



**PREMESSA**

Il sottoscritto dott. ing. Marco Gonella, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott. Pasquale PERFETTI, in data 15/03/2022 era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe. Innanzi al Cancelliere dopo aver prestato il giuramento di rito in data 22/03/2022, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

- 1) **provveda**, ad avisare, 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 ai debitori a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
- 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 (calpestable) 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 dove 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'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatostamento delle unità immobiliari non regolarmente accatostate;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del

frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Provinciale del Territorio;

- 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 Provinciale del Territorio) 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 Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di invisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) **informi** sull'importo annuo 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 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);
- 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.
- 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 D.lgs n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.lgs 26/11/06 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) 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 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.R.U. 4° supplemento al n. 31 07/08/2009) allegato A n. 5.2 (dotazione di Attestazione di qualificazione energetica):
- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali o del paesaggio, nei casi in cui il rispetto

- delle prescrizioni implicherebbe un'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, 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 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431);
- Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da un professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva, inoltre, che l'esperto:

- ✓ restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ✓ 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 teletrasmessi, 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 25/10/2022, data dell'udienza inizialmente fissata al 27/09/2022 e successivamente prorogata su richiesta del CTU, per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569

c.p.c. successivamente alla in data 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;

- ✓ depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- ✓ nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse ed 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;
- ✓ 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, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati. Depositi inoltre copia del proprio elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsti 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 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008;
- ✓ allegghi 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);
- ✓ allegghi 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 d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- ✓ segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

- ✓ provveda a redigere, su file informatico separato, 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.

**QUESITO 1:**

Avvisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali

Lo Scrivente C.T.U. ha avvertito dell'incarico ricevuto il debitore esecutato sig. (omissis) fissando per il giorno 27/05/2022 alle ore 11.00 la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati, con invito al proprietario di consentirne la visita.

Tutte le operazioni tecnico-peritali sono riportate nel Verbale di sopralluogo, che costituisce parte integrante della presente Consulenza Tecnica.

**QUESITO 2:**

Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

**DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA:**

- **Atto di mutuo ipotecario** del 01/12/2008 (rep. N. 126.300 / 12.708 a rogito Notaio Dott. Stefano Bertone), fra la CASSA DI RISPARMIO DI ASTI e i Sig.ri (omissis)(C.F. (omissis)), nato a Casale Monferrato (AL) il 4 febbraio 1975 e (omissis) (C.F.: (omissis)), nata in Ahuachapan (El Salvador) il 3 marzo 1977, entrambi residenti a Berzano di San Pietro (AT), località Valle Gervasio n.5/A, per un importo di € 385.000,00 (trecentoottantacinquemila/00 Euro) da restituirsi mediante n. 240 rate mensili, con prima scadenza a partire dal 01 aprile 2009; a garanzia della restituzione del capitale mutuato e degli interessi concordati, nonché di ogni altra obbligazione contratta, a parte datrice di ipoteca, signor (omissis), ha concesso in favore di C.R. ASTI s.p.a. ipoteca volontaria di primo grado per la somma complessiva di 770.000,00 euro.

L'ipoteca è concessa sui seguenti immobili che la parte datrice di ipoteca garantisce di sua assoluta ed esclusiva proprietà non gravati da qualsiasi ipoteca, privilegio, servitù, vincoli ed oneri pregiudizievoli:

Catasto terreni Berzano di San Pietro

- **Foglio 3 Numero 619** vigneto Cl.3 Sup. are 11.10 RDE 2,01 RAE 6,02;
- **Foglio 3 Numero 620** vigneto Cl.3 Sup. are 8.50 RDE 1,54 RAE 4,61;
- **Foglio 3 Numero 634** prato Cl.3 Sup. are 12.50 RDE 0,90 RAE 2,26;
- **Foglio 3 Numero 638** porzione A Frutteto Cl.V Sup. are 4.00 RDE 2,48 RAE 3, 10;
- **Foglio 3 Numero 638** porzione B seminativo Cl.4 Sup. are 21 .30 RDE 2,75 RAE 3,30;
- **Foglio 3 Numero 415** seminativo Cl.3 Sup. are 47.10 RDE 12,16 RAE 9,73;

## PARTITA 1

- **Foglio 3 Numero 636** ente urbano DI are re 6.30;
- **Foglio 3 Numero 680** ente urbano DI are re 11,65;

Catasto dei fabbricati Berzano di San Pietro

- **Foglio 3 Numero 636 Subalterno 1.** Località Valle Gervasio n.5, Piano T-1 Categoria A4, Cl.2, Consistenza vani 4,5, Rendita euro 146,42;
- **Foglio 3 Numero 636 Subalterno 8.** Località Valle Gervasio n.5, Piano T-1, Categoria D10, Rendita euro 724,00;
- con bene comune non censibile Foglio 3 Numero 636 Subalterno 9 (sito comune ai sub. l e 8);
- **Foglio 3 Numero 636 Subalterno 2** Località Valle Gervasio n.5, Piano T-1, Categoria D10, Rendita euro 774,00;
- **Foglio 3 Numero 636 Subalterno 3** Località Valle Gervasio n.5, Piano 1, Categoria A2, CL.1, Consistenza vani 4,5, Rendita euro 176,63;
- **Foglio 3 Numero 680 Subalterno 4,** Località Valle Gervasio n.5, Piano 2-3, Categoria D10, Rendita euro 1.710,00;
- con bene comune non censibile Foglio 3 Numero 680 Subalterno 1 (sito e vani scala comuni ai sub.2-3-4); il tutto formante un solo corpo confinante con mappali 392, 395, 617, 403, 401, 629, 627, 635, 410, 411 e 405 del Foglio 3.
- **Decreto ingiuntivo** n. 1248/2019 del 26.9.2019, R.G. n. 2947/2019, con cui il Tribunale di Cuneo ha ordinato al signor (omissis)(residente in Berzano di San Pietro, Località Valle Gervasio 5, C.F. (OMISSIS)), in proprio e quale titolare dell'impresa individuale (omissis) (corrente in Berzano di San Pietro, Località Valle

Gervasio 5, C.F. (OMISSIS), P.IVA (omissis)), di pagare, alla Società CTA AGRI s.r.l. (con sede legale in Busca, Strada Statale Laghi d'Avigliana 89, C.F. - P.IVA: 02787530043), per le causali di cui al ricorso per ingiunzione di pagamento ex art. 633 c.p.c., entro quaranta giorni dalla notificazione del ricorso e pedissequo decreto ingiuntivo, la somma di Euro 20.444,26, oltre agli interessi maturati ai sensi del d.lgs. 9.10.2002 n. 231 sino al saldo, le spese per il procedimento monitorio "liquidate in € 900,00 per compensi, in € 145,50 per esborsi, rimborso forfettario, i.v.a. e c.p.a. ed oltre alle successive occorrenze";

- **Atto di precetto** del 02.10.2020, notificato in data 27.10.2020, con cui La Società CTA AGRI s.r.l., intima e fa precetto al signor (omissis), in proprio e quale titolare dell'impresa individuale (omissis), di pagare complessivamente la somma di euro 34.851,51 oltre agli interessi, con avvertimento che in caso di mancato pagamento procederà ad esecuzione forzata sui beni concessi a garanzia.
- **Atto di precetto** del 02/06/2020, notificato in data 02/06/2020, con cui La Società POP NPLs 2019 S.r.l., intima e fa precetto al signor (omissis) e alla sig.ra (omissis) di pagare complessivamente la somma di euro 236.321,07 oltre agli interessi, con avvertimento che in caso di mancato pagamento procederà ad esecuzione forzata sui beni concessi a garanzia.
- **Atto di pignoramento immobiliare** del 23.7.2020 promosso da Società CTA AGRI s.r.l. (con sede legale in Busca, Strada Statale Laghi d'Avigliana 89, C.F. - P.IVA 02787530043), in persona del legale rappresentante in carica signor Ciravegna Stefano, dei beni immobili e dei diritti immobiliari (comprese le relative pertinenze ed accessioni), come di seguito descritti ed individuati, del signor (omissis) (residente in Berzano di San Pietro, Località Valle Gervasio 5, C.F. (OMISSIS)), in proprio e quale titolare dell'impresa individuale (omissis) (corrente in Berzano di San Pietro, Località Valle Gervasio 5, C.F.: (OMISSIS), P.IVA (omissis)), e, precisamente:

Piena ed esclusiva proprietà su appezzamenti di terreno **siti nel Comune di Albugnano (AT)** e precisamente:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Catasto Terreni:

- Foglio 1 - particella 176 - prato - classe 3 - di are 27.80 - R.D.E. 2,01 - R.A.E. 5,03;
- Foglio 1 - particella 222 - bosco ceduo - classe 2 - di are 17.00 - R.D.E. 1,49 - R.A.E. 0,88;
- Foglio 1 - particella 223 - seminativo - classe 2 - di are 27.00 - R.D.E. 11,85 - R.A.E. 9,76;
- Foglio 1 - particella 246 - prato - classe 3 - di are 28.00 - R.D.E. 2,02 - R.A.E. 5,06;
- Foglio 1 - particella 267 - seminativo - classe 2 - di are 37.00 - R.D.E. 16,24 - R.A.E. 13,38;
- Foglio 1 - particella 268 - seminativo - classe 2 - di are 16.30 - R.D.E. 7,16 - R.A.E. 5,89;
- Foglio 1 - particella 269 - bosco ceduo - classe 2 - di are 22.00 - R.D.E. 1,93 - R.A.E. 1,14;
- Foglio 1 - particella 331 - bosco ceduo - classe 2 - di are 15.70 - R.D.E. 1,38 - R.A.E. 0,81;
- Foglio 1 - particella 390 - prato - classe 3 - di are 09.30 - R.D.E. 0,67 - R.A.E. 1,68;
- Foglio 3 - particella 35 - vigneto - classe 2 - di are 05.80 - R.D.E. 2,85 - R.A.E. 4,04;
- Foglio 3 - particella 36 - bosco ceduo - classe 3 - di are 17.20 - R.D.E. 0,80 - R.A.E. 0,53;
- Foglio 3 - particella 491 - bosco ceduo - classe 2 - di are 05.70 - R.D.E. 0,50 - R.A.E. 0,29;

Piena ed esclusiva proprietà su appezzamenti di terreno **siti nel Comune di Aramengo (AT)** e precisamente:

Catasto Terreni:

- Foglio 2 - particella 332 - seminativo - classe 2 - di are 04.27 - R.D.E. 2,21 - R.A.E. 1,54;

Piena ed esclusiva proprietà su beni immobili **siti nel Comune di Berzano di San Pietro (AT)** e precisamente:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 3 - particella 636 - sub. 1 - categoria A/4 - classe 2 - consistenza 4,5 vani - superficie catastale 119 mq - rendita 146,42;
- Foglio 3 - particella 636 - sub. 8 - categoria D/10 - rendita 724,00;
- Foglio 3 - particella 680 - sub. 2 - categoria D/10 - rendita 774,00;
- Foglio 3 - particella 680 - sub. 4 - categoria D/10 - rendita 1.710,00;

Catasto Terreni:

- Foglio 3 - particella 387 - seminativo - classe 3 - di are 27.60 - R.D.E. 7,13 - R.A.E. 5,70;
- Foglio 3 - particella 393 - prato - classe 2 - di are 28.20 - R.D.E. 6,55 - R.A.E. 10,19; Foglio 3 - particella 395 - bosco ceduo - classe 3 - di are 02.20 - R.D.E. 0,10 - R.A.E. 0,08; Foglio 3 - particella 396:
  - porz. AA - vigneto - classe 4 - di are 02.00 - R.D.E. 0,12 - R.A.E. 0,67;
  - porz. AB - bosco ceduo - classe 3 - di are 00.60 - R.D.E. 0,03 - R.A.E. 0,02;
- Foglio 3 - particella 397 - bosco ceduo - classe 3 - di are 02.70 - R.D.E. 0,13 - R.A.E. 0,10;
- Foglio 3 - particella 398 - vigneto - classe 3 - di are 23.10 - R.D.E. 4,18 - R.A.E. 12,53;
- Foglio 3 - particella 402 - vigneto - classe 4 - di are 10.50 - R.D.E. 0,65 - R.A.E. 3,52;
- Foglio 3 - particella 403 - vigneto - classe 4 - di are 11.90 - R.D.E. 0,74 - R.A.E. 3,99;
- Foglio 3 - particella 415 - seminativo - classe 3 - di are 47.10 - R.D.E. 12,16 - R.A.E. 9,73;
- Foglio 3 - particella 497 - vigneto - classe 4 - di are 13.50 - R.D.E. 0,84 - R.A.E. 4,53;
- Foglio 3 - particella 498 - seminativo - classe 3 - di are 17.00 - R.D.E. 4,39 - R.A.E. 3,51;
- Foglio 3 - particella 499:

- porz. AA - prato - classe 2 - di are 11.00 - R.D.E. 2,56 - R.A.E. 3,98;
- porz. AB - vigneto - classe 4 - di are 16.80 - R.D.E. 1,04 - R.A.E. 5,64;
- Foglio 3 - particella 500:
  - porz. AA - seminativo - classe 2 - di are 20.00 - R.D.E. 9,30 - R.A.E. 7,23;
  - porz. AB - prato - classe 2 - di are 01.20 - R.D.E. 0,28 - R.A.E. 0,43;
- Foglio 3 - particella 501 - seminativo - classe 2 - di are 21.10 - R.D.E. 9,81 - R.A.E. 7,63;
- Foglio 3 - particella 502 - seminativo - classe 3 - di are 11.90 - R.D.E. 3,07 - R.A.E. 2,46;
- Foglio 3 - particella 617:
  - porz. AA - frutteto - di are 01.00 - R.D.E. 0,62 - R.A.E. 0,77;
  - porz. AB - seminativo - classe 4 - di are 00.40 - R.D.E. 0,05 - R.A.E. 0,06;
- Foglio 3 - particella 619 - vigneto - classe 3 - di are 11.10 - R.D.E. 2,01 - R.A.E. 6,02;
- Foglio 3 - particella 620 - vigneto - classe 3 - di are 08.50 - R.D.E. 1,54 - R.A.E. 4,61;
- Foglio 3 - particella 621:
  - porz. AA - seminativo - classe 2 - di are 01.00 - R.D.E. 0,46 - R.A.E. 0,36;
  - porz. AB - vigneto - classe 4 - di are 00.80 - R.D.E. 0,05 - R.A.E. 0,27;
- Foglio 3 - particella 632:
  - porz. AA - vigneto - classe 4 - di are 12.00 - R.D.E. 0,74 - R.A.E. 4,03;
  - porz. AB - seminativo - classe 4 - di are 05.60 - R.D.E. 0,72 - R.A.E. 0,87;
- Foglio 3 - particella 634 - prato - classe 3 - di are 12.50 - R.D.E. 0,90 - R.A.E. 2,26;
- Foglio 3 - particella 638:
  - porz. AA - frutteto - di are 04.00 - R.D.E. 2,48 - R.A.E. 3,10;
  - porz. AB - seminativo - classe 4 - di are 21.30 - R.D.E. 2,75 - R.A.E. 3,30;
- Foglio 6 - particella 2 - seminativo - classe 3 - di are 47.80 - R.D.E. 12,34 - R.A.E. 9,87;
- Foglio 6 - particella 10 - prato - classe 3 - di are 20.90 - R.D.E. 1,51 - R.A.E. 3,78;

- Foglio 6 - particella 32 - seminativo - classe 4 - di are 49.60 - R.D.E. 6,40 - R.A.E. 7,68;
- Foglio 6 - particella 415 - bosco ceduo - classe 3 - di are 32.60 - R.D.E. 1,52 - R.A.E. 1,18;
- Foglio 6 - particella 416 - seminativo - classe 3 - di are 12.90 - R.D.E. 3,33 - R.A.E. 2,66;
- Foglio 6 - particella 417:
  - porz. AA - seminativo - classe 4 - di are 06.00 - R.D.E. 0,77 - R.A.E. 0,93;
  - porz. AB - prato - classe 3 - di are 00.40 - R.D.E. 0,03 - R.A.E. 0,07;
- Foglio 6 - particella 418 - seminativo - classe 3 - di are 18.30 - R.D.E. 4,73 - R.A.E. 3,78;
- Foglio 6 - particella 419 - prato - classe 3 - di are 56.40 - R.D.E. 4,08 - R.A.E. 10,19;
- Foglio 6 - particella 421 - seminativo - classe 3 - di are 27.90 - R.D.E. 7,20 - R.A.E. 5,76;
- Foglio 6 - particella 422 - seminativo - classe 3 - di are 04.00 - R.D.E. 1,03 - R.A.E. 0,83;
- Foglio 6 - particella 423:
  - porz. AA - seminativo - classe 4 - di are 16.00 - R.D.E. 2,07 - R.A.E. 2,48;
  - porz. AB - bosco ceduo - classe 3 - di are 49.70 - R.D.E. 2,31 - R.A.E. 1,80;
- Foglio 6 - particella 424 - seminativo - classe 3 - di are 14.80 - R.D.E. 3,82 - R.A.E. 3,06;
- Foglio 6 - particella 425 - bosco ceduo - classe 2 - di are 05.60 - R.D.E. 0,43 - R.A.E. 0,23;
- Foglio 6 - particella 426 - bosco ceduo - classe 2 - di ettari 1.25.80 - R.D.E. 9,75 - R.A.E. 5,20;
- Foglio 6 - particella 427 - bosco ceduo - classe 2 - di are 09.40 - R.D.E. 0,73 - R.A.E. 0,39;
- Foglio 6 - particella 428 - bosco ceduo - classe 2 - di are 28.10 - R.D.E. 2,18 - R.A.E. 1,16;

- Foglio 6 - particella 438 - bosco ceduo - classe 2 - di are 34.40 - R.D.E. 2,66  
- R.A.E. 1,42;
- Foglio 6 - particella 439 - bosco ceduo - classe 2 - di are 10.50 - R.D.E. 0,81  
- R.A.E. 0,43;
- **Atto di pignoramento immobiliare** del 27/01/2021 promosso da POP NPLs 2019 s.r.l., dei beni immobili e dei diritti immobiliari (comprese le relative pertinenze ed accessioni), come di seguito descritti ed individuati, del sig. (omissis) e della sig.ra (OMISSIS) e, precisamente:
  - Terreno in Località Valle Gervasio n. 5/A e censito al Catasto Terreni del suddetto comune al fg. 3, part. 619;
  - Terreno in Località Valle Gervasio n. 5/A e censito al Catasto Terreni del suddetto comune al fg. 3, part. 620;
  - Terreno in Località Valle Gervasio n. 5/A e censito al Catasto Terreni del suddetto comune al fg. 3, part. 634;
  - Terreno in Località Valle Gervasio n. 5/A e censito al Catasto Terreni del suddetto comune al fg. 3, part. 638;
  - Terreno in Località Valle Gervasio n. 5/A e censito al Catasto Terreni del suddetto comune al fg. 3, part. 415;
  - Terreno in Località Valle Gervasio n. 5/A e censito al Catasto Terreni del suddetto comune al fg. 3, part. 636, cat. EU;
  - Terreno in Località Valle Gervasio n. 5/A e censito al Catasto Terreni del suddetto comune al fg. 3, part. 680, cat. EU;
  - Abitazione in Località Valle Gervasio n. 5 e censito al Catasto Fabbricati del suddetto comune al fg. 3, part. 636, sub 1, cat. A/4;
  - Fabbricato in Località Valle Gervasio n. 5 e censito al Catasto Fabbricati del suddetto comune al fg. 3, part. 636, sub. 8, cat. D/10;
  - Fabbricato in Località Valle Gervasio n. 5 e censito al Catasto Fabbricati del suddetto comune al fg. 3, part. 680, sub. 2, cat. D/10;
  - Abitazione in Località Valle Gervasio n. 5 e censito al Catasto Fabbricati del suddetto comune al fg. 3, part. 680, sub. 3, cat. A/2;

- Fabbricato in Località Valle Gervasio n. 5 e censito al Catasto Fabbricati del suddetto comune al fg. 3, part. 680, sub. 4, cat. D/10;
- **Nota di Trascrizione** Registro Generale n. 6595, Registro Particolare n. 5023, presentazione n. 9 del 22/09/2020 - Atto Giudiziario del 23/07/2020 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a Favore di CTA AGRI S.R.L. contro il sig. (omissis), per la quota di 1/1 di proprietà degli immobili di cui all'Atto di pignoramento immobiliare del 27/01/2021.
- **Nota di Trascrizione** Registro Generale n. 1460, Registro Particolare n. 1152, presentazione n. 2 del 22/02/2021 - Atto Giudiziario del 23/07/2020 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a Favore di POP NPLS 2019 s.r.l. contro il sig. (omissis), per la quota di 1/1 di proprietà degli immobili di cui all'Atto di pignoramento immobiliare del 27/01/2021.
- **Istanza di Vendita** del 02/10/2020 con cui La Società CTA AGRI s.r.l. (con sede legale in Busca, Strada Statale Laghi d'Avigliana 89, C.F. -P.IVA 02787530043), in persona del legale rappresentante in carica signor Ciravegna Stefano (C.F. CRVSN47R11L427K), chiede che l'Ill.mo G.E. voglia disporre la vendita dei beni immobili pignorati.
- **Istanza di Vendita** del 04/03/2021 con cui POP NPLs 2019 s.r.l., con sede legale in Conegliano, Via Vittorio Alfieri, n. 1, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila/00) interamente versato, Codice Fiscale, P. IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Treviso - Belluno n. 05043330264, numero REA n. TV - 421175, e per essa, quale mandataria, Prelios Credit Solutions S.p.A., con sede in Milano, Via Valtellina, n. 15/17, capitale sociale € 100.000,00 interamente versato, Codice fiscale e Partita IVA n. 13048380151, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, al REA n. MI-1608374, chiede che l'Ill.mo G.E., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 567 c.p.c., per la soddisfazione delle ragioni creditorie vantate da POP NPLs 2019 s.r.l. nei confronti del sig. (omissis) e, nato a Casale Monferrato (AL), il 04.02.1975 (C.F.: (OMISSIS)), e della sig.ra (omissis), nata a Ahuachapan (El Salvador), il giorno 03.03.1977 (C.F.: (OMISSIS)), disporre la vendita dei beni immobili pignorati in odio ai medesimi in data 27.01.2021.

- **Avviso ai creditori iscritti** ex artt. 498 c.p.c. e 160 disp. att. c.p.c. del 02/10/2020, con cui La Società CTA AGRI s.r.l. (con sede legale in Busca, Strada Statale Laghi d'Avigliana 89, C.F. -P.IVA 02787530043), in persona del legale rappresentante in carica signor Ciravegna Stefano (C.F. CRVSFN47R11L427K), AVVERTE il creditore iscritto CASSA DI RISPARIMO DI ASTI s.p.a. (con sede legale in Asti, Piazza Libertà 23, C.F. 00060550050, P.IVA: 01654870052, con domicilio ipotecario eletto in Asti, Piazza Libertà 23, pec ufficiosegreteria@pec.bancacraستي.it), in persona del legale rappresentante in carica, che pende la sopra indicata procedura esecutiva R.G.E. 83/2020 del Tribunale di Asti sugli immobili oggetto di pignoramento e che lo stesso potrà intervenire nella predetta procedura ai sensi dell'art. 499 c.p.c. Savigliano, 1°ottobre 2020.
- **Avviso ai creditori iscritti** ex artt. 498 c.p.c. e 160 disp. att. c.p.c. del 02/10/2020, con cui POP NPLs 2019 s.r.l., con sede legale in Conegliano, Via Vittorio Alfieri, n. 1, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila/00) interamente versato, Codice Fiscale, P. IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Treviso - Belluno n. 05043330264, numero REA n. TV - 421175, e per essa, quale mandataria, Prelios Credit Solutions S.p.A., con sede in Milano, Via Valtellina, n. 15/17, capitale sociale € 100.000,00 interamente versato, Codice fiscale e Partita IVA n. 13048380151, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, al REA n. MI-1608374, AVVISA
  - Cassa di Risparmio di Asti S.p.A., con sede in Asti, Piazza Libertà 23 (C.F. 00060550050), quale creditore ipotecario per ipoteca volontaria iscritta in data 29.07.2019 (nn. 5956/722) per complessivi € 70.000,00 in forza di mutuo fondiario del 28.07.2014;
  - CTA AGRI s.r.l., con sede in Busca (CN), via Laghi di Avigliana n. 89 (C.F. e p. IVA 02787530043), quale creditore pignorante di cui alla trascrizione nn. 6595/5023 del 22.09.2020 derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 23.07.2020 (repertorio n. 1763) emesso dall'UNEP del Tribunale di Asti;CHE all'esito della notifica dell'atto di precetto, in data 27.10.2020, sottoponeva a pignoramento immobiliare in odio al sig. (omissis) e alla sig.ra (omissis) i seguenti immobili di proprietà per la quota di 1/1 del sig. (omissis), siti nel Comune di

Berzano San Pietro (AT), elencati nel pignoramento regolarmente trascritto in data 22.02.2021 ai nn. 1460 R.gen. - 1152 R. part. e la procedura iscritta al ruolo e rubricata al n. RGE 23/2021 della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti.

- **Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale** redatta dal dott. Dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, estesa fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio, che attesta che a tutto il

**22/02/2021,** dall'esame della documentazione consegnatagli e dalla consultazione del Catasto e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari, che per i seguenti immobili:

- (omissis) piena proprietà li su appartamento di tipo popolare in BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 636 Subalterno 1** Natura A4 Indirizzo LOC.V ALLE GERVASIO n. 5
- (omissis) piena proprietà 1/1 su fabbricati per funz. produttive in BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 636 Subalterno 8** Natura D10 Indirizzo LOC VALLE GERVASIO n. 5
- (omissis) piena proprietà 1/1 su fabbricati per funz. produttive in BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 680 Subalterno 2** Natura D10 Indirizzo LOC VALLE GERVASIO n. 5
- (omissis) piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 680 Subalterno 3** Natura A2 Indirizzo LOC.VALLE GERVASIO n. 5
- (omissis) piena proprietà 1/1 su fabbricati per funz. produttive in BERZANO DI SAN PIETRO (A T) **Foglio 3 Particella 680 Subalterno 4** Natura D10 Indirizzo LOC.VALLE GERVASIO
- (omissis) piena proprietà 1/1 su Terreno in BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 619**
- (omissis) piena proprietà 1/1 su Terreno in BERZANO DI SAN PIETRO (A T) **Foglio 3 Particella 620**
- (omissis) piena proprietà lii su Terreno in BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 634**

- (omissis) piena proprietà 1/1 su Terreno in BERZANO DI SAN PIETRO (A T)

**Foglio 3 Particella 638**

- (omissis) piena proprietà 1/1 su Terreno in BERZANO DI SAN PIETRO (AT)

**Foglio 3 Particella 415**

- (omissis) piena proprietà 1/1 su Terreno Ente Urbano in BERZANO DI SAN PIETRO (A T) **Foglio 3 Particella 636**

- (omissis) piena proprietà 1/1 su Terreno Ente Urbano in BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 680**

**CERTIFICA CHE**

*"in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 22/02/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:*

- *All'esecutato, (omissis), la quota pari a 2/3 di piena proprietà bene personale, degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di donazione accettata del 08/04/1999 Numero di repertorio 12047 Notaio CATTANEO LUIGI Sede MONTAFIA (AT) trascritto il 08/05/1999 nn. 4074/2956 da potere di (OMISSIS) Nata il 16/08/1935 a COCCONATO (AT) Codice fiscale (OMISSIS), (OMISSIS) Nata il 14/08/1976 a CHIVASSO (TO) Codice fiscale (OMISSIS)*
- *All'esecutato, (omissis), (omissis) e (omissis), la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione era pervenuta per successione, in morte di (omissis) deceduto il 28.4.1991 registrata il 30/09/1993 al Numero di repertorio 15/1439 Notaio UFFICIO REGISTRO, trascritta il 29/11/1993 ai NN. 8216/6283 devoluta per legge.*

***Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del***

***22.05.1991*** Numero di repertorio 35108 Notaio CANCELLIERE PRETURA trascritto il 03/06/1991 ai nn. 4187/3157 a favore di (omissis) e (omissis) a carico (omissis).

**Si segnala:**

- *A (omissis), la quota di abitazione in regime di separazione dei beni dell'immobile Berzano Di San Pietro Foglio 3 Particella 680 Sub. 3 è pervenuta per atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 14/01/2010 Numero di repertorio 200/2010 TRIBUNALE DI ASTI trascritto*

il 26/11/2010 nn. 11304/7520 da potere di (omissis) Nato il 04/02/1975 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale (OMISSIS).

**Si segnala** verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 14/01/2010 Numero di repertorio 200/2010 TRIBUNALE DI ASTI ASTI trascritto il 26/11/2010 nn. 11303/7519 a favore e carico (omissis) Nato il 04/02/1975 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale (OMISSIS), (omissis) Nata il 03/03/1977 in EL SALVADOR Codice fiscale (OMISSIS). Berzano Di San Pietro Foglio 3 Particella 680 Sub. 3

rettificato da atto trascritto il 14/11/2011 nn. 10368/7172

Nonostante i coniugi fossero sposati in regime di comunione dei beni, la presente unità immobiliare è bene personale del signor (omissis) in quanto ricevuto dallo stesso in parte da successione ed in parte da donazione.

**Si segnala costituzione di vincolo di destinazione del 03.06.2002** Numero di repertorio 66586 Notaio PRIMA ANNA MARIA Sede ASTI trascritto il 26/06/2002 ai nn. 6498/4952 a favore di COMUNE DI BERZANO DI SAN PIETRO, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Berzano Di San Pietro Foglio 6 Particella I O Particella 419 Particella 421 contro (omissis) Nato il 04/02/1975 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale (OMISSIS)

Vincolo ai sensi dell'art. 25 della l.r. n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modificazioni ed integrazioni, al mantenimento della destinazione dei costruendi fabbricati, di cui al quadro b, per allevamento e ricovero scorte, al servizio dell'attività agricola."

#### **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

##### **ISCRIZIONI:**

**IPOTECA VOLONTARIA NN. 12320/2201 del 16/12/2008** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 01/12/2008 Numero di repertorio 126300/12708 Notaio BERTONE STEFANO Sede VILLANO V A D'ASTI (AT) A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI Codice fiscale

00060550050 (Domicilio ipotecario eletto ASTI PIAZZA LIBERTA' 23),  
contro (omissis) Nato il 04/02/1975 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale  
(OMISSIS)

(omissis) Nata il 03/03/1977 in EL SALVADOR Codice fiscale (OMISSIS) quale debitore  
non datore di ipoteca

capitale € 385.000,00 Totale € 770.000,00 Durata 20 anni

Grava su Berzano San Pietro Foglio 3 Particella 636 Sub. 1; Particella 636 Sub. 8;  
Particella 680 Sub. 2 Particella 680 Sub. 3; Particella 680 Sub. 4; Berzano Di San Pietro  
Foglio 3 Particella 415; Particella 619; Particella 620; Particella 634; Particella 636;  
Particella 638; Particella 680.

**IPOTECA VOLONTARIA NN. 5956/722 del 29/07/2014** nascente da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 28/07/2014 Numero di  
repertorio 132900/17571 Notaio BERTONE STEFANO Sede ASTI

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI Codice fiscale  
00060550050 (Domicilio ipotecario eletto ASTI PIAZZA LIBERTA' 23),  
contro (omissis) Nata il 03/03/1977 in EL SALVADOR Codice fiscale (OMISSIS)

capitale € 35.000,00 Totale € 70.000,00 Durata 15 anni

Grava su Berzano San Pietro Foglio 3 Particella 627; Berzano Di San Pietro Foglio 3  
Particella 627

#### **TRASCRIZIONI:**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NN. 1200/939 del 18/02/2015** del  
9/02/2015 Numero di repertorio 122/2015 emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI Sede  
ASTI

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede ASTI Codice fiscale  
00060550050

contro (omissis) Nato il 04/02/1975 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale  
(OMISSIS)-

Grava su Berzano San Pietro Foglio 3 Particella 636 Sub. 1; Particella 636 Sub. 8;  
Particella 680 Sub. 2; Particella 680 Sub. 3 Particella 680 Sub. 4; Berzano Di San Pietro  
Foglio 3 Particella 415; Particella 619; Particella 620; Particella 634; Particella 636;  
Particella 638; Particella 680.

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NN. 6595/5023 del 22/09/2020**

nascente da del 23/07 /2020 Numero di repertorio 1763 emesso da UNEP TRIBUNALE  
DI ASTI Sede ASTI

A favore di CTA AGRI S.R.L. Sede BUSCA (CN) Codice fiscale 02787530043

contro (omissis) Nato il 04/02/1975 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale  
(OMISSIS)

Grava su Berzano San Pietro Foglio 3 Particella 636 Sub. 8; Particella 636 Sub. 1;  
Particella 680 Sub. 2; Particella 680 Sub. 4; Albugnano Foglio 1 Particella 176;  
Particella 222; Particella 223; Particella 246; Particella 267; Particella 268; Particella  
269; Particella 331; Particella 390;

Albugnano Foglio 3 Particella 35; Particella 36 Particella 491;

Aramengo Foglio 2 Particella 332;

Berzano San Pietro Foglio 3 Particella 387; Particella 393; Particella 395; Particella 396;  
Particella 397; Particella 398; Particella 402; Particella 403; Particella 415; Particella  
497; Particella 498; Particella 499; Particella 500; Particella 501; Particella 502;  
Particella 617; Particella 619; Particella 620; Particella 621; Particella 632; Particella  
634; Particella 638;

Berzano Di San Pietro Foglio 6 Particella 10; Particella 2; Particella 32; Particella 415;  
Particella 416; Particella 417; Particella 418; Particella 419; Particella 421; Particella  
422; Particella 423; Particella 424; Particella 425; Particella 426; Particella 427;  
Particella 428; Particella 438; Particella 439.

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NN. 1460/1152 del 22/02/2021 del**

27/01/2021 Numero di repertorio 194 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO  
TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI .

A favore di POP NPLS 2019 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale  
05043330264 (Richiedente: POP NPLS 2019 S.R.L VIA V.ALFIERI! CONEGLIANO),

contro (omissis) Nato il 04/02/1975 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale  
(OMISSIS)

Grava su Berzano San Pietro Foglio 3 Particella 636 Sub. 1; Particella 636 Sub. 8;  
Particella 680 Sub. 2; Particella 680 Sub. 3; Particella 680 Sub. 4;

Berzano San Pietro Foglio 3 Particella 415; Particella 619; Particella 620; Particella 634; Particella 636; Particella 638; Particella 680.

### CERTIFICA

altresì, che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 22/02/2021, risulta essere censito:

- Catasto terreni di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 415** Classe 3 Superficie are 47 ca 10 Reddito dominicale euro 12,16 Reddito agrario euro 9,73  
**in ditta a:** (omissis) Nato il 04/02/1975 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale (OMISSIS) piena proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 18/02/1976

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/1999 in atti dal 19/05/1999 (n. 2695.1/1999)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE GEOMETRICA del 23/10/1998 in atti dal 23/10/1998 (n. 3218.1/1998)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/11/1996 in atti dal 08/04/1997 SC 1/96 VP/96 (n. 1.16/1 996) Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 18/02/1976

- Catasto terreni di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 619** **Porzione AA** Classe 3 Superficie are I ca 88 Reddito dominicale euro 0,34 Reddito agrario euro 1,02

- Catasto terreni di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 619** **Porzione AB** Classe 3 Superficie are 9 ca 22 Reddito dominicale euro 2,38 Reddito agrario euro 1,90.

**in ditta a:** (omissis) Nato il 04/02/1975 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale (OMISSIS) piena proprietà 1/1.

**Dati derivanti da:** Variazione del 11/06/2020 protocollo n. AT0036248 in atti dal 25/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 262 (n. 2270.1/2020)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/11/1996 in atti dal 08/04/1997 SC 1/96 VP/96 (n. 1.16/1996)

- Catasto terreni di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 620** Classe 3 Superficie are 8 ca 50 Reddito dominicale euro 1,54 Reddito agrario euro 4,61  
**in ditta a:** (omissis) Nato il 04/02/1975 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale (OMISSIS) piena proprietà 1/1  
**Dati derivanti da:** Variazione D'UFFICIO del 28/11/1996 in atti dal 08/04/1997 SC 1/96 VP/96 (n. I.16/1996)
- Catasto terreni di BERZANO DI SAN PIETRO (A T) **Foglio 3 Particella 634** Classe 3 Superficie are 12 ca 50 Reddito dominicale euro 0,90 Reddito agrario euro 2,26  
**in ditta a:** (omissis) Nato il 04/02/1975 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale (OMISSIS) piena proprietà 1/1  
**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO del 13/11/1997 in atti dal 14/11/1997 (n. 3254.2/1997)
- Catasto terreni di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 636** Superficie are 6 ca 30  
**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO del 04/05/2007 protocollo n. ATOI05401 in atti dal 04/05/2007 (n. I 05401.1/2007)  
**Dati derivanti da:** VARIAZIONE GEOMETRICA del 23/10/1998 in atti dal 23/10/1998 (n. 3218.1/1998)  
**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO del 13/11/1997 in atti dal 14/11/1997 (n. 3254.3/1997)  
**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO del 04/05/2007 protocollo n. ATOI05401 in atti dal 04/05/2007 (n. I 05401.1/2007)  
**Dati derivanti da:** VARIAZIONE GEOMETRICA del 23/10/1998 in atti dal 23/10/1998 (n. 3218.1/1998)  
**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO del 13/11/1997 in atti dal 14/11/1997 (n. 3254.3/1997)
- Catasto fabbricati di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 636 Subalterno 1** Natura A4 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Totale: 119 mq Totale escluse aree scoperte 110 mq Rendita catastale Euro 146,42 Indirizzo LOCALITA' VALLE GERVASIO n. 5 Piano T-1

**In ditta a:** (omissis) Nato il 04/02/1975 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale (OMISSIS) piena proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 10/12/1998 in atti dal 18/03/1999 CONVALIDA DEL CLASSAMENTO PROPOSTO AGGIUNTA ANNOTAZIONE ALLA CATEGORIA D/1 (PARIF. D/1) (n. 002405.2/1998)

**Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 10/12/1998 in atti dal 10/12/1998 (n. D02405.1/1998)

- Catasto fabbricati di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 636 Subalterno 8** Natura D10 Rendita catastale Euro 724,00 Indirizzo LOCALITA' VALLE GERVASIO n. 5 Piano T-I

**in ditta a:** (omissis) Nato il 04/02/1975 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale (OMISSIS) piena proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/04/2008 protocollo n. AT0063452 in atti dal 02/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3137.1/2008)

**Dati derivanti da:** DIVISIONE del 17/05/2007 protocollo n. ATOI 13895 in atti dal 17/05/2007 DIVISIONE (n. 4371.1/2007)

**EX:**

- Catasto fabbricati di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) Foglio 3 Particella 636 Subalterno 2 Natura DI Rendita catastale Euro 2.571,90 Indirizzo LOCALITA' VALLE GERVASIO n. 5 Piano T-I-2
- Catasto fabbricati di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 636 Subalterno 3** Natura DIO Rendita catastale Euro 1.488,00 Indirizzo LOCALITA' VALLE GERVASIO n. 5 Piano T-1.

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2005 protocollo n. AT0039872 in atti dal 18/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15622.1/2005)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 30/12/2004 protocollo n. ATO 139630 in atti dal 30/12/2004 DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE (n. 16995.1/2004)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2003 protocollo n. 13935 in atti dal 29/01/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3263.1/2003)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 10/12/1998 in atti dal 18/03/1999 CONVALIDA DEL CLASSAMENTO PROPOSTO AGGIUNTA ANNOTAZIONE ALLA CATEGORIA D/1 (PARIF. D/1)(n. 002405.2/1998)

**Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 10/12/1998 in atti dal 10/12/1998 (n. D02405.I/1998).

- Catasto terreni di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 638** Porzione AA Classe unica Superficie are 4 Reddito dominicale euro 2,48 Reddito agrario euro 3,10

- Catasto terreni di BERZANO DI SAN PIETRO (A T) **Foglio 3 Particella 638** Porzione AB Classe 4 Superficie are 2 l ca 30 Reddito dominicale euro 2,75 Reddito agrario euro 3,30

**in ditta a:** (omissis)Nato il 04/02/1975 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale (OMISSIS) piena proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. AT0222706 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 262 (n. 40930.1/2007)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE GEOMETRICA del 23/10/1998 in atti dal 23/10/1998 (n. 3218. I/1998) **Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO del 13/I I/1997 in atti dal 14/I I/1997 (n. 3254.4/1997)

- Catasto terreni di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 680** Superficie are 11 ca 65

**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO del 04/05/2007 protocollo n. AT0105401 in atti dal 04/05/2007 (n. 105401.1/2007)

**EX:**

- Catasto terreni di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 636** Superficie are 6 ca 30.

**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO del 04/05/2007 protocollo n. ATOI05401 in atti dal 04/05/2007 (n. 105401.1/2007)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE GEOMETRICA del 23/10/1998 in atti dal 23/10/1998 (n. 3218.1/1998)

**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO del 13/11/1997 in atti dal 14/11/1997 (n. 3254.3/1997)

- Catasto fabbricati di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 680 Subalterno 2** Natura DIO Rendita catastale Euro 774,00 Indirizzo LOCALITA' VALLE GERVASIO n. 5 Piano T-1

**in ditta a:** (omissis) Nato il 04/02/1975 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale (OMISSIS) piena proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/04/2008 protocollo n. AT0063452 in atti dal 02/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3137.1/2008)

**Dati derivanti da:** DIVISIONE del 17/05/2007 protocollo n. ATOI 13895 in atti dal 17/05/2007 DIVISIONE (n. 4371.1/2007)

**EX:**

- Catasto fabbricati di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 680 Subalterno 3** Natura A2 Classe I Consistenza 4,5 vani Totale: 135 mq Totale escluse aree scoperte 125 mq Rendita catastale Euro 176,63 Indirizzo LOCALITA' VALLE GERVASIO n. 5 Piano I.

- Catasto fabbricati di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 636 Subalterno 2** Natura DI Rendita catastale Euro 2.571,90 Indirizzo LOCALITA' VALLE GERVASIO n. 5 Piano T-1-2.

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2005 protocollo n. AT0039872 in atti dal 18/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15622.1/2005)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 30/12/2004 protocollo n. ATOI39630 in atti dal 30/12/2004 DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE (n. 16995.1/2004)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2003 protocollo n. 13935 in atti dal 29/01/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3263.1/2003)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 10/12/1998 in atti dal 18/03/1999 CONVALIDA DEL CLASSAMENTO PROPOSTO AGGIUNTA ANNOTAZIONE ALLA CATEGORIA D/1 (PARIF. Dli) (n. D02405.2/1998)

**Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 10/12/1998 in atti dal 10/12/1998 (n. D02405.1/1998)

- Catasto fabbricati di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 680 Subalterno 3** Natura A2 Classe 1 Consistenza 4,5 vani Totale: 135 mq Totale escluse aree scoperte 125 mq Rendita catastale Euro 176,63 Indirizzo LOCALITA' VALLE GERVASIO n. 5 Piano 1

**in ditta a:** (omissis) Nato il 04/02/1975 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale (OMISSIS) piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

**Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

**Dati derivanti da:** Variazione del 17/05/2007 protocollo n. ATOI 13936 in atti dal 17/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 4373.1/2007)

**EX:**

- Catasto fabbricati di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 636 Subalterno 4** Natura A2 Classe 1 Consistenza 4,5 vani Rendita catastale Euro 176,63 Indirizzo LOCALITA' VALLE GERVASIO n. 5 Piano 1.
- Catasto fabbricati di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 636 Subalterno 2** Natura DI Rendita catastale Euro 2.571,90 Indirizzo LOCALITA' VALLE GERVASIO n. 5 Piano T-1-2

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2005 protocollo n. AT0039872 in atti dal 18/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15622.1/2005)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 30/12/2004 protocollo n. ATO 139630 in atti dal 30/12/2004 DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE (n. 16995.1/2004)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2003 protocollo n. 13935 in atti dal 29/01/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3263.1/2003)



**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 10/12/1998 in atti dal 18/03/1999 CONVALIDA DEL CLASSAMENTO PROPOSTO AGGIUNTA ANNOTAZIONE ALLA CATEGORIA D/1 (PARIF. D/1) (n. 002405.2/1998)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 10/12/1998 in atti dal 10/12/1998 (n. 002405.1/1998)

- Catasto fabbricati di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 680 Subalterno 4** Natura D10 Rendita catastale Euro 1.710,00 Indirizzo LOCALITA' VALLE GERVASIO n. 5 Piano 2-3

**in ditta a:** (omissis) Nato il 04/02/1975 a CASALE MONFERRATO (AL) Codice fiscale (OMISSIS) piena proprietà 1/1

**Dati derivanti da:** Variazione del 17/05/2007 protocollo n. ATOI 13940 in atti dal 17/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 4374.1/2007)

**EX:**

- Catasto fabbricati di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 636 Subalterno 5** Natura DIO Rendita catastale Euro 1.710,00 Indirizzo LOCALITA' VALLE GERVASIO n. 5 Piano 2-3.

- Catasto fabbricati di BERZANO DI SAN PIETRO (AT) **Foglio 3 Particella 636 Subalterno 2** Natura DI Rendita catastale Euro 2.571,90 Indirizzo LOCALITA' VALLE GERVASIO n. 5 Piano T-1-2

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2005 protocollo n. AT0039872 in atti dal 18/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15622.1/2005)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 30/12/2004 protocollo n. AT0139630 in atti dal 30/12/2004 DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE (n. 16995.1/2004)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/01/2003 protocollo n. 13935 in atti dal 29/01/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3263.1/2003)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 10/12/1998 in atti dal 18/03/1999 CONVALIDA DEL CLASSAMENTO PROPOSTO AGGIUNTA ANNOTAZIONE ALLA CATEGORIA D/1 (PARIF. D/1) (n. D02405.211998)

**Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 10/12/1998 in atti dal 1011211998 (n. D02405.III998)"

**Lo scrivente CTU ha verificato la completezza della documentazione agli atti.**

#### ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**- Nota di Trascrizione del 27/07/1991 n. 5778/4261**

Costituzione di vincolo "non aedificandi" - atto rogito Notaio Carbonaro Enza Laura del 12/07/1991 rep. 36101 a favore del Comune di Berzano di San Pietro.

**- Nota di Trascrizione del 27/07/1991 n. 5779/4262**

Costituzione di vincolo di destinazione ad attività agricola di costruendo fabbricato (scaduto il 12/07/2006) - atto rogito Notaio Carbonaro Enza Laura del 12/07/1991 rep.36101 a favore del Comune di Berzano di San Pietro.

**- Nota di Trascrizione del 26/06/2002 n. 6498/4952**

Costituzione di vincolo al mantenimento della destinazione per allevamento e ricovero scorte al servizio dell'attività agricola di costruendi fabbricati - scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Prima Anna Maria del 03/06/2002 rep.66586 a favore del Comune di Berzano di San Pietro

**- Nota di Iscrizione del 16/12/2008 nn.12320/2201**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto Notaio Bertone Stefano del 01/12/2008 rep.126300 a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.

**- Nota di Trascrizione del 26/11/2010 nn.11303/7519 (con rettifica del 14/11/2011 nn.10368/7172)**

Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni - atto giudiziario Tribunale di Asti del 14/01/2010 rep.200 a favore/contro di (omissis) e (omissis);

**- Nota di Trascrizione del 26/11/2010 n.11304/7520**

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito - atto giudiziario Tribunale di Asti del 14/01/2010 rep.200 a favore di (omissis) e (omissis).

**- Nota di Trascrizione del 14/11/2011 nn.10368/7172 (rettifica alla Nota di Trascrizione del 26/11/2010 nn.11303/7519)**

Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni - atto giudiziario Tribunale di Asti del 14/01/2010 rep.200 a favore/contro (omissis).

- **Nota di Trascrizione del 18/02/2015 nn.1200/939**

Verbale di pignoramento immobili - atto giudiziario Tribunale di Asti del 09/02/2015 rep.122 a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.

- **Nota di Trascrizione del 22/09/2020 nn.6595/5023**

Verbale di pignoramento immobili - atto giudiziario Tribunale di Asti del 23/07/2020 rep.1763 a favore della CTA AGRICOLA S.R.L.

- **Nota di Trascrizione del 22/02/2021 nn.1460/1152**

Verbale di pignoramento immobili - atto giudiziario Tribunale di Asti del 27/01/2021 rep.194 a favore della POP NPLS 2019 S.R.L.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

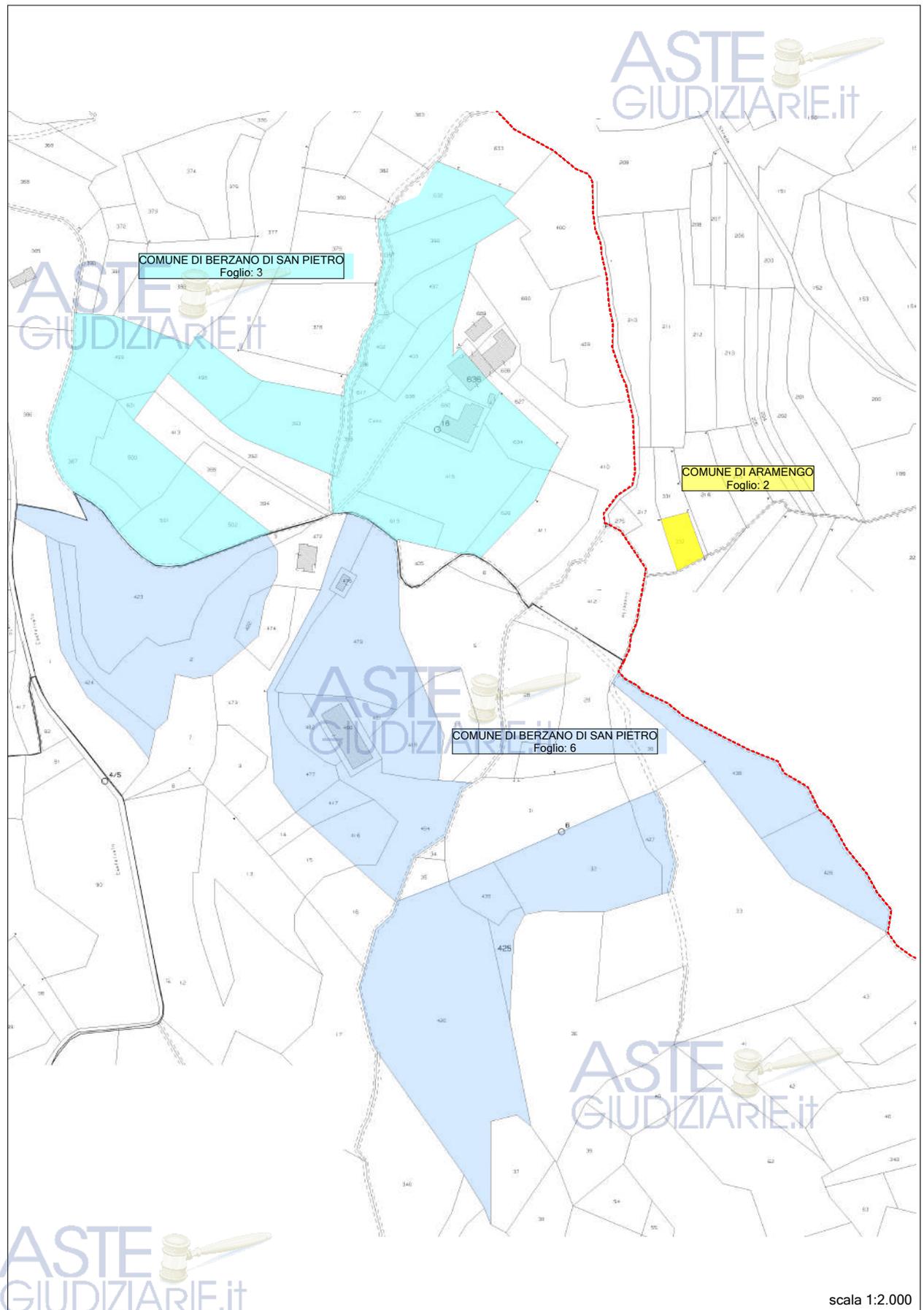
**QUESITO 3:**

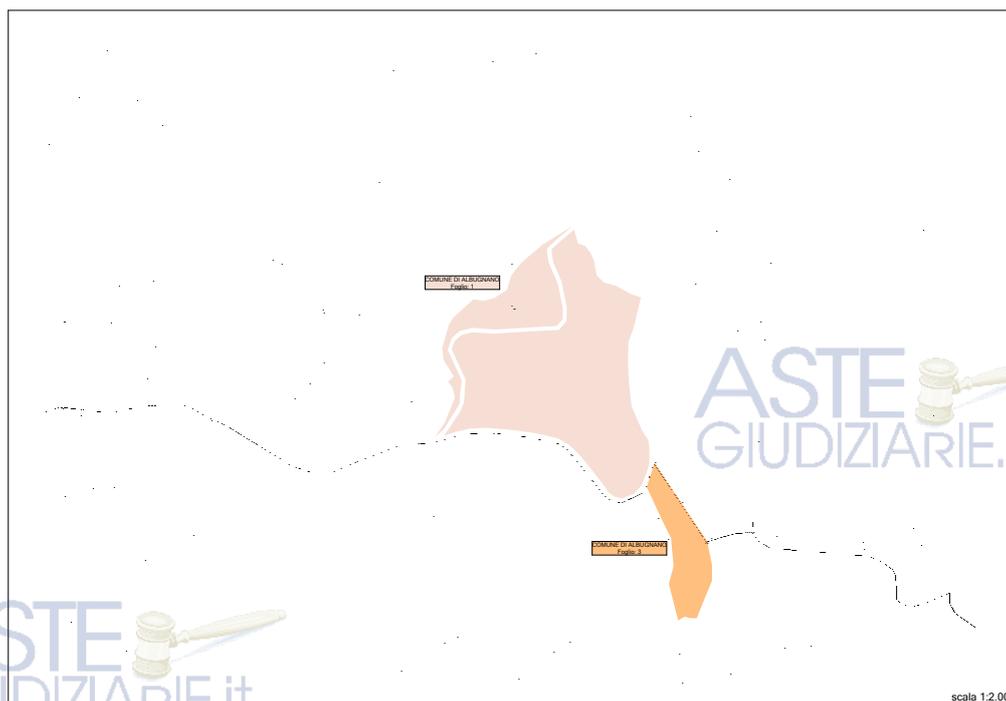
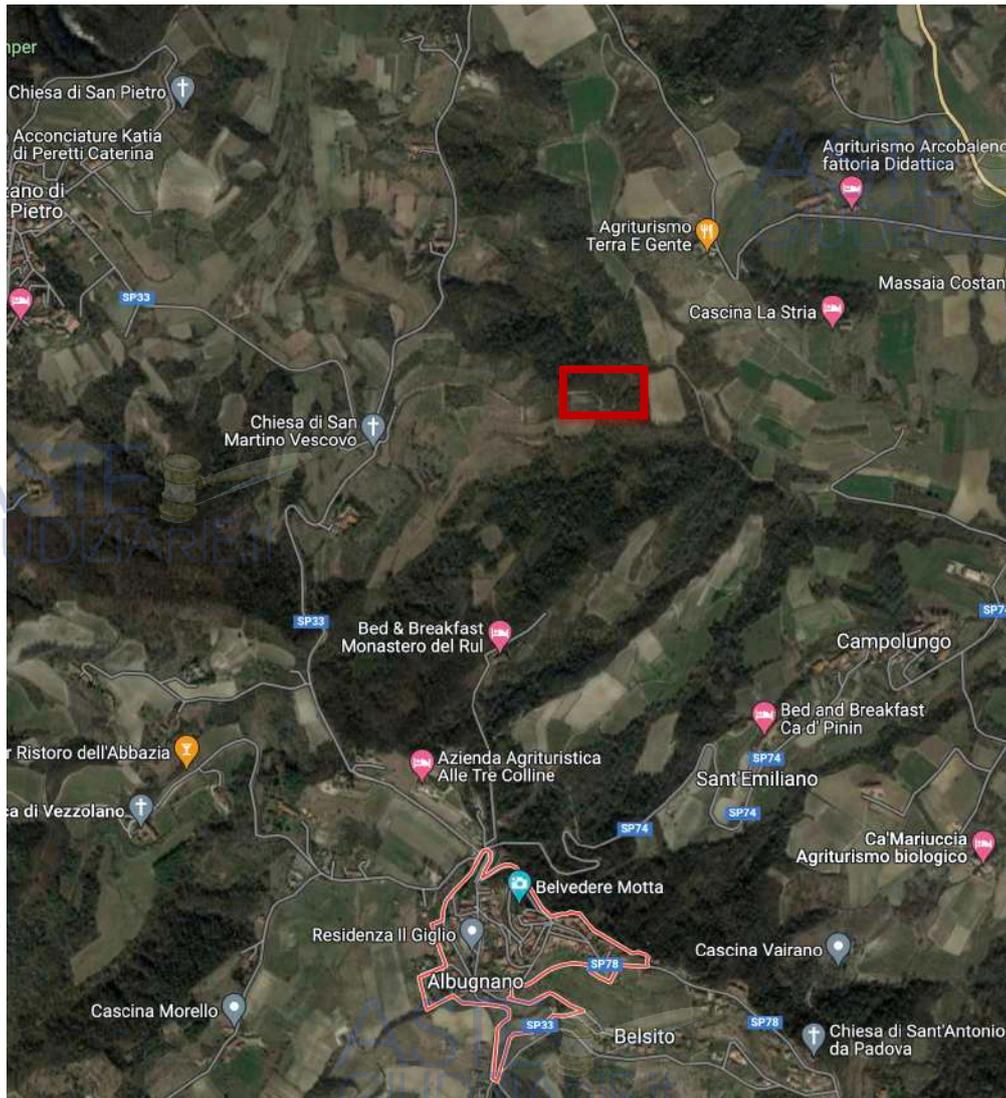
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

**Ubicazione delle unità immobiliari pignorate**

Il compendio immobiliare, costituito da fabbricati e terreni, come sopra identificato è ubicato principalmente nel Comune di Berzano San Pietro (TO), in Località Valle Gervasio n.5, con alcuni terreni ubicati nei comuni di Albugnano (AT) e Aramengo (AT), nelle immediate vicinanze del corpo principale.







**Relativamente ai fabbricati**, si tratta di tre edifici ad uso agricolo comprendenti due unità a destinazione residenziale e agriturismo e varie unità a destinazione produttiva agricola quali, macelleria, locale di vendita, locali adibiti a stalle, fienili, legnaie, depositi e aree scoperte oltre ad una tettoia aperta ed un piccolo locale ad uso deposito non ultimato.

Nel dettaglio:

**1. Comune di Berzano di San Pietro (AT), località Valle Gervasio n. 5**

fabbricato composto da:

- unità immobiliare a destinazione residenziale - alloggio (censita al foglio 3 - mappale 636 - subalterno 1);
- unità immobiliare a destinazione produttiva agricola - stalle, fienile, legnaia, deposito (censita al foglio 3 - mappale 636 - subalterno 8);

**2. Comune di Berzano di San Pietro (AT), località Valle Gervasio n. 5**

fabbricato composto da:

- unità immobiliare a destinazione produttiva agricola - depositi, legnaia, portici, centrale termica, laboratorio, locale di vendita, bagno (censita al foglio 3 - mappale 680 - subalterno 2)
- unità immobiliare a destinazione residenziale - alloggio (censita al foglio 3 - mappale 680 - subalterno 3)
- unità immobiliare a destinazione produttiva agricola - locali per agriturismo (censita al foglio 3 - mappale 680 - subalterno 4);

**3. Comune di Berzano di San Pietro (AT), località Valle Gervasio:**

- unità immobiliare a destinazione produttiva agricola - STALLA E TETTOIA (censita al foglio 6 - mappale 480)
- unità immobiliare non completata - in progetto prevista ad uso deposito scorte (censita al foglio 6 - mappale 476).

**Relativamente ai terreni**, individuati negli estratti sopra illustrati, comprendono i seguenti mappali:

**Comune di Albugnano (AT):**

- foglio 1, lotto in corpo unico attraversato da strada pubblica composto dai mappali 176, 222, 223, 246, 267, 268, 269, 331, 390.
- foglio 3, lotto in corpo unico composto dai mappali 35, 36, 491.

**Comune di Aramengo (AT):**

- sul foglio 2, lotto in corpo unico composto dal solo mappale 332.

**Comune di Berzano di San Pietro (AT):**

- foglio 3, lotto in corpo unico composto dai mappali 254,255,256;
- foglio 3, lotto in corpo unico composto dai mappali 372, 387, 390, 391, 393, 395, 396, 397, 398, 402, 403, 415, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 617, 619, 620, 621, 632, 634, 638; (sui mappali 636 e 680 insistono i fabbricati descritti precedentemente);
- foglio 6, lotto in corpo unico composto dai mappali 2, 422,423,424;
- foglio 6, lotto in corpo unico composto dai mappali 32, 416, 417, 418, 425, 426, 427, 439, 477, 479, 481, 482, 484 (sui mappali 476 e 480 insistono i fabbricati descritti precedentemente);
- foglio 6, lotto in corpo unico composto dai mappali 428,438.

Si tratta di una zona periferica della città di Berzano San Pietro, situata a nord/est del centro storico, in zona agricola produttiva, facilmente raggiungibile, provenendo dal centro, da via Chivasso deviando a destra verso il cimitero e imboccando la prima strada a destra, str. Val Gobbo sino al primo incrocio dove, svoltando a destra si imbecca Strada Valle Gervasio che si percorre sino alla fine della strada che termina nella proprietà dell'esecutato.

In sintesi, ci troviamo in una zona agricola produttiva, posta molto distante dal centro abitato, servita in modo discreto sotto il profilo della viabilità di tipo interpoderale, mentre per accedere ai principali servizi e agli esercizi commerciali occorre recarsi in centro città.

Conseguentemente, si tratta di una zona scarsamente abitata, completamente isolata.

I confini sono i seguenti:

- terreni insistenti sul foglio 1 di Albugnano: in senso orario da nord, mappali 350 - 213 -224 -strada vicinale Vecchia Rocca -328 -185 -253 -175 -160 -350 tutti sul medesimo foglio 1 di Albugnano (il lotto è attraversato e perciò diviso in due dalla strada vicinale Vecchia Rocca)
- terreni insistenti sul foglio 3 di Albugnano: in senso orario da nord, strada vicinale Vecchia Rocca e mappale 302 del foglio 1 di Albugnano -mappali 3 7 -161 -160 -28 del foglio 3 di Albugnano
- lotto insistente sul foglio 2 di Aramengo (composto dalla sola particella 332): in senso orario da nord, mappali 3 31 -218 -217 tutti sul medesimo foglio 2 di Aramengo;
- terreni insistenti sul foglio 3 di Berzano di San Pietro "porzione A": in senso orario da nord, mappali 249 - 252 - 253 - strada comunale Castelvaio - mappali 417 - 418 - 257 - 419 del foglio 3 di Berzano di San Pietro ed i mappali 17 -20 del foglio 5 di Berzano di San Pietro
- terreni insistenti sul foglio 3 di Berzano di San Pietro "porzione B": in senso orario da nord, mappali 633 -400 -690-689 -627 -410-411 del foglio 3 di Berzano di San Pietro - mappale 6 del foglio 6 di Berzano di San Pietro - mappale 405 del foglio 3 di Berzano di San Pietro - mappali 4 77 e 4 79 del foglio 6 di Berzano di San Pietro -mappali 413 -392 -388 -394 del foglio 3 di Berzano di San Pietro - mappali 472 e 3 del foglio 6 di Berzano di San Pietro - mappale 423 sul foglio 6 di Berzano di San Pietro -mappali 386 -385 -368 -371 -373 -389 -377 -378 -379 -380 -382 -383 del foglio 3 di Berzano di San Pietro;
- terreni insistenti sul foglio 6 di Berzano di San Pietro "porzione C": in senso orario da nord, mappali 386 - 387 - 501 - 502 del foglio 3 di Berzano di San Pietro -mappali 3 -472 -474 -473 -7 -1 del foglio 6 di Berzano di San Pietro -strada comunale Castelvaio sul foglio 3 di Berzano di San Pietro;
- terreni insistenti sul foglio 6 di Berzano di San Pietro "porzione D": in senso orario da nord, mappali 638 e 619 del foglio 3 di Berzano di San Pietro -mappali 5 -11 -31 -34 -35 -31 -30-33 -36 -37 -50 -49 -346-17 -16 -15 -14 -4 73 -4 72 del foglio 6 di Berzano di San Pietro
- terreni insistenti sul foglio 6 di Berzano di San Pietro "porzione E": in senso orario da nord, mappali 218 -219 -220 -221 -222 -227 -228 -229 -278 del foglio 2 di Aramengo -mappali 43 -33 -30 -29 del foglio 6 di Berzano di San Pietro.

## **DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE GENERALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE**

### **Descrizione generale del fabbricato insistente sul foglio 3, particella 636.**

L'edificio adibito in parte a destinazione residenziale ed in parte a destinazione agricola destinato ad ospitare la stalla ed il fienile, è un fabbricato di due piani fuori che terra risale come prima edificazione ad epoca antecedente alla data del 01/09/1967. Il piccolo deposito in corpo staccato è di costruzione non recente ma comunque successiva alla suddetta data.



Il fabbricato catastalmente è costituito da due subalterni:

- il sub. 1 ad uso abitazione;
- il sub. 8 ad uso produttivo agricolo con destinazione a stalle - fienile - legnaia - depositi (compreso il piccolo fabbricato in corpo staccato).

Infine è presente un'area scoperta pertinenziale comune ai suddetti immobili individuata catastalmente con il sub. 9 destinata a cortile e ad area verde sulla quale insiste il diritto di passaggio in favore delle ulteriori porzioni di altra proprietà individuate con i mappali 627-688.

La manica a sud del fabbricato è a due piani fuori terra e ha struttura in muratura intonacata e parzialmente tinteggiata, copertura in travi di legno e manto in coppi.

Il corpo staccato è a un piano fuori terra con struttura portante in muratura intonacata, copertura in legno e manto in coppi.

I serramenti sono in legno con vetro semplice singolo, dotati di persiane in legno. Non è possibile descrivere gli impianti tecnologici. I due piani dell'abitazione sono collegati da scala interna comune all'adiacente unità di altra proprietà.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Descrizione dell'unità immobiliare foglio 3, particella 636, sub 1 e 8.**

L'abitazione sub. 1 (occupata dall'ex coniuge del proprietario) è ingombra di mobili e masserizie varie.

Non è stato possibile, pertanto, verificare tipologia e condizioni delle finiture interne così come non è possibile descrivere gli impianti tecnologici, se presenti.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al piano primo dell'unità produttiva sub. 8 per l'assenza di una scala di collegamento.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Descrizione generale del fabbricato insistente sul foglio 3, particella 680.**

Il fabbricato, libero sui quattro lati, è stato oggetto di numerosi interventi edilizi con ristrutturazioni ed ampliamenti successivi iniziati nel 1984 e protrattisi sino all'attualità; dall'accesso agli atti si è potuto riscontrare che il primo intervento autorizzato è riferito all'ampliamento di un esistente fabbricato accessorio costruito nella prima metà del '900.

L'edificio ha quattro piani fuori terra: terreno, primo, secondo e terzo.



Il piano terreno ed il piano primo sono seminterrati e il terzo piano si sviluppa in pianta solo verso sud.

Le destinazioni d'uso dei locali comprendono:

- una zona ad uso produttivo e agricola con un laboratorio per la macellazione e la vendita di carne bovina individuata catastalmente con il sub. 2;
- un'unità immobiliare ad uso abitativo individuata catastalmente con il sub. 3;
- un'unità immobiliare destinata ad agriturismo individuata catastalmente con il sub. 4;
- un'area scoperta pertinenziale comune ai suddetti immobili individuata catastalmente con il sub. 1 destinata a cortile e ad area verde sulla quale insiste il diritto di passaggio in favore degli immobili individuati con i mappali 636 (di proprietà) - 627- 688 - 689; il sub. 1, classificato come "bene comune non censibile" comprende anche alcuni vani scala interni all'edificio come riscontrabile dagli schemi grafici allegati.

Le caratteristiche generali del fabbricato sono:

- struttura portante in cemento armato;
- solai in latero-cemento
- copertura con orditura di legno e manto in coppi;
- tamponamenti in muratura intonacati e tinteggiati.

È presente un impianto fotovoltaico integrato nella falda di copertura posta a sud-ovest con potenza di picco pari a 13,8 KW dotato di Inverter; trattandosi di un impianto removibile e non facente parte dei cosiddetti impianti civili, ovvero degli impianti tecnologici a servizio dei fabbricati (impianto elettrico, telefonico, televisivo, impianto di riscaldamento, impianto termico, impianto igienico-sanitario) non è stato stimato in perizia.



E' situata al piano terra con una porzione al piano primo e comprende i locali destinati a macellazione, deposito e vendita di carni di bovini allevati nell'azienda agricola, compresi i locali accessori destinati a spogliatoi, servizi igienici e celle frigorifere.



I due piani sono collegati internamente da vano scala posto nel laboratorio.

Esistono altri due vani scala ad uso comune (b.c.n.c. Sub. 1) attraverso i quali si accede all'abitazione posta al piano primo. I due piani della presente unità immobiliare hanno anche accessi indipendenti esterni, l'uno collocato al piano terreno e l'altro al piano primo.

Internamente, con la sola eccezione di alcuni locali uso deposito al piano terreno e dello spazio di vendita al piano primo, i vani si presentano dotati delle normali finiture ed impiantistiche assimilabili alla residenza, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di

ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti esterni di diversa tipologia e materiale.



Il nuovo locale per la vendita al dettaglio è al rustico, in fase di ristrutturazione.



### **Descrizione dell'unità immobiliare foglio 3, particella 680, sub 3.**

Occupava parte del primo piano; è dotata di un ampio terrazzo scoperto e di un locale di sgombero al piano seminterrato; sul terrazzo scoperto, in corrispondenza di una preesistente tettoia, è stato realizzato un locale in assenza di titolo edilizio che sarà alternativamente da rimuovere o sanare urbanisticamente.

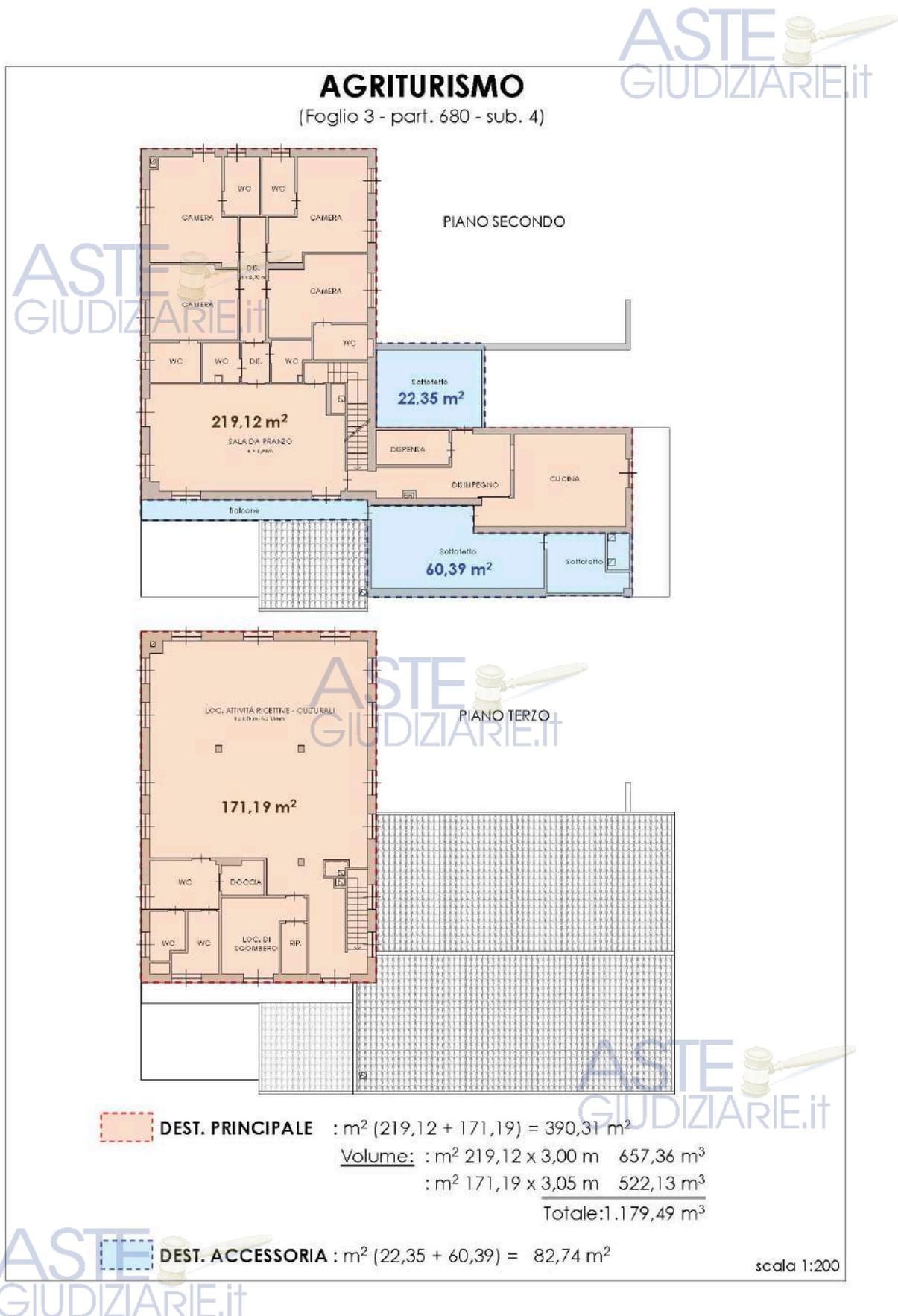
Il vano scala interno collega il sottostante sub. 2 e la soprastante unità immobiliare ad uso agriturismo (sub.4) mentre sul pianerottolo vi è la porta di accesso ai locali del sub. 2 su tale piano.

Per la conformazione del terreno esterno, tutti i piani, ad esclusione dell'ultimo, hanno accesso diretto dall'esterno.

Internamente l'abitazione si presenta dotata delle normali finiture ed impianti proprie della residenza, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti

intonacati e tinteggiati, serramenti esterni con telaio in legno e specchiatura a vetro doppio.



**Descrizione dell'unità immobiliare foglio 3, particella 680, sub 4.**

È destinata ad agriturismo ed è distribuita parte al piano secondo, dove si trovano la sala pranzo,



la cucina,



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

i servizi igienici



ed alcune camere con bagno,



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

e parte al piano terzo che comprende un ampio salone con i servizi igienici.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I due piani sono collegati per mezzo di scala interna; un'altra scala collega la sottostante unità immobiliare residenziale (sub.3).



L'accesso dall'esterno all'agriturismo avviene a livello dal piano secondo, direttamente dal giardino.



Pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di gres porcellanato,



le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati mentre al piano terzo il tetto è a vista con un tavolato di legno;



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

serramenti esterni sono in legno con vetro doppio, in cattivo stato di manutenzione.

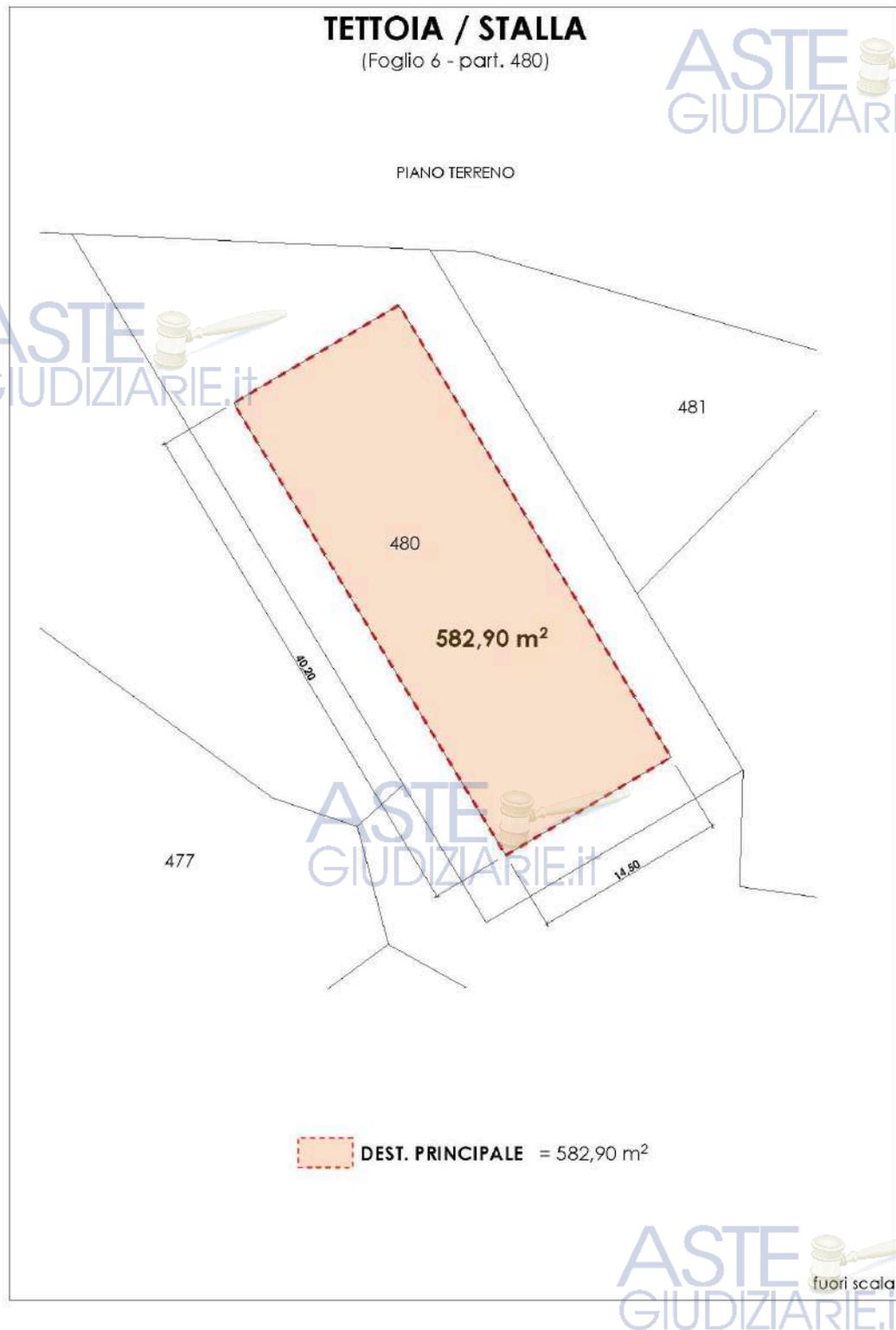


ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### **Descrizione dell'unità immobiliare foglio 6, particella 480.**

Si tratta di una tettoia prefabbricata con struttura portante in acciaio e copertura a doppia falda in acciaio e manto in lamiera grecata, libera sui quattro lati realizzata indicativamente nel 2008.





E' divisa in due parti:

- una adibita a stalla (sub.2), semplicemente delimitata su tre lati da setti murari di 2 m di altezza; la pavimentazione è in battuto di calcestruzzo.



- l'altra (sub.3) adibita a deposito di legname paglia, fieno, mezzi, attrezzature e scorte.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Descrizione dell'unità immobiliare in corso di costruzione foglio 6, particella 476.**

Si tratta di un piccolo edificio in corso di costruzione, in progetto indicato come deposito scorte ed attrezzature agricole, che è stato iniziato e mai ultimato realizzando solo la platea in calcestruzzo e parte della muratura in blocchi di cemento.

Ha dimensioni inferiori al progetto ed è privo di finiture e di copertura.

Sulla base degli atti reperiti risulta che di tale fabbricato è stata data la fine lavori.

Pertanto, non essendo stato in realtà ultimato, dovrà essere richiesto un nuovo permesso per il suo completamento o per la demolizione di quanto parzialmente realizzato. Per questo motivo è da considerarsi privo di valore di per se ma riutilizzabile in caso di rilascio di nuova autorizzazione.



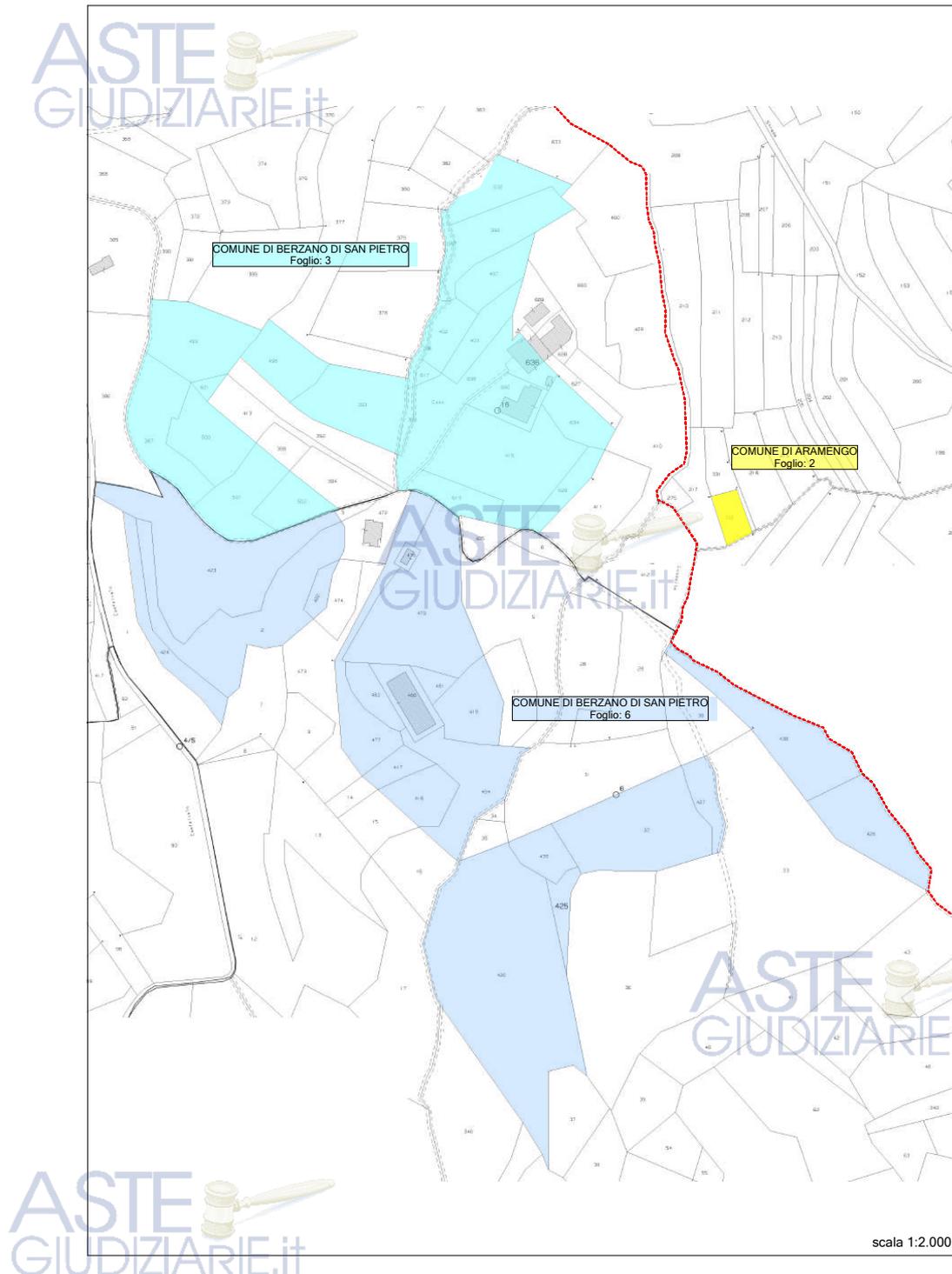
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

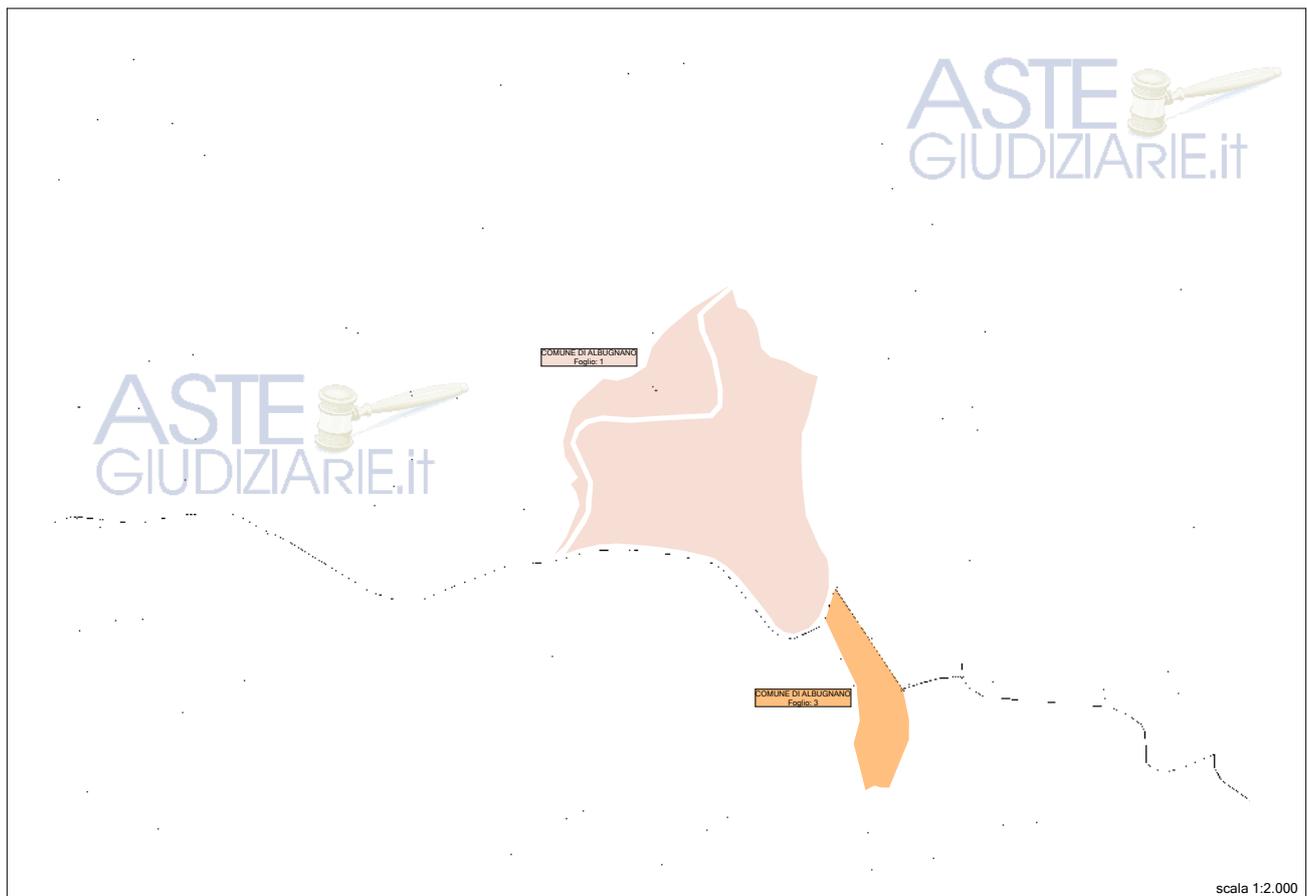
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **DESCRIZIONE DEI TERRENI PIGNORATI**

I terreni oggetto di stima si estendono sui Comuni di Albugnano, Aramengo e Berzano di San Pietro.

Come riscontrabile nell'elaborato grafico allegato che ricomprende gli estratti di mappa dei tre comuni limitrofi, i terreni sono, ad esclusione di quelli di Albugnano, ricompresi in un'unica area omogenea situata in prossimità dei fabbricati.





La conformazione dei terreni è tipicamente collinare in un contesto isolato privo di altri insediamenti abitativi; l'utilizzo prevalente è finalizzato all'allevamento del bestiame e quindi per la coltivazione dei foraggi e il pascolo.







Non sono più presenti le coltivazioni a vigneto indicate nelle visure catastali e sono state sostituite da aree boscate. Le porzioni di terreno a ridosso dei fabbricati sono utilizzate come aree pertinenziali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Le consistenze dei terreni desumibili dai certificati catastali sono:

**Comune di Albugnano:**

- Foglio 1 mappali 176-222-223-246-267-268-269-331-390 = mq 20.010;
- foglio 3 mappali 35-36-491 = mq 2.870

**Comune di Albugnano:**

- Foglio 2 mappale 332 = mq 427

**Comune di Berzano di San Pietro:**

- Foglio 3 mappali 254-255-256-372-387-390-391-393-395-396-397-398-402-403-415-497-498-499-500-501-502-617-619-620-621-632-634-638 = mq 44.050;
- Foglio 6 mappali 2-422-423-424-32-416-417-418-425-426-427-439-477-479-481-482-484-428-438 = mq 55.710;

**Totale complessivo: 123.067 mq**

Le caratteristiche di giacitura, esposizione e coltura sono del tutto analoghe per tutti i terreni in esame funzionali all'attività di allevamento insediata e, pertanto, destinati a pascolo e foraggio, con alcune porzioni a bosco ceduo.

Nel corso del sopralluogo si è verificato che le qualità colturali in loco sono in parte differenti rispetto a quelle risultanti in visura catastale; pertanto, è in corso la redazione di istanza di variazione delle qualità colturali (Modello 26) a Catasto Terreni.

**QUESITO 4:**

Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati

Il sig. (omissis) Nato il 04/02/1975 a Casale Monferrato (AL) Codice fiscale (OMISSIS) è separato della moglie (omissis), nata il 03/03/1977 in El Salvador, Codice fiscale (OMISSIS), come risulta dal verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 14/01/2010, numero di repertorio 200/2010 del Tribunale di Asti trascritto il 26/11/2010 nn. 11303/7519, rettificato da atto trascritto il 14/11/2011 nn. 10368/7172.

**QUESITO 5:**

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati e dalle visure richieste all'Ufficio Provinciale del Territorio di Asti, ha riscontrato che indirizzo, il piano e l'identificativo catastale dell'unità immobiliari riportati nell'atto di pignoramento, sono conformi alla descrizione dei beni e ne consentono in modo univoco l'identificazione.

Si rileva che alcune particelle oggetto di pignoramento immobiliare (rg. 6595/5023 del 22/09/2020) site nel Comune di Berzano San Pietro ed individuate a Catasto al Foglio n. 6 particelle 10 - 415 - 419 e 421 risultano variate/soppresse in data successiva allo stesso, gli aggiornamenti catastali effettuati hanno generato le seguenti particelle:

- Foglio: n. 6
- Particelle: 480 - 481- 482 - 484 - 476 - 479 - 476 - 477.

**QUESITO 6**

Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e le planimetrie catastali, lo Scrivente C.T.U. ha appurato la sostanziale conformità delle planimetrie catastali dei fabbricati allo stato di fatto con esclusione delle porzioni realizzate abusivamente che potranno essere alternativamente demolite o sanate, che dovranno essere oggetto di variazione catastale.

Per quanto riguarda i terreni, come già detto, si è verificato che le qualità colturali sono in parte differenti rispetto a quelle risultanti in visura catastale.

**QUESITO 7:**

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Gli immobili pignorati sono inseriti in zona classificata dal P.R.G.C. vigente come: "*Aree destinate ad attività agricola* - art.13" e ricadono, in funzione del dissesto/pericolosità geomorfologica:

- totalmente in "Classe II" limitatamente ai fabbricati fg. 3 mappali 636 - 680 e fg. 6 mappale 476
- totalmente in "Classe IIIa" limitatamente al fabbricato fg. 6 mappale 480.

**QUESITO 8**

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità

Al fine di indicare la conformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento alle autorizzazioni e concessioni amministrative e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, lo scrivente C.T.U. ha reperito a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Berzano San Pietro i seguenti provvedimenti edilizi:

- a) **Licenza di Costruzione n.28/74 del 04/12/1974** per costruzione bagno e sistemazione fabbricato;
- b) **Concessione Edilizia n.15/3 del 16/08/1983** per costruzione locale deposito attrezzi agricoli;
- c) **Istanza prot. 2012 del 04/11/1986** (pratica 57/86 - 86/86) per costruzione **garage per veicoli agricoli;**
- d) **Concessione Edilizia n. 26/91 del 08/10/1991** per costruzione fabbricato rurale;
- e) **Concessione Edilizia n.18/95 del 05/12/1995** per variante alla C.E. n.26/91 e proroga anni 1;
- f) **Denuncia di Inizio Attività prot.1932 del 02/09/1996 (pratica 18/96)** per variante alla C.E. n. 18/95;
- g) **Autorizzazione Edilizia n.9/97 del 11/09/1997** per lavori di movimento terra consistenti nello sbancamento e riempimento senza riporto di altra terra ai fini del miglioramento agricolo del fondo;
- h) **Denuncia di Inizio Attività del 21/01/1998** (pratica 3/98) per installazione di n.2 serbatoi G.P.L. interrati della capacità di lt 1.650 cadauno;
- i) **Concessione Edilizia n.2/98 del 19/03/1998** per ristrutturazione fabbricato rurale con ampliamento della parte abitativa;
- j) **Concessione Edilizia n. 7/2002 del 06/06/2002** per costruzione di fabbricati agricoli per allevamento e ricovero scorte; il presente titolo richiama e comprende anche l'Autorizzazione per l'esecuzione di opere su territorio sottoposto a Vincolo Idrogeologico n. 01/2002 del 23/04/2002;

- k) **Denuncia di Inizio Attività prot.1814 del 04/09/2002** (pratica 7/02) per ristrutturazione edilizia porzione di fabbricato rurale;
- l) **Concessione Edilizia n. 02 del 26/06/2003** per completamento fabbricato rurale da adibirsi ad attività agrituristica; il presente titolo è allegato al Provvedimento Unico n. 21 del 02/09/2003 rilasciato dal competente S.U.A.P.;
- m) **Denuncia di Inizio Attività prot.1182 del 19/05/2005** per completamento porzione di fabbricato rurale per attività di agriturismo;
- n) **Denuncia di Inizio Attività prot.1166 del 22/06/2006** (pratica 05/06) per costruzione di fabbricati agricoli per allevamento e ricovero scorte - variante a concessione edilizia n.07 del 06/06/2002;
- o) **Comunicazione per opere di Manutenzione Ordinaria prot. 2228 del 20/11/2008** (pratica 11/2008) per installazione su tetto di pannelli fotovoltaici;
- p) **Permesso di Costruire n.08/2008 del 11/11/2009** per completamento di fabbricati agricoli per allevamento e ricovero scorte di cui alla C.E. n.07/2002 del 06/06/2002 e alla D.I.A. n. 05/2006 del 22/06/2006;
- q) **Denuncia di Inizio Attività prot.2340 del 26/11/2009** per modifica alle destinazioni di utilizzo di due vani adibiti ad attività agrituristica e variazione prospettica di una facciata;
- r) **Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot.158 del 23/01/2014** per completamento di fabbricato agricolo per allevamento di bovini e ricovero scorte con variante dell'intervento edilizio approvato con Permessi di Costruire n.08/2008 del 11/11/2009 e non completato per scadenza del termine di tre anni dall'inizio lavori.

Inoltre, unitamente ai suddetti titoli edilizi, sono stati acquisiti anche:

- il **Certificato di Abitabilità del 03/02/2005 prot. 263** riferito alle unità immobiliari censite al foglio 3 mappale 636 subalterno 3 ( ora mappale 680 subalterno 2), al mappale 636 subalterno 4 ( ora mappale 680 subalterno 3) ed al mappale 636 subalterno 5 ( ora mappale 680 subalterno 4)
- il **Certificato di Abitabilità del 26/10/2006 prot.1925/06** riferito all'unità immobiliare censita al foglio 3 mappale 636 subalterno 5 (ora mappale 680 subalterno 4).

**Non si sono reperiti ulteriori titoli edilizi né Denunce Strutturali relative alle ristrutturazioni ed ampliamenti del fabbricato di cui al mappale 680 del foglio 3 e alla costruzione della tettoia/stalla di cui al mappale 480 del foglio 6.**

In merito ai titoli edilizi reperiti è opportuno evidenziare che:

- la Licenza di Costruzione n.28/74 del 04/12/1974 non possiede elaborati grafici allegati; non è perciò possibile sapere con certezza a quale fabbricato faccia riferimento;
- nessuno dei titoli edilizi fa riferimento alle seguenti unità immobiliari:
  - unità immobiliare a destinazione residenziale - ALLOGGIO (censita al foglio 3 -mappale 636 - subalterno 1);
  - unità immobiliare a destinazione produttiva agricola - STALLE, FIENILE, LEGNAIA, DEPOSITO ( censita al foglio 3 - mappale 636 - subalterno 8);
- i titoli edilizi identificati con le lettere b ), c ), d), e), f), i), k), l), m), o), q) fanno riferimento ai fabbricati che precedentemente sono stati indicati come segue:
  - unità immobiliare a destinazione produttiva agricola - DEPOSITI, LEGNAIA, PORTICI, CENTRALE TERMICA, LABORATORIO, LOCALE DI VENDITA, BAGNO (censita al foglio 3 - mappale 680 - subalterno 2)
  - unità immobiliare a destinazione residenziale - ALLOGGIO (censita al foglio 3 - mappale 680 - subalterno 3)
  - unità immobiliare a destinazione produttiva agricola - LOCALI PER AGRITURISMO (censita al foglio 3 - mappale 680- subalterno 4);
- i titoli edilizi identificati con le lettere j), n), p ), r) fanno riferimento ai fabbricati che precedentemente sono stati indicati come segue:
  - unità immobiliare a destinazione produttiva agricola - STALLA E TETTOIA (censita al foglio 6 - mappale 480);
  - unità immobiliare non completata - in progetto prevista ad uso deposito scorte (censita al foglio 6- mappale 476).

Si è proceduto a verificare le documentazioni progettuali agli atti (allegate ai titoli edili precedentemente elencati) rispetto a quanto visionato in sede di sopralluogo:

Si evidenziano:

- a) alcune modeste inesattezze circa la posizione e lo spessore di tramezze e murature, circa la posizione e dimensione di alcune aperture esterne, circa lo sviluppo delle scale interne di collegamento per tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato insistente sul mappale 680 del foglio 3;
- b) il tamponamento di una tettoia preesistente sul terrazzo scoperto pertinenziale all'alloggio censito al mappale 680 sub. 3 a formazione di un vano uso lavanderia (con aumento di volumetria);
- c) la maggior dimensione dell'ingombro in pianta della porzione a sud dell'agriturismo censito al mappale 680 sub.4, sia al piano secondo che al piano terzo, dovuta alla maggior lunghezza, di circa 55 cm (con aumento di volumetria); tale incremento è desumibile dalle tavole grafiche allegate alla C.E. 26/91 in cui la manica della porzione di fabbricato destinato ad agriturismo è quotata, ai piani secondo e terzo, 15,50 m mentre nei disegni allegati alla C.E. 02/2003 lo stesso corpo di fabbrica è quotato 16,05 m senza che sia mai stato autorizzato tale incremento volumetrico;
- d) la realizzazione in diversa posizione della tettoia/stalla censita al foglio 6 mappale 480, con medesima dimensione ma con interessamento di ulteriori terreni.

Le irregolarità di cui al punto a) del precedente elenco possano essere facilmente regolarizzabili con il deposito dell'opportuna pratica di sanatoria (C.I.L.A o S.C.I.A.) e la corresponsione della dovuta sanzione amministrativa che, trattandosi di opere non aventi incidenza in termini di superficie/volume, che potrà attestarsi tra 516 € e 5.160 €.

L'abuso di cui al punto b) del precedente elenco possa essere eliminato riportando la situazione alla preesistente tettoia aperta (c.d. remissione in pristino); in alternativa, potrà essere valutata la possibilità di ottenere una sanatoria per ampliamento della superficie utile o della volumetria, la cui effettiva fattibilità andrà verificata di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, con sanzione amministrativa che potrà attestarsi tra 516 € e 5.160 €.

L'abuso di cui al punto d) del precedente elenco, consistendo, di fatto, nella diversa posizione del nuovo fabbricato costruito con scostamento dall'identità di sedime maggiore del 50%, possa essere regolarizzato con una istanza di Permesso di Costruire a sanatoria con sanzione amministrativa che potrà attestarsi tra 516 € e 5.160 €.

L'abuso di cui al punto c) del precedente elenco, non potendo essere eliminato (trattasi infatti di maggior lunghezza dello stabile di circa 55 cm la cui teorica demolizione comporterebbe irrimediabile pregiudizio alla statica dell'immobile stesso), dovrà obbligatoriamente essere oggetto di fiscalizzazione corrispondendo la proporzionale sanzione amministrativa. L'accoglimento dell'obbligatoria richiesta da parte dell'acquirente non è garantito ma a discrezione dell'amministrazione comunale cui dovrà essere presentata idonea istanza.

Il calcolo dell'importo dovuto per la fiscalizzazione è determinato in base alla L. 27 luglio 1978 n. 392, pubblicata sulla G.U. n. 211 del 29 luglio 1978.

Utilizzando uno schema di calcolo predisposto dal comune di Fossano, che si allega al solo scopo di fornire un ordine di grandezza dell'importo, si ricava un costo presunto, del tutto indicativo, di circa 29.000,00 €, che andrà verificato e concordato con l'ufficio tecnico del comune di Berzano San Pietro previa presentazione di apposita istanza di fiscalizzazione delle opere abusive non sanabili.

**D.P.R. 380/01 ART. 34 COMMA 2 - (c.d. "FISCALIZZAZIONE")**

(calcolo in base alla L. 27 luglio 1978 n. 392 pubblicata sulla G.U. n. 211 del 29 luglio 1978)  
(specifiche modalità di calcolo riportate nella D.G.C. 355 del 27/10/2015)



<b>PE</b>	
<b>SOGGETTO</b>	Marchese Raul
<b>UBICAZIONE</b>	Berzano San Pietro (AT) - Località Valle Gervasio n.5

**TABELLA 1 - Determinazione SUPERFICIE CONVENZIONALE**

DESCRIZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE REALE	30% PER VANI CON H. INF 1,70	SUPERFICIE DA CONSIDERARE	COEFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Unità superiore a mq. 70 (mq. 71,96 netti)	11,66			1,00	11,66
Unità tra mq. 46 e mq. 70 (*)				1,10	
Unità inferiore a mq. 46 (*)				1,20	
Autorimesse singole				0,50	
Posto macchina in comune				0,20	
Balconi, terrazze, cantine e simili (loc. sottot. non abitabili)				0,25	
Superfici scoperte in godimento esclusivo				0,15	
Superfici a verde in condominio (quota millesim.)				0,10	
<b>Totale Superf. Convenzionale: mq.</b>					<b>11,66</b>

(\*) i relativi coefficienti non si applicano se lo stato di conservazione è scadente; in tal caso il coeff. da applicare è 1,00

**TABELLA 2 - Determinazione del COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE**

(con riferimento all'art. 13 e segg. della L. 27 luglio 1978 n. 392 ed Allegato "A")

COSTO BASE (Euro / mq.) (ex Lire 1.450.000 ultimo dato Ministeriale al 18/12/1998)	TIPOLOGIA (categoria Catastale) (introdurre tipologia catastale e relativo coeff.)	DEMOGRAFIA abitanti (Comune di Berzano San Pietro < 10.000 quindi coeff. = 0,80)	UBICAZIONE zona (introdurre zona e relativo coeff.)	LIVELLO piano (introdurre livello piano solo qualora immobile con almeno 3 p.f.t.)	VETUSTA' anni (introdurre anni vetustà e relativo coeff.)	CONSERVAZ. stato (introdurre stato di conservazione e relativo coeff.)	COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE
748,863	<b>D10</b>	0,80	<b>agricola</b>	<b>intermedio e ultimo</b>	<b>32 anni</b>	<b>NORMALE</b>	<b>502,86</b>
	1,25	0,80	0,85	1,00	0,790	1,00	

**TABELLA 3 - calcolo EQUO CANONE**

SUPERFICIE CONVENZIONALE	COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE	COSTO DI PRODUZIONE
11,66	502,86	<b>5.863,36</b>

**TABELLA 4 - calcolo ADEGUAMENTO ISTAT**

COSTO DI PRODUZIONE	AUMENTO ISTAT (da 18/12/1998 a oggi) (aggiornam con indice ISTAT relativo al costo di costruz. fabb. resid.)	COSTO DI PRODUZIONE (ATTUALIZZATO)
5.863,36	<b>145,40%</b> vd conteggio a parte (1)	<b>14.388,69</b>

**TABELLA 5 - calcolo FISCALIZZAZIONE**

APPLICAZIONE ART. 34 DPR 380/01	IMPORTO FISCALIZZAZIONE EX ART. 34 DPR 380/01
<b>x 2 = €</b>	<b>28.777,38</b>

NB: (importo minimo € 2.000,00 stabilito dalla DGC 355/15 non più applicabile a seguito sentenza TAR Piemonte (Sez. II) n. 358/2018 che "annulla la D.G.C. 355/15 limitatamente alla parte in cui individuano un minimo sanzionatorio" ed a seguito di DGC 130/2019

**NOTE**

(1) ultima rilevazione ISTAT mese di LUGLIO 2022

## Allegato "A"

## TIPOLOGIA

TIPO ABITAZIONI	CATEGORIA CATASTALE	COEFF.
Signorili	A1	2,00
Civili	A2	1,25
Economiche	A3	1,05
Popolari	A4	0,80
Ultrapopolari	A5	0,50
Rurali	A6	0,70
Villini	A7	1,40
Alloggi tipici dei luoghi	A11	0,80

## DEMOGRAFIA

ABITANTI COMUNE	COEFF
Superiori a 400.000	1,20
Superiori a 250.000	1,10
Superiori a 100.000	1,05
Superiori a 50.000	0,95
Superiori a 10.000	0,90
<b>Fino a 10.000</b>	<b>0,80</b>

(\*) UBICAZIONE (\*) vedasi planimetria del Comune di Fossano

COMUNI SUPERIORI A 20.000 ABITANTI		COMUNI INFERIORI A 20.000 ABITANTI (Comune di Fossano escluso)	
ZONE	COEFF.	ZONE	COEFF.
Agricole	0,85	Agricole	0,85
Edificate periferiche	1,00 (*)	Centro edificato	1,00 (*)
Fra periferia e centro storico	1,20 (*)	----	---
Zone di pregio	1,20	----	---
Centro Storico	1,30 (*)	Centro Storico	1,10 (*)

(\*) la percentuale di degrado per particolari zone designate dai comuni è dello 0,90

(\*) VETUSTA\* (\*) anni successivi a quello di costruzione

ANNI	COEFF.	ANNI	COEFF.
da 1 a 5	1,00	31	0,795
6	0,990	32	0,790
7	0,980	33	0,785
8	0,970	34	0,780
9	0,960	35	0,775
10	0,950	36	0,770
11	0,940	37	0,765
12	0,930	38	0,760
13	0,920	39	0,755
14	0,910	40	0,750
15	0,900	41	0,745
16	0,890	42	0,740
17	0,880	43	0,735
18	0,870	44	0,730
19	0,860	45	0,725
20	0,850	46	0,720
21	0,845	47	0,715
22	0,840	48	0,710
23	0,835	49	0,705
24	0,830	50	0,700
25	0,825	oltre	0,700
26	0,820		
27	0,815		
28	0,810		
29	0,805		
30	0,800		

## LIVELLO DI PIANO

ABITAZIONI SITUATE AL PIANO	COEFF
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio e ultimo (*)	1,00
Attico (*)	1,20

(\*) per le abitazioni situate al quarto piano o superiori, sprovviste di ascensore, i coeff. sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10

NB.: I coeff. di cui sopra si applicano solamente agli immobili con almeno 3 piani fuori terra

## CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

STATO	COEFF
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

**MODALITA' CALCOLO FISCALIZZAZIONI EX ART. 34 DPR 380/01**

Agg. dic 2019

In base all'Art. 34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'Ufficio applica una sanzione pari al **doppio del costo di produzione**, stabilito in base alla Legge 27.07.1978 n. 392, della **parte di opera in difformità** dal permesso di costruire, ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

Nei punti seguenti si approfondiscono alcuni aspetti della tabella di calcolo:

**Art. 13 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

La superficie convenzionale si calcola in base a quanto riportato all'art. 13 della L. 392/78, considerando l'intera sup. (netta e quindi escluse murature) delle unità immobiliari ed a percentuale sugli spazi accessori e di servizio.  
- vanno sommati anche gli svassi delle porte, il vano delle finestre, e le superfici di eventuali armadi a muro)  
- se esistono vani con h. < 1,70 si deve detrarre dalla superficie della stanza il 30%

**NB 1** L'Art. 13 non esclude dal computo della superficie utile i vani scala, i quali, non essendo compresi nelle categorie con riduzione a percentuale, **dovranno essere computati per intero nella superficie utile**

**NB 2** Il prospetto del computo del costo unitario prevede nel calcolo della superficie, quelle relative alle superfici scoperte in godimento esclusivo e le superfici a verde in condominio.

Si rileva tuttavia che l'art. 34 del DPR 380/01 prevede il computo della sanzione in base alla **parte di opera in difformità**, pertanto si ritiene opportuno non includere le superfici scoperte

**NB 3** Come previsto dalla p.to 3 della D.G.C. 355/15, così come modificato dalla D.G.C. 332/2019, in caso di opere abusive su immobili residenziali, quando le stesse non determinano una "superficie convenzionale", assimilabile alle fattispecie individuate all'art. 13 della L.392/78, il "costo di produzione", è computato sulla base della "superficie convenzionale" determinata dal rapporto tra il volume netto abusivo diviso l'altezza minima abitabile (m. 2,70) , da conteggiarsi al netto delle murature e dei solai.

**Art. 14 - COSTO BASE**

si assume come ultimo dato ministeriale al 18.12.1998 su immobili ultimati nel 1997 = £. 1.450.000 pari ad € 748,86 da attualizzarsi all'indice ISTAT relativo a "costruzione di un fabbricato residenziale" (si fa riferimento a ai decreti di aggiornamento al costo base di produzione al mq. Di edifici di civile abitazione ai sensi dell'art. 22 della L. 392/78 susseguites a decorrere dal 1983 (DPR 10.08.1994 n. 330) fino all'ultimo del 1997 (D.M. 19.12.1998)

**Art. 16 - TIPOLOGIA CATASTALE**

Da desumersi dall'accatastamento dell'immobile  
In caso di manufatti accatastati con diverse tipologie (C, D) si assume la tipologia catastale dell'alloggio o unità immobiliare a cui è pertinenza (es autorimessa da fiscalizzare accessorio ad alloggio di un condominio A2 si assume come tipologia catastale la A2 e quindi coeff. 1,25

**Art. 17 - DEMOGRAFIA ABITANTI**

(Fossano > 10.000) quindi si assume come coeff. 0,90

**Art. 18 - UBICAZIONE**

Vedasi planimetria per il Comune di Fossano, che individua le zone:

1) Centro Storico	coeff. 1,30
2) Semiperiferia	coeff. 1,20
3) Periferia	coeff. 1,00
4) Periferia degradata	coeff. 0,90
5) Zona agricola	coeff. 0,85

**Art. 19 - LIVELLO PIANO**

(questi coeff si applicano solamente ad immobili con almeno 3 piani fuori terra)

**NB** Il livello di piano si intende quello del fabbricato oggetto di sanatoria; ad es se l'abuso è al piano interrato di un edificio residenziale ubicato al piano terra si utilizza come coeff quello relativo al piano terra

**Art. 20 - VETUSTA'**

Si assume come coeff. Quello relativo agli anni successivi a quello di costruzione

**NB** gli anni si considerano riferiti alla data attuale e NON a lug '78 che è il costo base assunto per il calcolo; questo perché il parametro va raffrontato ad oggi (più è vecchio l'edificio più c'è un maggiore coefficiente)

**Art. 21 - CONSERVAZIONE**

Si rimanda all'attenta lettura dell'art. 21 della L. 392/78

**--- COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE**

È il prodotto di tutti i parametri precedenti

Poiché che tutti i fabbricati facenti parte del compendio (con la sola eccezione di quelli di cui al foglio 3 - mappale 636 - subalterni 1, 8, 9) sono stati edificati, trasformati ed ampliati con destinazione d'uso agricola, la loro futura vendita potrà avvenire senza aggravii se il soggetto acquirente avrà i requisiti di imprenditore agricolo ai sensi della vigente normativa regionale.

Se il soggetto acquirente non avrà detti requisiti, dovrà obbligatoriamente e preventivamente richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale di Berzano di San Pietro l'opportuna istanza per lo svincolo degli immobili dalla destinazione agricola e il cambio d'uso a residenziale.

In questo caso, previa verifica da parte dell'Amministrazione Comunale dell'effettiva perdita dei requisiti di ruralità e conseguente rilascio del Provvedimento Comunale specifico, occorrerà effettuare il relativo atto notarile di svincolo.

Il rilascio del Provvedimento Comunale avverrà a seguito della corresponsione del contributo concessorio, composto dal contributo afferente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo afferente al costo di costruzione, **da determinarsi in base ai valori di riferimento vigenti all'epoca di presentazione della pratica di svincolo.**

Gli interventi che prevedono la trasformazione delle residenze rurali esistenti a residenze civili, anche senza opere edili, sono soggetti oggi ai seguenti oneri:

Urbanizzazione primaria: € 8,20/mc

Urbanizzazione secondaria: € 8,80/mc

**Totale: € 17,00/mc**

L'incidenza economica della pratica di svincolo da rurale a civile comporterà l'esborso di una somma di denaro che, in via del tutto indicativa e da verificare con l'ufficio tecnico del Comune di Berzano San Pietro, può essere stimata in circa 85.000,00. €

Ulteriori costi da sostenere da parte dell'acquirente saranno relativi agli onorari professionali relativi alle pratiche di sanatoria edilizia e strutturale, di aggiornamento catastale, di abitabilità/agibilità, di svincolo e degli atti, oltre ai diritti di segreteria ed alle imposte di bollo vigenti.

**QUESITO 9**

Costituzione dei lotti per la vendita.

In considerazione dell'entità e della natura degli immobili pignorati, lo scrivente C.T.U. ritiene di formare, per la vendita all'asta, **UN UNICO LOTTO**, così costituito:

**LOTTO UNICO**

**ASTE GIUDIZIARIE.it** per la quota intera di proprietà

**Comune di Albugnano (AT)**Catasto Terreni:

- Foglio 1 - particella 176 - prato - classe 3 - di are 27.80 - R.D.E. 2,01 - R.A.E. 5,03;
- Foglio 1 - particella 222 - bosco ceduo - classe 2 - di are 17.00 - R.D.E. 1,49 - R.A.E. 0,88;
- Foglio 1 - particella 223 - seminativo - classe 2 - di are 27.00 - R.D.E. 11,85 - R.A.E. 9,76;
- Foglio 1 - particella 246 - prato - classe 3 - di are 28.00 - R.D.E. 2,02 - R.A.E. 5,06;
- Foglio 1 - particella 267 - seminativo - classe 2 - di are 37.00 - R.D.E. 16,24 - R.A.E. 13,38;
- Foglio 1 - particella 268 - seminativo - classe 2 - di are 16.30 - R.D.E. 7,16 - R.A.E. 5,89;
- Foglio 1 - particella 269 - bosco ceduo - classe 2 - di are 22.00 - R.D.E. 1,93 - R.A.E. 1,14;
- Foglio 1 - particella 331 - bosco ceduo - classe 2 - di are 15.70 - R.D.E. 1,38 - R.A.E. 0,81;
- Foglio 1 - particella 390 - prato - classe 3 - di are 09.30 - R.D.E. 0,67 - R.A.E. 1,68;
- Foglio 3 - particella 35 - vigneto - classe 2 - di are 05.80 - R.D.E. 2,85 - R.A.E. 4,04;

- Foglio 3 - particella 36 - bosco ceduo - classe 3 - di are 17.20 - R.D.E. 0,80 - R.A.E. 0,53;
- Foglio 3 - particella 491 - bosco ceduo - classe 2 - di are 05.70 - R.D.E. 0,50 - R.A.E. 0,29;

### **Comune di Aramengo (AT)**

#### Catasto Terreni:

- Foglio 2 - particella 332 - seminativo - classe 2 - di are 04.27 - R.D.E. 2,21 - R.A.E. 1,54;

### **Comune di Berzano di San Pietro (AT)**

#### Catasto Fabbricati:

- Foglio 3 - particella 636 - sub. 1 - categoria A/4 - classe 2 - consistenza 4,5 vani - superficie catastale 119 mq - rendita 146,42;
- Foglio 3 - particella 636 - sub. 8 - categoria D/10 - rendita 724,00;
- Foglio 3 - particella 680 - sub. 2 - categoria D/10 - rendita 774,00;
- Foglio 3 - particella 680 - sub. 3 - categoria A/2 - classe 1 - consistenza 4,5 - superficie catastale 35 mq - rendita 176,63;
- Foglio 3 - particella 680 - sub. 4 - categoria D/10 - rendita 1.710,00;
- Foglio 6 - particella 480 - sub. 1 - categoria C/6 - rendita 289,22 - consistenza 200 mq;
- Foglio 6 - particella 480 - sub. 2 - categoria C/7 - rendita 158,34 - consistenza 365 mq;
- Foglio 6 - particella 476 - categoria F/3;

#### Catasto Terreni:

- Foglio 3 - particella 387 - seminativo - classe 3 - di are 27.60 - R.D.E. 7,13 - R.A.E. 5,70;
- Foglio 3 - particella 393 - prato - classe 2 - di are 28.20 - R.D.E. 6,55 - R.A.E. 10,19; Foglio 3 - particella 395 - bosco ceduo - classe 3 - di are 02.20 - R.D.E. 0,10 - R.A.E. 0,08; Foglio 3 - particella 396: - porz. AA - vigneto - classe 4 - di are 02.00 - R.D.E. 0,12 - R.A.E. 0,67;

- porz. AB - bosco ceduo - classe 3 - di are 00.60 - R.D.E. 0,03 - R.A.E. 0,02;
- Foglio 3 - particella 397 - bosco ceduo - classe 3 - di are 02.70 - R.D.E. 0,13 - R.A.E. 0,10;
- Foglio 3 - particella 398 - vigneto - classe 3 - di are 23.10 - R.D.E. 4,18 - R.A.E. 12,53;
- Foglio 3 - particella 402 - vigneto - classe 4 - di are 10.50 - R.D.E. 0,65 - R.A.E. 3,52;
- Foglio 3 - particella 403 - vigneto - classe 4 - di are 11.90 - R.D.E. 0,74 - R.A.E. 3,99;
- Foglio 3 - particella 415 - seminativo - classe 3 - di are 47.10 - R.D.E. 12,16 - R.A.E. 9,73;
- Foglio 3 - particella 497 - vigneto - classe 4 - di are 13.50 - R.D.E. 0,84 - R.A.E. 4,53;
- Foglio 3 - particella 498 - seminativo - classe 3 - di are 17.00 - R.D.E. 4,39 - R.A.E. 3,51;
- Foglio 3 - particella 499:
  - porz. AA - prato - classe 2 - di are 11.00 - R.D.E. 2,56 - R.A.E. 3,98;
  - porz. AB - vigneto - classe 4 - di are 16.80 - R.D.E. 1,04 - R.A.E. 5,64;
- Foglio 3 - particella 500:
  - porz. AA - seminativo - classe 2 - di are 20.00 - R.D.E. 9,30 - R.A.E. 7,23;
  - porz. AB - prato - classe 2 - di are 01.20 - R.D.E. 0,28 - R.A.E. 0,43;
- Foglio 3 - particella 501 - seminativo - classe 2 - di are 21.10 - R.D.E. 9,81 - R.A.E. 7,63;
- Foglio 3 - particella 502 - seminativo - classe 3 - di are 11.90 - R.D.E. 3,07 - R.A.E. 2,46;
- Foglio 3 - particella 617:
  - porz. AA - frutteto - di are 01.00 - R.D.E. 0,62 - R.A.E. 0,77;
  - porz. AB - seminativo - classe 4 - di are 00.40 - R.D.E. 0,05 - R.A.E. 0,06;
- Foglio 3 - particella 619 - vigneto - classe 3 - di are 11.10 - R.D.E. 2,01 - R.A.E. 6,02;

- Foglio 3 - particella 620 - vigneto - classe 3 - di are 08.50 - R.D.E. 1,54 - R.A.E. 4,61;
- Foglio 3 - particella 621:
  - porz. AA - seminativo - classe 2 - di are 01.00 - R.D.E. 0,46 - R.A.E. 0,36;
  - porz. AB - vigneto - classe 4 - di are 00.80 - R.D.E. 0,05 - R.A.E. 0,27;
- Foglio 3 - particella 632:
  - porz. AA - vigneto - classe 4 - di are 12.00 - R.D.E. 0,74 - R.A.E. 4,03;
  - porz. AB - seminativo - classe 4 - di are 05.60 - R.D.E. 0,72 - R.A.E. 0,87;
- Foglio 3 - particella 634 - prato - classe 3 - di are 12.50 - R.D.E. 0,90 - R.A.E. 2,26;
- Foglio 3 - particella 636 - Ente Urbano - di are 6.30;
- Foglio 3 - particella 638:
  - porz. AA - frutteto - di are 04.00 - R.D.E. 2,48 - R.A.E. 3,10;
  - porz. AB - seminativo - classe 4 - di are 21.30 - R.D.E. 2,75 - R.A.E. 3,30;
- Foglio 3 - particella 680 - Ente Urbano - di are 11.65;
- Foglio 6 - particella 2 - seminativo - classe 3 - di are 47.80 - R.D.E. 12,34 - R.A.E. 9,87;
- Foglio 6 - particella 10 - prato - classe 3 - di are 20.90 - R.D.E. 1,51 - R.A.E. 3,78;
- Foglio 6 - particella 32 - seminativo - classe 4 - di are 49.60 - R.D.E. 6,40 - R.A.E. 7,68;
- Foglio 6 - particella 415 - bosco ceduo - classe 3 - di are 32.60 - R.D.E. 1,52 - R.A.E. 1,18;
- Foglio 6 - particella 416 - seminativo - classe 3 - di are 12.90 - R.D.E. 3,33 - R.A.E. 2,66;
- Foglio 6 - particella 417:
  - porz. AA - seminativo - classe 4 - di are 06.00 - R.D.E. 0,77 - R.A.E. 0,93;
  - porz. AB - prato - classe 3 - di are 00.40 - R.D.E. 0,03 - R.A.E. 0,07;
- Foglio 6 - particella 418 - seminativo - classe 3 - di are 18.30 - R.D.E. 4,73 - R.A.E. 3,78;

- Foglio 6 - particella 419 - prato - classe 3 - di are 56.40 - R.D.E. 4,08 - R.A.E. 10,19;
- Foglio 6 - particella 421 - seminativo - classe 3 - di are 27.90 - R.D.E. 7,20 - R.A.E. 5,76;
- Foglio 6 - particella 422 - seminativo - classe 3 - di are 04.00 - R.D.E. 1,03 - R.A.E. 0,83;
- Foglio 6 - particella 423:
  - porz. AA - seminativo - classe 4 - di are 16.00 - R.D.E. 2,07 - R.A.E. 2,48;
  - porz. AB - bosco ceduo - classe 3 - di are 49.70 - R.D.E. 2,31 - R.A.E. 1,80;
- Foglio 6 - particella 424 - seminativo - classe 3 - di are 14.80 - R.D.E. 3,82 - R.A.E. 3,06;
- Foglio 6 - particella 425 - bosco ceduo - classe 2 - di are 05.60 - R.D.E. 0,43 - R.A.E. 0,23;
- Foglio 6 - particella 426 - bosco ceduo - classe 2 - di ettari 1.25.80 - R.D.E. 9,75 - R.A.E. 5,20;
- Foglio 6 - particella 427 - bosco ceduo - classe 2 - di are 09.40 - R.D.E. 0,73 - R.A.E. 0,39;
- Foglio 6 - particella 428 - bosco ceduo - classe 2 - di are 28.10 - R.D.E. 2,18 - R.A.E. 1,16;
- Foglio 6 - particella 438 - bosco ceduo - classe 2 - di are 34.40 - R.D.E. 2,66 - R.A.E. 1,42;
- Foglio 6 - particella 439 - bosco ceduo - classe 2 - di are 10.50 - R.D.E. 0,81 - R.A.E. 0,43.

**QUESITO 10**

Immobili pignorati pro quota.

Lo Scrivente C.T.U. precisa che le unità immobiliari sono state pignorate, per la quota di proprietà di 1/1 al signor (omissis) e all' Azienda agricola (omissis) di (omissis) titolare unico.

**QUESITO 11**

Verifichi se l'immobile è libero o occupato.

Dalle indagini effettuate, lo Scrivente C.T.U. ha potuto verificare che gli immobili sono occupati dall'esecutato sig. (omissis) per la sua abitazione e per l'attività della sua Azienda agricola, tranne l'unità immobiliare foglio 3, mappale 680, subalterno 3 di Berzano di San Pietro su cui grava il diritto di abitazione a favore dell'ex coniuge.

Si segnala tuttavia che, successivamente, con la Sentenza del Tribunale di Asti n.657/2013 (RG 1561/2013 - cron. 8739/2013) depositata il 13/12/2013, viene indicato, nelle condizioni stabilite tra le parti, che " ... l'ex coniuge del Sig. (omissis) non occupa la casa assegnatale, rinunciandovi e che se ne revoca il provvedimento di assegnazione ... ". Non risulta però la relativa Nota di Trascrizione e/o Annotazione presso la Conservatoria dei RR.II.

**QUESITO 12**

Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.

Come già specificato al punto precedente, sull'unità immobiliare foglio 3, mappale 680, subalterno 3 di Berzano di San Pietro grava il diritto di abitazione a favore dell'ex coniuge. Si segnala tuttavia che, successivamente, con la Sentenza del Tribunale di Asti n. 657/2013 (RG 1561/2013 - cron.8739/2013) depositata il 13/12/2013, viene indicato, nelle condizioni stabilite tra le parti, che " ... l'ex coniuge del Sig. (omissis) non occupa la casa assegnatale, rinunciandovi e che se ne revoca il provvedimento di assegnazione ... ". Non risulta però la relativa Nota di Trascrizione e/o Annotazione presso la Conservatoria dei RR.II.

**QUESITO 13**

Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc..

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sul bene pignorato di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero d'inalienabilità o d'indivisibilità.

**QUESITO 14**

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie....

Le unità immobiliari che fanno parte del compendio sono autonome e non inserite all'interno di un complesso condominiale; pertanto, le spese di gestione sono conseguenti all'utilizzo dei beni e non quantificabili.

**QUESITO 15**

Determinazione del valore per la vendita.

Dall'analisi del mercato immobiliare a livello nazionale e provinciale, lo Scrivente C.T.U. ha riscontrato che, negli ultimi tre anni, si è verificato il rallentamento nel numero delle transazioni, derivante da una diminuzione della domanda rispetto all'offerta e una diminuzione del gap tra domanda e offerta, sia nelle compravendite, sia nelle locazioni. La conseguenza è stata la marcata diminuzione dei prezzi unitari di mercato per le unità immobiliari con caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie e una lieve diminuzione o stabilizzazione per le unità immobiliari di pregio e più ricercate.

Quest'andamento evidenzia lo stato di grande sofferenza del mercato immobiliare piemontese che è influenzato negativamente dalla politica economica restrittiva sulla casa (tributi, tasse e balzelli vari), dalla mancanza endemica di fondi, dall'accresciuta difficoltà di accesso ai mutui delle banche. Le conseguenze più evidenti di tale fenomeno sono il generalizzato e consistente calo del numero delle transazioni, la dilatazione dei tempi di attesa per la vendita (8-10 mesi), l'appiattimento degli affitti e la marcata e progressiva flessione delle quotazioni.

A partire da febbraio 2020, tutto quello che è stato dal 2014 al 2019 come ripresa delle quantità scambiate, è semplicemente scomparso. Dal mondo dell'Estremistan, come lo definisce Nassim Nicholas Taleb nel suo famoso libro "Il cigno nero", si è generato un evento non impossibile ma senz'altro improbabile e raro, al di là degli orizzonti prevedibili: il cigno nero del Covid-19, una pandemia che sta attanagliando l'intera umanità, che ha mietuto vittime e ha obbligato alla chiusura delle attività economiche e produttive. Qualcosa che nessuno poteva prevedere. È evidente che il blocco delle attività causa, ovunque, crisi economica e occupazionale e dunque sociale, la cui uscita dipende

largamente dalle politiche economiche e dagli "animal spirit" che si generano per la voglia di ripartire e ricostruire. È altrettanto pacifico che questa crisi si riverbererà sul mercato immobiliare in generale. Le compravendite scenderanno e i prezzi, nonostante la loro vischiosità, probabilmente non torneranno a crescere come pure ci si attendeva a fine 2019.

Diversi istituti di ricerca stanno cercando di delineare scenari e prospettive, ma quando i fenomeni sono così terribilmente incerti e instabili, effettuare esercizi di previsione rischia di non essere di grande aiuto. Si deve dare per scontato che vi sarà una discesa nei livelli delle unità abitative scambiate, ma non si sa se poi il ripristino della condizione di normalità, potrà o meno produrre un recupero dei livelli ante - Covid 19 (e quindi di nuovo una crescita) e di quale entità.

Per il momento l'Outlook è decisamente positivo per il primo semestre 2022. Il ritorno della domanda è messo in evidenza dall' aumento del numero di transazioni e dalla diminuzione del numero di giorni di mercato. Ripresa più veloce in Lombardia e Lazio, seguono le altre regioni, con una crescita equamente ripartita a livello nazionale. Per il secondo semestre, l'aspettativa sui driver del mercato immobiliare rimane inalterata. In questo senso la performance dovrebbe mantenersi stabile e proseguire nella seconda parte dell'anno. Il settore immobiliare si conferma strategico per la nostra economia. Nel 2019 rappresentava un quinto del PIL e ha generato entrate fiscali pari a 40 miliardi di euro. Ulteriori opportunità potrebbero aprirsi con i quasi 14 miliardi previsti per l'efficientamento energetico e la riqualificazione degli edifici del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. Nel nostro Paese, infatti, la maggior parte degli immobili appartiene ad una delle ultime tre classi energetiche

A Settembre 2021, per gli immobili residenziali in vendita in Piemonte, sono stati richiesti in media € 1.342 al metro quadro, con diminuzione del 0,67% rispetto a Settembre 2020 (1.351 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella regione Piemonte ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2021, con un valore di € 1.366 al metro quadro

Le considerazioni esposte rendono evidente che, nel settore degli immobili residenziali, si sono sviluppati due ben distinti andamenti del mercato:

- Quello degli immobili di "pregio" che, per la loro collocazione, per le loro caratteristiche costruttive, tecnologiche, di finitura, si collocano ad un livello superiore alle unità

immobiliari civili o di tipo economico, risentendo in maniera meno marcata l'attuale crisi economica, registrando un lieve movimento nelle quotazioni e nel numero delle compravendite;

- Quello degli immobili "ordinari", che ha risentito maggiormente della grave fase congiunturale, registrando forti perdite nel numero delle compravendite, nell'ordine del 30% - 40% negli ultimi due anni, con un sensibile calo nelle quotazioni di mercato; ciò è dovuto all'aumento dell'offerta per questa tipologia di immobili, a causa dei lunghi tempi di attesa per la vendita (mediamente 9 mesi), che immettono, su un mercato già saturo, nuovi prodotti che si sommano a quelli ancora invenduti ed in attesa di vendita.

La complessità del mercato immobiliare fa trasparire la crescente tendenza che sta diffondendosi nei mercati immobiliari: la prevalenza dell'offerta sulla domanda per immobili ordinari o di mediocre pregio sia per posizione, sia per rifiniture, mentre si manifesta un particolare interesse per quei fabbricati o compendi immobiliari di elevato pregio, sia per caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, comodità di accesso, ecc.), sia per caratteristiche intrinseche (rifiniture, dotazione d'impianti tecnologici, vetustà, ecc.), indirizzati, peraltro, verso una platea di compratori con elevata disponibilità economica. La domanda per quest'ultima tipologia d'immobili si è stabilizzata o sta lievemente aumentando, contro un'offerta abbastanza contenuta. Mentre, per la tipologia d'immobili aventi caratteristiche ordinarie e non di pregio (in particolare ubicati nelle periferie e nelle estreme periferie delle città), è cresciuta considerevolmente l'offerta ed è diminuita la domanda, anche a causa della grave crisi congiunturale che ha colpito più duramente la platea di probabili compratori con reddito medio-basso.

#### Indagini di mercato

Lo Scrivente C.T.U., dopo le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare, procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato da mettere a base d'asta.

Al fine di ottenere i valori di mercato dell'unità immobiliare in esame, ubicata nel Comune di Berzano San Pietro, in località Valle Gervasio n.5/A, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore unità immobiliari ubicate in prossimità delle zone interessate o in zone in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare:

- Ad alcune banche dati (i risultati delle loro ricerche sono pubblicati periodicamente sui siti internet specializzati): il Consulente Immobiliare, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari).
- Ai dati desunti da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale;
- Ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari, o da transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

Va comunque precisato che i valori delle sopra citate banche dati costituiscono valori medi di zona che, pertanto, non tengono conto né delle particolari caratteristiche intrinseche (rifiniture, esposizione, distribuzione degli spazi interni, ampiezza dei locali, ecc.), né delle particolari caratteristiche estrinseche (ubicazione, posizionamento nell'ambito della zona, accessibilità, ecc.) del fabbricato oggetto di stima. Pertanto, sarà compito del Perito estimatore, in relazione alla sua consolidata conoscenza del mercato immobiliare e dei fenomeni macro e microeconomici che lo attraversano, estrinsecare, da tutta una serie di dati reperiti da fonti diverse, in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni in esame, il valore commerciale del compendio.

### **OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (2° semestre 2021)**

Comune di BERZANO SAN PIETRO: - Extraurbana/ZONA RURALE" in stato di

**conservazione normale**, si hanno i seguenti valori:

	<b>€/mq</b>	<b>€/mq</b>
Abitazioni civili	310,00	465,00
Ville e villini	480,00	680,00
Capannoni tipici	145,00	220,00
Laboratori	220,00	330,00

### **BORSINO IMMOBILIARE DI BERZANO SAN PIETRO (settembre 2022)**

Comune di BERZANO SAN PIETRO: "ZONA RURALE", si hanno i seguenti valori:

	<b>€/mq</b>	<b>€/mq</b>
Abitazioni in stabili di 1^ fascia	328,00	534,00

Abitazioni in stabili di 2^ fascia	212,00	295,00
Ville e villini	397,00	609,00
Capannoni tipici	100,00	182,00
Laboratori	139,00	182,00



### AGENZIE IMMOBILIARI (settembre 2022)

Non è stato reperito alcun annuncio di vendita di fabbricati analoghi a quelli in esame-



### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Lo Scrivente, prima di indicare il valore unitario delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ritiene opportuno riportare alcune considerazioni relative agli aspetti positivi e negativi che formano il prezzo di mercato del bene da stimare:

- L'ubicazione e la posizione del fabbricato, in zona agricola molto isolata che non trova analogie sul mercato immobiliare di Berzano San Pietro;
- Presenza di un mercato immobiliare in fase di stagnazione negli ultimi anni e in ripresa nell'ultimo anno;
- Viabilità di accesso ai fabbricati e ai terreni non molto agevole;
- Buon orientamento ed esposizione in una zona caratterizzata da terreni adibiti a foraggio e pascolo del bestiame;
- Caratteristiche di finitura interne delle unità immobiliari buone, tranne che per le unità foglio 3, mappale 636, subalterni 1 e 8, da ristrutturare.



Alla luce di quanto su esposto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare alle unità immobiliari i seguenti valori commerciali unitari:

- **residenziale:** 270 €/mq
- **laboratori/magazzini:** 150 €/mq
- **capannone/tettoia:** 100 €/mq
- **Agriturismo:** 200 €/mq



I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelli usuali del mercato immobiliare locale che prevedono che la superficie netta interna dell'immobile, comprensiva dei divisori, sia sommata alle superfici derivanti da:

- intera muratura perimetrale;
- 50% dei muri divisori da parti comuni o da altre unità immobiliari;
- 75% della superficie dei locali di sgombero;
- 25% dei locali accessori dell'unità immobiliare;
- 25% della superficie dei balconi;
- 10% aree scoperte esclusive.

Le consistenze, verificate a campione in sopralluogo, sono desumibili dalle planimetrie catastali allegate.

### **VALUTAZIONE DEI TERRENI**

**La ricerca del valore venale dei terreni**, che, seppur in zone diverse sono tutti assimilabili a terreni agricoli, sarà effettuata con il " *Criterio di stima del più probabile valore di mercato con il procedimento sintetico-comparativo* ".

Il procedimento sintetico di stima si risolve nella formazione della scala dei dati storici noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel "gradino" della scala che presenta con il bene maggiori analogie, allo scopo di determinare il valore incognito. Di queste due operazioni successive, la prima è essenzialmente obiettiva essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è atto di sintesi dell'estimatore che valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sul valore dei fondi può compiere la comparazione con beni simili ed analoghi i cui prezzi sono noti. In conclusione, la valutazione è effettuata sulla base dei prezzi di mercato debitamente aggiornati ed elaborati in relazione alle caratteristiche differenziali degli immobili presi a confronto. Sono state prese come caratteristiche intrinseche:

- *fertilità dei terreni*, derivante non soltanto dalla natura geologica del terreno, ma anche quella che deriva dall'altitudine e dalla esposizione;

- *giacitura*, come componente atta a formare la fertilità del terreno e legata alla possibilità d'impegno delle macchine agricole;
- *ampiezza, disposizione e forma*, legate alla più o meno economica ripartizione delle spese generali;
- *capitali stabilmente investiti*, nella sistemazione del terreno, nella creazione di strade di accesso, ecc.;
- *viabilità podereale*, intesa come razionale tessuto viario che consenta, senza spreco di area, lo spostamento di uomini, prezzi e prodotti;
- *servitù passive di passaggio*, che rappresentano aspetti negativi nella valutazione dei fondi, insieme ad eventuali servitù di elettrodotto ed acquedotto che possono influire negativamente sull'appetibilità dei fondi;
- *facilità o meno* di approvvigionamento di acqua ad uso irriguo;
- *vicinanza ai centri ed alle vie di comunicazione*;
- *vicinanza ai corsi d'acqua*;
- *posizione intesa come panoramicità*;
- *salubrità*, che interviene poco nella quantità del reddito ritraibile, ma che rende più appetibili determinate località, elevandone il valore;
- *suscettività ai danni*, come grandine, gelo, inondazioni, frane, ecc..

Nella valutazione dei fondi si terrà conto delle caratteristiche che influiscono direttamente sul beneficio fondiario e quindi sul reddito ritraibile dalla conduzione dei fondi, come per esempio la fertilità del suolo, la presenza di colture di maggiore o minore pregio, l'accessibilità, ecc.; si terrà altresì conto delle caratteristiche che non hanno nessuna influenza sul reddito, come la panoramicità, le servitù passive, la salubrità della zona, ecc., ma che incidono sull'appetibilità commerciale del fondo.

Il valore dei terreni ad orto, particolarmente vocati nella zona per la coltivazione del "peperone di Berzano San Pietro", negli ultimi anni ha subito notevoli oscillazioni di valore, con una tendenza al rialzo dei prezzi, per la particolare valorizzazione e promozione del prodotto.

Da indagini effettuate direttamente nella zona dove sono ubicati i terreni pignorati e sulla base dei valori agricoli medi della Provincia di Asti determinati dalla Commissione

Provinciale dell'Ufficio del Territorio di ASTI per la regione agraria n.°1 "colline dell'alto Monferrato astigiano" per l'anno 2022, lo Scrivente Perito, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni coltivati a bosco ha individuato i seguenti valori agricoli medi:

- Bosco ceduo: 0,278 €/mq
- Bosco misto: 0,364 €/mq
- Bosco alto fusto: 0,694 €/mq
- Pascolo: 0,016 €/mq
- Seminativo: 1,096 €/mq

Non essendo presenti coltivazioni di pregio ed essendo l'utilizzo dei terreni a supporto esclusivo dell'attività di allevamento svolta dall'azienda agricola si ritiene di poterli assimilare e stimare con un valore medio comune pari a **0,70 €/mq.**

### **LOTTO UNICO**

#### **Superficie commerciale unità imm. F. 3 mappale 636 subalterno 1**

*Locali ad uso residenziale:*

Piano terreno: ..... mq 53,00

Piano primo: ..... mq. 69,00

*Locali non residenziali:*

terrazzo:..... mq 43,00

balcone: ..... mq 4,50

Superficie commerciale ragguagliata:

$$\text{mq } (53 + 69,00 + 43 \times 0,25 + 4,50 \times 0,25) = 133,87 \text{ mq}$$

**in c.t. mq 134**

#### **Superficie commerciale unità imm. F. 3 mappale 636 subalterno 8**

*Locali ad uso produttivo agricolo:*

Piano terreno: ..... mq 264,00

Piano primo: ..... mq. 186,00

Superficie commerciale ragguagliata:

$$\text{mq } (264 + 186) = 450,00 \text{ mq}$$

**in c.t. mq 450,00**

**Superficie commerciale unità imm. F. 3 mappale 680 subalterno 2***Locali ad uso produttivo agricolo:*

Piano terreno: ..... mq. 259,00

Piano primo: ..... mq. 111,00

*Locali accessori:*

Piano terreno: .....mq. 39,00

Piano primo: .....mq. 13,00

Superficie commerciale ragguagliata: $\text{mq} (259 + 111 + 39 \times 0,25 + 13 \times 0,25) = 383,00 \text{ mq}$ **in c.t. mq 383****Superficie commerciale unità imm. F. 3 mappale 680 subalterno 3***Locali ad uso residenziale:*

Piano primo: ..... mq. 110,00

*Locali non residenziali:*

Accessori: ..... mq. 59,00

terrazzo: ..... mq. 51,00

Superficie commerciale ragguagliata: $\text{mq} (110 + 59 \times 0,25 + 51 \times 0,25) = 137,50 \text{ mq}$ **in c.t. mq 137****Superficie commerciale unità imm. F. 3 mappale 680 subalterno 4***Locali ad uso agriturismo:*

Piano secondo: ..... mq. 219,00

Piano terzo: ..... mq. 171,00

*Locali accessori:*

Piano secondo: .....mq. 83,00

Superficie commerciale ragguagliata: $\text{mq} (219 + 171 + 83 \times 0,25) = 410,75 \text{ mq}$ **in c.t. mq 411****Superficie commerciale unità imm. F. 6 mappale 480 subalterni 2 e 3***Locali ad uso produttivo agricolo:*

Piano terreno: ..... mq. 582,90

**in c.t. mq 583**

**Valore commerciale unità immobiliari**

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, **il valore commerciale dei fabbricati**, in riferimento alla loro destinazione d'uso e alla superficie commerciale, è:

**Valore commerciale unità imm. F. 3 mappale 636 subalterno 1**

Locali ad uso residenziale da ristrutturare (270 €/mqx50%=135 €/mq):

$$\text{mq } 134 \times 135 \text{ €/mq} = 18.090,00 \text{ €}$$

**Valore commerciale unità imm. F. 3 mappale 636 subalterno 8**

Locali ad uso produttivo agricolo da ristrutturare (150 €/mqx50%=75 €/mq):

$$\text{mq } 450 \times 75 \text{ €/mq} = 37.750,00 \text{ €}$$

**Valore commerciale unità imm. F. 3 mappale 680 subalterno 2**

Locali ad uso produttivo agricolo:

$$\text{mq } 383 \times 150 \text{ €/mq} = 57.450,00 \text{ €}$$

**Valore commerciale unità imm. F. 3 mappale 680 subalterno 3**

Locali ad uso residenziale,

$$\text{mq } 137 \times 270 \text{ €/mq} = 36.990,00 \text{ €}$$

**Valore commerciale unità imm. F. 3 mappale 680 subalterno 4**

Locali ad uso agriturismo:

$$\text{mq } 411 \times 200 \text{ €/mq} = 82.200,00 \text{ €}$$

**Valore commerciale unità imm. F. 6 mappale 480 subalterni 2 e 3**

Locali ad uso produttivo agricolo:

$$\text{mq } 583 \times 100 \text{ €/mq} = 58.300,00 \text{ €}$$

**VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO FABBRICATI:**

$$18.090+37.750+57.450+36.990+82.200+58.300 = \text{€ } 290.780,00$$

**in c.t. € 290.000,00**

**diconsi euro duecentonovantamila/00.**

**Valore commerciale dei terreni**

**il valore commerciale dei terreni**, in riferimento alla loro superficie commerciale, è:

Superficie catastale complessiva dei terreni: 123.067 mq  
mq. 123.067 x 0,70 €/mq = € 86.146,90

**in c.t. € 86.000,00**

**diconsi euro ottantaseimila/00**

Al valore stimato delle unità immobiliari pignorate occorre portare in detrazione l'importo presunto per le pratiche di sanatoria edilizia o per le opere di ripristino, stimate in circa 10.000,00 € e per la fiscalizzazione degli abusi non sanabili, stimata in circa 30.000,00 €.

Sono, inoltre, da sottrarre i costi degli onorari professionali per la redazione delle pratiche di sanatoria edilizia e strutturale, di aggiornamento catastale, di abitabilità/agibilità, di svincolo e degli atti, oltre ai diritti di segreteria ed alle imposte di bollo vigenti la stimati in circa 10.000,00 €.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO**

Il valore complessivo del lotto sarà pertanto pari a:

€ 290.000+ € 86.000 - 10.000 - 30.000 - 10.000 = € 326.000

**in c.t. € 325.000,00**

**diconsi euro trecentoventicinquemila/00**

**Si precisa che nel caso in cui l'aggiudicatario non sia un imprenditore agricolo con idonei requisiti dovrà presentare** la pratica di svincolo rurale che comporterà un costo stimato in circa 80.000,00 €.

**QUESITO 16**

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

In merito al quesito proposto lo Scrivente C.T.U. precisa che, dalle informazioni assunte, non trattandosi della cessione dell'azienda agricola, che sarebbe soggetta all'imposta proporzionale del 3% sul valore dell'azienda, ma degli immobili che ne

fanno parte, questi saranno assoggettati a imposta di registro sulla base del valore venale in comune commercio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO 17**

Dire se l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento adibite ad uso abitazione e agriturismo, rientrano fra le categorie per cui ai sensi Decreto Legislativo vigente è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

È in corso, pertanto, da parte dello scrivente CTU la redazione dei relativi attestati.

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto e in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

**Asti, 10 ottobre 2022**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
dott. ing. Marco Gonella**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Bibliografia essenziale:**

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento, si riporta la bibliografia essenziale, precisando tuttavia che lo Scrivente ha consultato anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare che non vengono citati nella presente relazione in considerazione della semplicità del criterio di stima utilizzato che, diffuso e di facile applicazione, non necessita di particolari approfondimenti.

- Stefano Amicabile, Corso di economia ed estimo, Milano, Hoepli, 2002;
- Iginio Michieli - Marcella Danese, Estimo con principi di economia e contabilità, Bologna, Calderini, 1989;
- Famularo, N, Teoria e pratica delle stime, Torino, Utet, 1969;
- Forte - Baldo de' Rossi, Principi di economia ed estimo, Etas Libri, 1983;
- Caruso di Spaccaforo, A., Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire, Torino, Utet, 1999.

**Allegati:**

1. Estratti di mappa aggiornati;
2. Planimetrie catastali aggiornate;
3. Visure catastali aggiornate;

**INDICE**

PREMESSA.....	2
QUESITO 1: Avisare il debitore della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali. ....	8
QUESITO 2: Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ....	8
QUESITO 3: Descrizione dei beni oggetto di pignoramento.....	32
QUESITO 4 Indicare il regime patrimoniale dei debitori se coniugati.....	63
QUESITO 5: Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento .....	64
QUESITO 6 Esecuzione di variazioni per aggiornamenti catastali.....	64
QUESITO 7: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. ....	64
QUESITO 8 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità. ....	65
QUESITO 9 Costituzione dei lotti per la vendita. ....	74
QUESITO 10 Immobili pignorati pro quota. ....	78
QUESITO 11 Verifichi se l'immobile è libero o occupato.....	79
QUESITO 12 Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato. ....	79
QUESITO 13 Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, ecc.. ..	79
QUESITO 14 Informi sull'importo annuo di delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie....	80
QUESITO 15 Determinazione del valore per la vendita.....	80
QUESITO 16 Regime fiscale dell'immobile pignorato. ....	90
QUESITO 17 Dire se l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.....	91

