

Architetto  
Elio Cagnassi  
Via Garibaldi n° 6 – Cherasco

**TRIBUNALE CIVILE DI ASTI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 66/2019**

Promossa da:

CREDITORI PROCEDENTI:  
**(Omissis)**  
(Avv. Anita di Francesco)

Contro:

DEBITORI ESECUTATI:  
**(Omissis)**  
(Avv. Francomarzio Marzano)  
(Avv. Alessandro Lazzari)

**G.E. Dott. Pasquale PERFETTI**

**CTU Dott. Arch. Elio CAGNASSI**

**PERIZIA FINALE DI C.T.U.- Privacy**  
**Immobili siti Comune di Vezza d'Alba**  
**Viale Artigianale n°1**



## PREMESSA

Con provvedimento del 17 Settembre 2019 L'Il.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Pasquale PERFETTI, nominava Il sottoscritto **Architetto Elio Cagnassi**, iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Cuneo con il n° 344 con studio in Cherasco, via Garibaldi n°6 ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Asti, quale **C.T.U.** nella procedura esecutiva immobiliare n° 66/2019 disponendo la convocazione per il giorno 01 Ottobre 2019 alle ore 9 e 50 per il giuramento ed il conferimento dell'incarico; in detta occasione dopo la prestazione del giuramento di rito avanti il Funzionario incaricato, lo scrivente riceveva ai sensi dell' art 173bis disp. att. c.p.c., il seguente

## **INCARICO**

1. **Preveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvedere ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
2. **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567,2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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 ove lo stesso fu celebrato;
  5. **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
  6. **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia



- degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.26 febbraio , 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 Tecnico Erariale;
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 alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compitamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;
11. **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso a data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L.21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978; 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 indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non



opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

16. **Provveda** a verificare il regime fiscale dello 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 decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f. e come integrato dal decreto 26 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 della giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U. R.4° supplemento al n.31-07/08/2009) allegato A n.5.2.;

- a) Immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) Fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze di 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 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 nr.46 e art.1 e seguenti legge 09/12/98 nr.431).



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

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **Restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e 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 del 11/2/2020** 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 si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n.90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato 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 previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal



**provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 25/02/08**

- f) **Alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) **Alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale 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;
- h) **Segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) **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 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 all'attività di indagine a lui delegata, dandone in ogni caso pronta comunicazione all'ufficio.

**SI DISPOSIZIONE**

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al CTU ogni opportuna assistenza ai fini del migliore 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. -





In tale occasione il C.T.U. accettava l'incarico, mentre la successiva Udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita veniva fissata al **11-02-2020** ore 10,00.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

lo scrivente, esaminati attentamente gli atti di esecuzione effettuava le operazioni al fine di ottemperare ai quesiti suddetti.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL SIG. GIUDICE**

#### **QUESITO 1**

avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Il sottoscritto Architetto Elio Cagnassi in qualità di C.T.U. a seguito di accertamento della sede sociale del esecutato, ha provveduto ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, mediante l'invio di una raccomandata A/R n° 14588592431-9 del 10 ottobre 2019 (allegato 1) e mediante posta elettronica certificata inviata agli Avvocati che rappresentano e difendono la **(Omissis)**Avv.to Francomarzio Marzano ed Avv.to Alessandro Lazzari con ricevuta di accettazione Identificativo messaggio: [opec292.20191010123808.10452.334.2.65@pec.aruba](mailto:opec292.20191010123808.10452.334.2.65@pec.aruba) (Allegato 1) e ricevute di consegna Identificativo messaggio: [opec292.20191010123808.10452.334.2.65@pec.aruba.it](mailto:opec292.20191010123808.10452.334.2.65@pec.aruba.it) (Allegato 1) e Id.vo messaggio: [opec292.20191010123808.10452.334.2.65@pec.aruba.it](mailto:opec292.20191010123808.10452.334.2.65@pec.aruba.it) (Allegato 1) fissando per il giorno 12 Novembre 2019 (martedì) la data del sopraluogo presso gli immobili pignorati per consentirne le visita sia all'esterno del fabbricato che all'interno. (Allegato 1).

In data 12 Novembre 2019 alle ore 10, il sottoscritto Cagnassi Arch. Elio si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento.  
Era presente **(Omissis)**per delega orale dell'Avvocato Francomarzio MARZANO di Torino



Sono state iniziate le operazioni peritali ed è stato redatto il verbale di inizio delle operazioni peritali. (Allegato 2)

## **QUESITO 2**

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

### **Documentazione depositata**

**Atto di precetto** del 21 febbraio 2019 notificato in data 21 febbraio 2019 mediante posta elettronica certificata con intimazione da parte delle **(Omissis)** quale mandataria della **(Omissis)** alla **(Omissis)** in persona del legale rappresentante pro tempore (C.F. **(Omissis)** ), con sede legale al **(Omissis)** di pagare entro e non oltre dieci giorni dalla notifica la somma complessiva di € 1.287.613,88 (unmilioneduecentoottantasettemilaseicentotredici/88) s.e.o., oltre interessi maturati e maturandi al tasso contrattuale dal 31/01/2019 fino all'effettivo soddisfo e ogni altra successiva somma per interessi e spese occorrente.

**Nota di accompagnamento iscrizione a ruolo** in data 11 marzo 2019

**Atto di pignoramento immobiliare** in data 11 marzo 2019, promosso da **(Omissis)**, quale mandataria della **(Omissis)** nei confronti della **(Omissis)** a seguito di atto di precetto del 21 febbraio 2019, riferito ai seguenti beni immobili: In Comune di Vezza d'Alba, Starda Comunale Patarrone censito al NCEU Foglio 1 particella n°704 categoria D/7, Piano T; in Comune di Vezza d'Alba, Strada Comunale Patarrone censito al NCT Foglio 1 particella n°704 di are 44 e centiare 9.

**Atto di mutuo ipotecario** in data 20 marzo 2006 con attestazione di conformità da parte dell'Avvocato Simone Di Medio in data 19 aprile 2019.



**Procura generale alla liti** da parte della **(Omissis)** all' Avv.Simone Di Medio in data 25 giugno 2018

**Nota di iscrizione** di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 20 marzo 2006.

**Procura speciale** Al Sub-Servicer registata il 31 gennaio 2019

**Gazzetta ufficiale**

**Ricevuta telematica di pagamento**

**Istanza di Vendita** in data 02.05.2019, nella quale la società **(Omissis)**, quale mandataria di **(Omissis)** CHIEDE all'Ill.mo Giudice Adito, di voler disporre la vendita dei beni immobili pignorati sopra indicati, chiedendo sin d'ora, atteso il titolo esecutivo costituito dal mutuo fondiario, di accedere ai benefici di cui all'art. 41 TUB.

**Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale**

In data 7 maggio 2019 dell'avvocato Sergio Cappelli, notaio in Bisignano(CS)

**Trascrizione pignoramento** in data 2 maggio 2019

**Visure catastali ed estratto di mappa** in data 6 maggio 2019

**Nota di deposito** in data 24.05.2019, la **(Omissis)**, quale mandataria di **(Omissis)**, come sopra rappresentata, difesa ed elettivamente domiciliata depositava Copia certificazione notarile ex art. 567 cpc; Copia trascrizione pignoramento; Copia visure catastali con estratto di mappa.

**Revoca di procura e conferimento di procura** in data 30 maggio 2019, revoca di procura generale alle liti all' avv. Simone di Medio e conferimento di procura generale alle liti all' avv. Anita Di Francesco.

**Comparsa di costituzione di nuovo difensore** in data 21 giugno 2019 la **(Omissis)**, quale mandataria della **(Omissis)**, come sopra rappresentata, difesa e domiciliata, con il presente atto NOMINA nella procedura



esecutiva RGE 66/2019 quale proprio difensore l'Avv. Anita di Francesco che sostituisce l'Avv. Simone Di Medio.

**Decreto di fissazione di udienza** ex art.569 C.P.C. in data 17 settembre 2019

**Verbale di accettazione incarico** in data 01 ottobre 2019 del c.t.u.

**Comparsa di costituzione** in data 03 ottobre 2019 delle **(Omissis)**.  
rappresentata e difesa dagli avvocati Francomarzio Marzano ed  
Alessandro Lazzari anche disgiuntamente tra loro, DEBITRICE ESECUTATA,  
CONTRO **(Omissis)**, CREDITORE PROCEDENTE .

### **Documentazione acquisita**

#### Documentazione catastale (Allegato 3)

- Planimetria catastale dell'unità immobiliare, censita a catasto edilizio urbano al foglio 1 con il mappale n° 704 del Comune di Vezza d'Alba, rilasciata dall' Ufficio Provinciale del Territorio di Cuneo in data 04.10.2019;
- Estratto di mappa del catasto terreni in data 09/12/2019
- Visura catastale per immobile Catasto Terreni Foglio 1 particella 704 in data 14/10/2019
- Visura catastale per immobile Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella 704 in data 14/10/2019
- Visura storica per immobile catasto Terreni Foglio 1 particella 704 in data 14/10/2019
- Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Foglio 1 particella 704 in data 14/10/2019
- Visura storica per soggetto in data 09/12/2019

#### Documentazione ipotecaria (Allegato 4)



- Ispezione ipotecaria per immobile Comune di Vezza d'Alba, tipo catasto Fabbricati Foglio 1 particella 704 ispezione n.CN256818/3 del 14/10/2019
  1. Trascrizione del 21/10/1998-Reg.Particolare 5350 Reg.Generale 6826 Atto tra vivi-compravendita;
  2. Trascrizione del 13/01/2000 -Reg.Particolare 164 Reg.Generale 189 atto tra vivi-compravendita;
  3. Trascrizione del 13/01/2000 – Reg.Particolare 165 Reg.Generale 190 Atto tra vivi- compravendita;
  4. Trascrizione del 08/04/2006 – Reg.Particolare 2191 Reg.Generale 3137 Atto tra vivi – compravendita;
  5. Iscrizione del 08/04/2006 – Reg.Particolare 608 Reg.Generale 3138, Ipoteca Volontaria;
  6. Iscrizione del 12/04/2006 – Reg.Particolare 650 Reg.Generale 3334, Ipoteca Volontaria;
  7. Trascrizione del 02/05/2019 – Reg.Particolare 2651 Reg.Generale 3467 – Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Ispezione ipotecaria per denominazione cf (**Omissis**) ispezione n.256774/3 del 14/10/2019

1. Trascrizione a favore del 08/04/2006 Reg.Particolare 2191 Reg.Generale 3137 Atto tra vivi-compravendita immobili siti in Vezza d'Alba, soggetto acquirente;
2. Iscrizione contro del 08/04/2006 Reg.Particolare 608 Reg.Generale 3138, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobili siti in Vezza d'Alba, soggetto debitore;
3. Iscrizione contro del 12/04/2006 – Reg.Particolare 650 Reg.Generale 3334, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, immobili siti in Vezza d'Alba, soggetto debitore;
4. Trascrizione contro del 02/05/2019 – Reg.Particolare 2651 Reg.Generale 3467 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, immobili siti in Vezza d'Alba.



### Documentazione CCIAA (Allegato 5)

- Visura ordinaria di società di capitale alla Camera di Commercio Industria Artigianati e Agricoltura di Torino in data 06 novembre 2019.

### Documentazione Urbanistica

- Concessione edilizia n° 95/044 del 29 giugno 1996 e inizio lavori in data 03 settembre 1996 (Allegato 6 )
- Concessione edilizia n° 2000/03 del 13 giugno 2000 e inizio lavori 31 marzo 2001 (Allegato 7 )
- Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale Tav. 2 (Allegato8)
- Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale Tav.4 (Allegato 8)
- Estratto delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. (Allegato 8)
- Ortofoto GEA 2009 (Allegato 8)

### Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli dell'ultimo ventennio:

Considerata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, depositata agli atti del Tribunale, del Notaio Sergio Cappelli, e gli accertamenti effettuati presso la conservatoria di Alba, come da allegato 6 della presente perizia risulta verificata la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c. .-

### **QUESITO 3**

#### Identifici i beni oggetto del pignoramento

Al momento del pignoramento gli immobili erano descritti a catasto urbano del Comune di Veza d'Alba nel seguente modo:

Foglio 11 particella n° 704 Categoria D/7, Rendita €.9089,64

Intestati a **(Omissis)** con sede a Torino, codice fiscale: **(Omissis)**

Ed al catasto Terreni del Comune di Veza d'Alba nel seguente modo: Foglio 1 particella n° 704 Ente urbano.



### Descrizione dell'immobile pignorato

#### Ubicazione dell'immobile

L'immobile pignorato si trova nel Comune di Vezza d'Alba, Viale Artigianale n°1 e precisamente lungo la strada provinciale n°929 (già strada statale n° 29), che da Borbore di Vezza d'Alba congiunge Canale, sulla strada comunale di Pattarone dal lato sud e adiacente al torrente Borbore dal lato est, su area censita a catasto terreni con il mappale n 704 del foglio 1.

Trattasi capannone industriale-artigianale con porzione di uffici di proprietà da cielo a terra.

La costruzione pur di tipo prefabbricato ha caratteristiche estetiche di buona qualità, con numerose aperture finestrate.

All'interno è suddiviso in due parti parzialmente indipendenti con superfici simili. suddivise da un tavolato di modesto spessore. Nella porzione a sud, vi è una parte utilizzata ad uffici.

Gli uffici ubicati nella porzione a sud-ovest sono suddivisi con la seguente distribuzione: Ingresso con corridoio di distribuzione agli ambienti, due uffici, ulteriore ufficio con apertura su locale conferenze, un ulteriore locale ufficio attualmente utilizzato a deposito, un locale servizi igienici con antibagno e un locale (autorizzato quale scala al piano superiore) utilizzato come piccola cucina. Le altezze utili degli uffici variano da m. 2,79 a m. 3,06. Sono dotati di ampie finestrate e dotazioni adeguate alla tipologia dell'immobile.

L'immobile prettamente industriale-artigianale è suddiviso in due parti di simili superfici : la parte verso sud, in cui sono ubicati anche gli uffici, ha un'altezza sotto trave di m.8,25, con tre ampi portoni di accesso e ognuno con m.6,00 di larghezza, una superficie calpestabile del capannone di mq. 758,58 ed una superficie calpestabile degli uffici di mq. 136,62, con aperture finestrate; la parte verso nord con altezza di m. 8,25 con tre ampi portoni di accesso e ognuno con di m.6,00 di larghezza ed una superficie calpestabile del capannone di mq. 1076,60 con aperture finestrate. Nella parte a nord-ovest sono stati costruiti in modo precario e non autorizzato due locali tipo spogliatoio e magazzino di complessivi mq. 35,88 circa ed un piccolo wc di mq.2,74.



Sul lato nord-est dell'appezzamento sono state costruite due tettoie non autorizzate con una lunghezza complessiva di m. 24,60 per una profondità di 4,00 m. Quella più a nord con altezza che varia da m.3,80 a 4,00 e l'altra da m. 2,50 a m. 3,10. Con una superficie calpestabile di mq.98,40. Sono costruite con pali di legno e copertura con ondulati.

#### Coerenze dell'immobile oggetto di pignoramento

L'immobile è libero su quattro lati, dal lato sud verso Strada Comunale Pattarone, dal lato ovest con mappali 705,707,709,711 del foglio 1 aree ad uso pubblico di proprietà del Comune di Veza d'Alba, dal lato nord con i mappali n°783 e 784 del foglio 1, dal lato est torrente Borbore.

#### QUESITO 4

##### Indichi il regime patrimoniale del debitore

Il debitore (**Omissis**), con sede legale in (**Omissis**), è una società a responsabilità limitata.

Trattandosi di bene strumentale, l'operazione normalmente sarebbe esente da Iva, salvo che non sia espressamente esercitata l'opzione di assoggettamento all'imposta.

#### QUESITO 5

##### Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Il sottoscritto Ctu, esaminati gli atti depositati e dalle planimetrie e documentazione acquisita presso l'Ufficio provinciale del territorio di Cuneo, ha verificato che gli estremi catastali e censuari dell'unità immobiliare pignorata all'atto del pignoramento sono quelli attuali mentre le planimetrie non corrispondono alla situazione attuale del bene





di cui alla Concessione edilizia n° n° 95/044 del 29 giugno 1996  
ed alla Concessione edilizia n° 2000/03 del 13 giugno 2000

### **QUESITO 6**

Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto

L'immobile era stato denunciato al catasto edilizio urbano in data 27 luglio 1998

la situazione attuale non corrisponde alla planimetria catastale a suo tempo presentata.

A seguito di appuntamento con tecnico dell'ufficio tecnico erariale in data 09 dicembre 2019 si è proceduto alla variazione per l'aggiornamento del catasto mediante denuncia di variazione presentata in data 23 dicembre 2019 all' Ufficio Provinciale-Territorio di Cuneo approvata con registrazione protocollo CN0176258 del 24 dicembre 2019 avente nuovi identificativi catastali Foglio 1 particella 704 **subalterno 2** Viale Artigianale, PT, Categoria D07, Rendita 4.948,80 e Foglio 1 particella 704 **subalterno 3** Viale Artigianale, PT, Categoria D07, Rendita 4.180,00. (Allegato 10)

### **QUESITO 7**

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile pignorato e inserito nell'attuale Piano Regolatore Generale come zona avente le seguenti caratteristiche:

AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI CD1 - CD11

Sono suddivise in aree relative compromesse, di nuovo impianto a permesso di costruire – S.C.I.A. e di nuovo impianto con obbligo di P.E.C. ed aree di pertinenza di impianti isolati che si confermano nella loro ubicazione. Sono destinate prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale e di piccola industria; in esse sono ammessi in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 5/12/1977 n°56, i seguenti interventi: a)



costruzione e/o ampliamento di impianti industriali b) costruzione di laboratori artigianali c) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso d) costruzione di uffici e servizi annessi agli impianti produttivi e) costruzione di una unità abitativa per il titolare e una per il personale addetto alla sorveglianza (sup. abitabile netta mq.120,00 massimi per unità) f) costruzione e insediamento di attività commerciali limitatamente alla commercializzazione dei prodotti degli impianti artigianali-industriali insediati nell'area e di quelli strettamente connessi. La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione e non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato. Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10/5/76 n° 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento". E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità, ed igiene. La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità ed igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario. Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni pari al 10% della superficie fondiaria per le aree di completamento e gli impianti isolati e pari al 20% superficie territoriale per le aree soggette a P.E.C. Nel caso di insediamento di attività commerciali al minuto (esercizi di vicinato) ad integrazione della attività produttiva dovranno essere individuate le opportune aree a parcheggio previste al punto 3 dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

#### Caratteristiche architettoniche

Nelle aree artigianali ed industriali devono essere rispettate le seguenti caratteristiche architettoniche: - copertura in lamiera di colore rosso scuro tipo mattone - le pareti perimetrali potranno essere realizzate in blocchetti tipo Leca a vista o tinteggiati - se sono realizzate in pannelli prefabbricati questi dovranno essere stuccati nei giunti e tinteggiati con colori coprenti che saranno concordati con l'Ufficio Tecnico presso il quale sarà reperibile la campionatura ammissibile sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutta l'area artigianale ed industriale.



### **QUESITO 8**

conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Il sottoscritto Perito si è recato, previo appuntamento, presso l'ufficio tecnico del Comune di Vezza d'Alba con il geom. **(Omissis)**

il giorno 09 ottobre per prendere visione e richiedere documentazione in riferimento all'immobile pignorato.

Risulta dagli accertamenti che vi è:

- **Concessione edilizia n°95/044 del 29.06.1996** per lavori di costruzione di capannone ad uso deposito attrezzature per l'edilizia;
- **Dichiarazione di inizio lavori prot.3288 del 03.09.1996** della concessione edilizia n°95/044;
- **Concessione edilizia n° 2000/030 del 13.06.2000** per ampliamento all'interno del magazzino degli uffici esistenti;
- **Dichiarazione di inizio lavori prot.2721 del 31.03.2001** della concessione edilizia n°2000/030;

a seguito dei rilievi e degli accertamenti eseguiti e dopo aver eseguito un disegno di comparazione tra le opere autorizzate e quelle eseguite il sottoscritto perito si è recato nuovamente previo appuntamento, presso l'ufficio tecnico del Comune di Vezza d'Alba con il tecnico Comunale geom. **(Omissis)** il giorno 26 novembre 2019.

Dalla documentazione non risulta sia stato presentato il fine lavori sia della concessione edilizia n°95/044 sia della concessione edilizia n°2000/030 come anche non risulta richiesta l'agibilità.

Le opere non conformi all'autorizzato sono suddivise dallo scrivente in due gruppi A e B.

- Gruppo A: opere che possono essere sanate anche con modesta spesa;
- Gruppo B: opere che per le quali è conveniente la demolizione delle stesse o non esiste la possibilità di sanarle.

Le opere di cui al gruppo A sono: modifiche agli uffici dal lato sud consistenti in lieve ampliamento, traslazione di alcuni tramezzi e non esecuzione di una



scala interna, inoltre è stata eseguita una divisione dei locali artigianali-industriali con una parete della lunghezza di m. 38,50 intervallata dai pilastri prefabbricati centrali autorizzati, che suddivide il capannone in due parti. Per suddette opere è necessario presentare una CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata) A SANATORIA.

Le opere di cui al gruppo B: sono due tettoie Sul lato nord-est dell'appezzamento non autorizzate con una lunghezza complessiva di m. 24,60 per una profondità di 4,00 m. Quella più a nord con altezza che varia da m.3,80 a 4,00 e l'altra da m. 2,50 a m. 3,10. Sono costruite con pali di legno e copertura con ondulati. Oltre ad essere opere precarie con valore proprio molto basso, vi sarebbero problemi per la regolarizzazione delle stesse, dato che esiste vincolo Galasso e vincolo idrogeologico e queste tettoie risulterebbero su area indicata dalla Tav.1 della variante strutturale n°1 del P.R.G.C. (Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore) parte in fascia di pericolosità molto elevata e parte in fascia di pericolosità elevata. Inoltre la costruzione è sul confine e non risultano autorizzazioni dei confinanti.

**Si ritiene quindi che sia conveniente la demolizione delle stesse.**

Vi sono inoltre nella parte a nord-ovest costruiti in modo precario e non autorizzato due locali tipo spogliatoio e magazzino di complessivi mq. 35 circa ed un piccolo wc. Anche per questi si ritiene opportuna la demolizione poiché hanno caratteristiche di altezza ed igienico sanitarie non conformi e quindi anche non sanabili.

**Si ritiene quindi che sia conveniente la demolizione delle stesse.**

## **QUESITO 9**

**vendere i beni pignorati in uno o più lotti**

Premesso che:

Nonostante l'immobile sia suddiviso in due unità immobiliari a seguito dell'accatastamento in data 23 dicembre 2019 protocollo CN0176258 del 24 dicembre 2019 dovuto alla suddivisione effettuata in modo abusivo mediante tavolato. **In considerazione della conformazione dell'immobile, che ha da alcuni lati una disponibilità di area libera limitata e dalle opere che dovrebbero essere eseguite per suddividere l'immobile in due proprietà**



autonome con accesso nuovo ed impiantistica e delle indicazioni avute dal tecnico del Comune di Vezza d'Alba in data 4 dicembre 2019 tramite e-mail nella quale si precisa quanto segue “per quanto riguarda la divisione occorre inoltre verificare, secondo la tabella di zona, che siano soddisfatti gli standard urbanistici minimi richiesti (dotazione parcheggi, verde etc.) per entrambe le attività (artigianali o commerciali in essere) Se vi sono inoltre cambi d' uso e richiesto il pagamento degli oneri per il passaggio da una categoria all' altra. oltre all' inizio attività amministrativa, in quanto da denunciare agli enti coinvolti (asl, commercio, arpa, Suap etc.)”per cui risulterebbe necessario considerazioni di spesa diversa a seconda delle attività che utilizzerebbero l' immobile.

**Quindi si ritiene che il bene pignorato sia da vendere in un unico lotto.**

#### **QUESITO 10**

immobile pignorato quota intera

L'immobile è pignorato per quota intera

#### **QUESITO 11**

Immobile libero o occupato

E' stato effettuato sopralluogo in data 12 novembre 2019 ed è risultato che l'immobile è occupato da due diverse ditte.

In merito allo stato di occupazione dell'immobile, lo stesso era in passato oggetto di locazione alla soc. **(Omissis)** (con sede legale in **(Omissis)**, c.f./p.iva: **(Omissis)**).

Tale contratto era stato disdettato nel settembre 2018. Pertanto, a seguito della risoluzione del rapporto contrattuale, le parti si accordarono per un comodato con data del 19 marzo 2019 e data certa del 29 marzo 2019 che consentisse da un lato alla **(Omissis)** di reperire altra sistemazione ed alla **(Omissis)**



di poter alienare l'immobile libero all'atto da persone e cose per ricavarne un'utilità maggiore. (Allegato n.9). La **(Omissis)**

che quindi era già nel possesso dell'immobile aveva in passato concesso in comodato alla **(Omissis)** (con sede legale in **(Omissis)**- c.f./p.iva **(Omissis)**) l'utilizzo di una parte del detto capannone affinché potesse svolgere la sua attività ed anche a tale soggetto era comunicato di reperire altra sistemazione per la prosecuzione della sua attività.

Il precedente legale rappresentante della **(Omissis)** aveva acconsentito a tenere per breve tempo i beni della **(Omissis)** (di cui conosceva il liquidatore) che aveva rilasciato un'immobile di un'attività commerciale in Sardegna. Tuttavia, nel frattempo, è intervenuto il fallimento della detta società (Tribunale di Torino n. 93/2018), così che i beni di tale soggetto erano inventariati dal delegato del Curatore e si è in attesa dei relativi provvedimenti.

Il sottoscritto perito onde verificare i contratti suddetti ha richiesto, tramite posta elettronica certificata, all'Agenzia delle Entrate di Cuneo se il contratto di comodato di immobile commerciale di cui sopra è stato registrato, e se vi siano altri contratti di subcomodato o subaffitto da parte della **(Omissis)** con sede **(Omissis)** cf **(Omissis)** dell'immobile sito in Vezza d'Alba. (Allegato 9). L' Agenzia delle Entrate di Cuneo ha comunicato che sia La **(Omissis)** che la **(Omissis)** non hanno mai registrato alcunchè presso l'ufficio territoriale di Alba (Allegato 9). Il sottoscritto ha effettuato anche la stessa richiesta all'Ufficio Territoriale di Torino (Allegato 9) ma al momento di invio della bozza senza comunicazioni dell'ufficio di Torino1.

In data 22 gennaio 2020 ho ricevuto comunicazione, tramite posta elettronica certificata, dall'Agenzia delle Entrate Ufficio di Torino 1 di due contratti di comodato il primo datato 1 marzo 2002 registrato nel 2014 tra la **(Omissis)** e la **(Omissis)** (Allegato 18) ed il secondo datato 1 ottobre 2013 registrato il 17 ottobre 2013 tra **(Omissis)** e la Sig.ra **(Omissis)** con durata fino al 31/12/2015 o per il maggior periodo e ciò fino che non si annulli la attuale situazione giuridica dell'immobile(Allegato 18)

Su indicazione dell'ufficio Torino 1 si è effettuata richiesta del contratto di comodato 2015/3/4679, registrato a perugia 3 presso l'ufficio Agenzia delle Entrate di Perugia.(Allegato 18) ma alla data attuale senza comunicazioni.



**QUESITO 12**

Occupazione da parte dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore  
esecutato

Non sussiste la presente situazione.

**QUESITO 13**

esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, ecc.

Sui beni pignorati non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, inoltre non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Risulta vincolo idrogeologico e vincolo Galasso.

dalla Tav.1 della variante strutturale n°1 del P.R.G.C. (Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore) la parte di area libera dal lato est risulta parte in fascia di pericolosità molto elevata e parte in fascia di pericolosità elevata, mentre porzione del fabbricato risulta in fascia di pericolosità media o moderata.

**QUESITO 14**

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

Non risultano allo stato attuale spese fisse di gestione o di manutenzione. Saranno necessarie spese di manutenzione straordinaria ma le stesse sono già state considerate nella valutazione dell'immobile.



## **QUESITO 15**

### **Valore dell'immobile**

Per ottenere il più probabile valore di mercato dell'unità oggetto di pignoramento si è ritenuto opportuno considerare i seguenti elementi:

- Esaminare banche dati di riferimento dei prezzi di mercato degli immobili e precisamente All'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Il Borsino immobiliare, immobiliare.it, Requot-quotazioni immobiliari.
- Considerare l'andamento del mercato immobiliare;
- Acquisire dati direttamente in loco e nelle zone limitrofe da agenti immobiliari, professionisti del settore e dalle transazioni operate ultimamente;

I valori così acquisiti dovranno essere opportunamente elaborati mediante considerazioni sulla esatta posizione, sia urbanistica che geografica, sull'accessibilità, sulle caratteristiche impiantistiche e di finitura, ecc.

#### **Banche dati**

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio 2°Semestre 2018 – Comune di Vezza d'Alba, Fascia B da €.400,00 ad €. 600,00
- Borsino immobiliare novembre 2019, Comune di Vezza d'Alba, Capannoni magazzini (in buono stato), fascia B €. 492,00 al mq.,
- Immobiliare.it novembre 2019 Comune di Vezza d'Alba, prezzo medio €. 500,00 €/mq
- Requot-quotazioni immobiliari 2° semestre 2018 produttiva 525€/mq commerciale-uffici 813 €/mq

### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato lungo la strada che da Borbore di Vezza d'Alba congiunge Canale su area censita a catasto terreni con il mappale n 704 del foglio 1 in zona artigianale. La struttura del fabbricato è di tipo prefabbricato ma con elementi di





finitura che lo rendono esteticamente più appetibile anche grazie alle numerose aperture finestrate. E' da considerare che l'immobile ha un'età di oltre vent'anni ed oltre ad una propria vetustà bisogna considerare anche una obsolescenza tecnologica.

A seguito di quanto indicato il sottoscritto Ctu valuta il valore commerciale unitario nello stato attuale in €.380,00 al mq. Per il capannone artigianale ed in €. 750,00 al mq per gli uffici

I conteggi delle superfici vendibili considerate sono quelle del mercato immobiliare e dal manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che considerano che la superficie utile interna degli immobili comprensiva delle tramezzature interne sia sommata alle seguenti superfici:

- Muri perimetrali 100% calcolati fino allo spessore massimo di 50 cm.
- Muri perimetrali in comune con altre proprietà, calcolati fino allo spessore massimo di 25 cm;
- Cortili 10%

#### Calcolo delle superfici

La superficie complessiva coperta dell'immobile è di mq. 2.051,61

La superficie complessiva dell'area (coperta e libera) della proprietà è di mq. 4.498,00

L'area esterna privata è di mq. 2.446,39 computata per 1/10 per una superficie commerciale di mq. 244,64.

Piano terreno superficie artigianale-commerciale comprensiva dei muri esterni mq. 1.873,72

Piano terreno uffici lato sud superficie comprensiva dei muri esterni mq. 177,87

Complessivamente la superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è di mq. 2.296,21 suddivisi in mq. 2.118,36 quale superficie commerciale del capannone ed area esterna ed in mq.177,85 quale superficie uffici.

Quindi in riferimenti ai prezzi come sopra determinati ed alla relativa superficie commerciale:



- Per il capannone il prezzo di €. 380,00 al mq. ed una superficie commerciale di mq. 2.118,36 si calcola un valore di €.804.976,80.
- Per gli uffici il prezzo di €.750,00 al mq. ed una superficie commerciale di mq. 177,85 si calcola un valore di €.133.387,50

Per in valore complessivo di €. 938.364,30 al quale devono essere detratti:

- Per sanatoria delle opere di cui al gruppo A con modifiche agli uffici dal lato sud consistenti in lieve ampliamento, traslazione di alcuni tramezzi e non esecuzione di una scala interna, e divisione dei locali artigianali-industriali con una parete della lunghezza di m. 38,50 intervallata dai pilastri prefabbricati centrali autorizzati, che suddivide in capannone in due parti mediante CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata) A SANATORIA. €= 1.000,00
- Per spese tecniche relative alla suddetta CILA e le pratiche successive necessarie €. 3.322,70
- Per opere di demolizione delle opere di cui al gruppo B relative agli uffici e wc dal lato nord per complessivi mq.38,62 per €.80 al mq. €. 3.089,60
- Per opere do demolizione delle opere di cui al gruppo B relative alle tettoie lato nord-est per complessivi mq.98,40 per €. 30 al mq €. 2.952,00

Complessivamente tra sanatoria, spese tecniche e demolizioni da detrarre €.10.364,30

**Si conclude che valore attuale dell'immobile oggetto di pignoramento è di €. =928.000,00=**

(DiconsiEuroNovecentoventottomilla/00=)

### **QUESITO 16**

#### **Verifica del regime fiscale dell' immobile**

Il sottoscritto C.T.U. precisa che, dalle informazioni assunte, il regime fiscale dell'immobile pignorato prevede che la vendita sia assoggettata a tassazione.



### **QUESITO 17**

#### **Attestazione di prestazione energetica**

L'immobile non ricade nelle categorie esenti e quindi è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica. Non essendo lo scrivente Ctu abilitato per la redazione del certificato di prestazione energetica, lo ha fatto rilasciare da professionista Ing. Guido GAIA regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte.

In data 16 dicembre 2019, previo appuntamento, il sottoscritto ctu e l'Ing. Alberto Marchisio quale rilevatore per conto dell'Ing. Guido Gaia, si sono recati presso l'immobile per le opportune verifiche necessarie alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (Allegato 13).

Sono stati redatti due attestati di prestazione energetica, uno per ogni unità immobiliare urbana attualmente censita e precisamente:

- Foglio 1 particella 704 subalterno 2 Codice identificativo APE 2020 101848 0001 data invio 03.01.2020,  
Numero Protocollo 00000039/2020
- Foglio 1 particella 704 subalterno 3 Codice identificativo APE 2020 101848 0002 data invio 03.01.2020  
Numero Protocollo 00000040/2020

**Questo è quanto posso e devo dire a disimpegno dell'incarico ricevuto e giuro di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico affidatomi.**

Cherasco, li 24 gennaio 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Elio Cagnassi  
(Firmato digitalmente)



**Allegati:**

1. Copia avviso di sopralluogo inviato in data 10 ottobre 2019 all'esecutato con ricevute postali di invio e ritorno della raccomandata ar, copia ricevuta di accettazione della pec inviata agli avvocati che rappresentano e difendono la **(Omissis)** Avv.to Francomarzio Marzano ed Avv.to Alessandro Lazzari e ricevute di consegna;
2. Verbale operazioni peritali in data 12 novembre 2019;
3. Documentazione Catasto TERRENI e FABBRICATI di Cuneo, con estratto di mappa, planimetria, visure, visure storiche;
4. Ispezione ipotecaria per immobile e per denominazione;
5. Visura ordinaria di società di capitale alla Camera di Commercio;
6. Documentazione urbanistica con Concessione edilizia n° 95/044 del 29 giugno 1996 e inizio lavori in data 03 settembre 1996;
7. Concessione edilizia n° 2000/03 del 13 giugno 2000 e inizio lavori 31 marzo 2001;
8. Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale Tav. 2  
Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale Tav.4  
Estratto delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.  
Ortofoto GEA 2009;
9. Contratto di comodato;
10. denuncia di variazione catastale presentata in data 23 dicembre 2019 approvata con registrazione protocollo CN0176258 del 24 dicembre 2019;
11. Tavola di rilievo con sovrapposizione delle opere costruite (rosso) e demolite (giallo);
12. Documentazione fotografica con n° 35 fotografie a colori, numerate e con commenti scritti, identificativi ed illustrativi;
13. Attestati di prestazione energetica Codice identificativi APE 2020 101848 0001 Numero Protocollo 00000039/2020 e APE 2020 101848 0002 Numero Protocollo 00000040/2020 ;
14. Piano di vendita immobili pignorati in UNICO LOTTO;
15. N° 10 ricevute PEC invio-ricezione-consegna Perizia al creditore procedente, agli avvocati dell'esecutata, all'esecutata Finru srl che verranno allegate alla perizia FINALE di CTU;



16. Copia perizia con allegati **depurati dai dati sensibili** che verrà allegata alla perizia FINALE di CTU;
17. Copia piano di vendita **depurato dai dati sensibili** che verrà allegato alla perizia FINALE di CTU;
18. Copia Comodati ricevuti dall’Agenzia delle Entrate e relative ricevute di posta elettronica certificata.

