

TRIBUNALE DI ASTI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 21/2019

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE

SOCIETA' COOPERATIVA

(Avv. Raffaella Tealdo)

contro

XXX XXX

PERITO STIMATORE

Giuseppe geom. CONTORNO – Via Ratti n.4 – 14100 Asti

Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti Dr. Marco Bottallo.

Con decreto di convocazione del 01/07/2019, la S.V.I. nominava il sottoscritto Giuseppe geom. CONTORNO, con studio tecnico in Asti, Via Ratti n.4, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n.1222 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 21/2019, invitandolo a comparire all'udienza del 18/07/2019 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato peritale.

... omissis ...

1

Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali contattandolo a mezzo Posta Elettronica Certificata.

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile, alla presenza del debitore in data 31/10/2019, e redatto apposito verbale (*allegato n. 1*).

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza; non risulta necessaria, pertanto, alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore pignorante in merito a certificazioni mancanti o inidonei.

Viene di seguito predisposto l'elenco ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI sulla base dei documenti in atti e di ulteriori accertamenti ipocatastali (**allegato n. 2**).

Intestatari:

- XXX XXX nato ad XXX XXX il XXX XXX , C.F.: XXX XXX
Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXX XXX
- XXX XXX nata in XXX XXX il XXX XXX , C.F.: XXX XXX
Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXX XXX

Terzo datore di ipoteca

COMUNE			VIGLIANO D'ASTI (Codice L879)			
Nuovo Catasto Edilizio Urbano						
Foglio 2	Mapp. 828	Sub. 2	Cat. A/2	Cl. 1	Consistenza 10 vani	Rendita € 408,00
Foglio 2	Mapp. 828	Sub. 3	Cat. D/10	Cl. -	Consistenza -	Rendita € 834,00



Nuovo Catasto Terreni				
Foglio 2	Mapp. 828	Ente urbano	Superficie mq 1.770	Rendita € -

Intestatari:

- XXX XXX nato ad XXX XXX il XXX XXX ,

C.F.: XXX XXX

Proprietà per 1000/1000

COMUNE			VIGLIANO D'ASTI (Codice L879)			
Nuovo Catasto Edilizio Urbano						
Foglio 2	Mapp. 825 (ex 223)	Sub. ---	Cat. D/10	Cl. -	Consistenza -	Rendita € 528,00
Nuovo Catasto Terreni						
Foglio 6	Mapp. 796	Qualità PRATO	Classe 1	Superficie mq 3.010	R.D. € 19,43	R.A. € 14,77
Foglio 6	Mapp. 397	Qualità VIGNETO	Classe 2	Superficie mq 3.522	R.D. € 38,20	R.A. € 29,10
Foglio 6	Mapp. 403	Qualità SEMINATIVO	Classe 3	Superficie mq 3.277	R.D. € 11,00	R.A. € 13,54
Foglio 6	Mapp. 641	Qualità VIGNETO	Classe 2	Superficie mq 884	R.D. € 9,59	R.A. € 7,30
Foglio 6	Mapp. 642	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €
	AA	SEMINATIVO	3	mq 300	1,01	1,24
	AB	PRATO	1	mq 56	0,36	0,27
Foglio 7	Mapp. 36	Qualità SEMINATIVO	Classe 2	Superficie mq 5.942	R.D. € 39,89	R.A. € 30,69
Foglio 6	Mapp. 319	Qualità VIGNETO	Classe 3	Superficie mq 2.630	R.D. € 16,30	R.A. € 16,98
Foglio 6	Mapp. 410	Qualità VIGNETO	Classe 3	Superficie mq 604	R.D. € 3,74	R.A. € 3,90
Foglio 2	Mapp. 825 (ex 223)	Ente urbano		Superficie mq 1.938	Rendita € -	



TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 01.12.1997 – Reg. Part. 7063, Reg. Gen. 9158
Atto tra vivi – Costituzione di vincolo di destinazione
Pubblico Ufficiale CANTAMESSA MARILENA
Rep. 4307 del 20.11.1997
- Nota del 05.06.2009 – Reg. Part. 3721, Reg. Gen. 5259
Atto tra vivi – Costituzione di vincolo di destinazione
Pubblico Ufficiale GABEI ROBERTO
Rep. 212582/46972 del 19/05/2009
- Nota del 08.11.2018 – Reg. Part. 7733, Reg. Gen. 10074
Atto tra vivi – Compravendita
Pubblico Ufficiale GIROLA ALBERTO
Rep. 13379/11032 del 07.11.2018
- Nota del 06.02.2019 – Reg. Part. 918, Reg. Gen. 1138
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI ASTI
Rep. 4880/2019 del 28.12.2018

TRASCRIZIONI A FAVORE

- Nota del 21.04.1997 – Reg. Part. 2615, Reg. Gen. 3234
Atto tra vivi - Compravendita
Pubblico Ufficiale CANTAMESSA MARILENA
Rep. 3418 del 08.04.1997
- Nota del 21.04.1997 – Reg. Part. 2616, Reg. Gen. 3235
Atto tra vivi - Compravendita
Pubblico Ufficiale CANTAMESSA MARILENA
Rep. 3418 del 08.04.1997
- Nota del 05.05.1997 – Reg. Part. 2949, Reg. Gen. 3652
Atto per causa di morte – Certificato di denunciata Successione
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO
Rep. 45/1568 del 09.10.1995
- Nota del 19.12.1997 – Reg. Part. 7526, Reg. Gen. 9752
Atto tra vivi - Compravendita



Pubblico Ufficiale CANTAMESSA MARILENA

Rep. 4372 del 10.12.1997

- Nota del 13.05.1999 – Reg. Part. 3107, Reg. Gen. 4301

Atto tra vivi - Compravendita

Pubblico Ufficiale CANTAMESSA MARILENA

Rep. 6875 del 24.04.1999

- Nota del 15.06.2009 – Reg. Part. 3897, Reg. Gen. 5515

Atto tra vivi - Compravendita

Pubblico Ufficiale GABEI ROBERTO

Rep. 212580/46970 del 19.05.2009

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 15.06.2009 – Reg. Part. 936, Reg. Gen. 5516

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico Ufficiale GABEI ROBERTO

Rep. 212581/46971 del 19.05.2009

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione del 01.03.2010 – Reg. Part. 217, Reg. Gen. 1990 – Surrogazione
2. Annotazione del 01.09.2010 – Reg. Part. 1152, Reg. Gen. 8851 – Restrizione di beni
3. Annotazione del 12.11.2018 – Reg. Part. 1016, Reg. Gen. 10130 – Restrizione di beni

- Nota del 23.02.2011 – Reg. Part. 336, Reg. Gen. 1712

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Pubblico Ufficiale GILI GIORGIO

Rep. 37516/15967 del 18.02.2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione del 12.11.2018 – Reg. Part. 1017, Reg. Gen. 10131 – Restrizione di beni

Lo scrivente ha acquisito la seguente documentazione (**allegato 3**):

COMUNE			VIGLIANO D'ASTI (Codice L879)
Nuovo Catasto Edilizio Urbano			
Foglio 2	Mapp. 828	Sub. 2	L'atto di provenienza è costituito dall'atto di compravendita Notaio Roberto Gabei in data 19/05/2009, Repertorio n. 212580, in favore dei signori XXX XXX e XXX XXX ;
Foglio 2	Mapp. 828	Sub. 3	

Nuovo Catasto Terreni		
Foglio 2	Mapp. 828	L'atto di provenienza è costituito dall'atto di compravendita Notaio Roberto Gabei in data 19/05/2009, Repertorio n. 212580, in favore dei signori XXX XXX e XXX XXX ;

Intestatari:

- XXX XXX nato ad XXX XXX il XXX XXX ,
C.F.: XXX XXX

Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXX XXX

- XXX XXX nata in XXX XXX il XXX XXX ,
C.F.: XXX XXX

Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXX XXX

Terzo datore di ipoteca

*** *** ***

COMUNE		VIGLIANO D'ASTI (Codice L879)
Nuovo Catasto Edilizio Urbano		
Foglio 2	Mapp. 825 (ex 223)	L'atto di provenienza ultraventennale è costituito dall'atto di compravendita Notaio Marilena Cantamessa in data 08/04/1997, Repertorio n. 3418, e trascritto il 21/04/1997 ai nn. 3235/2616, in favore del signor XXX XXX
Nuovo Catasto Terreni		
Foglio 6	Mapp. 796	L'atto di provenienza ultraventennale è costituito dall'atto di compravendita Notaio Marilena Cantamessa in data 24/04/1999, Repertorio n. 6875, e trascritto il 13/05/1999 ai nn. 4301/3107, in favore del signor XXX XXX
Foglio 6	Mapp. 397	L'atto di provenienza ultraventennale è costituito dall'atto di compravendita Notaio Marilena Cantamessa in data 10/12/1997, Repertorio n. 4372, e trascritto il 19/12/1997 ai nn. 9752/7526, in favore del signor XXX XXX
Foglio 6	Mapp. 403	
Foglio 6	Mapp. 641	
Foglio 6	Mapp. 642	
Foglio 7	Mapp. 36	L'atto di provenienza ultraventennale è costituito dall'atto di compravendita Notaio Marilena Cantamessa in data 08/04/1997,

		Repertorio n. 3418, e trascritto il 21/04/1997 ai nn. 3234/2615, in favore del signor XXX XXX
Foglio 6	Mapp. 319	Dichiarazione di Successione del 26.08.1994 prot. 205693, in atti dal 10.12.2001 in morte di XXX XXX .
Foglio 6	Mapp. 410	Si precisa che con Verbale Pretura di Asti n.6/7/64 Registrato U.R. asti il 29.11.1994 al num.1904 serie IV, vi è stata la rinuncia da parte di XXX XXX e XXX XXX . Non è stata reperita l'accettazione di eredità.
Foglio 2	Mapp. 825 (ex 223)	L'atto di provenienza ultraventennale è costituito dall'atto di compravendita Notaio Marilena Cantamessa in data 08/04/1997, Repertorio n. 3418, e trascritto il 21/04/1997 ai nn. 3235/2616, in favore del signor XXX XXX

Intestatari:

- XXX XXX nato ad XXX XXX il XXX XXX ,
C.F.: XXX XXX
Proprietà per 1000/1000

3

Identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Per la corretta individuazione dei beni sono stati acquisiti dal sottoscritto:

- Gli estratti della mappa del Nuovo Catasto Terreni (*allegato n. 4*);
- Le planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate alla data del pignoramento (*allegato n. 5*);
- Le visure catastali storiche al NCEU e al NCT aggiornate alla data del pignoramento (*allegato n. 6*)

Il pignoramento ha come oggetto diverse unità immobiliari aventi destinazione residenziale e produttiva, oltre a diversi terreni agricoli, il tutto sito nel Comune di Vigliano d'Asti (AT).

La descrizione catastale attuale degli immobili pignorati è la seguente:

Intestatari:

- XXX XXX nato ad XXX XXX il XXX XXX ,
C.F.: XXX XXX
Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXX XXX
- XXX XXX nata in XXX XXX il XXX XXX ,
C.F.: XXX XXX
Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXX XXX

Terzo datore di ipoteca

		COMUNE	VIGLIANO D'ASTI (Codice L879)			
Nuovo Catasto Edilizio Urbano						
Foglio 2	Mapp. 828	Sub. 2	Cat. A/2	Cl. 1	Consistenza 10 vani	Rendita € 408,00
Foglio 2	Mapp. 828	Sub. 3	Cat. D/10	Cl. -	Consistenza -	Rendita € 834,00
Nuovo Catasto Terreni						
Foglio 2	Mapp. 828	Ente urbano			Superficie mq 1.770	Rendita € -

Intestatari:

- XXX XXX nato ad XXX XXX il XXX XXX ,
C.F.: XXX XXX
Proprietà per 1000/1000

COMUNE			VIGLIANO D'ASTI (Codice L879)			
Nuovo Catasto Edilizio Urbano						
Foglio 2	Mapp. 825 (ex 223)	Sub. ---	Cat. D/10	Cl. -	Consistenza -	Rendita € 528,00
Nuovo Catasto Terreni						
Foglio 6	Mapp. 796	Qualità PRATO	Classe 1	Superficie mq 3.010	R.D. € 19,43	R.A. € 14,77
Foglio 6	Mapp. 397	Qualità VIGNETO	Classe 2	Superficie mq 3.522	R.D. € 38,20	R.A. € 29,10
Foglio 6	Mapp. 403	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.

		SEMINATIVO	3	mq 3.277	€ 11,00	€ 13,54
Foglio 6	Mapp. 641	Qualità VIGNETO	Classe 2	Superficie mq 884	R.D. € 9,59	R.A. € 7,30
Foglio 6	Mapp. 642	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €
	AA	SEMINATIVO	3	mq 300	1,01	1,24
	AB	PRATO	1	mq 56	0,36	0,27
Foglio 7	Mapp. 36	Qualità SEMINATIVO	Classe 2	Superficie mq 5.942	R.D. € 39,89	R.A. € 30,69
Foglio 6	Mapp. 319	Qualità VIGNETO	Classe 3	Superficie mq 2.630	R.D. € 16,30	R.A. € 16,98
Foglio 6	Mapp. 410	Qualità VIGNETO	Classe 3	Superficie mq 604	R.D. € 3,74	R.A. € 3,90
Foglio 2	Mapp. 825 (ex 223)	Ente urbano		Superficie mq 1.938	Rendita € -	

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente relazione peritale in data 31.10.2019 prendendo visione dello stato dei luoghi; ha eseguito le misurazioni utili e necessarie per rispondere in modo esaustivo ai quesiti posti ed ha riportato **all'allegato n.7** la documentazione fotografica alla quale è correlata la descrizione di seguito esposta.

Il complesso immobiliare composto dai corpi di fabbrica oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di fabbricato destinato a residenza con annessa la parte destinata all'attività agricola dell'esecutato; lo stesso si sviluppa su tre piani, due fuori terra oltre ad un piano seminterrato; sulla stessa area è presente un capannone, di più recente edificazione, adibito a ricovero attrezzi e stalla.

Il complesso si trova in Via Duca d'Aosta n.10 ed insiste sui mappali 825 e 828 del Foglio 2, Enti Urbani di superficie complessiva pari a mq 3.708 (fotografia n.00); allo stesso si accede dalla via pubblica attraverso due cancelli carrai (fotografie n.01-02)

Ai fini della presente descrizione si ritiene, al fine di una più semplice lettura, suddividere gli immobili in relazione al loro identificativo catastale.

Il fabbricato avente destinazione residenziale, identificato al **Foglio 2 mappale 828 sub 2**, si sviluppa su due piani fuori terra, le facciate sono intonacate e presumibilmente non tinteggiate da

molti anni, gli elementi oscuranti sono costituiti da gelosie alla piemontese, in parte in legno ed in parte in alluminio. Il manto di copertura è in tegole su orditura in legno per quanto concerne la manica principale, mentre il successivo ampliamento sul lato nord è costituito da onduline in fibrocemento (fotografie n.03-04).

Al piano terreno è presente una cucina con angolo cottura, i pavimenti sono in graniglia (fotografia n.05); adiacente alla medesima è presente una camera da letto (fotografia n.06) con pavimento in gres che è collegata ad un servizio igienico (fotografia n.07) dotato di sanitari e piatto doccia nonché di rivestimento delle pareti in piastrelle.

Sempre al piano terreno sono presenti due locali ripostiglio (fotografia n.08) attraverso i quali si può accedere alla stalla adiacente.

Nella sagoma originaria della casa ex rurale è presente ancora una camera destinata a studio/ufficio (fotografia n.09). sempre al piano terreno, però nella parte recuperata in un secondo tempo, sono presenti una camera da letto (fotografia n.10), un servizio igienico (fotografia n.11) ed un ampio salone (fotografie n.12 - 13) con una grande superficie vetrata. Questi ultimi locali sono dotati di pavimento in ceramica.

Salendo attraverso una scala in muratura rivestita con pedate in graniglia (fotografie n.14-15) si accede al piano secondo, dove troviamo tre camere da letto di discrete dimensioni (fotografie n.16-17-18) con pavimenti in graniglia.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico e riscaldamento con termosifoni in ghisa. I serramenti esterno sono in parte in legno ed in parte in alluminio.

Lo stato manutentivo dell'immobile risulta essere appena sufficiente.

Il fabbricato avente destinazione produttiva legata all'azienda agricola dell'esecutato, identificato al **Foglio 2 mappale 828 sub 3**, si sviluppa su tre, due piani fuori terra e uno seminterrato; le facciate sono in parte intonacate ma con evidenti segni degrado, in parte sono costituite da blocchetti in cls ed in parte in mattoni in laterizio non intonacati (fotografie n.19-20)

Al piano terreno è presente una stalla destinata all'allevamento dei bovini con pavimento in battuto di cemento e serramenti in metallo e vetro (fotografie n. 21-22); al di sopra della stessa troviamo un fienile a nudo tetto tamponato con laterizi a nido d'ape (fotografie n.23-24).

In aderenza alla stalla, sempre al piano terreno, è presente un ricovero attrezzi a nudo tetto a cui è stata aggiunta una più ampia tettoia aperta, anch'essa a nudo tetto con copertura in lamiera, che

dovrà essere rimossa in quanto non rispondente all'attuale normativa di PRGC (fotografie n.25 - 26 - 27).

Al piano seminterrato invece sono presenti tre ampi locali sempre destinati all'azienda agricola. Il primo ha funzione di cantina per vinificazione, adeguatamente piastrellata con piastrelle di gres e canaline di raccolta dei liquidi (fotografia n.28); gli altri due fungono da deposito attrezzi e mezzi agricoli (fotografie n.29-30-31) si trovano in parte sotto la civile abitazione mentre uno ha copertura in onduline su struttura in legno. Esternamente è presente un basso fabbricato, regolarmente censito al NCEU ma di cui non si è trovata documentazione, molto presumibilmente realizzato antecedentemente il 01/09/1967, destinato a tettoia e pollaio per animali da cortile (fotografia n.32). Lo stato generale dei beni pignorati risulta essere appena sufficiente per la propria destinazione d'uso.

Il secondo fabbricato avente destinazione produttiva legata all'azienda agricola dell'esecutato, identificato al **Foglio 2 mappale 825**, si sviluppa su un unico piano fuori terra; trattasi di un capannone a se stante, realizzato con struttura in metallo, la parte inferiore è tamponata con blocchetti in cls mentre superiormente sono presenti dei serramenti in ferro e vetro; i portoni scorrevoli di accesso sono in metallo (fotografie n.33-34). Lo stesso ha funzioni di deposito attrezzi agricoli ma è anche utilizzato come stalla per i bovini (fotografie n.35-36). In aderenza allo stesso è stata realizzata una tettoia, la cui copertura è costituita da lastre in lamiera poggianti su pali in legno, che da una parte sono appoggiati al capannone appena citato mentre la parte più bassa è appoggiata su un terrapieno (che costituisce il piano del cortile del fabbricato principale) protetto anch'esso da lamiere dietro le quali non si è avuto modo di accedere per una più precisa descrizione (fotografie n.37-38-39).

Lo stato generale dei beni pignorati risulta essere appena sufficiente per la propria destinazione d'uso.



Per quanto riguarda i terreni agricoli oggetto della presente relazione possiamo così riassumere le loro caratteristiche:

Foglio 6	Mapp. 796	Qualità PRATO	Superficie mq 3.010	Trattasi di un appezzamento di modeste dimensioni, di non comodo accesso dalla strada asfaltata in quanto è necessario percorrere un tratto di strada sterrata privata; è pressoché pianeggiante, destinato a pascolo o seminativo (fotografia n.40).
Foglio 6	Mapp. 397	Qualità VIGNETO	Superficie mq 3.522	Trattasi di un appezzamento complessivamente di discrete dimensioni, di non comodo accesso dalla strada asfaltata in quanto è necessario percorrere un tratto di strada sterrata privata; in parte pianeggiante ed in parte in leggera collina, destinato a pascolo o seminativo (fotografia n.41).
Foglio 6	Mapp. 403	Qualità SEMINATIVO	Superficie mq 3.277	
Foglio 6	Mapp. 641	Qualità VIGNETO	Superficie mq 884	
Foglio 6	Mapp. 642 AA AB	Qualità SEMINATIVO PRATO	Superficie mq 300 mq 56	
Foglio 7	Mapp. 36	Qualità SEMINATIVO	Superficie mq 5.942	Trattasi di un appezzamento di discrete dimensioni, di comodo accesso dalla strada asfaltata; in parte e pressoché pianeggiante, destinato a pascolo o seminativo (fotografia n.42).
Foglio 6	Mapp. 319	Qualità VIGNETO	Superficie mq 2.630	Trattasi di una lista di terreno di non comodo accesso dalla strada asfaltata in quanto è necessario percorrere un tratto di strada sterrata privata; attualmente risulta essere incolta e non curata da alcuni anni (fotografia n.43).
Foglio 6	Mapp. 410	Qualità VIGNETO	Superficie mq 604	

Vista la situazione presente in loco, sebbene le colture catastali risultino essere a prato, vigneto e seminativo, si è potuto riscontrare che la destinazione attuale sia principalmente a prato, con esclusione delle particelle 319 e 410 del foglio 6, attualmente incolte e destinate a gerbido.

Per appezzamenti di analoga natura le quotazioni sono piuttosto basse.

Considerando che gli appezzamenti non si trovano in un sol corpo, ma sono comunque comodi all'accesso con mezzi agricoli in quanto vicini alla viabilità sia comunale che vicinale, possiamo stimare un prezzo medio di mercato pari a circa 1,38 €/mq per i seminativi e €/mq 0,80 per

*** *** ***

Vengono di seguito calcolate le superfici calpestabili delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Foglio 2	Mapp. 828	Sub. 2	Cat. A/2	Cl. 1	Consistenza 10 vani	Rendita € 408,00
----------	-----------	--------	----------	-------	----------------------------	-------------------------

PIANO TERRENO

~ Soggiorno	mq 32,12
~ Cucina	mq 20,36
~ Camera 1	mq 20,20
~ Camera 2	mq 19,44
~ Camera 3	mq 17,74
~ Ripostiglio 1	mq 7,46
~ Ripostiglio 2	mq 9,26
~ Bagno 1	mq 7,18
~ Bagno 2	mq 3,84
~ Disimpegno 1	mq 4,72
~ Disimpegno 2	mq 4,69
~ Balcone	mq 5,50

PIANO PRIMO

~ Camera	mq 14,60
~ Camera	mq 19,44
~ Camera	mq 19,40
~ Locale di sgombero	mq 20,50
~ Balcone	mq 8,60

Per una superficie calpestabile totale relativa all' U.I. residenziale pari a 235.05 mq.

Nel caso in esame, per il calcolo della superficie commerciale è necessario comprendere:

- Il 100% delle pareti interne divisorie
- Il 100% delle pareti perimetrali indipendenti
- Il 50% delle pareti perimetrali non indipendenti
- Il 25% dei terrazzi e delle cantine

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale risulta essere pari:

N.C.E.U. Fg. 2 n. 828 Sub. 2 Cat. A/2 Cl. 1 Vani 10 **mq 297,63**

*** **

Foglio 2	Mapp. 828	Sub. 3	Cat. D/10	Cl. -	Consistenza -	Rendita € 834,00
----------	-----------	--------	-----------	-------	---------------	------------------

PIANO INTERRATO

- ~ Cantina mq 96,54
- ~ Ricovero attrezzi agricoli mq 94,07
- ~ Ricovero attrezzi agricoli mq 132,59
- ~ Ricovero attrezzi agricoli mq 14,05
- ~ Ricovero attrezzi agricoli mq 19,35

PIANO TERRENO

- ~ Stalla mq 94,95
- ~ Ricovero attrezzi agricoli mq 26,56

PIANO PRIMO

- ~ Fienile a nudo tetto mq 108,96

Per una superficie calpestabile totale relativa all' U.I. residenziale pari a **587,07 mq.**

Nel caso in esame, per il calcolo della superficie commerciale è necessario comprendere:

- Il 100% delle pareti interne divisorie
- Il 100% delle pareti perimetrali indipendenti
- Il 50% delle pareti perimetrali non indipendenti

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale risulta essere pari:

N.C.E.U. Fg. 2 n. 828 Sub. 3 Cat. D/10 **mq 708,48**

*** **

Foglio 2	Mapp. 825 (ex 223)	Sub. ---	Cat. D/10	Cl. -	Consistenza -	Rendita € 528,00
----------	-----------------------	----------	-----------	-------	---------------	------------------

PIANO TERRENO

- ~ Capannone Uso agricolo mq 307,06
- ~ Tettoia aperta su due lati mq 161,73

Per una superficie calpestabile totale relativa all' U.I. residenziale pari a 468,79 mq.

Nel caso in esame, per il calcolo della superficie commerciale è necessario comprendere:

- Il 100% delle pareti interne divisorie
- Il 100% delle pareti perimetrali indipendenti
- Il 50% delle pareti perimetrali non indipendenti

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale risulta essere pari:

N.C.E.U. Fg. 2 n. 828 Sub. 3 Cat. D/10 **mq 480,31**

4

Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune ove lo stesso fu celebrato.

L'esecutato Sig. XXX XXX risulta, dalla verifica anagrafica rilasciata dal Comune di Vigliano d'Asti (**allegato n. 8**), essere coniugato dal 05.07.2008 con la Sig.ra XXX XXX, nata in XXX XXX il XXX XXX in regime patrimoniale di comunione dei beni.

5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; **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.

I dati indicati nel pignoramento, se pur formulati in forma sintetica, consentono l'esatta ed univoca identificazione degli immobili pignorati (**allegato n. 09**), con esclusione però della particella di terreno così censita al NCT: **Foglio 2 Mappale 276 Qualità Vigneto**.

Detto immobile risulta essere stato ceduto dall'esecutato con atto di compravendita redatto dal Notaio Girola Alberto e stipulato in data 07/11/2018 repertorio 13379 (**allegato n. 10**), quindi precedentemente al deposito dell'atto di pignoramento avvenuto in data 22/12/2018.

Al suddetto atto di compravendita è intervenuta, attraverso un proprio delegato, anche la "Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese Società Cooperativa" che ha avallato l'operazione per la riduzione del debito dell'esecutato.

6

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

Lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dai responsabili dell'Ufficio Tecnico Erariale le planimetrie catastali degli immobili pignorati (a firma del geometra XXX XXX iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Asti - **allegato n. 5**) delle quali ha potuto constatare la rispondenza delle stesse alla situazione attuale verificata in seguito a sopralluogo, con esclusione della tettoia posta al piano terreno che non è possibile sanare e di cui si specifica meglio in altri paragrafi della presente relazione.

7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale risultano essere censiti al N.C.E.U. e al NCT del Comune di Vigliano d'Asti come descritto nei paragrafi precedenti.

Il fabbricato residenziale con annessi i locali necessari all'attività agricola (Foglio 2 Mappale 828 sub. 2 e 3) ricade in zona che il PRGC del Comune di Vigliano d'Asti classifica come AREA B1 – Lotto edificato di Tipo D cui fa riferimento l'art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione (**allegato n. 11**)

Il fabbricato avente destinazione di capannone ad uso deposito attrezzi e generi agricoli (Foglio 2 Mappale 825) si trova invece in AREA AGRICOLA.

Per ciò che concerne i terreni agricoli, si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vigliano d'Asti in data 12/12/2019 (allegato n. 12)

8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati ; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 06 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi 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 altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il sottoscritto ha effettuato, in data 31.10.2019, ricerche presso i competenti uffici ed archivi comunali al fine di reperire gli atti autorizzativi inerenti i fabbricati in esame (allegato n. 13).

È bene dividere, ai fini dell'elenco delle autorizzazioni reperite, il fabbricato residenziale con annessi i locali necessari all'attività agricola (Foglio 2 Mappale 828 sub. 2 e 3) dal capannone ad uso deposito attrezzi e generi agricoli (Foglio 2 Mappale 825).

Relativamente al fabbricato residenziale con annessi i locali necessari all'attività agricola (Foglio 2 Mappale 828 sub. 2 e 3) possiamo sicuramente dire che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 (quindi anteriormente all'entrata in vigore della Legge n. 765 del 06.08.1967 "Modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150 e smei).

Relativamente allo stesso sono state reperite le seguenti pratiche edilizie, sia a nome dell'esecutato sig. XXX XXX che del Sig. XXX XXX , precedente intestatario.

- Concessione Edilizia 14/93 del 20.08.1993 : "Completamento di fabbricato rurale con formazione di vani e servizi igienici in cambio di destinazione d'uso di locali d'uso";
- Autorizzazione alla Abitabilità del 10/05/1995;
- Autorizzazione Edilizia n.03/2001 del 03.07/2001: Opere interne di ripristino locale cantina, sistemazione dei cortili esterni, muri di recinzione e contenimento - OPERE NON REALIZZATE;
- Permesso di Costruire gratuito n.03/2011 del 15.06.2011: "Realizzazione di Tettoia ad uso ricovero attrezzature e derrate" - MAI REALIZZATA
- Richiesta 2012 Nuova tettoia in Variante SOSPESA E MAI REALIZZATA

Si è riscontrata la difformità di una tettoia posta in aderenza al fabbricato principale (lungo il lato Ovest), avente dimensioni pari a circa mq 68,15. Detta tettoia non potrà essere sanata ma dovrà essere demolita.

Si prevede un costo per la demolizione della struttura, con conservazione del materiale in loco (in quanto potrebbe essere riutilizzato in altri ambiti, pari ad € 75,00/mq, considerando ivi compresi i costi della sicurezza (per esempio il noleggio di un cestello elevatore). Pertanto il suddetto costo di demolizione, da scomputare dal prezzo di acquisto, sarà pari a:

mq 68.15 x €/mq 75,00 = € 5.111,25

*** *** ***

Relativamente al capannone ad uso deposito attrezzi e generi agricoli (Foglio 2 Mappale 825).

- Concessione Edilizia n.20/1997 del 10.11.1997 per la costruzione di capannone ad uso deposito attrezzi e generi agricoli
- Richiesta di Permesso di Costruire a Sanatoria (presentata in data 16.04.2016) per opere in difformità alla Concessione Edilizia n.20/1997 per cui è stato espresso parere favorevole dalla Commissione edilizia del Comune di Vigliano, condizionato però al completamento della documentazione mancante, tra cui ricordiamo l'atto di vincolo a destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola.

Si è riscontrata la difformità del capannone ad uso deposito attrezzi e generi agricoli come da progetto legato alla richiesta di sanatoria di cui sopra, con adiacente tettoia aperta su due lati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In detto caso sarà possibile sanare la situazione in difformità, rispondendo adeguatamente alle richieste e prescrizioni della Commissione Edilizia del Comune di Vigliano d'Asti come da richiesta del 28.06.2016 prot. 1260. (allegato n. 14).

9

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

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono pignorate per intero e, stante la loro natura e conformazione, sono state suddivise in due lotti distinti in modo da rendere più appetibile l'acquisto. Precisamente il primo lotto è costituito dal gruppo di fabbricati che, per loro conformazione, ubicazione e destinazione, si ritiene possano essere venduti in unico corpo.

Il secondo lotto invece è costituito dai lotti di terreno in proprietà, non tutti confinanti tra loro, ma che potrebbero interessare alcune aziende agricole della zona.

LOTTO 1

Intestatari:

- XXX XXX nato ad XXX XXX il XXX XXX ,
C.F.: XXX XXX
Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXX XXX
- XXX XXX nata in XXX XXX il XXX XXX ,
C.F.: XXX XXX
Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXX XXX

Terzo datore di ipoteca

COMUNE			VIGLIANO D'ASTI (Codice L879)			
Nuovo Catasto Edilizio Urbano						
Foglio 2	Mapp. 828	Sub. 2	Cat. A/2	Cl. 1	Consistenza 10 vani	Rendita € 408,00
Foglio 2	Mapp. 828	Sub. 3	Cat. D/10	Cl. -	Consistenza -	Rendita € 834,00
Nuovo Catasto Terreni						
Foglio 2	Mapp. 828	Ente urbano			Superficie mq 1.770	Rendita € -

Intestatario:

- XXX XXX nato ad XXX XXX il XXX XXX ,

C.F.: XXX XXX

Proprietà per 1000/1000

COMUNE			VIGLIANO D'ASTI (Codice L879)			
Nuovo Catasto Edilizio Urbano						
Foglio 2	Mapp. 825 (ex 223)	Sub. ---	Cat. D/10	Cl. -	Consistenza -	Rendita € 528,00
Nuovo Catasto Terreni						
Foglio 2	Mapp. 825	Ente urbano		Superficie mq 1.938		Rendita € -

LOTTO 2

Intestatario:

- XXX XXX nato ad XXX XXX il XXX XXX ,

C.F.: XXX XXX

Proprietà per 1000/1000

COMUNE			VIGLIANO D'ASTI (Codice L879)			
Nuovo Catasto Terreni						
Foglio 6	Mapp. 796	Qualità PRATO	Classe 1	Superficie mq 3.010	R.D. € 19,43	R.A. € 14,77
Foglio 6	Mapp. 397	Qualità VIGNETO	Classe 2	Superficie mq 3.522	R.D. € 38,20	R.A. € 29,10
Foglio 6	Mapp. 403	Qualità SEMINATIVO	Classe 3	Superficie mq 3.277	R.D. € 11,00	R.A. € 13,54
Foglio 6	Mapp. 641	Qualità VIGNETO	Classe 2	Superficie mq 884	R.D. € 9,59	R.A. € 7,30
Foglio 6	Mapp. 642	Qualità	Classe	Superficie	R.D. €	R.A. €
	AA	SEMINATIVO	3	mq 300	1,01	1,24
	AB	PRATO	1	mq 56	0,36	0,27
Foglio 7	Mapp. 36	Qualità SEMINATIVO	Classe 2	Superficie mq 5.942	R.D. € 39,89	R.A. € 30,69



Foglio 6	Mapp. 319	Qualità VIGNETO	Classe 3	Superficie mq 2.630	R.D. € 16,30	R.A. € 16,98
Foglio 6	Mapp. 410	Qualità VIGNETO	Classe 3	Superficie mq 604	R.D. € 3,74	R.A. € 3,90
Foglio 2	Mapp. 825 (ex 223)	Ente urbano		Superficie mq 1.938	Rendita € -	

10

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è pignorata per intero ed è divisibile, come specificato al punto precedente, in due lotti distinti.

Si precisa che la Signora XXX XXX , moglie dell'esecutato, risulta essere terzo datore di ipoteca sull'immobile di cui è comproprietaria per $\frac{1}{2}$ con l'esecutato, cioè quello identificato al Foglio 2 Mappale 828 Subalterni 2 e 3.

Per i restanti beni immobili la quota di proprietà relativa all'esecutato, Sig. XXX XXX , è pari a 1000/1000.

11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora

risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Dal sopralluogo effettuato in data 21/11/2017 è emerso che l'immobile risulta essere occupato dall'esecutato Sig. XXX XXX nonché dalla moglie di quest'ultimo, la Signora XXX XXX nata in XXX XXX il XXX XXX e dalla figlia di quest'ultima, XXX XXX nata in XXX XXX il XXX XXX, come si evince anche dallo stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vigliano d'Asti in data 31.10.2019 (**allegato n. 15**)

Il sottoscritto, in seguito a richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate, ha ricevuto documentazione (**allegato n. 16**) dalla quale emerge che in capo al Signor XXX XXX, per l'immobile in oggetto, non risulta registrato alcun contratto di locazione.

Lo scrivente ha, inoltre, presentato una richiesta alla locale autorità di pubblica sicurezza in seguito alla quale ha ottenuto dichiarazione scritta (**allegato n. 17**) che certifica che dall'accertamento esperito tramite la Banca dati Interforze del Ministero dell'Interno non risultano comunicazioni di cessione di fabbricati registrate in relazione al Signor XXX XXX, relativamente al fabbricato sito in Vigliano d'Asti Via Duca d'Aosta n.10.

12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Il sottoscritto ha verificato che non sussistono le alternative di cui al punto 12, in quanto sono in essere le condizioni specificate ai punti precedenti della presente relazione.

13

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

Sul bene pignorato non esistono vincoli di natura alcuna, diritti demaniali o usi civici.



14

Informi sull'importo 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.

I beni non risultano essere in regime condominiale, pertanto non si può relazionare sulle spese condominiali.

15

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

Stimare o valutare un bene economico significa attribuirgli un valore di regola in unità monetaria, rispondendo così al fine della stima.

Quando i giudizi di equivalenza sono storici (rappresentano così quelli che si chiamano valori di mercato o prezzi di mercato), allora costituiscono le stime.

Da ciò si può desumere il fatto che, mentre i prezzi si constano, le stime (che hanno pur come fondamento dei prezzi rilevati) si ipotizzano e costituiscono delle previsioni del prezzo e del valore.



Gli aspetti economici ricercabili come autonomi, possibili oggetti o scopi o criteri della stima sono allo stato attuale i seguenti:

- il più probabile valore di mercato, che è il rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta;
- il più probabile valore di riproduzione deprezzato, che è la somma dei valori di mercato dei fattori di produzione;
- il più probabile valore di trasformazione, che è la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il valore di costo della trasformazione;
- il più probabile valore di surrogazione, che è il valore di mercato di un altro bene il quale presenta la medesima utilità;
- il più probabile valore complementare, che è la differenza fra il valore di mercato del complesso dei beni aventi tra loro rapporto di complementarità ed il valore di mercato della parte complementare del bene considerato, concepito al di fuori del nesso di complementarità che lo avvince ad esso e separatamente vendibile.

Come si può notare è sempre presente la locuzione "il più probabile", la quale intende affermare che non si ricerca uno dei più probabili valori, ma solamente quello che fra tutti ha maggior probabilità di verificarsi, quello che la generalità dei soggetti attribuirebbe al bene da stimare.

A fronte di queste semplici osservazioni si può desumere il fatto che l'unico metodo di stima è quello che tradizionalmente si chiama sintetico o diretto e che consiste nel riconoscimento dell'appartenenza del bene da stimare ad una delle tante classi formabili con beni analoghi di prezzo noto.

La comparazione è quindi l'atto fondamentale del metodo di stima, la cui sostanza non cambia anche se il suo procedere, invece che esplicito e con stima scritta, sia eseguito con semplice processo mentale.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento è quello della *stima sintetica*; in riferimento a contrattazioni immobiliari analoghe già avvenute nella stessa zona ed a compravendite aventi come oggetto immobili simili a quelli trattati nella presente perizia si stabilisce un valore al mq. dipendente in generale, per i fabbricati, dalla localizzazione degli stessi, dall'esposizione, dal grado di finitura, dalle pertinenze, dallo stato di manutenzione, dalla destinazione urbanistica e dalla consistenza.



LOTTO 1

Per la determinazione del valore dell'immobile residenziale si è fatto riferimento alla letteratura sottoelencata:

- a) Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio – Quotazioni OMI – I semestre 2019 – Vigliano d'Asti (AT);

Le pubblicazioni di cui sopra riportano rispettivamente i seguenti valori (*allegato n. 13*):

Fascia/zona: extraurbana / ZONA RURALE

- Codice di zona: R1
- Microzona catastale n: 0
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: normale
- valutazione da 405,00 a 600,00 €/mq.

Per l'immobile residenziale in oggetto, come meglio descritto al punto 3) della presente relazione peritale, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile di cui trattasi, considerata la sua ubicazione nel contesto urbano, considerando quanto sopra esposto e valutando il particolare momento di crisi economico-finanziaria che attualmente investe ogni tipo di attività commerciale, pare doveroso e ragionevolmente corretto apportare una riduzione ai valori unitari sopra esposti che il sottoscritto, in base all'esperienza lavorativa personale nel settore, ritiene opportuno indicare come i seguenti:

- € 270,00 al mq per la civile abitazione

Il valore degli immobili è calcolato moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale di cui al punto 3 della presente relazione:

Foglio 2	Mapp. 828	Sub. 2	Cat. A/2	Cl. 1	Consistenza 10 vani	Rendita € 408,00
----------	-----------	--------	----------	-------	---------------------	------------------

Unità immobiliare residenziale con una superficie commerciale totale pari a 297,63 mq.

€/mq 270,00 x 297,63 mq = € 80.360,10 (in lettere Euro ottantamilatrecentosessanta/10)

*** *** ***

Per la determinazione del valore dell'immobile produttivo si è fatto riferimento alla letteratura sottoelencata:

- b) Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio – Quotazioni OMI – I semestre 2019 – Vigliano d'Asti (AT);

Le pubblicazioni di cui sopra riportano rispettivamente i seguenti valori (*allegato n. 18*):

Fascia/zona: extraurbana / ZONA RURALE

- Codice di zona: R1
- Microzona catastale n: 0
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Capannoni tipici
- Stato conservativo: normale
- valutazione da 195,00 a 290,00 €/mq.

Anche per gli immobili produttivi in oggetto, come meglio descritti al punto 3) della presente relazione peritale, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, considerata la loro ubicazione nel contesto urbano, considerando quanto sopra esposto e valutando il particolare momento di crisi economico-finanziaria che attualmente investe ogni tipo di attività commerciale e produttiva, pare doveroso e ragionevolmente corretto apportare una riduzione ai valori unitari sopra esposti che il sottoscritto, in base all'esperienza lavorativa personale nel settore, ritiene opportuno indicare come i seguenti:

- € 150,00 per la parte produttiva in muratura
- € 100,00 per il capannone con struttura in metallo

Foglio 2	Mapp. 828	Sub. 3	Cat. D/10	Cl. -	Consistenza -	Rendita € 834,00
----------	-----------	--------	-----------	-------	---------------	------------------

Unità immobiliare produttiva con una superficie commerciale totale pari a 708,48 mq.

€/mq 150,00 x 708,48 mq = € 106.272,00 (in lettere Euro centoseimiladuecentosettanta due/00)

A detto importo vanno dedotti i costi per la rimozione della tettoia non conforme agli strumenti urbanistici che dovrà essere rimossa e che, come esplicitato ai punti precedenti, ammontano ad € 5.111,25.

Pertanto il valore complessivo relativamente al sub.3 sarà pari a:

€ 106.272,00 - € 5.111,25 = € 101.160,75 (in lettere Euro centounomilacentosessanta/75)

*** **

Foglio 2	Mapp. 825 (ex 223)	Sub. ---	Cat. D/10	Cl. -	Consistenza -	Rendita € 528,00
----------	--------------------	----------	-----------	-------	---------------	------------------

Unità immobiliare produttiva con una superficie commerciale totale pari a 480,31 mq.

€/mq 100,00 x 480,31 mq = € 48.031,00 (in lettere Euro quarantottomilatrecentuno/00)

LOTTO 2

Per quanto riguarda i terreni agricoli si è fatto riferimento ai VALORI AGRICOLI MEDI della Provincia di Asti per l'anno 2019, pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato n. 19*) e relativi alla Regione Agraria n.3 "Colline del Belbo e del Tiglione":

COLTURA	PRATO	€/HA 14.440,00	€/MQ 1,444
COLTURA	SEMINATIVO	€/HA 13.858,00	€/MQ 1,3858
COLTURA	VIGNETO	€/HA 25.230,00	€/MQ 2,523

Vista la situazione presente in loco, sebbene le colture catastali risultino essere a prato, vigneto e seminativo, si è potuto riscontrare che la destinazione attuale sia principalmente a prato, con esclusione delle particelle 319 e 410 del foglio 6, attualmente incolte e destinate a gerbido.

Per appezzamenti di analoga natura le quotazioni sono piuttosto basse.

Considerando che gli appezzamenti non si trovano in un sol corpo, ma sono comunque comodi all'accesso con mezzi agricoli in quanto vicini alla viabilità sia comunale che vicinale, possiamo stimare un prezzo medio di mercato pari a circa 1,38 € /mq per i seminativi e €/mq 0,80 per l'incolto.

Foglio	Mappale	Qualità catastale	Superficie	
6	796	PRATO	mq 3.010	Mq 3.010 x €/mq 1,38 = € 4.153,80
6	397	VIGNETO	mq 3.522	Mq 3.522 x €/mq 1,38 = € 4.860,36
6	403	SEMINATIVO	mq 3.277	Mq 3.277 x €/mq 1,38 = € 4.522,26
6	641	VIGNETO	mq 884	Mq 884 x €/mq 1,38 = € 1.219,92
6	642	SEMINATIVO	mq 300	Mq 300 x €/mq 1,38 = € 414,00
	AA AB	PRATO	mq 56	Mq 56 x €/mq 1,38 = € 77,28
7	36	SEMINATIVO	mq 5.942	Mq 5.942 x €/mq 1,38 = € 8.199,96
6	319	VIGNETO	mq 2.630	Mq 2.630 x €/mq 1,00 = € 2.104,00
6	410	VIGNETO	mq 604	Mq 604 x €/mq 1,00 = € 483,20
TOTALE VALORE DI MERCATO				€ 26.034,78 (in lettere Euro ventiseimilatrecentoquattro/78)

RIEPILOGO VALORI:

LOTTO N. 1 ha un valore stimato pari ad € 229.551,85

(in lettere Euro duecentoventinovemilacinquecentocinquantuno/85)

LOTTO N. 2 ha un valore stimato pari ad € 26.034,78

(in lettere Euro ventiseimilatrentaquattro/78)

16

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

Gli immobili oggetto di pignoramento identificati presso il Comune di Vigliano d'Asti come ai punti precedenti sono pervenuto al Sig. XXX XXX come indicato al punto "2" della presente relazione e sono soggetti solamente ad imposta di registro.

17

Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del Decreto Legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del Decreto Legislativo 26.11.06 n.311 lettere d,e,f,e come integrato dal decreto 26.06.2009 (Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10.07.2009) Allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n.13 del 28.05.2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di Giunta regionale 04.08.2009 n.4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4° supplemento al n.31 - 07.08.2009) Allegato A n.5.2:

- a) Immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) Fabbricati industriali, artigianali, e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

- d) Box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè 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 28.03.1999 nr.46 e art. 1 e seguenti Legge 09.12.1998 nr.431)

Facendo riferimento alla documentazione acquisita dal sottoscritto l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al Fg.2 Mappale 828 Sub 2 Cat. A/2, è destinato a civile abitazione.

Per cui si rende necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (allegato n. 20) da parte di un tecnico abilitato per quanto concerne l'immobile in oggetto.

Si è incaricato il geom. Fulvio Zichi, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n.1235 di posizione e regolarmente iscritto negli Elenchi della Regione Piemonte al n. 204297.

Disposizioni:

Il termine ultimo per la consegna, "omissis" a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, (omissis) copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita (omissis) in data il 17/02/2019.

Si ritiene corretto assegnare alle parti un termine di dieci giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso lo studio dello scrivente CTU (Via Ratti n.4 - 14100 Asti) note ed osservazioni in merito alla perizia in oggetto; pertanto il termine ultimo per la consegna di eventuali note è il 07/02/2019.

Tanto riferiva ad evasione dell'incarico conferitogli.

Asti, li 23/01/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

