

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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 4) **Indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune 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'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, 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

ESEC. IMM. N.123/2023 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 o di 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 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); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

16) **Provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o 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 multipiani, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

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

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28/03/1995 n. 46 e art. 1 e seguenti Legge 09/12/1998 n. 431);

ESEC. IMM. N.123/2023 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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.

Si dispone, 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 procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 23.03.2024, data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato. Successivamente per sostituzione del G.E., ora Dott. P. AMISANO, l'udienza per l'ordinanza di vendita è stata spostata al 30.5.2024
- ✓ **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**, in via telematica ai sensi del D.L. n.90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra 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; Depositi inoltre copia cartacea di cortesia per il G.E.
- ✓ **alleghi** 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);
- ✓ **alleghi** 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 apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

CON AUTORIZZAZIONE

Al C.T.U. ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso gli uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e a richiedere e ad avvalersi della forza pubblica nel caso di intralcio dell'attività di indagine a lui delegato, dandone in ogni caso pronta comunicazione all'ufficio.

ESEC. IMM. N.123/2023 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

SI DISPONE

Che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza ai fini del miglior espletamento dell'incarico.

SI ORDINA

Al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al C.T.U.

QUESITO 1.

Avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Lo Scrivente C.T.U. ha provveduto ad avvertire la ditta esecutata tramite l'invio di una raccomandata con ricevuta di ritorno, (n. 618670519621 del 20.11.2023) fissando la data del sopralluogo il 15.12.2023 ore 10,15 nella località Villata in comune di Valfenera. (ALL. N. 1)

In data 15/12/2023 lo Scrivente Perito si è recato presso l'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Valfenera procedendo dalle ore 10,15 al sopralluogo degli immobili oggetto di stima. Si allega la documentazione fotografica e il relativo verbale (ALL. N. 2 e 3)

QUESITO 2.

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

Si attesta che la documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. sottoscritta in data 25.7.2023 dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, è completa.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO SUGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI VALFENERA (AT)

1. **NOTA DI TRASCRIZIONE del 9/02/2002** n. 1247/983 - presso l'Ufficio del Territorio di Asti derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso dal TRIBUNALE DI Asti il 25.01.2002 rep.213 a favore di Centaro Piero contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sui beni in Valfenera F.16 n.286 sub.1, n.286 sub.2, n.372 sub.1, n.284 , 372 sub.1, 285 sub.1, 285 sub.2, 150,371,481,484,486,**488,491, 480, 482,486**;
2. **NOTA DI TRASCRIZIONE del 5/11/2003** n. 11977/80169 - presso l'Ufficio del Territorio di Asti derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso dal TRIBUNALE DI Asti il 15.10.2003 rep.2426/2003 a favore di Caronte SRL contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sui beni in Valfenera F.16 n.286 sub.1, n.286 sub.2, n.372 sub.1, n.284 , 372 sub.1, 285 sub.1, 285 sub.2, 150,371,481,484,486,488,491,452,454,458;
3. **NOTA DI ISCRIZIONE del 9/05/2016** n.3884/505 - Ipoteca Giudiziale di Asti derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal TRIBUNALE DI Asti il 18.05.2018 rep.843 a favore della Cassa di Risparmio di Asti contro Mondo Immobiliare sui beni

ESEC. IMM. N.123/2023 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- F.16 n.482, prato di classe 2, mq.950, R.D. 3,19 €, R.A. 4,42 €;
- F.16 n.484, seminativo di classe 2, mq.1940, R.D. 12,52 €, R.A. 9,02 €;
- F.16 n.486, seminativo di classe 2, mq.1870, R.D. 12,07 €, R.A. 8,69 €;
- F.16 n.488, seminativo di classe 2, mq.2300, R.D. 14,85 €, R.A. 10,69 €;
- F.16 n.491, prato di classe 2, mq.5, R.D. 0,02 €, R.A. 0,02 €;

Descrizione catastale all'attualità

Alla data attuale si confermano i dati catastali rilevati al momento del pignoramento salvo la seguente precisazione:

analizzando la situazione catastale attuale risultano due aree urbane, adiacenti alle altre aree pignorate, intestate alla ditta esecutata ma non indicate nell'atto di precetto e precisamente i lotti seguenti:

- F.16 n.461, cat. F/1, mq.147 strada Villata;
- F.16 n.463, cat. F/1, mq.300 strada Villata;

Ubicazione degli immobili ubicati in Comune di Valfenera (AT)

Paese situato sulle ondulazioni collinare al margine del Monferrato occidentale, verso il Pianalto di Poirino. Comprende le frazioni di Bricco Sossi, Bricco Visconti, San Sebastiano, Valzuolo, Villata, dista 23 chilometri da Asti e confina sia con la provincia di Cuneo che con quella di Torino.

Nelle zone pianeggianti prevale l'allevamento del bestiame e quindi i campi sono coltivati con le colture foraggere. Nei terreni collinari prevale la coltivazione della vite per la produzione della barbera e della freisa. Sviluppata è anche l'attività industriale dei settori del legno e dei materiali da costruzione.

Gli immobili da stimare si trovano lungo la direttrice tra Valfenera e la frazione Villalta di Valfenera. Sono agevolmente raggiungibili percorrendo la strada provinciale n.16, dall'altezza del cimitero di Valfenera distano circa 2 chilometri. Gli immobili si affacciano direttamente sulla strada provinciale formanti un unico corpo con il lato più corto lungo la carreggiata.

Comprendono un di villino, abbandonato da anni, costruito negli anni '60, un rudere di capannone industriale, vari corpi di fabbrica di piccole dimensioni anch'essi abbandonati da anni e retrostanti a questa zona ex industriale un'ampia area di terreno agricolo non coltivato da anni.

Descrizione dei terreni.

I beni da stimare sono costituiti da un'area di terreno, formato da n.16 mappali, di forma pressoché rettangolare (ad eccezione del lato posto a nord), a confini:

- Ad est con la strada comunale per Villalta;
- A sud con i mappali 461(di proprietà dell'esecutato),432,287,490,489,485;

ESEC. IMM. N.123/2023 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- Ad est con i mappali 359,346,271;
- A nord con i mappali 147,148,341,149,152,357,153,154,155,463(di proprietà dell'esecutato).
- Il lato nord è attraversato da una strada interpodereale che dalla strada provinciale principale permette l'accesso ai fondi agricoli retrostanti l'area oggetto di stima, come ben evidenziato nell'estratto di mappa catastale.

L'area è distinta in due destinazioni di piano regolatore ben definite:

1)La zona retrostante l'area occupata dai fabbricati comprende un unico corpo di terreni a destinazione agricola individuata dai seguenti mappali;

- F.16 n.452, seminativo di classe 2, mq.30, R.D. 0,19 €, R.A. 0,14 €;
- F.16 n.454, seminativo di classe 2, mq.290, R.D. 1,87 €, R.A. 1,35 €;
- F.16 n.150, seminativo di classe 2, mq.1940, R.D. 12,52 €, R.A. 9,02 €;
- F.16 n.456, seminativo di classe 2, mq.610, R.D. 3,94 €, R.A. 2,84 €;
- F.16 n.481, prato di classe 2, mq.80, R.D. 0,27 €, R.A. 0,37 €;
- F.16 n.488, seminativo di classe 2, mq.2300, R.D. 14,85 €, R.A. 10,69 €;
- F.16 n.484, seminativo di classe 2, mq.1940, R.D. 12,52 €, R.A. 9,02 €;
- F.16 n.486, seminativo di classe 2, mq.1870, R.D. 12,07 €, R.A. 8,69 €;

Tali terreni sono per lo più pianeggianti, anche se si trovano alcuni cumuli di terreno sparsi, non sono coltivati da anni e rispetto al piano della strada sono a quota inferiore. Grado di fertilità mediocre. Non c'è discontinuità tra la porzione agricola e quella edificabile. Superficie totale mq. 9060,00.

2)La zona fronti stante la strada provinciale citata, ubicata in area edificabile, è individuata dai seguenti mappali;

- F.16 n.286, sub.3, cat. F/2 , strada per Villata. P.T-1 (ex F.16 n.286 sub. 1-2)), (mq 1070 all'ente urbano);
- F.16 n.462, sub.2, cat. F/2 , strada per Villata. P.T (ex F.16 n.462 sub. 1 F.16 n.284 graffato al F.16 n.372 sub.1), (mq 2783 all'ente urbano);
- F.16 n.285,sub.3, cat. F/1, mq.815 strada Villata , p.T (ex F.16n285 sub1-2);
- F.16 n.371, seminativo di classe 2, mq.390, R.D. 2,52 €, R.A. 1,81 €;
- F.16 n.458, prato di classe 2, mq.200 R.D. 0,67 €, R.A. 0,93 €;
- F.16 n.480, seminativo di classe 2, mq.76, R.D.0,49 €, R.A. 0,35 €;
- F.16 n.482, prato di classe 2, mq.950, R.D. 3,19 €, R.A. 4,42 €;
- F.16 n.491, prato di classe 2, mq.5, R.D. 0,02 €, R.A. 0,02 €;

è inserita nel vigente piano regolatore comunale in zona edificabile e precisamente come lotto edificabile in zona San Rocco individuato nelle N.T.A. con il numero "1". Tale terreno è occupato da alcune strutture fatiscenti quali:

ESEC. IMM. N.123/2023 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Sul mappale 286 insiste un villino costruito nel 1979 a due piani fuori terra abbandonato da decenni e attualmente inagibile in quanto dichiarato collabente. Ha struttura portante parte in muratura e parte in cemento armato con solai piani e tetto a falde. Considerato lo stato di degrado lo scrivente non ha potuto visionare all'intero l'immobile.

Sul mappale 462 si erge una grossa struttura costituita da pilastri c.a con copertura portante in travi in c.a. precompresso e tetto in pannelli prefabbricati. Era il deposito di materiali/rottami ferrosi e o di ghisa. Inoltre sono presenti due edifici in pessime condizioni di cui uno è un basso fabbricato, l'altro è una struttura in ferro di vecchia costruzione e pur esso precari.

L'area cortilizia attualmente non è sistemata in quanto abbandonata da tempo. Sul fronte strada si trova un cancello e la relativa recinzione, mentre il lato verso l'area agricola non presenta separazioni di sorta. Il suddetto cancello si trova posizionato sul mappale 461 non indicato nell'atto di precetto.

La superficie edificabile quindi risulta di mq 6289,00.

Il piano cortile è a quota pressoché a quello stradale e sopraelevato rispetto al piano di campagna, non si conosce la natura del materiale collocato per la maggiore elevazione. Il cortile non è sistemato essendo un'area abbandonata da anni.

Si segnalano due documenti reperiti dal comune di Valfenera nei quali vengono elencati i materiali depositati nelle aree oggetto di stima.

1. ordinanza 8-2011 con relata di notifica (ALL. N.5)
2. rapporto amministrativa 52a forestale (ALL. N.6)

QUESITO 4

Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo essendo i beni intestati alla società.

QUESITO 5

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

Lo Scrivente C.T.U., dall'esame degli atti depositati, dalle visure richieste all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Asti, ha rilevato, come già esposto, la conformità dei beni pignorati alla situazione attuale, ad eccezione dei due mappali n. 461 e 463 non indicati nel nell'atto di precetto.

ESEC. IMM. N.123/2023 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

QUESITO 6

Provenienza catastale degli immobili pignorati

- ❖ **Terreno F.16 n.488** all'impianto del catasto meccanografico 19.11.1976 era intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 29.11.1989 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXX. Con Frazionamento del 2.3.1993 assunse l'identificativo particella 455. Successivamente sempre per frazionamento del 26.2.1998 assunse l'identificativo 479. E ancora per frazionamento del 24.9.1998 assunse l'attuale numero 488. Con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 29.6.1999 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto Pini Renata di Carmagnola in data 29.12.2006 passò a XXXXXXXXXXXXXXXX. All'attuale intestazione pervenne in data 6.6.2016 per atto notaio Paradiso Alessio di Torino.
- ❖ **Terreno F.16 n.371** all'impianto del catasto meccanografico 19.11.1976, di mq. 450, era intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX che con atto del 15.03.1976 rogito notaio Vallania di Chivasso trasferì il terreno a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX e per successione del 15.6.1976 passò a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX. Con Atto del 4.2.1980 notaio Novarese di Villanova d'Asti l'immobile venne acquistato da Soc. Nome collettivo da RI Ghisa di Dagnino e Zinzi. Con Variazione d'ufficio del 31.3.1981 il terreno assunse la superficie attuale di mq.390. con atto Pilotti di Tortona del 26.7.1994 venne venduto a Società recupero Metalli ma con verbale del giudice istruttore di Tortona del 6.12.1995 ripassò al precedente proprietario. Successivamente con decreto del Tribunale di Tortona venne acquisito da Centaro Piero in data 6.10.1997. Con atto Novarese di Villanova d'Asti del 10.4.1998 passò a XXXXXXXXXXXXXXXX. Con atto Pini Renata di Carmagnola in data 29.12.2006 passò a XXXXXXXXXXXXXXXX. All'attuale intestazione pervenne in data 6.6.2016 per atto notaio Paradiso Alessio di Torino.
- ❖ **Terreno F.16 n.452** all'impianto del catasto meccanografico 19.11.1976 individuato con il mappale 278 di mq. 3710, era intestato a Vassallo Pietro, con frazionamento del 2.3.1993 assunse l'attuale superficie di mq.30. Con atto Novarese di Villanova d'Asti del 10.4.1998 passò a XXXXXXXXXXXXXXXX. Con atto Pini Renata di Carmagnola in data 29.12.2006 passò a XXXXXXXXXXXXXXXX. All'attuale intestazione pervenne in data 6.6.2016 per atto notaio Paradiso Alessio di Torino.
- ❖ **Terreno F.16 n.150** all'impianto del catasto meccanografico 19.11.1976, di mq. 1940, era intestato a Bosticco Mario che con successione del 12.07.1982 passò a Bosticco Luigi e Maria. Quest'ultimi con atto Ratti di Costigliole d'Asti del 5.3.1983 vendettero atto del 15.03.1976 a Da. RI Ghisa snc di Dagnino. Scotti. Con atto Pilotti di Tortona del 26.7.1994 venne venduto a Società recupero Metalli ma con verbale del giudice istruttore di Tortona del 6.12.1995 ripassò al precedente proprietario. Successivamente con decreto del Tribunale di Tortona venne acquisito da Centaro Piero in data 6.10.1997. Con atto Novarese di Villanova d'Asti del 10.4.1998 passò a XXXXXXXXXXXXXXXX. Con atto Pini Renata di Carmagnola in data 29.12.2006 passò a XXXXXXXXXXXXXXXX. All'attuale intestazione pervenne in data 6.6.2016 per atto notaio Paradiso Alessio di Torino.
- ❖ **Terreno F.16 n.456** all'impianto del catasto meccanografico 19.11.1976, individuato con il mappale 282, era intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 29.11.1989 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXX. Con Frazionamento del 2.3.1993 assunse l'identificativo particella 456. Con atto notaio P. Novarese di

ESEC. IMM. N.123/2023 – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Villanova d'Asti del 10.4.1998 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto Pini Renata di Carmagnola in data 29.12.2006 passò a XXXXXXXXXXXXXXXX. All'attuale intestazione pervenne in data 6.6.2016 per atto notaio Paradiso Alessio di Torino.

❖ **Terreno F.16 n.480** all'impianto del catasto meccanografico 19.11.1976, individuato con il mappale 282, era intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 29.11.1989 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXX. Con Frazionamento del 2.3.1993 assunse l'identificativo particella 458. Con frazionamento del 26.2.1998 assunse l'attuale superficie di mq.76. Successivamente con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 10.4.1998 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto Pini Renata di Carmagnola in data 29.12.2006 passò a XXXXXXXXXXXXXXXX. All'attuale intestazione pervenne in data 6.6.2016 per atto notaio Paradiso Alessio di Torino.

❖ **Terreno F.16 n.481** all'impianto del catasto meccanografico 19.11.1976, individuato con il mappale 283, era intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 16.11.1989 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXX. Con Frazionamento del 2.3.1993 assunse l'identificativo particella 457. Con frazionamento del 26.2.1998 assunse l'attuale superficie di mq.80. Successivamente con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 29.6.1999 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto Pini Renata di Carmagnola in data 29.12.2006 passò a XXXXXXXXXXXXXXXX. All'attuale intestazione pervenne in data 6.6.2016 per atto notaio Paradiso Alessio di Torino.

❖ **Terreno F.16 n.484** all'impianto del catasto meccanografico 19.11.1976, individuato con il mappale 278, era intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 16.11.1989 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXX. Con Frazionamento del 2.3.1993 assunse l'identificativo particella 457. Con frazionamento del 26.2.1998 assunse l'attuale superficie di mq.80. Successivamente con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 29.6.1999 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto Pini Renata di Carmagnola in data 29.12.2006 passò a XXXXXXXXXXXXXXXX. All'attuale intestazione pervenne in data 6.6.2016 per atto notaio Paradiso Alessio di Torino.

❖ **Terreno F.16 n.486** all'impianto del catasto meccanografico 19.11.1976, individuato con il mappale 281, era intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 16.11.1989 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXX. Con Frazionamento del 2.3.1993 assunse l'identificativo particella 453. Con frazionamento del 24.9.1998 assunse l'attuale superficie di mq.1870 con l'identificativo mappale 486. Successivamente con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 29.6.1999 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto Pini Renata di Carmagnola in data 29.12.2006 passò a XXXXXXXXXXXXXXXX. All'attuale intestazione pervenne in data 6.6.2016 per atto notaio Paradiso Alessio di Torino.

❖ **Terreno F.16 n.491** all'impianto del catasto meccanografico 19.11.1976, individuato con il mappale 283, era intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 16.11.1989 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXX. Con Frazionamento del 2.3.1993 assunse l'identificativo particella 457. Con frazionamento del 26.2.1998 assunse superficie di mq.170 con l'identificativo mappale 483, con ulteriore frazionamento del 24.9.1998 assunse l'identificativo particella 491 con la superficie attuale di mq.5. Successivamente con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 29.6.1999 il

ESEC. IMM. N.123/2023 – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con atto Pini Renata di Carmagnola in data 29.12.2006 passò a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

All'attuale intestazione pervenne in data 6.6.2016 per atto notaio Paradiso Alessio di Torino

❖ **Fabbricato F.16 n.462:** all'impianto del catasto 30.06.87 era individuato come F.16 n. 284 e 372 sub.1 cat. D/7 intestato alla ditta Dari Ghisa snc e Zinzi Antonia. Passò a Società Recupero Metalli con atto Pilotti di Tortona del 26.7.1994, mentre in data 6.12.1995 venne trasferito a Dari Ghisa di Dagnino e Scotti con sentenza tribunale di Tortona. Successivamente la ditta divenne Da.Ri.Ghisa di Dagnino e Scotti con verbale di conciliazione del Tribunale di Tortona del 6.12.1995. L'immobile venne trasferito a Centaro Piero per decreto del Tribunale di Tortona del 6.10.1997. e per compravendita passò a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto notaio Novarese di Villanova d'Asti il 10.4.1998. Infine Mondo Immobiliare s.r.l. lo acquistò con atto rogito notaio Pini Renata di Carmagnola il 29.12.2006. Con Variazione per modifica identificativo assunse il nuovo dato: F.16 n.46 sub.1 cat. D/7. In data 6.3.2016 per variazione di destinazione assunse l'identificativo F.16 n.462 sub. 2 cat. F/2. Con atto Paradiso Alessio di Torino de 6.6.2016 venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX). Al Catasto terreni all'impianto meccanografico 10.11.1976 il terreno era individuato con il f.16. 286 Fabbricato da accertare, poi al 31.3.1981 con Ente Urbano di mq. 1450 intestato a Zinzi Antonia.

❖ **Fabbricato F.16 n.286 sub.3.** alla data 22.06.2011 era intestato a Mondo Immobiliare s.r.l per ricongiungimento usufrutto notaio Demetrio per morte di Zinzi Antonia. Il sub.3 deriva per variazioni dei subalterni sub. 1 e sub. 2 del F.16. Alla data del 14.3.2016 atto notaio Pini Renata di Carmagnola per compravendita il bene passò a Mondo Immobiliare s.r.l e Zinzi Antonia usufruttuaria e deceduta 22.06.2011. . In data 6.3.2016 per variazione di destinazione assunse l'identificativo F.16 n.286 sub. 3 cat. F/2. Con atto Paradiso Alessio di Torino del 6.6.2016 venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

❖ **Fabbricato F.16 n.285 sub.3.** alla data 07.03.2016 era intestato a Mondo Immobiliare s.r.l per atto notaio Pini Renata di Carmagnola del 29.12.2006 . Il subalterno 3 deriva da variazione del sub.1 e 2.. In data 7.3.2016 per variazione di destinazione assunse l'identificativo F.16 n.285 sub. 3 cat. F/1. Con atto Paradiso Alessio di Torino del 6.6.2016 venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX). All'impianto del catasto terreni del 19.11.1976 il mappale f.16 n.285 era un fabbricato rurale intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che trasferì il bene in data 15.3.1976 con atto notaio Vallania di Chivasso a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. In data 3.3.2016 il mappale assunse la qualità di Ente Urbano.

❖ **Fabbricato F.16 n.458:** all'impianto meccanografico del catasto il terreno era individuato con il F.16 n.283 intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 16.11.1989 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Con Frazionamento del 2.3.1993 assunse l'identificativo particella 458. Con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 10.04.1998 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con atto Pini Renata di Carmagnola in data 29.12.2006 passò a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. All'attuale intestazione pervenne in data 6.6.2016 per atto notaio Paradiso Alessio di Torino.

❖ **Fabbricato F.16 n.482:** all'impianto meccanografico del catasto il terreno era individuato con il F.16 n.283 intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 16.11.1989 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Con Frazionamento del 2.3.1993 assunse l'identificativo particella 457. Con frazionamento del 26.02.1998

ESEC. IMM. N.123/2023 – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

il terreno assunte l'identificativo attuale F.16 n. 482 di mq. 950. Con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 10.04.1998 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con atto Pini Renata di Carmagnola in data 29.12.2006 passò a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. All'attuale intestazione pervenne in data 6.6.2016 per atto notaio Paradiso Alessio di Torino.

❖ **Fabbricato F.16 n.454:** all'impianto meccanografico del catasto il terreno era individuato con il F.16 n.281 intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 16.11.1989 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Con Frazionamento del 2.3.1993 assunse l'identificativo attuale particella 454 di mq. 290. Con atto notaio P. Novarese di Villanova d'Asti del 10.04.1998 il terreno venne trasferito a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con atto Pini Renata di Carmagnola in data 29.12.2006 passò a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. All'attuale intestazione pervenne in data 6.6.2016 per atto notaio Paradiso Alessio di Torino.

QUESITO 7

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Alla presente relazione si allega il C.D.U. rilasciato dal **comune di Valfenera (ALL. N. 7)**.

Sinteticamente si espongono le prescrizioni urbanistiche indicate:

- I mappali F.16 n. 452,454,456,481,484,486,488,491 ricadono in area di tipo E –aree agricole: Generalità, Residenze e strutture di servizio (art. 30 N.d.A) -(assimilata alle zone E di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444);
- I mappali F.16 n.371,480,482 ricadono in area di tipo R.U. –Aree Residenziali di Ristrutturazione Urbanistica (art. 23 N.d.A.);
- I mappali F.16 n.150,458 ricadono parte in aree di tipo STR (aree destinate alla mobilità) e in parte in aree di tipo R.U.
- I mappali F.16 n.ri 285 e 286 si trovano in zona di tipo R.U.;
- Il mappale f.16 n. 462 parte in zona R.U. e parte in zona Strade.

ARTICOLO 23 – delle N.T.A.

AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.)

1. Sono qualificate “aree residenziali di ristrutturazione urbanistica” le parti del territorio occupate da impianti produttivi, che devono essere trasferiti in aree proprie, riconvertendo a funzioni urbane gli spazi di risulta.
2. La scheda “AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.)” allegata alle presenti N.d.A. indica la numerazione e l'estensione delle singole aree che, a meno di evidenti errori materiali, risulta prevalente rispetto alle indicazioni cartografiche.
3. La scheda di cui al comma precedente indica anche la modalità di attuazione degli interventi consentiti; l'attuazione dovrà avvenire in ogni caso attraverso la redazione di un S.U.E. che garantisca il reperimento delle aree a servizi e il corretto inserimento ambientale delle strutture esistenti nel caso di un loro recupero; inoltre lo S.U.E. dovrà essere accompagnato da una specifica scheda che prenda in considerazione le problematiche relative al corretto inserimento paesaggistico dei

ESEC. IMM. N.123/2023 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nuovi interventi tra cui: valutazione delle altezze dei fabbricati in coerenza con i lineamenti paesaggistici e con l'edificato esistente, limitazioni al minimo indispensabile dei movimenti di terra, dei muri di contenimento e delle recinzioni, indicazione di mitigazioni dei possibili impatti, il tutto in coerenza con le indicazioni contenute nei "Criteri ed indirizzi per la tutela del paesaggio" della Regione Piemonte.

4. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche nell'ambito delle zone di ristrutturazione urbanistica sono disciplinate dalla tabella che segue.

5. Gli edifici residenziali possono essere dotati di pertinenze destinate all'impiego del tempo libero, quali piscine e campi da gioco nonché bassi fabbricati nel rispetto del comma 12 dell'articolo 2 delle presenti N.d.A. .

6. Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto previsto nell'Art. "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A. .

TABELLA ART. 23 delle N.T.A.

AREE RESIDENZIALI: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sigla distintiva R.U.

Modalità di attuazione - Piano Particolareggiato; - Piano Tecnico Esecutivo delle opere pubbliche; - Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa; Solo dopo l'approvazione del S.U.E.: - D.I.A. - Permessi di costruire

Destinazioni d'uso ammesse - Residenziale; altre destinazioni ammesse: - Commerciale per la vendita al dettaglio; - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio; - Turistica e ricettiva; - Sportiva e per l'impiego del tempo libero

Tipi di intervento ammessi - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - ristrutturazione edilizia di tipo A e B; - demolizione; - ricostruzione; - ristrutturazione urbanistica - nuova costruzione Parametri Dc = 5,00 m; Df = 10,00 m; Ds = 6,00 m H = 8,50 m Np = 2 Rc = 35% It = come indicato nelle schede allegate alle presenti N.d.A. If = come indicato nelle schede allegate alle presenti N.d.A. Vpl = 30% della superficie fondiaria (Sf) Ppl = 1 mq/10 mc

Aree per servizi: - o da cedere al comune - o da assoggettare - o da monetizzare Il reperimento delle aree per servizi è definito indicativamente nella scheda "Dettaglio delle aree residenziali R.U." allegata alle presenti N.d.A. e dovrà rispettare le seguenti quantità : - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico - ricettivi = 25mq./90 mc. - al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente. L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile parere, in luogo degli assoggettamenti o cessioni come definiti nella scheda "Dettaglio delle aree residenziali C. e N.I.", potrà, nell'ambito dei P.C.C. o dei P.E.C. di iniziativa privata: - imporre il reperimento delle aree per servizi all'interno della S.T. ; - imporre il corrispettivo dell'equivalente monetario di tutte le aree per servizi per le quali l'assoggettamento o la cessione non intervenga materialmente; tale monetizzazione sarà vincolata alla contemporanea acquisizione delle porzioni di territorio a tale scopo indicate dal P.R.G. .

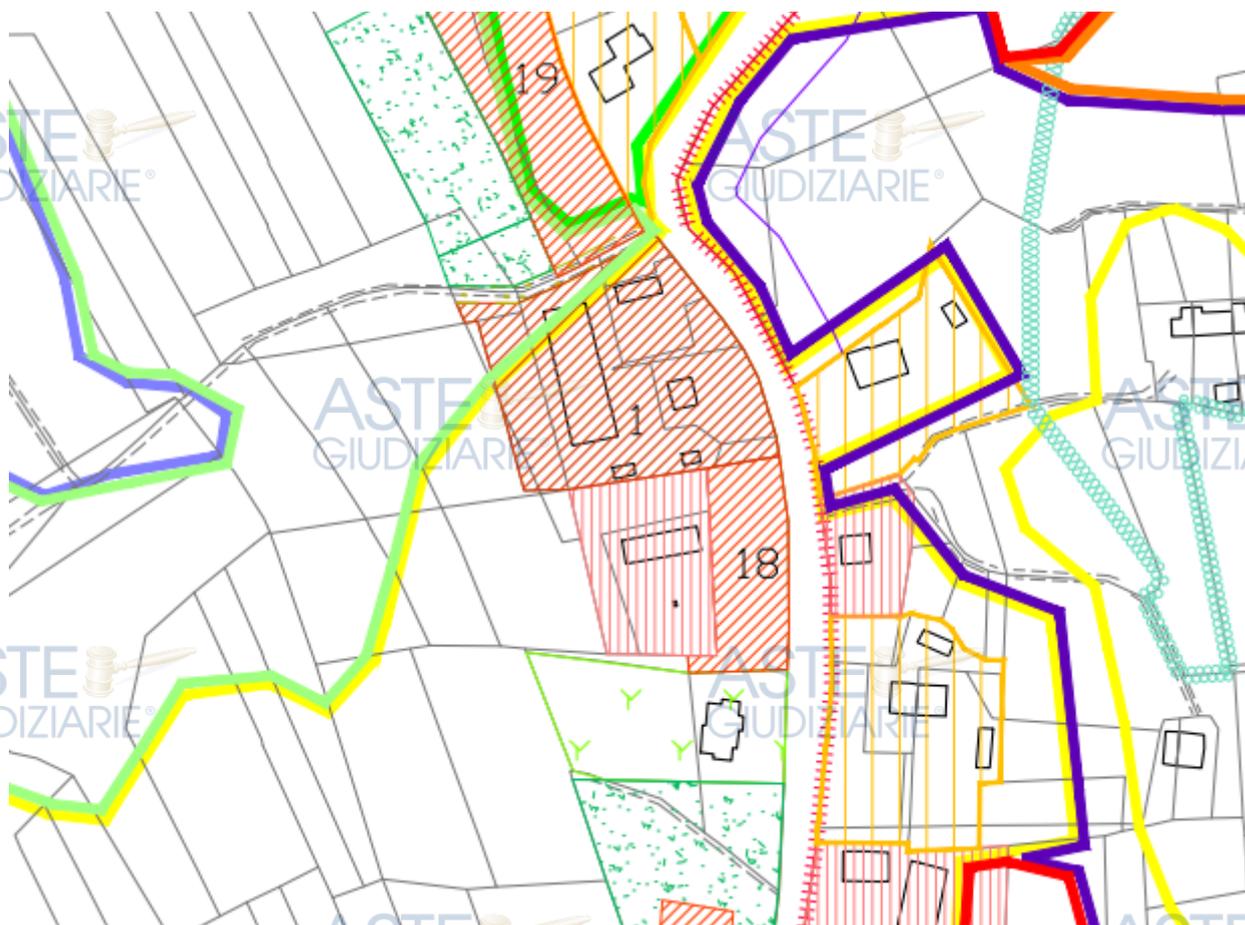
Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 17 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologica tecnica".

Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali - Commerciale per la vendita al minuto: fino a 150 mq. di superficie di vendita per unità immobiliare; - Direzionale; fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare; - Produttiva artigianale di servizio fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare; - Turistica e ricettiva fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare - Sportiva e per

ESEC. IMM. N.123/2023 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

l'impiego del tempo libero fino a 1.000 mq. di SIp per unità immobiliare per strutture coperte 55 fino a 2.000 mq. di Sf per unità immobiliare per strutture scoperte. Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area E' consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tali destinazioni d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono assolutamente vietate nuove attività considerate incompatibili ai sensi della normativa sanitaria in materia con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa.

Il lotto edificabile si trova in zona San Rocco ed è individuato nelle N.T.A. con il numero "1" come indicato nella tavola seguente. Nel dettaglio, è possibile edificare mc.3400 di edilizia residenziale/commerciale/produttiva artigianale ecc. con un indice territoriale di edificabilità di 0,50 mc/mq sulla superficie totale di mq.6800.



ESEC. IMM. N.123/2023 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

DETTAGLIO DELLE AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA R.U.

ASTE GIUDIZIARIE
AREE
di intervento

ASTE GIUDIZIARIE
SAN ROCCO
R.U.
1

SUPERFICI territoriale	mq	6.800
a servizi ex Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.	mq	944
fondaria	mq	5.856
copertura residenziale	mq	0
copertura struttura agricola	mq	0
altra sup. coperta	mq	1.025
coperta totale	mq	1.025
INDICE TERRITORIALE	mc/mq	0,50
INDICE FONDIARIO	mc/mq	0,58

ASTE GIUDIZIARIE
VOLUME
residenziale esistente
recupero strutture agricole
nuovo impianto
totale

residenziale esistente	mc	0
recupero strutture agricole	mc	0
nuovo impianto	mc	3.400
totale	mc	3.400

VANI esistenti	n.	0
dopo il risanamento	n.	0
recupero strutture agricole	n.	0
nuovo impianto	n.	38
totali	n.	38

ABITANTI esistenti residenti	n.	0
insediabili	n.	38

ASTE GIUDIZIARIE
DETTAGLIO AREE A SERVIZI
a servizi indicati nel P.R.G.
esistenti
indicati dal P.R.G. da cedere gratuitamente nella S.T.
da reperire all'interno della S.T.
da reperire o monetizzare nelle aree di P.R.G.
numero aree a servizi di pertinenza, indicate nel P.R.G.

a servizi indicati nel P.R.G.	mq	0
esistenti	mq	0
indicati dal P.R.G. da cedere gratuitamente nella S.T.	mq	0
da reperire all'interno della S.T.	mq	944
da reperire o monetizzare nelle aree di P.R.G.	mq	0
numero aree a servizi di pertinenza, indicate nel P.R.G.	n.	

MODALITA' DI ATTUAZIONE	P.E.C.
P.C. Permisso di costruire	
P.C.C. Permisso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla tabella dell'art. 26 nella N.d.A.	
P.E.C. Piano esecutivo convenzionato	

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ESEC. IMM. N.123/2023 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

QUESITO 8

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

A seguito di accesso agli atti del comune di Valfenera sono stati rilanciati le copie delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza edilizia n.83 rilasciata dal comune di Valfenera in data 18 febbraio 1970 per la costruzione di una casa di civile abitazione (tipo villino) a 2 piani fuori terra sul mappale 286 del F.16 (ALL. N. 8). Attualmente il fabbricato esiste ancora ma è censito al catasto F.16 n.286 sub.3 categoria F/2 (fabbricato collabente, cioè un edificio che non produce reddito perché non è agibile o utilizzabile);
- Licenza edilizia n.84 rilasciata dal comune di Valfenera in data 18 febbraio 1970 per la costruzione di una casa di civile abitazione (tipo villino) a 2 piani fuori terra sul mappale 284 del F.16 (ALL. N. 9). Attualmente il fabbricato non esiste in quanto su tale terreno ora è edificato un capannone aperto da tutti i lati .
- Licenza edilizia n.97 rilasciata dal comune di Valfenera in data 1 maggio 1970 per la costruzione di una autorimessa sul mappale 285 del F.16 (ALL. N. 10). Attualmente la costruzione non esiste e l'area è censita come area urbana categoria F/1;
- Autorizzazione n.12 rilasciata dal comune di Valfenera in data 3 marzo 1993 per il deposito temporaneo, al di fuori dell'area coperta sul sedime di proprietà, di rottami di ghisa e ferro sui mappali n-ri 284,370,372,286 del F.16 la costruzione di una autorimessa sul mappale 285 del F.16 (ALL. N. 11). Attualmente sui suddetti mappali insiste una costruzione aperta su quattro lati censita al F.16 n.462, sub.2, cat. F/2 , strada per Villata. P.T (ex F.16 n.462 sub. 1 F.16 n.284 graffato al F.16 n.372 sub.1) come fabbricata collabente. Al comune non risulterebbe nessuna autorizzazione urbanistica in merito a tale edificio;
- Si precisa che dall'esame degli atti catastali storici il fabbricato censito al F. 16 n. 462 sub. 2, cat. F/2 (ex F. 16 n. 284-372 sub.1) risultava classato come categoria D/7, con presentazione della planimetria catastale in data 23/09/1986, agli atti urbanistici non risulta essere rilasciato alcuna autorizzazione. (ALL. N. 12)

Relativamente alla regolarità urbanistica si precisa che su questa area non è più coerente l'attività industriale in vigore in passato, e qualsiasi nuova utilizzazione dovrà essere consona ad un insediamento residenziale come previsto dal PRGC. Quindi per il fabbricato uso deposito e i piccoli fabbricati accessori non risultano concessioni edilizie rilasciate, mentre per il villino è stata rilasciata la licenza edilizia n.84/70, ma lo scrivente non ha potuto verificarne la conformità stante il degrado del fabbricato. In ogni caso ai fini della valutazione come area edificabile i fabbricati insistenti sono da considerare da demolire.

ESEC. IMM. N.123/2023 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

QUESITO 9

Costituzione dei lotti per la vendita.

1) LOTTO 1 Terreni agricoli individuati dai seguenti mappali;

- F.16 n.452, seminativo di classe 2, mq.30, R.D. 0,19 €, R.A. 0,14 €;
- F.16 n.454, seminativo di classe 2, mq.290, R.D. 1,87 €, R.A. 1,35 €;
- F.16 n.150, seminativo di classe 2, mq.1940, R.D. 12,52 €, R.A. 9,02 €;
- F.16 n.456, seminativo di classe 2, mq.610, R.D. 3,94 €, R.A. 2,84 €;
- F.16 n.481, prato di classe 2, mq. 80, R.D. 0,27 €, R.A. 0,37 €;
- F.16 n.488, seminativo di classe 2, mq.2300, R.D. 14,85 €, R.A. 10,69 €;
- F.16 n.484, seminativo di classe 2, mq.1940, R.D. 12,52 €, R.A. 9,02 €;
- F.16 n.486, seminativo di classe 2, mq.1870, R.D. 12,07 €, R.A. 8,69 €;

2) LOTTO 2 Terreni edificabili individuati dai seguenti mappali;

- F.16 n.286, sub.3, cat. F/2 , strada per Villata. P.T-1 (ex F.16 n.286 sub. 1-2) ;
- F.16 n.462, sub.2, cat. F/2 , strada per Villata. P.T (ex F.16 n.462 sub. 1 F.16 n.284 graffato al F.16 n.372 sub.1);
- F.16 n.285, sub.3, cat. F/1, mq.815 strada Villata , p.T (ex F.16 n.285 sub1-2);
- F.16 n.371, seminativo di classe 2, mq.390, R.D. 2,52 €, R.A. 1,81 €;
- F.16 n.458, prato di classe 2, mq.200 R.D. 0,67 €, R.A. 0,93 €;
- F.16 n.480, seminativo di classe 2, mq.76, R.D.0,49 €, R.A. 0,35 €;
- F.16 n.482, prato di classe 2, mq.950, R.D. 3,19 €, R.A. 4,42 €;
- F.16 n.491, prato di classe 2, mq.5, R.D. 0,02 €, R.A. 0,02 €;

QUESITO 10

Immobili pignorati pro quota.

Gli immobili sono pignorati per la quota di intera proprietà.

QUESITO 11

ESEC. IMM. N.123/2023 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Titolo legittimante il possesso e verifica di eventuali vincoli locativi.

Gli immobili pignorati non risultano essere utilizzati da diversi anni, visto anche lo stato di abbandono dei luoghi.

QUESITO 12

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

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

QUESITO 13

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

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sui beni pignorati di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 14

Ammontare di spese fisse o di manutenzione

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo essendo i terreni non utilizzati da anni.

QUESITO 15

Criteri di stima e determinazione del valore per la vendita

Lo scopo della stima è determinare il valore venale dei terreni pignorati per la loro vendita all'asta pubblica. Una parte dei terreni è indicata nel vigente PRGC con destinazione agricola, un'altra, quella fronte strada, ha destinazione urbanistica in area residenziale di ristrutturazione, come evidenziato in precedenza. L'area agricola è valutata prendendo come riferimento i Valori Agricoli Medi Provinciali relativi alla zona agraria n.1 della Provincia di Asti.

Per l'area edificabile si dovrebbe adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, il terreno da valutare. Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota. Tali coefficienti rappresentano le caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio, caratteristiche di ubicazione e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità e le caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume

ESEC. IMM. N.123/2023 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici. Tale metodo non è applicabile in questo caso in quanto la ricerca di mercato di aree edificabili in comune di Valfenera non ha portato a numero significativi di transazioni per poter applicare il metodo sopra descritto. Pertanto lo Scrivente procede alla stima dell'area in questione tramite il rapporto di complementarietà con il valore del fabbricato costruito. E' una valutazione di tipo sommaria che individua il rapporto di complementarietà tra il valore del fabbricato e il valore del suolo. Considerato che il valore ricercato è un valore a base d'asta e la difficoltà a reperire prezzi realizzati, a parere dello Scrivente la procedura adottata è adeguata a tale finalità. Si precisa che l'incidenza d'area è, in genere funzione dell'ubicazione del sito rispetto al centro città e alle zone completamente urbanizzate. Esso varia da un minimo dell'8-10% per le zone periferiche e non urbanizzate ad un massimo del 25-30% per quelle centrali e altamente urbanizzate.

In formule si ha: $V = Va + Cf$ e $Va = i \times V$

Dove V = valore fabbricato edificato; Va = valore area; Cf = costo complessivo fabbricato (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, oneri vari, interessi bancari, utile imprenditoriale ecc); i = incidenza d'area. Elaborando queste formule si ricava il valore del terreno nudo:

$Va = Cf \times i / (1 - i)$. Il valore dell'area Va si riferisce a mq. edificabile.

Nel caso in esame si dovranno dedurre le spese di demolizione dei fabbricati insistenti sull'area.

Procedimento di stima.

TERRENI AGRICOLI: LOTTO 1

Il comune di Valfenera si trova nella regione agricola n.1 Colline dell'Alto Monferrato Astigiano i cui valori sono:

- Seminativo : 10.965,00 €/ha
- Prato : 12483,00 €/ha

Applicando tali valori ai singoli mappali , si ha:

- **F.16 n.452, seminativo di classe 2, mq.30 x 1,0965 €/mq. = 32,90 €**
- **F.16 n.454, seminativo di classe 2, mq.290 x 1,0965 €/mq. = 317,99 €**
- **F.16 n.150, seminativo di classe 2, mq.1940 x 1,0965 €/mq. = 2.127,21 €**
- **F.16 n.456, seminativo di classe 2, mq.610 x 1,0965 €/mq. = 668,87 €**
- **F.16 n.481, prato di classe 2, mq.80 x 1,2483 €/mq. = 99,86 €**
- **F.16 n.488, seminativo di classe 2, mq.2300 x 1,0965 €/mq. = 2.521,95 €**
- **F.16 n.484, seminativo di classe 2, mq.1940 x 1,0965 €/mq. = 2.127,21 €**
- **F.16 n.486, seminativo di classe 2, mq.1870 x 1,0965 €/mq. = 2.050,46 €**

Totale valore lotto 1: 9.946,45 € ed in c.t. 10.000,00 € (diecimila)

TERRENI EDIFICABILI: LOTTO 2

ESEC. IMM. N.123/2023 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

E' costituito dai seguenti terreni:

- F.16 n.286, sub.3, cat. F/2 , strada per Villata. P.T-1 (ex F.16 n.286 sub. 1-2) ;
- F.16 n.462, sub.2, cat. F/2 , strada per Villata. P.T (ex F.16 n.462 sub. 1 F.16 n.284 graffato al F.16 n.372 sub.1);
- F.16 n.285,sub.3, cat. F/1, mq.815 strada Villata , p.T (ex F.16n285 sub1-2);
- F.16 n.371, seminativo di classe 2, mq.390, R.D. 2,52 €, R.A. 1,81 €;
- F.16 n.458, prato di classe 2, mq.200 R.D. 0,67 €, R.A. 0,93 €;
- F.16 n.480, seminativo di classe 2, mq.76, R.D.0,49 €, R.A. 035 €;
- F.16 n.482, prato di classe 2, mq.950, R.D. 3,19 €, R.A. 4,42 €;
- F.16 n.491, prato di classe 2, mq.5, R.D. 0,02 €, R.A. 0,02 €;

La superficie complessiva è pari a 6289 mq.

Da indagini per confronto con fabbricati similari sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche si può indicare il costo medio di villini recenti in 1.900,00 €/mq.

L'incidenza dell'area, essendo località non distante da Valfenera ma comunque in aperta campagna con scarsa densità abitativa, può essere assunto pari al 10%.

Applicando la formula $Va = Cf \times i / (1-i)$ da cui si ottiene il valore del terreno su mq. edificato relativo all'area in questione. Si ha quindi:

$Va = 1.900,00 \times 0.10 / (1-0,10) = 211,11 \text{ €/mq. ed in c.t. } 210,00 \text{ € al mq. di edificio edificato.}$

Il PRGC prevede un indice di edificabilità territoriale di 0,50 mc la mq e pertanto si avrà la possibilità di edificare:

$6289 \text{ mc} \times 0,50 \text{ mc/mq} = 3144,50 \text{ mc.}$

Considerando un'altezza media pari a 3.3 m.di un edificio a villini, si ha una superficie commerciabile di circa:

$3144,50 \text{ mc.} / 3,3 \text{ m.} = 952,88 \text{ ed in c.t. } 955,00 \text{ mq di soletta commerciale a cui si attribuisce stima un'incidenza dell'area di } 210,00 \text{ €/mq., quindi si avrà il seguente valore dell'area edificabile:}$

$955,00 \text{ mq.} \times 210,00 \text{ €/mq} = 200.550,00 \text{ €}$

Questo importo dovrà essere ridotto per tenere conto delle spese di demolizione dei fabbricati collabenti sovrastanti (coefficiente $K1 = 0,80$), delle spese di sistemazione dell'area, compresa l'indagine geotecnica sulla composizione del suolo sottostante (coefficiente $K2 = 0,95$), e infine sulla tempi non brevi di utilizzazione dell'area (coefficiente $K3 = 0,95$) .

Il valore del terreno Vt edificabile si stima in:

$Vt = 200.550,00 \text{ €} \times K1 \times K2 \times K3 = 200.550,00 \times 0,80 \times 0,95 \times 0,95 = 144.797,10 \text{ € ed in c.t. } 145.000,00 \text{ €}$
(CENTOQUARANTACINQUEMILA) pari ad un valore a mq. di terreno di 23,00 €.

A titolo indicativo si informa che ai fini IMU i valori di terreno edificabile residenziali nel comune di Valfenera variano da 16 a 18,00 €/mq.

ESEC. IMM. N.123/2023 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

QUESITO 16

Regime fiscale dell'immobile pignorato.

L'attuale proprietà ha un regime contabile soggetto IVA, pertanto a parere dello Scrivente, la cessione dei terreni hanno il seguente regime fiscale:

- a) **le cessioni di terreno edificabile** da parte di soggetti IVA sconta automaticamente l'IVA al 22% (no reverse charge), oltre alle imposte fisse registro, catastale e ipotecaria;
- b) **le cessioni di terreno agricolo** da parte di soggetti IVA sconta l'imposta di registro (15% o 9%), oltre alle imposte fisse ipotecaria e catastale;

QUESITO 17

Attestazione di prestazione energetica

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.



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.

- Manuale Operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio, edizione Franco Angeli;
- Graziano Castello, Stima degli immobili- Fondamenti per la valutazione delle proprietà immobiliari, Dario Flacconio Editore;
- Famularo, Teoria e pratica delle stime, Torino, Utet, ;
- Forte – Baldo de' Rossi, Principi di economia ed estimo, Etas Libri,
- Marco Simonetti, Metodi di Stima immobiliare, Dario Flacconio Editore

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

Asti 23/04/2024



Sommario

PREMESSA	1
Avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.....	5
Verifica della documentazione fornita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	5
Descrizione catastale al momento del pignoramento.	6
Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato	9
Provenienza catastale degli immobili pignorati	10
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.	13
Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità/abitabilità.	17
Costituzione dei lotti per la vendita.	18
Immobili pignorati pro quota.	18
Titolo legittimante il possesso e verifica di eventuali vincoli locativi.....	19
Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.	19
Ammontare di spese fisse o di manutenzione	19
Criteri di stima e determinazione del valore per la vendita	19
Regime fiscale dell'immobile pignorato.....	22
Attestazione di prestazione energetica.....	22



ESEC. IMM. N.123/2023 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



ALLEGATI:

- 1) Comunicazione inizio incarico;
- 2) Verbale del 1^ accesso;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Documentazione ipocatastale (visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali);
- 5) Ordinanza 8-2011 con relata di notifica;
- 6) Rapporto amministrativa 52a forestale;
- 7) Certificati destinazione urbanistica C.D.U.;
- 8) Licenza edilizia n.83;
- 9) Licenza edilizia n.84;
- 10) Licenza edilizia n.97;
- 11) Autorizzazione n.12 del 03/03/1993;
- 12) Planimetria catastale storica fabbricato censito al F. 16 n. 462 sub. 2, cat. F/2 (ex F. 16 n. 284-372 sub.1).



ESEC. IMM. N.123/2023 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

