobili non accatastati, per cui si è dovuto procedere alla presentazione delle pratiche per la iscrizione al NCEU (Tipo mappale e DOC.FA. per ciascun immobile). La documentazione di cui all'art. 567 comma 2 CPC non risulta completa, per cui si è proceduto a dare comunicazione al creditore pignorante.

3. identificare i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descrivere, 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.)

R: al riguardo si rimanda alla sezione della relazione peritale.

4. indicare 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;

R: I beni n.1, 2,3,4,5,6,8 e 9 sono di proprietà esclusiva del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx. Il bene n.7 è di proprietà esclusiva della signora xxxxxxxxxxxxxxxx esecutati che non risultano coniugati bensì legati da legami di parentela in linea diretta (figlio e madre), come comunicato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Neive, per cui non trovano applicazione le disposizioni inerenti il regime patrimoniale del debitore.

5. accertare 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;

R: è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per la maggior parte dei beni oggetto di procedura ma alcuni immobili individuati come terreni sono in realtà dei fabbricati, come meglio specificato in perizia.

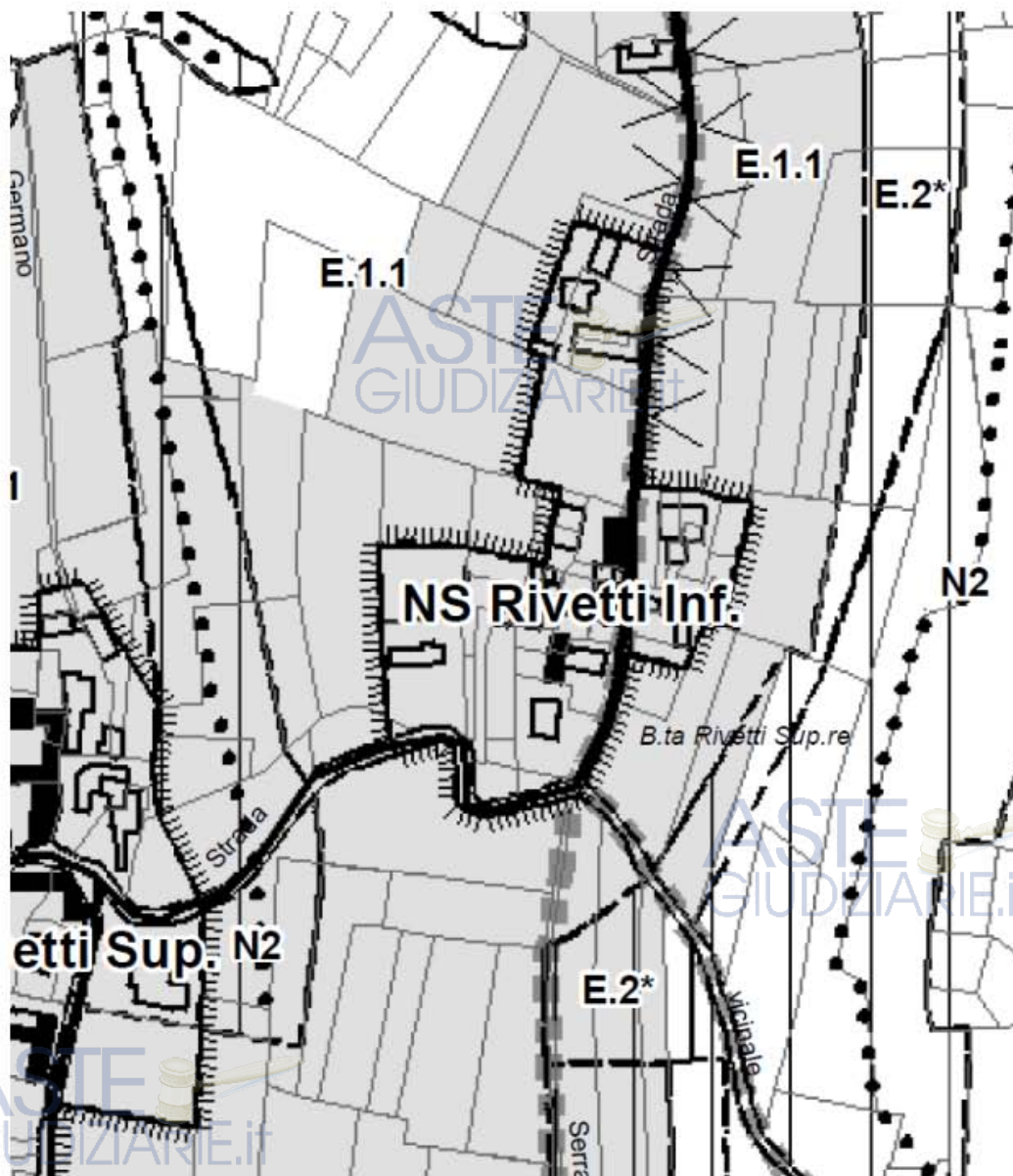
6. procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

R: Gli immobili oggetto di esecuzione non risultano correttamente accatastati. Pertanto si è dovuto procedere alla iscrizione al N.C.E.U. di n. 3 beni immobili ad uso residenziale e magazzino che non risultavano allibrati all'Agenzia del Territorio nonostante fossero di antica costruzione.

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

R: la utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è la seguente:

- **"NUCLEO INSEDIATIVO MINORE N.S."** per quanto riguarda i mappali fg.16 particelle n.127,145,495,242 (per la superficie del 28%), per cui valgono le norme del PRGC di cui all'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- **"AREA DI INTERESSE NATURALISTICO N.2"** per quanto riguarda i mappali fg.6 particella n.341 e fg.16 mappali n.18 e n.715, per cui valgono le norme di PRGC di cui agli articoli 27 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- **"AREA AGRICOLA PRODUTTIVA E.1"** per quanto riguarda i mappali fg.16 particella 293 (per la superficie dell'11%), per cui valgono le norme di PRGC di cui agli articoli 25 e 26 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- **"AREA AGRICOLA PRODUTTIVA E.1.1"** per quanto riguarda i mappali fg.16 particella 242 (per la superficie dell'72%) e particella 243, per cui valgono le norme di PRGC di cui agli articoli 25 e 26 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- **"AREA AGRICOLA PRODUTTIVA E.2.1**"** per quanto riguarda il mappale fg.16 particella 293 (per la superficie dell'89%), per cui valgono le norme di PRGC di cui agli articoli 25 e 26 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Per i mappali del foglio 16 particelle n. 127,145,495,242 e 243 valgono le norme di cui all'art. 24.2 comma 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. in quanto **"zona di emergenza ambientali del Sistema collinare"**;



Estratto di PRGC del Comune di Neive dell'area in cui si trova il centro aziendale oggetto di indagine

8. indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in alternativa verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verificare, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

R: a seguito di accesso presso l'ufficio tecnico comunale, si è appreso che il titolo abilitativo rilasciato per la costruzione dell'immobile **BENE N°7** della presente CTU è la Licenza di costruzione n.43 del 30.12.1976 rilasciata a [REDACTED] in Rivetti. I Lavori vennero ultimate 1.1.1981, come risulta dal Certificato di abitabilità rilasciato il 15.05.1981. Le opere in c.a. vennero collaudate con verbale a firma dell'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx in data 06.06.1979. Per il **BENE N°8** e per il **BENE N°9** si tratta di beni immobili di antica costruzione, mai accatastati all'urbano tramite procedura DOC.FA. - obbligatorio dal 01.12.2012 -, per cui si è dovuto provvedere in questa sede ad accatastare i beni per rendere possibile la prosecuzione della procedura esecutiva. Dalla consultazione degli atti d'ufficio del Comune di Neive, non sono emerse pratiche di Condono per gli immobili oggetto di esecuzione. La conformità urbanistica ed edilizia dei beni n.8 e n.9 si deve intendere attestata dal fatto che sono beni sicuramente costruiti prima del 1.9.1967 quando non vi era una ben precisa normativa in campo edilizio ed urbanistico e l'obbligo di presentare richiesta di titoli abilitativi. Per quanto riguarda il bene n.7 invece si deve constatare che in sede di sopralluogo e confronto tra stato di fatto e situazione di Progetto autorizzata dal Comune, sono emerse varie difformità sia al piano terra che al piano primo, evidenziate nella planimetria di pagina 21 e 22 che precedono. Alcune sono sanabili in quanto consistono in lievi modifiche delle tramezzature, spostamento delle aperture, senza modificare la cubature e la superficie in pianta dell'edificio autorizzato. La costruzione del locale seminterrato adibito a deposito macchine Agricole, eseguito in assenza di titolo abilitativo, è invece da assoggettarlo a sanatoria ai sensi degli articoli da 36 a 45 del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., con un spesa che si stima in €.9000,00 oltre a spese tecniche per la presentazione della pratica presso gli uffici competenti.

9. dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

R: la vendita viene proposta in n° 4 lotti, uno per ciascuno degli edifici e 1 lotto per i terreni agricoli aggrediti dalla procedura.

10. dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, in questo caso, procedere alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e 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; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto all'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

R: al riguardo si rimanda alla sezione della relazione peritale. I beni pignorati sono tutti intestate per l'intero all'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx tranne che per le particelle iscritte al NCT fg. 16 n.145 e 495 (ora

transfuse, a seguito delle procedure di accatastamento eseguite dallo scrivente, nei beni fg. 16 n.808 dell'NCEU) che appartengono per intero alla signora xxxxxxxxxxxxxxxx, altra esecutata della procedura.

11.accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

R: dalle notizie assunte gli immobili sono da considerarsi liberi in quanto non vi sono titoli di possesso o detenzione comunque denominati. Per i terreni, il bene n. 4 risulta condotto in affitto da azienda Agricola della zona in base a contratto d'affitto agricolo ed è stato sottoscritto un preliminare di vendita tra l'esecutato e l'azienda affittuaria.

12.acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato;

R: non vi sono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

13.indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

R: dalle verifiche condotte non appaiono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

14.venire a conoscenza dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

R:non vi sono spese di gestione per i beni oggetto di esecuzione in quanto non si tratta di un condominio.

15.determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura a 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); procedere, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

R:al riguardo si rimanda alla sezione della relazione peritale.

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

R: Essendo alla data attuale non ancora conosciuto il soggetto acquirente non sono state redatte le domande di voltura catastali ma lo scrivente, avendo a disposizione tutti i dati acquisiti, si impegna sin d'ora alla loro compilazione. Non si redige denuncia INVIM stante che a decorrere dal 01.01.2002 l'imposta non è più dovuta.

17. accertare se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del Decreto Legislativo n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del Decreto Legislativo 26/11/2006 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/02/07 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.43-11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 07/08/2009) allegato A n. 5.2:

a. immobili ricadenti nell'ambito della Disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b. fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c. fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

d. box, cantine autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite a uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e. edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f. edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/98 nr. 431).

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

R: al riguardo si riferisce che la villa - bene n.7 - è sprovvista di APE, per cui si è provveduto alla sua redazione.

PATTI

Non risultano patti e concessioni gravanti sui beni oggetto di procedura esecutiva.

CONDIZIONI

Non risultano condizioni gravanti sui beni oggetto di procedura esecutiva.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva non sono inserite in un contesto condominiale. Si riferisce che i terreni distinti catastalmente al foglio 16 particelle 131 e 146, non colpite da procedura esecutiva, costituiscono di fatto un accesso carraio e pedonale al bene n.7 (villa) e al bene n. 8 (ex casa colonica).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva non risulta gravato da servitù, censo, livello od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villa (**bene n.7**) è costruita con struttura portante in c.a. (pilastri, travi) mentre i solai sono del tipo in c.a. e laterizio. La struttura portante del tetto è in legno, con manto di copertura in tegole piane in laterizio. Il cornicione è in muratura, con grondaie in lamiera di ferro verniciata. I tamponamenti perimetrali sono a cassa vuota e in laterizio del tipo "paramano" o "faccia-a-vista". Le tramezze interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono eseguite in prevalenza con piastrelle di ceramica o monocottura. I serramenti sono in legno e vetri chiuse da tapparelle. La dotazione di impianti è quella minima: elettrico, idrico-sanitario.

La ex casa colonica (**bene n.8**) è costituita con struttura portante in mattoni, solai a voltini eseguiti in laterizio e putrelle di ferro, tetto in legno e manto di copertura in coppi. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in cotto. I serramenti sono in legno e vetri, tutto di antica fattura. Manca il servizio centralizzato di riscaldamento e anche l'impianto elettrico è molto datato.

Il basso fabbricato (**bene n.9**) è sempre costituito da struttura portante in mattoni, solai a voltini di mattoni e putrelle in ferro, tetto in legno e manto di copertura in coppi. Le pareti esterne sono parzialmente intonacate. L'immobile è privo di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla ispezione ipotecaria effettuata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, sono emerse le seguenti trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE: *NESSUNA*

TRASCRIZIONI CONTRO:

1) in data 01.07.2021, reg. part. 4311 - reg. gen. 5537 Ufficiale giudiziario Tribunale di Asti rep 1529 del 07/06/2021 per atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

2) in data 12.11.2013, reg. part. 5719 - reg. gen. 7577 Ufficiale giudiziario Tribunale di Alba rep 3307 del 23/10/2013 per atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

3) in data 12.08.2010 Reg. Part. 1209 - Reg. Gen. 6712 rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxx rep. 16437/9928 del 05.08.2010 per IPOTECA VOLONTARIA, derivante da concessione a garanzia di mutuo, in favore dell'istituto BANCA REGIONALE EUROPEA S.p.A. del 16.11.2010 rep. 3888/2426 registrato in data 17.12.2010 al n. 9869/961 di formalità;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Alba (CN) il 12/08/2010
Reg. gen. 6712 - Reg. part. 1209
Importo: € 245.600,00 A favore di BANCA REGIONALE EUROPEA S.p.A.
Contro xxxxxxxxxxxx (debitore ipotecario) e xxxxxxxxxxxx (terzo datore di ipoteca)
Formalità a carico della procedura
Rogante: xxxxxxxxxxxx - rep. 16437/9928 del 05.08.2010 registrato in Bra (CN) il 17.12.2010 rep. 16437/9928;

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**
Trascritto a ASTI il 07/06/2021
Reg. gen. 5537 - Reg. part. 4311
A favore di banca INTESA SANPAOLO SpA cocistà incorporante di UNIONE BANCHE ITALINE SpA
Contro xxxxxxxxxxxx (debitore ipotecario) e xxxxxxxxxxxx (terzo datore di ipoteca)
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentazione di domanda di cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 262,00 per la cancellazione del pignoramento ed €. 35 per la cancellazione dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto attiene la normativa urbanistica, sull'immobile oggetto della presente procedura non trovano applicazione i disposti di cui al DPR 380/'01 e s.m.i. in quanto sono state rilevate omissioni o difformità tali da rendere necessario la presentazione di pratiche edilizie di sanatoria o condono.

In particolare si riferisce che gli abusi rilevati consistono:

- 1) nella costruzione abusiva di tramezzature interne per la realizzazione di C.T., W.C. e locale imbottigliamento al piano seminterrato della villa (bene n.7), la modifica della distribuzione delle aperture sempre al piano seminterrato, la diversa disposizione della scala interna di collegamento tra piano seminterrato e piano rialzato. Inoltre, al piano rialzato, rispetto al progetto approvato, sono state variate alcune aperture lungo il fronte NORD e si rilevano limitate difformità all'interno dell'immobile (un pilastro lungo il vano corridoio, il pianerottolo all'arrivo della scala dal piano seminterrato, diversa disposizione di alcune tramezze). **Per queste opere è possibile conseguire l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 360/'01;**
- 2) nella costruzione di deposito macchine e scorte al piano seminterrato, in prosecuzione al magazzino licenziato con Licenza 43/1976, e della soprastante terrazza, delle dimensioni di mq.92,00 circa ed altezza di ml. 4,00 utili, costruita in blocchi cavi in laterizio e solaio collaborante in c.a. appoggiata a muri perimetrali in c.a. e pilastri in c.a. collegato al piano cortile tramite una scala in c.a.. La



costruzione potrebbe essere sanata applicando la L. 122 del 24 marzo 1989 ***"Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale"*** (G.U. 6 aprile 1989, n. 80) previa verifica dei rapporti di copertura sul lotto oppure, in caso di acquirente in possesso dei requisiti di coltivatore diretto o imprenditore agricolo, in base all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. e alle norme del vigente P.R.G.C. che regolano l'edificazione in zona Agricola (articoli 31, 25,26 e 24.2).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto riguarda i beni n. 8 e 9 della presente perizia, tali immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. Le due costruzioni sono antecedenti al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Gli immobili appena citati risultano privi di attestazione di prestazione energetica, dichiarazione di fine lavori, denuncia di accatastamento.

Per quanto attiene al bene n.7, la villa edificata sul terreno della signora [REDACTED] questo non risulta regolare per la Legge 47/'85 e la stessa non è stata edificata anteriormente al 1.9.1967 e, come già scritto sopra, sussistono varie irregolarità e difformità rispetto al Progetto approvato che richiedono una sanatoria sia per opera interne che per la edificazione del nuovo magazzino deposito machine e scorte, avvenuta in assenza di titolo abilitativo, per cui sarà necessario procedere anche a presentare la Segnalazione certificata di agibilità e l'accatastamento finale una volta conseguita la sanatoria. In caso di mancato conseguimento della sanatoria, il bene dovrà essere demolito oppure fiscalizzato.



Immagini della porzione di immobile collegato al bene n.7 per cui occorre ottenere la sanatoria in quanto edificato in assenza di titolo abilitativo

Il compendio immobiliare colpito da procedura esecutiva si compone di n. 3 unità immobiliare suscettibili di autonomo utilizzo: n. 6 terreni agricoli condotti a vigneto e nocciolo. La vendita dei lotti non è soggetta ad I.V.A..

METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI.

Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

Criteri di stima e metodi di valutazione.

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Valore di mercato: il valore di mercato assume essenzialmente che:

- A) l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato;
- B) il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- C) il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- D) non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Valore di Vendita Forzata: Il Valore di Vendita Forzata si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- A) difficoltà a visionare l'immobile,
- B) decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta,
- C) non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi,
- D) la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- E) la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternative al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI. Gli immobili sono stati stimati per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età e vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di NEIVE (CN) e la zona in cui essi si trovano.

I valori degli immobili oggetto della presente valutazione sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, riferite alle superfici "lorde commerciali", con unità di riferimento il "metro quadratocatastale/commerciale" e come tipologia edilizia il valore di "fabbricati a destinazione residenziale".

Pertanto, tenuto conto, di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi eseguiti, dello stato di conservazione rinvenuto, dell'ubicazione, della eventuale capacità edificatoria residua, nonché dello stato di conservazione dei beni e delle condizioni di mercato della zona in cui essi sono ubicati, lo scrivente Esperto Stimatore attribuisce i seguenti valori ai singoli elementi del lotto così come di seguito riportato. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti 4 lotti:

LOTTO 1 - TERRENI AGRICOLI

DESCRIZIONE BENI COMPONENTI IL LOTTO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Neive (CN) - località Rio Freddo:**fg.6 particella 341**
Terreno agricolo pianeggiante condotto a nocchie, della superficie di circa mq. 2788,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Neive (CN) - località Rio Freddo:**fg.6 particella 293**
Terreno agricolo non coltivato, destinato a bosco misto, della superficie di circa mq. 266,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Neive (CN) - località Tosone:**fg.16 particella 18**
Terreno agricolo pianeggiante condotto a nocchie, della superficie di circa mq. 1897,00
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore:**fg.16 particella 715**
Terreno agricolo collinare condotto a vigneto varietà Arneis, della superficie di circa mq. 2507,00
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore:**fg. 16 particella 814**
Terreno agricolo collinare condotto a Nebbiolo, della superficie di circa mq. 660,00 che deriva dal frazionamento del terreno fg. 16 n. 242 oggetto di variazione per introduzione in mappa di un Vecchio fabbricato rurale mai censito;
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore:**fg. 16 particella 243**
Terreno agricolo collinare condotto a Nebbiolo, della superficie di circa mq. 2330,00

Il compendio immobiliare colpito da procedura esecutiva si compone di n. 6 terreni agricoli in parte pianeggianti (i nocciuleti e il bosco) in parte collinari (i vigneti). Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto 1:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** -terreno agricolo di mq.2778 circa, avente cultura catastale di seminativo e cultura in atto di nocciueto;
Identificato al catasto terreni:
Fg. 6, Part. 341, classe 2 Consistenza catastale attuale mq. 2778,00
Reddito dominicale € 21,60 reddito agrario € 12,24
- **Bene N° 2** -terreno agricolo di mq.266 circa, avente cultura catastale di bosco misto e cultura in atto di bosco misto;
Identificato al catasto terreni
Fg. 6, Part. 293, classe U Consistenza catastale attuale mq. 266,00
Reddito dominicale € 0,62 reddito agrario € 0,07
- **Bene N° 3** -terreno agricolo di mq. 1897 circa, avente cultura catastale di vigneto per mq. 1000 circa e di seminativo per mq. 897 circa e cultura in atto di nocciueto;
Identificato al catasto terreni
Fg. 16, Part. 18, classe 3(parte vigneto) e classe 2 (parte seminativo) Consistenza catastale attuale mq. 1897,00
Reddito dominicale parte vigneto € 14,20 reddito agrario € 8,52
Reddito dominicale parte seminativo € 6,95 reddito agrario € 3,94
- **Bene N° 4** -terreno agricolo di mq. 2507 circa, avente cultura catastale di vigneto e cultura in atto di vigneto varietà Arneis;
Identificato al catasto terreni
Fg. 16, Part. 715, classe 3 Consistenza catastale attuale mq. 2507,00,
Reddito dominicale € 35,61 reddito agrario € 21,36
- **Bene N° 5** -terreno agricolo di mq. 660 circa, avente cultura catastale di vigneto e cultura in atto di vigneto varietà Nebbiolo;
Identificato al catasto terreni
Fg. 16, Part. 814, classe 3 Consistenza catastale attuale mq. 660,00,
Reddito dominicale € 9,37 reddito agrario € 5,62
- **Bene N° 6** -terreno agricolo di mq. 2330 circa, avente cultura catastale di vigneto e cultura in atto di vigneto varietà Nebbiolo;
Identificato al catasto terreni
Fg. 16, Part. 243, classe 2 Consistenza catastale attuale mq. 2330,00,
Reddito dominicale € 38,51 reddito agrario € 22,86

Alla luce di quanto esposto in precedenza, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché l'ubicazione degli immobili, sussistono condizioni per le quali il mercato immobiliare locale di norma si assesta intorno a valori medi riscontrabili in zona, e di facile reperimento ad esempio consultando gli operatori del settore immobiliare (Notai, intermediari, mediatori, agenzie immobiliari, professionisti). Nel presente caso si terrà in considerazione il fatto che i terreni sono facilmente accessibili, di buona giacitura e fertili. Gli appezzamenti sono regolari e ubicati in aree dove l'uso delle macchine Agricole è possibile. La maturità delle piante è piena ed anche esposizione e densità delle piante è buona. In generale manca la possibilità di irrigare facilmente ma le colture in atto non richiedono forti apporti irrigui per poter svolgere le colture ed ottenere i frutti.

Il criterio di stima è volto alla determinazione del più probabile valore commerciale, comparando i beni pignorati con quello, noto, di immobili presenti nella zona ed aventi analoghe caratteristiche di ubicazione, superficie, dotazioni, esposizione, ecc. Il parametro tecnico di riferimento, utilizzato per i fabbricati è la superficie commerciale. I prezzi sono stati determinati sulla base della propria esperienza, sondando gli operatori del mercato locale e verificando che gli stessi fossero in linea con quelli desunti dai Valori agricoli medi

sanciti dalla Commissione provinciale espropri di Cuneo ai sensi del DPR 327/01 e del DLGS. 302/02 e validi per l'anno 2022 per la regione agraria n. 11, che però si sono rivelati molto sottostimati rispetto alle quotazioni del mercato. Infatti i valori contenuti nelle banche dati dell'osservatorio del mercato immobiliare agricolo riportano dati inferiori rispetto ai prezzi di compravendita denunciati in atti per terreni siti nella zona di Neive. Dopo aver effettuato opportune indagini nel mercato immobiliare attivo in zona considerato il particolare momento dello stesso, caratterizzato da bassi livelli di scambi e aumenti dei prezzi di vendita, il tecnico estimatore scrivente può affermare che l'importo medio a metroquadrato di superficie commerciale normalmente utilizzato nelle compravendite di immobili aventi caratteristiche ordinarie sono i seguenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto €.
Bene N° 1 - nocciolo	2788	7,00 €/mq	€ 19.516,00	100,00%	
Bene N° 2 - bosco	266	1,50 €/mq	€ 399,00	100,00%	
Bene N° 3 - nocciolo	1897	6,00 €/mq	€ 11.382,00	100,00%	
Bene N° 4 - vigneto Arneis	2507	15,00 €/mq	€ 37.605,00	100,00%	
Bene N° 5 - vigneto Nebbiolo	660	25,00 €/mq	€ 16.500,00	100,00%	
Bene N° 6 - vigneto Nebbiolo	2330	25,00 €/mq	€ 58.250,00	100,00%	
					143.652,00

Valore di stima dei beni costituenti il lotto n.1: **€ 143.652,00**

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1 - TERRENI AGRICOLI

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Eventuale maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Eventuale occupazione degli immobili;

Il valore di vendita forzata viene pertanto riformulato detraendo dal valore di mercato il costo della regolarizzazione urbanistico-catastale e applicando al risultato così ottenuto una detrazione percentuale prudenziale del 10% per tutte le altre voci che ricorrono nel presente caso

Tale percentuale prudenziale, tipicamente applicata alle stime "giudiziarie", riassume l'andamento della differenza di valore, tra valore di mercato e valore di vendita forzata nelle aste giudiziarie in Provincia di Cuneo, anche se l'andamento attuale del mercato edilizio come ben noto in crisi da molti anni tende ad innalzare tale percentuale.

VALORE DI MERCATO quota di 1/1 diritto di proprietà: € 143.652,00
 - Detrazione percentuale: € 143.652,00 x 10% = - € 14.365,20
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1: € 129.286,80

che si arrotonda a € 129.300,00

LOTTO 2 - VILLA

DESCRIZIONE BENI COMPONENTI IL LOTTO

- BENE N.7** -ubicato in Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore n.6

Villa sita in zona collinare, all'atto di notifica dell'atto di precetto, distinto catastalmente al foglio 16 particella 145, sito in loc. Rivetti Superiore, sito del centro aziendale dell'esecutato, attualmente distinto al NCEU con il numero di particella 808. Il bene si presenta disposto su 2 piani fuoriterza, di cui 1 seminterrato che ospita l'autorimessa e altri 4 vani accessori tra cui la CT. Al piano 1° si trovano n. 9 vani abitativi, porticato, n.2 balconi. La proprietà è circondata a NORD e ad EST da cortile da cui si accede alla strada comunale passando sulla particella 131 di proprietà dell'esecutato. Sempre sul mappale, lungo il fronte SUD si trova al piano seminterrato un ampio locale occupato da vasche per la fermentazione del vino ed il suo stoccaggio, edificato in assenza di titolo abilitativo, per cui occorre conseguire la sanatoria edilizia ai sensi del D.Lgs. 380_01 e s.m.i.. L'estradosso di questo locale è a tetto piano quasi complanare con il portico di ingresso alla proprietà oggetto di esecuzione. **Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 808, Sub.1, Categoria A7, rendita €486,76 e sub.2, categoria C2 rendita catastale €237,67.** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).



situazione del SUB 1 rappresentata al NCEU a seguito del nuovo accatasta~~m~~ento redatto su ~~m~~andato del G.E.

PIANTA PIANO PRIMO SOTTERRANEO
H 4,08m



situazione del SUB 2 rappresentata al NCEU a seguito del nuovo accatasta~~m~~ento redatto su ~~m~~andato del G.E.

Valore di stima del bene:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132,00mq	166,00mq	1,00	166,00mq	2,70m	1
Balcone scoperto	47,00mq	47,00mq	0,25	11,75mq	0,00m	1
Cortile	382,00mq	382,00mq	0,18	68,76mq	0,00m	T
Magazzino piano S1 (autonomo)	166,00mq	185,00mq	0,33	61,05mq	4,00m	S1
Altri accessori piano S1	11,00mq	15,00mq	0,20	3,00mq	3,80m	S1
Totale superficie convenzionale:				309,56 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				309,56 mq		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Villa	309,56mq	850,00€/mq	€ 263.260,00	100,00	€ 263.260,00
Totale lotto:					€ 263.260,00

Alla luce di quanto esposto in precedenza, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché l'ubicazione degli immobili, sussistono condizioni per le quali il mercato immobiliare locale di norma si assesta intorno a valori medi riscontrabili in zona, e di facile reperimento ad esempio consultando gli operatori del settore immobiliare (impresari edili, intermediari, mediatori, agenzie immobiliari). Nel presente caso si è tenuto conto del fatto che il fabbricato non è in buone condizioni manutentive, si inserisce in un contesto tranquillo a breve distanza dal centro di Neive Borgonuovo e a breve distanza dalla zona commerciale ma le dotazioni non sono adeguate agli odierni standard abitativi.

Il criterio di stima è volto alla determinazione del più probabile valore commerciale, comparando il bene pignorato con quello, noto, di immobili presenti nella zona ed aventi analoghe caratteristiche di ubicazione, superficie, dotazioni, esposizione, ecc. Il parametro tecnico di riferimento, utilizzato per i fabbricati è la superficie commerciale che congloba, mediante l'applicazione di coefficienti riduttivi, consistenza di locali abitativi (o principali), accessori e pertinenze. I locali ad uso abitazione verranno considerati sulla base della superficie reale, al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi interni. Gli altri vani vengono valutati in base alla superficie reale, applicando il coefficiente di riduzione variabile in base alla destinazione d'uso. I prezzi sono stati determinati sulla base della propria esperienza, sondando gli operatori del mercato locale e sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio delle Banche dati delle quotazioni immobiliari tenuto dalla Agenzia del Territorio. Questi ultimi risultano elevati per la zona di riferimento (da € 770 a 1.150/mq.) mentre gli *asking price* rilevati in zona di recente per immobili simili ubicati in zone Agricole del territorio comunale oscillano da € 765,00 a 1.295/mq..

Dopo aver effettuato opportune indagini nel mercato immobiliare attivo in zona considerato il particolare momento di crisi dello stesso, caratterizzato da bassi livelli di scambi e ribassi dei prezzi di vendita, il tecnico estimatore scrivente può affermare che l'importo medio a metroquadrato di superficie commerciale normalmente utilizzato nelle compravendite di immobili aventi caratteristiche ordinarie si avvicina ad €. 850,00/mq. per cui il valore ordinario del bene oggetto di pignoramento si determina come riportato in precedenza in €. 247.648,00

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 2 - VILLA

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Eventuale maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Eventuale occupazione degli immobili;

- Eventuale adeguamento urbanistico edilizio;

Il valore di vendita forzata viene pertanto riformulato detraendo dal valore di mercato il costo della regolarizzazione urbanistico-catastale e applicando al risultato così ottenuto una detrazione percentuale prudenziale del 10% per tutte le altre voci che ricorrono nel presente caso

Tale percentuale prudenziale, tipicamente applicata alle stime "giudiziarie", riassume l'andamento della differenza di valore, tra valore di mercato e valore di vendita forzata nelle aste giudiziarie in Provincia di Cuneo, anche se l'andamento attuale del mercato edilizio come ben noto in crisi da molti anni tende ad innalzare tale percentuale.

VALORE DI MERCATO quota di 1/1 diritto di proprietà:	€ 263.126,00
- Spese di regolarizzazione urbanistico/edilizio/catastali:	- € 14.000,00
- Detrazione percentuale: (€ 263.126,00 - € 14.000,00) x 10% =	- € 24.912,60
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 2:	€ 224.213,40

che si arrotonda a € 224.200,00

LOTTO 3 - EX CASA COLONICA ORA MAGAZZINO

DESCRIZIONE BENI COMPONENTI IL LOTTO

- BENE N.8** ubicato in Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore n. 4
x casa colonica di tipo economico, all'atto di notifica dell'atto di precetto distinto catastalmente al foglio 16 particella 127, sito in loc. Rivetti Superiore, sito del centro aziendale dell'esecutato, attualmente distinto al NCEU con il numero di particella 807. L'area si presenta come un vecchio fabbricato ad uso abitativo risalente ai primi anni del secolo scorso, utilizzato in passato dai genitori e dai nonni dell'esecutato, disposto su 2 piani fuori terra. Al piano terra si trovano n.1 camera n. 2 locali di sgombero, la scala di collegamento al piano superiore e n.1 autorimessa cui si accede transitando sulle particelle 131 e 146 di proprietà degli esecutati ma non colpita dalla presente procedura. Al piano 1° si trovano n. 4 vani abitativi, n.2 piccoli terrazzi e n.1 bagno. Vi è pure un fienile cui si accede solotramite le predette particelle 131 e 146. Lo stato di finitura mostra tutta la sua vetustà e attualmente l'immobile è usato come magazzino/sgombero. La struttura portante è in muratura di mattoni, I solai sono stati realizzati con putrelle in ferro e mattoni, il tetto è stato eseguito in legno con manto di copertura in coppi in laterizio. Le pareti sono intonacate mentre i pavimenti sono in graniglia o in mattonelle di laterizio, in alcuni limitati casi in ceramica risalente agli anni '60 del secolo scorso. I serramenti sono in legno e vetri con persiana di chiusura. Il Sistema di riscaldamento è assente, l'impianto elettrico è esterno, tranne che nel bagno, dove è incassato. **Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 807, Sub.1 categoria A3 rendita €224,92 e categoria C6 rendita catastale €74,11.** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene:

CONSISTENZA BENE N.8 - EX CASA COLONICA DI TIPO ECONOMICO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (SUB1)	1200mq	1670mq	1,00	1670mq	240m	T-1
Balcone scoperto	50mq	50mq	0,25	125mq	000m	1
Cortile	1020mq	1020mq	0,18	1836mq	000m	T
garage (autonomo - SUB2)	410mq	530mq	0,33	1749mq	253m	T
Altri accessori (ex fienile - SUB1)	530mq	600mq	0,20	1200mq	450m	1
Totale superficie convenzionale:				216,10 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				216,10 mq		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 8 - ex casa colonica	261,0mq	55000€/mq	€ 1188500	1000	€ 1188500
Totale lotto:					€ 1188500

Il criterio di stima è volto alla determinazione del più probabile valore commerciale, comparando il bene pignorato con quello, noto, di immobili presenti nella zona ed aventi analoghe caratteristiche di ubicazione, superficie, dotazioni, esposizione, ecc. Il parametro tecnico di riferimento, utilizzato per i fabbricati è la superficie commerciale che congloba, mediante l'applicazione di coefficienti riduttivi, consistenza di locali abitativi (o principali), accessori e pertinenze. I locali ad uso abitazione verranno considerati sulla base della superficie reale, al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi interni. Gli altri vani vengono valutati in base alla superficie reale, applicando il coefficiente di riduzione variabile in base alla destinazione d'uso. I prezzi sono stati determinati sulla base della propria esperienza, sondando gli operatori del mercato locale e sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio delle Banca dati delle quotazioni immobiliari tenuto dalla Agenzia del Territorio. Questi ultimi risultano elevati per la zona di riferimento (da €. 620 a 910/mq.) mentre gli *asking price* rilevati in zona di recente per immobili simili ubicati in zone Agricole del territorio comunale oscillano da €. 650,00 a 1.000/mq..

Dopo aver effettuato opportune indagini nel mercato immobiliare attivo in zona considerato il particolare momento di crisi dello stesso, caratterizzato da bassi livelli di scambi e ribassi dei prezzi di vendita, il tecnico estimatore scrivente può affermare che l'importo medio a metroquadrato di superficie commerciale normalmente utilizzato nelle compravendite di immobili aventi caratteristiche ordinarie si avvicina ad €. 500,00/mq. per cui il valore ordinario del bene oggetto di pignoramento si determina come riportato in precedenza in €. 108.050,00.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 3- EX CASA COLONICA ORA MAGAZZINO

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Eventuale maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Eventuale occupazione degli immobili;
- Eventuale adeguamento urbanistico edilizio;

Il valore di vendita forzata viene pertanto riformulato detraendo dal valore di mercato il costo della regolarizzazione urbanistico-catastale e applicando al risultato così ottenuto una detrazione percentuale prudenziale del 10% per tutte le altre voci che ricorrono nel presente caso

Tale percentuale prudenziale, tipicamente applicata alle stime "giudiziarie", riassume l'andamento della differenza di valore, tra valore di mercato e valore di vendita forzata nelle aste giudiziarie in Provincia di Cuneo, anche se l'andamento attuale del mercato edilizio come ben noto in crisi da molti anni tende ad innalzare tale percentuale.

VALORE DI MERCATO quota di 1/1 diritto di proprietà: € 118.855,00
 - Detrazione percentuale: € 118.855,00 x 10% = - € 11.885,00

VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 3: € 106.970,00

che si arrotonda a € 107.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANTA PIANO TERRENO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANTA PIANO PRIMO



situazione del SUB 1 rappresentata al NCEU a seguito del nuovo accatasta~~mento~~ redatto su ~~mandato~~ del G.E.

PIANTA PIANO TERRENO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

situazione del SUB 2 rappresentata al NCEU a seguito del nuovo accatasta~~mento~~ redatto su ~~mandato~~ del G.E.



LOTTO 4 MAGAZZINO DI ANTICA COSTRUZIONE

DESCRIZIONE BENI COMPONENTI IL LOTTO

- BENE N.9** ubicato in Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore senza numero civico. All'atto di notifica dell'atto di precetto, il bene era distinto catastalmente al foglio 16 particella 242, sito in loc. Rivetti Superiore, a pochi passi dal centro aziendale dell'esecutato. **Attualmente distinto al NCEU con il numero di particella 813 sub 1** che confina a NORD con la particella 750, a OVEST e a SUD con la particella 243 e ad EST con la strada comunale. Il bene è stato costruito in muratura portante di mattoni e malta cementizia, orizzontamenti in putrelle di ferro e mattoni, tetto con grande e piccolo orditura in legno e coppi, il tutto di antica fattura. Le chiusure dei varchi di accesso al piano terra, sono in legno e vetri o ferro e vetri. L'unico varco al piano 1° è privo di serramento, disposto su 2 piani fuori terra. Al piano terra si trova n.1 vano mentre al piano 1° si trova n.1 vano aperto sul fronte EST con affaccio sulla viabilità comunale. Attualmente l'immobile è usato come magazzino/sgombero. Le pareti esterne sono parzialmente intonacate mentre internamente sono per lo più da intonacare. La struttura è priva di impianti e finiture.

Valore di stima del bene:

CONSISTENZA BENE N.9 - MAGAZZINO/SGOMBERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino/sgombero	390mq	480mq	1,00	480mq	da 300a 500m	
Totale superficie convenzionale:				480mq		
Superficie convenzionale complessiva:				480mq		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 9 - Magazzino	48mq	3500€/mq	€ 168000	1000	€ 168000
Totale lotto:					€ 168000

Il criterio di stima è volto alla determinazione del più probabile valore commerciale, comparando il bene pignorato con quello, noto, di immobili presenti nella zona ed aventi analoghe caratteristiche di ubicazione, superficie, dotazioni, esposizione, ecc. Il parametro tecnico di riferimento, utilizzato per i fabbricati è la superficie commerciale che congloba, mediante l'applicazione di coefficienti riduttivi, consistenza di locali abitativi (o principali), accessori e pertinenze. I locali ad uso abitazione verranno considerati sulla base della superficie reale, al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi interni. Gli altri vani vengono valutati in base alla superficie reale, applicando il coefficiente di riduzione variabile in base alla destinazione d'uso. I prezzi sono stati determinati sulla base della propria esperienza, sondando gli operatori del mercato locale e sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio delle Banche dati delle quotazioni immobiliari tenuto dalla Agenzia del Territorio. Questi ultimi risultano elevati per la zona di riferimento (da €. 385 a 580/mq.) mentre non si sono potuti rilevare gli *asking price* per immobili simili ubicati in zone Agricole del territorio comunale in quanto di solito questo tipo di fabbricato non viene venduto da solo ma all'interno del terreno agricolo che lo "contiene".

Dopo aver effettuato opportune indagini nel mercato immobiliare attivo in zona considerato il particolare momento di crisi dello stesso, caratterizzato da bassi livelli di scambi e ribassi dei prezzi di vendita, il tecnico estimatore scrivente può affermare che l'importo medio a metroquadrato di superficie commerciale normalmente utilizzato nelle compravendite di immobili aventi caratteristiche ordinarie per beni immobili simili si avvicina ad €. 350,00/mq. per cui il valore ordinario del bene oggetto di pignoramento si determina come riportato in precedenza in €. 16.800,00. Questo anche in

considerazione del fatto che l'immobile è completamente privo di impianti e servizi tecnologici e la tipologia costruttiva ha caratteristiche inferiori alla media di beni paragonabili reperibili in zona.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 4 - MAGAZZINO

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene;
- Difficoltà a visionare l'immobile;
- Mancata attività di marketing;
- Eventuale maggior imposta per il trasferimento del bene;
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene;
- Eventuale occupazione degli immobili;
- Eventuale adeguamento urbanistico edilizio;



Il valore di vendita forzata viene pertanto riformulato detraendo dal valore di mercato il costo della regolarizzazione urbanistico-catastale e applicando al risultato così ottenuto una detrazione percentuale prudenziale del 10% per tutte le altre voci che ricorrono nel presente caso

Tale percentuale prudenziale, tipicamente applicata alle stime "giudiziarie", riassume l'andamento della differenza di valore, tra valore di mercato e valore di vendita forzata nelle aste giudiziarie in Provincia di Cuneo, anche se l'andamento attuale del mercato edilizio come ben noto in crisi da molti anni tende ad innalzare tale percentuale.

VALORE DI MERCATO quota di 1/1 diritto di proprietà:	€ 16.800,00
- Detrazione percentuale: € 16.800,00 x 10% =	- € 1.680,00
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 3:	€. 15.120,00

che si arrotonda a € 15.500,00



situazione del SUB 1 rappresentata al NCEU a seguito del nuovo accatasta~~m~~ento redatto su ~~m~~andato del G.E.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n.4 lotti così costituiti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Neive (CN) - località Rio Freddo:**fg.6 particella 341**
Terreno agricolo pianeggiante condotto a nocchie, della superficie di circa mq. 2788,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Neive (CN) - località Rio Freddo:**fg.6 particella 293**
Terreno agricolo non coltivato, destinato a bosco misto, della superficie di circa mq. 266,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Neive (CN) - località Tosone:**fg.16 particella 18**
Terreno agricolo pianeggiante condotto a nocchie, della superficie di circa mq. 1897,00
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore:**fg.16 particella 715**
Terreno agricolo collinare condotto a vigneto varietà Arneis, della superficie di circa mq. 2507,00
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore:**fg. 16 particella 814**
Terreno agricolo collinare condotto a Nebbiolo, della superficie di circa mq. 660,00 che deriva dal frazionamento del terreno fg. 16 n. 242 oggetto di variazione per introduzione in mappa di un Vecchio fabbricato rurale mai censito;
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore:**fg. 16 particella 243**
Terreno agricolo collinare condotto a Nebbiolo, della superficie di circa mq. 2330,00

VALORE STIMATO :€. 129.300,00

LOTTO 2

- **BENE N.7** - ubicato in Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore n.6

Villa sita in zona collinare, all'atto di notifica dell'atto di precetto, distinto catastalmente al foglio 16 particella 145, sito in loc. Rivetti Superiore, sito del centro aziendale dell'esecutato, attualmente distinto al NCEU con il numero di particella 808. Il bene si presenta disposto su 2 piani fuori terra, di cui 1 seminterrato che ospita l'autorimessa e altri 4 vani accessori tra cui la CT. Al piano 1° si trovano n. 9 vani abitativi, porticato, n.2 balconi. La proprietà è circondata a NORD e ad EST da cortile da cui si accede alla strada comunale passando sulla particella 131 di proprietà dell'esecutato. Sempre sul mappale, lungo il fronte SUD si trova al piano seminterrato un ampio locale occupato da vasche per la fermentazione del vino ed il suo stoccaggio, edificato in assenza di titolo abilitativo, per cui occorre conseguire la sanatoria edilizia ai sensi del D.Lgs. 380_01 e s.m.i.. L'estradosso di questo locale è a tetto piano quasi complanare con il portico di ingresso alla proprietà oggetto di esecuzione. **Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 808, Sub.1, Categoria A7, rendita €486,76 e sub.2, categoria C2 rendita catastale €237,67.** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

VALORE STIMATO :€. 224.200,00

LOTTO 3

- **BENE N.8** ubicato in Neive (CN) - Borgata Rivetti Superiore n. 4
Ex casa colonica di tipo economico, all'atto di notifica dell'atto di precetto distinto catastalmente al foglio 16 particella 127, sito in loc. Rivetti Superiore, sito del centro aziendale dell'esecutato, attualmente distinto al NCEU con il numero di particella 807. L'area si presenta come un vecchio fabbricato ad uso abitativo risalente ai primi anni del secolo scorso, utilizzato in passato dai genitori e dai nonni dell'esecutato, disposto su 2 piani fuori terra. Al piano terra si trovano n.1 camera n. 2 locali di sgombero, la scala di collegamento al piano superiore e n.1 autorimessa cui si accede transitando sulle particelle 131 e 146 di proprietà degli esecutati ma non colpita dalla

presente procedura. Al piano 1° si trovano n. 4 vani abitativi, n.2 piccoli terrazzi e n.1 bagno. Vi è pure un fienile cui si accede solo tramite le predette particelle 131 e 146. Lo stato di finitura mostra tutta la sua vetustà e attualmente l'immobile è usato come magazzino/sgombero. La struttura portante è in muratura di mattoni, I solai sono stati realizzati con putrelle in ferro e mattoni, il tetto è stato eseguito in legno con manto di copertura in coppi in laterizio. Le pareti sono intonacate mentre i pavimenti sono in graniglia o in mattonelle di laterizio, in alcuni limitati casi in ceramica risalente agli anni '60 del secolo scorso. I serramenti sono in legno e vetri con persiana di chiusura. Il Sistema di riscaldamento è assente, l'impianto elettrico è esterno, tranne che nel bagno, dove è incassato. **Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 807, Sub.1 categoria A3 rendita €224,92 e sub 2. categoria C6 rendita catastale €74,11.** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

VALORE STIMATO :€. 107.000,00

LOTTO 4

- **BENE N.9** ubicato in Neive (CN) – Borgata Rivetti Superiore senza numero civico.

Magazzino agricolo di piccole dimensioni, disposto su 2 piani fuori terra, privo di finiture. Il bene è stato costruito in muratura portante di mattoni e malta cementizia, orizzontamenti in putrelle di ferro e mattoni, tetto con grande e piccolo orditura in legno e coppi, il tutto di antica fattura. Le chiusure dei varchi di accesso al piano terra, sono in legno e vetri o ferro e vetri. L'unico varco al piano 1° è privo di serramento, disposto su 2 piani fuori terra. Al piano terra si trova n.1 vano mentre al piano 1° si trova n.1 vano aperto sul fronte EST con affaccio sulla viabilità comunale. Attualmente l'immobile è usato come magazzino/sgombero. Le pareti esterne sono parzialmente intonacate mentre internamente sono per lo più da intonacare. La struttura è priva di impianti e finiture. **Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 813, Sub.1, Categoria C2, rendita €52,37.** L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

-VALORE STIMATO :€. 15.500,00

TOTALE VALORE STIMATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE:

€. 476.000,00

(diconsi euro quattrocentosettansemila)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Santo Stefano Belbo, li 24.10.2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bodrito Ezio

[documento firmato digitalmente]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Beni N° 1-2-3- 4 5-6- Terreni			
Ubicazione:	NEVE(CN) - loc. Rio Freddo, loc. Tosone, Borgata Rivetti Superiore		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni agricoli, identificati al catasto terreni (NCT) - Fg. 6 Part. 34, Fg. 6 part. 28 e 16 particelle nn. 18758424		
Descrizione:	Terreni agricoli in produzione, destinati a nocciolo e vigneto oltre ad un piccolo appezzamento a bosco.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Bene N° 7 - villa			
Ubicazione:	NEVE(CN) - Borgata Rivetti Superiore civ 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato isolato destinato a villa e magazzino sottostante, identificato al catasto urbano (NCEU) - Fg. 16 Part. 803 sub 1 e sub 2		
Descrizione:	Villa disposta su 2 piani fuori terra, di cui il piano seminterrato parzialmente interrato lato cortile e libero sul fronte NORD, composta da parte abitativa al piano rialzato e magazzino/autorimessa al piano seminterrato. L'immobile ultimato nel 1981, presenta struttura portante in c.a. e finiture e dotazioni dell'epoca. Vi sono di forma edilizie da sanare ai sensi del DPR 380/01 e sm.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3

Bene N° 8- ex casa colonica ora magazzino			
Ubicazione:	NEVE(CN) - Borgata Rivetti Superiore civ 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato più ampio, in passato destinato a casa colonica e magazzini, ora destinato a magazzino, identificato al catasto urbano (NCEU) - Fg. 16 Part. 807 sub 1 e sub 2		
Descrizione:	Vecchio edificio risalente ai primi anni del secolo scorso, costruito in muratura portante, solai in putrelle e laterizio, tetto in legno e manto di copertura in coppi, disposto su 2 piani con accesso pedonale dalla strada comunale e accesso carraio tramite cortile di proprietà degli esecutari non colpito dalla procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

Bene N° 9 – magazzino			
Ubicazione:	NEIVE(CN) - Borgata Rivetti Superiore senza numero civico		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Piccolo fabbricato isolato, destinato a magazzino, identificato al catasto urbano (NCEU) - Fg. 16 Part. 8/3 sub. 1		
Descrizione:	Vecchio edificio risalente ai primi anni del secolo scorso, costruito in muratura portante, solai in putrelle e laterizio, tetto in legno e manto di copertura in coppi, disposto su 2 piani fuori terra, con accesso carrai e pedonale direttamente dalla strada comunale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Rappresentazione grafica dell'ubicazione dei lotti sul foglio 16

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Rappresentazione grafica dell'ubicazione dei lotti sul foglio 6 del comune di Neive



Rappresentazione grafica dell'ubicazione dei lotti sul foglio 16 del comune di Neive (vicino alla ferrovia)

