

TRIBUNALE DI ASTI

Esec. Imm. n. 89/2016

UNICREDIT s.p.a.

contro

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Esperto Estimatore

Geom. GREGORIO Michele

12051 – Alba (CN) – Corso Piave n. 4 – Tel. 0173/363510 - Fax 0173/590793

12068 – Narzole (CN) – Via Giolitti n. 4 – Tel. e fax 0173/776367

e-mail: segreteria@gregorioesarotto.net



Sommario

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI	PAG.	7
2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	PAG.	7
3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI	PAG.	10
3.1) Documentazione art. 567, 2° co. c.p.c.	pag.	10
3.2) Elenco delle formalità pregiudizievoli	pag.	11
3.3) Atti di provenienza	pag.	13
4) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE BENI	PAG.	18
4.1) Dati catastali	pag.	18
4.2) Descrizione dei beni	pag.	21
4.2.1) Capannone e sedime al Fg. 10	pag.	21
4.2.2) Terreni al Fg. 9	pag.	24
4.2.3) Terreni al Fg. 31	pag.	24
5) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO	PAG.	25
6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO	PAG.	26
7) AGGIORNAMENTO CATASTALE	PAG.	27
8) POSIZIONE URBANISTICA	PAG.	27
8.1) Ambito nel P.R.G.C. vigente	pag.	27
8.2) Conformità edilizia	pag.	28
9) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI	PAG.	31
10) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA	PAG.	32
11) STATO OCCUPAZIONALE	PAG.	32
12) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	PAG.	33
13) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI	PAG.	33
14) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	PAG.	34
15) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	PAG.	34
15.1) Considerazioni ai fini della stima	pag.	34



PDF Eraser Free

15.2) Scelta del criterio di valutazione	pag.	36
15.3) Valore di stima	pag.	37
16) REGIME FISCALE	PAG.	38
17) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.	PAG.	38
18) ADEMPIMENTI PROCEDURALI	PAG.	39
19) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA	PAG.	39
20) CONCLUSIONI	PAG.	43



Elenco allegati

- 1) ESTRATTI CATASTALI
 - 1.1) VISURE CATASTALI ANTECEDENTI ALLA VARIAZIONE
 - 1.2) PRATICA DOCFA
 - 1.3) VISURA CATASTALE AGGIORNATA CAPANNONE
- 2) ELABORATI GRAFICI
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4) POSIZIONE URBANISTICA
 - 4.1) ESTRATTO DI P.R.G.C.
 - 4.2) C.E. n. 85/1997 E VINCOLO URBANISTICO
 - 4.3) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 5) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO DI CUNEO, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI ALBA
 - 5.1) ELENCHI SINTETICI
 - 5.2) ATTI DI PROVENIENZA RICADENTI NEL VENTENNIO
 - 5.3) ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI
 - 5.4) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
- 6) ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
- 7) RICEVUTE DI TRASMISSIONE E RICEZIONE DELL'ELABORATO PERITALE AI CREDITORI ED AL DEBITORE



TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare n. 89/2016

UNICREDIT s.p.a.

contro

**** * ****

G.E. Dott. Marco BOTTALLO

**** * ****

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geometra GREGORIO Michele, nato a Bra il 15/05/1966, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 2.033 il 23/02/1989, con studio in Narzole, Via Giolitti n. 4 e in Alba, Corso Piave n. 4, in data 29/12/2016 riceveva incarico dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Marco BOTTALLO, di Esperto Estimatore nel procedimento in epigrafe, con invito a presentarsi al giuramento fissato per il giorno 30/01/2017.

In tale data dopo aver accettato l'incarico gli veniva affidato il seguente quesito:

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



zione 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, la 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune 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 am-*



ministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero l'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; 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; alleghi, 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 all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore ese-*



- cutato 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), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 15) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 16) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso 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 di 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 del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).*

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

Il giudice disponeva 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 20/11/2017 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle*



parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- c) depositi 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'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- e) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati. Depositi inoltre copia del proprio elaborato peritale redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a 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 personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.*
- f) 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);*
- g) 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;*
- h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- i) provveda a redigere, su file informatico separato, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento”.*

Assunto l'incarico, lo scrivente reperiva la documentazione del fascicolo telematico versato dal precedente, analizzandone il contenuto e depositando la relazione preliminare il 22/03/2017.

* * *



1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI

Costituisce oggetto di stima un compendio immobiliare ubicato in Comune di Sommariva del Bosco formato da un edificio adibito a capannone connesso all'attività agricola, entrostante a sedime di pertinenza, sito in Via Torino, nonché appezzamenti di terreno sparsi per il territorio comunale, il tutto individuato sulla mappa del Catasto Terreni ai fogli 9, 10 e 31, colpiti dalla procedura per l'intera titolarità.

* * *

2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

[Punto 1 del mandato peritale]

In conformità all'incarico affidatogli e previa disamina degli atti, lo scrivente contattava l'esecutata inviando lettera raccomandata A.R. presso la sua residenza di Sommariva del Bosco, per informarlo sulla necessità di assolvere gli incumbenti richiesti dal mandato, fissando nel contempo sopralluogo per il giorno 10/07/2017.

In tale data, assistito dalla propria impiegata di studio Geom. SCIOLLA Nadia, lo scrivente si recava in Sommariva del Bosco, Via Torino, ove, alla presenza del Sig _____, delegato dalla Sig.ra _____, accedeva agli immobili prendendo visione dell'edificio, eseguendo il rilievo metrico-fotografico ed annotando le caratteristiche. In seguito si spostava presso le zone ove sono collocati gli appezzamenti, redigendo documentazione



fotografica.

Durante il sopralluogo lo scrivente chiedeva inoltre al Sig.

li produrre copia dei contratti di locazione degli appezzamenti, nonché l'estratto dell'atto di matrimonio della Sig.ra ; nonostante i numerosi solleciti, sia attraverso posta elettronica sia con ripetuti tentativi telefonici, lo stesso non provvedeva in merito, rendendosi inoltre irreperibile.

Il sottoscritto procedeva pertanto autonomamente ad ottenere l'estratto dell'atto di matrimonio presso l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Sommariva del Bosco. Per quanto riguarda la locazione dei fondi, il sottoscritto depositava istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Alba, nonché presso gli uffici della COL-DIRETTI di Alba e di Bra; gli anzidetti uffici rendevano copia dei contratti di locazione in loro possesso, dei quali alcuni scaduti, altri ancora in essere.

Nell'ambito delle operazioni peritali lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva del Bosco, reperendo copia delle pratiche amministrative e della normativa urbanistica vigente; posto che il patrimonio esecutato comprende anche appezzamenti di terreno, richiedeva ed otteneva il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

Svolgeva inoltre le opportune visure documentali presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cuneo, Servizio Catastale per il reperimento dei dati catastali aggiornati e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba per la verifica delle formalità pregiudici-



zievoli.

Sulla base della documentazione prodotta dalla parte procedente, in particolare dai dati riportati dal pignoramento, emergeva come il capannone ed il sedime risultassero ancora in carico al Catasto Terreni, identificati al foglio 9 con le particelle nn. 9, 10, 163 e 439; come indicato dalla certificazione notarile, confermato inoltre dalle visure in aggiornamento svolte dallo scrivente, risultava che tali mappali vennero soppressi ed uniti a formare un unico fondo censito in mappa al foglio 10 n. 9 di are 41,13 accollonato in qualità di "ente urbano". L'estratto di mappa reperito riporta sull'anzidetta particella l'ingombro planimetrico dell'edificio.

Dal sopralluogo svolto è stata accertata la presenza del capannone di cui si è detto; posto che nessun dato è emerso per l'identificazione al Catasto Fabbricati, si è reso necessario redigere la pratica catastale volta all'accollonamento dello stesso al Catasto Fabbricati (pratica DOCFA) [v. Allegato 1.2]; lo scrivente procedeva a svolgere il rilievo metrico dettagliato della struttura, provvedendo al relativo accatastamento.

Dalla disamina della nota di trascrizione del pignoramento emergeva inoltre come gli appezzamenti distinti in mappa al foglio 31 nn. 334/A, 335/A, 365/A e 372, avessero una superficie maggiore rispetto all'estensione effettiva indicata sulle visure catastali aggiornate. Sulla base delle visure catastali storiche è emerso che gli stessi vennero frazionati e le porzioni stralciate trasferite a terzi. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Terri-



torio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba sono stati reperiti gli atti notarili attraverso i quali venivano cedute le particelle risultanti dal frazionamento degli originari mappali di cui sopra. L'analisi e la descrizione dei beni che segue, nonché la relativa valutazione sarà basata sulla consistenza attuale che figura sulle visure catastali.

A fronte della necessità di redigere la pratica di accatastamento, di reperire copia delle pratiche edilizie del capannone, nonché di richiedere ed ottenere il C.D.U. ed i contratti di locazione degli appezzamenti di terreno, il termine per il deposito della Consulenza Tecnica veniva prorogato su autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice.

* * *

3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI

[Punto 2 del mandato peritale]

3.1) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.

Dall'esame del fascicolo della procedura e dei documenti che lo compongono, risulta che la documentazione prevista dall'Art. 567 2° co. c.p.c., così come modificato dall'Art. 1 della Legge 302/1998 è stata sostituita da certificazione scritta del Notaio MIGLIARDI Luigi di Torino in data 26/05/2016, redatta ai sensi dell'ex Art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché la provenienza del titolo e



l'elencazione delle formalità pregiudizievoli.

La titolarità emersa dalla certificazione notarile evidenzia che la Sig.ra _____ è proprietaria per l'intero degli immobili oggetto di pignoramento, senza diritti reali in favore di terzi; non esistono altri soggetti da avvisare ai sensi dell'Art. 599 c.p.c.

E' da segnalare che gli appezzamenti di terreno in mappa al foglio 31, in proprietà dell'esecutata, hanno un'estensione inferiore rispetto a quella indicata sul pignoramento; gli stessi sono stati frazionati e, le minor porzioni, trasferite a terzi, in data antecedente alla trascrizione del pignoramento. Quest'ultimo colpisce pertanto porzioni dei terreni anzidetti, trasferiti a terzi.

In ottemperanza al disposto di cui all'art. 498 c.p.c. non occorre inviare l'avviso al creditore iscritto MEDIOCREDITO s.p.a., in quanto lo stesso è stato assorbito dalla UNICREDIT s.p.a.; non è inoltre necessario assolvere agli incombeni di cui all'art. 158 disp. att. stante l'assenza di sequestri conservativi.

Per quanto riguarda gli appezzamenti distinti al foglio 9 nn. 94-95 e al foglio 31 nn. 334-335-365-372, lo scrivente ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Sommariva del Bosco in data 12/07/2017 [v. Allegato 4.2].

* *

3.2) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della certificazione notarile allegata agli atti e dalle visure aggiornate svolte presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cuneo, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba, risultano le



seguenti formalità pregiudizievoli [v. Allegato 6.4].

a) Reg. gen. 1046, Reg. part. 74 del 16/02/1998

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di £ 800.000.000 (€ 411.042,66), avente durata di 15 anni, a favore della BANCA MEDIOCREDITO s.p.a., con sede in Torino, c.f. 03126570013 contro la Sig.ra

_____, la quale colpisce la piena proprietà sui fondi in Sommariva del Bosco individuati al Catasto Terreni al foglio 10 nn. 9, 10, 163, 439, al foglio 9 nn. 94, 95, al foglio 31 nn. 335/A (are 31,80), 365/A (are 120,70), 334/A (are 31,30), 372 (are 27,61). Segue un'annotazione presentata il 24/06/1999 reg. gen. 4726, reg. part. 615 per erogazione a saldo.

b) Reg. gen. 2394, Reg. part. 1784 del 11/04/2016

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Asti in data 25/03/2016 rep. 1296/2016, a favore della UNICREDIT s.p.a. con sede a Roma, c.f. 00348170101 contro la Sig.ra

_____, la quale colpisce la piena proprietà sui fondi in Sommariva del Bosco individuati al Catasto Terreni al foglio 10 nn. 9, 10, 163, 439, al foglio 9 nn. 94, 95, al foglio 31 nn. 335/A (are 31,80), 365/A (are 120,70), 334/A (are 31,30), 372 (are 27,61).



3.3) ATTI DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata per l'intera proprietà in forza dei seguenti passaggi, elencati nella certificazione notarile prodotta dalla parte procedente, integrata con le ricerche svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba, in merito alla provenienza ultraventennale dell'intero compendio, nonché al trasferimento a terzi delle porzioni frazionate dei fondi di cui al foglio 31.

a) Atti di provenienza ricadenti nel ventennio [v. Allegato 6.2].

a.1) Decreto di trasferimento immobili in forza di omologazione di concordato fallimentare in seguito a sentenza n. 106/1955 del 25/03/1995, trascritto il 29/05/1997 reg. gen. 3794, reg. part. 2897, con il quale veniva disposta l'assegnazione di beni immobili a diversi soggetti. Venivano assegnati alla Sig.ra _____ in piena proprietà gli appezzamenti ubicati in Sommariva del Bosco identificati al Catasto Terreni al foglio 9 nn. 94 e 95, nonché per la nuda proprietà di 1/2 e la piena proprietà di 1/2 sui fondi censiti al foglio 31 nn. 334, 335, 365, 372.

a.2) Atto di compravendita a rogito del Notaio FISSORE Luigi in data 28/06/1997, rep. 197826/49744, trascritto il 16/07/1997 reg. gen. 4995, reg. part. 3822, con il quale:

- il Sig. _____ trasferiva alla Sig.ra _____



la piena proprietà sugli appezzamenti individuati al Catasto Terreni al foglio 10 nn. 9 e 10;

- il Sig.

la piena proprietà sui fondi censiti al Catasto Terreni al foglio 10 nn. 163 e 439.

a.3) Atto di compravendita a rogito del Notaio FENOGLIO Virgilio del 04/09/2001, rep. 5186, trascritto il 10/09/2001, reg. gen. 6091, reg. part. 4700, con il quale la Sig.ra _____ cedeva ai

_____ la piena proprietà sugli appezzamenti ubicati in Sommariva del Bosco e censiti al Catasto Terreni al foglio 9 nn. 94 e 95, oltre altri beni ai fogli 14, 10, 13, 29 e 31, estranei alla procedura.

a.4) Atto di compravendita a rogito del Notaio FENOGLIO Virgilio in data 12/12/2002, rep. 7013, trascritto il 18/12/2002, reg. gen. 9820, reg. part. 7330, con il quale i Sigg.ri

_____ la piena proprietà sui fondi in Sommariva del Bosco e censiti al Catasto Terreni al foglio 9 nn. 94 e 95, oltre altri beni ai fogli 14, 10, 13, 29 e 31, estranei alla procedura.

a.5) Atto di espropriazione per pubblica utilità a rogito del Dott. MASSARI Leo in data 06/07/2012 rep. 7/2012 trascritto il 27/07/2012 reg. gen. 5246, reg. part. 4063,



con il quale la Sig.ra [redacted] cedeva al CO-
MUNE DI SOMMARIVA DEL BOSCO la piena proprietà sui
mappali in Sommariva del Bosco distinti al Catasto Ter-
reni al foglio 31 nn. 607, 609, 610, 603, 605, 606, 602
e 618, tutti derivanti dal frazionamento delle originarie
particelle nn. 31 nn. 334, 335, 365, 372, nonché appez-
zamenti ai fogli 14, 15 e 17 estranei alla procedura.

a.6) Atto di espropriazione per pubblica utilità a rogito del
Dott. MASSARI Leo in data 06/07/2012 rep. 7/2012 tra-
scritto il 27/07/2012 reg. gen. 5247, reg. part. 4064,
con il quale la Sig.ra [redacted] cedeva alla
PROVINCIA DI CUNEO la piena proprietà sui mappali in
Sommariva del Bosco distinti al Catasto Terreni al foglio
31 nn. 608, 604, 619, tutti derivanti dal frazionamento
delle originarie particelle al foglio 31 nn. 334, 335, 365,
372, nonché appezzamenti ai fogli 14, 15 e 17 estranei
alla procedura.

b) Atti di provenienza ultraventennali [v. Allegato 6.3].

b.1) Atto di cessione a rogito del Notaio ODDERO Francesco
in data 02/02/1958, rep. 5738, registrato ad Alba il
20/02/1958 al n. 1550, trascritto il 03/03/1958 reg.
gen. 957. reg. part. 829, con il quale la Sig.ra

[redacted] cedeva la quota di proprietà di 13/216 ai

Sigg.ri

[redacted] sugli immobili in Sommariva del



PDF Eraser Free

Bosco censiti al Catasto Terreni al foglio 10 nn. 9 e 10, oltre ad altri beni estranei alla procedura.

b.2) Atto di divisione a rogito del Notaio ODDERO Francesco in data 02/02/1958, rep. 5738, registrato ad Alba il 20/02/1958 al n. 1550, trascritto il 03/03/1958 reg. gen. 958, reg. part. 830, con il quale

addive-
nivano allo scioglimento della proprietà comune sugli immobili ubicati in Sommariva del Bosco e Sanfré. Venivano assegnati in via esclusiva al Sig.

lomeo gli immobili in Sommariva del Bosco individuati al Catasto Terreni al foglio 10 con i mappali nn. 9 e 10, oltre ad altri beni estranei alla procedura.

b.3) Denuncia di successione del Sig. nato
æceduto a Rac-
conigi il 21/06/1972, registrata a Bra il 07/11/1972 al n. 20 vol. 480, trascritta il 06/12/1972 reg. gen. 6525, reg. part. 5207. Il patrimonio ereditario comprendeva la piena proprietà sugli appezzamenti in Sommariva del Bosco censiti al Catasto Terreni al foglio 31 nn. 334, 335, 365 e 372, oltre altri beni estranei alla procedura. L'eredità venne devoluta per legge in favore della figlia, Sig.ra per la nuda proprietà, nonché dei coniuge, Sig.ra



per il diritto di usufrutto.

b.4) Atto di divisione a rogito del Notaio ZAVATTARO in data 31/08/1979, registrato a Bra il 19/09/1979 al n. 1528, vol. 168, trascritto il 27/09/1979 reg. gen. 4871, reg. part. 3813, con il quale i Sigg.ri

addivenivano allo scioglimento della proprietà comune, con assegnazione in via esclusiva di immobili. Al Sig. venivano assegnati per la piena proprietà gli appezzamenti in Sommariva del Bosco censiti al Catasto Terreni al foglio 9 nn. 94 e 95, oltre ad altri beni estranei alla procedura.

b.5) Atto di donazione e divisione a rogito del Notaio TOPPINO Vincenzo in data 27/04/1995, rep. 116860, trascritto il 17/05/1995, reg. gen. 2772, reg. part. 2070, con il quale:

- i Sigg.ri I donavano beni immobili ubicati nei Comuni di Sommariva Perno e Bra, estranei alla procedura;

- i Sigg.ri I addivenivano alla divisione ed assegnazione del patrimonio immobiliare detenuto in proprietà comune, derivante da precedenti atti di compravendita; al Sig.

venivano assegnati in proprietà esclusiva gli appezzamenti in Comune di Sommariva del Bosco



censiti al Catasto Terreni al foglio 10 con i mappali nn. 163 e 439, oltre altri beni estranei alla procedura.

b.6) Ricongiungimento di usufrutto in morte della Sig.ra _____ in data 26/08/1995, prot. CN0107351, con il quale l'usufrutto in capo alla defunta veniva riunito alla nuda proprietà in capo alla Sig.ra _____, sui fondi in Sommariva del Bosco censiti al Catasto Terreni al foglio 31 nn. 334, 335, 365 e 372.

Per effetto degli anzidetti trasferimenti la Sig.ra _____ è effettivamente proprietaria dei terreni oggetto di pignoramento e del fabbricato ivi insistente, per l'intera titolarità. E' da sottolineare che gli appezzamenti al foglio 31 nn. 334-335-365-372 hanno una superficie attuale inferiore rispetto a quella indicata nel pignoramento in quanto con frazionamento del 25/07/2011 prot. CN0307508, vennero stralciate porzioni di aree, formanti poi sedime stradale, trasferite al Comune di Sommariva del Bosco ed alla Provincia di Cuneo attraverso gli atti di esproprio di cui ai punti a5) e a6).

* * *

4) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE BENI

[Punto 3 del mandato peritale]

4.1) DATI CATASTALI

Sulla base dei dati riportati nel pignoramento, la proprietà oggetto di esecuzione risulta individuata presso l'Agenzia delle En-



trate - Territorio di Cuneo, come segue.

Comune di Sommariva del Bosco, Catasto Terreni:

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>are</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
10	9	24,97	Vigneto	1	- -	- -
10	10	0,15	Fabbr. rurale	-	- -	- -
10	163	9,08	Vigneto	2	- -	- -
10	439	6,93	Vigneto	1	- -	- -
9	94	28,01	Semin. Arb.	3	- -	- -
9	95	50,83	Seminativo	2	- -	- -
31	334/A	31,30	Seminativo	1	- -	- -
31	335/A	31,80	Seminativo	1	- -	- -
31	365/A	120,70	Semin. Arb.	2	- -	- -
31	372	27,61	Semin. Arb.	1	- -	- -

Le visure di aggiornamento svolte dallo scrivente in data 02/02/2017 individuano il patrimonio immobiliare oggetto di esecuzione, con i dati che seguono [v. *Allegato 1.1*].

Comune di Sommariva del Bosco, Catasto Terreni:

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>are</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
10	9	41,13	Ente urbano	-	- -	- -
9	94	28,01	Semin. Arb.	3	18,81	11,57
9	95	50,83	Seminativo	2	42,00	24,94
31	334	28,93	Seminativo	1	26,15	15,69
31	335	31,21	Semin. Arb.	1	28,21	16,92



<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>are</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
31	365	119,87	Seminativo	1	108,34	65,00
31	372	19,83	Semin. Arb.	1	17,92	10,75

Gli immobili anzidetti derivano la loro consistenza dalle seguenti variazioni:

- Tipo Mappale e variazione geometrica del 31/12/1998 n. 3540.1/1998, con il quale venivano soppresse le particelle al foglio 10 nn. 10, 163 e 439 ed unite al n. 9, a formare un unico mappale con sovrastante edificio adibito a capannone;
- Frazionamento del 25/07/2011 prot. CN0307508, con il quale venivano frazionati numerosi mappali, tra i quali le particelle individuate al foglio 31 nn. 334, 335, 365, 372, originando ulteriori beni, costituenti sedime stradale, trasferiti al Comune di Sommariva del Bosco ed alla Provincia di Cuneo.

A seguito del deposito della pratica DOCFA presso il Servizio Catastale (costituzione n. 2338.1/2017 del 25/07/2017, prot. CN0122257), il capannone ubicato in **Comune di Sommariva del Bosco**, è attualmente censito al Catasto Fabbricati, **foglio 10** con la particella **n. 9 sub. 1**, Via Torino s.n.c., piano T, categoria "in corso di costruzione".

Il sedime su cui sorge l'edificio è individuato sulla mappa del Catasto Terreni al **foglio 10** con il mappale **n. 9** di are 41,13, accolonnato in qualità di "ente urbano".



Intestataria e proprietaria per l'intero del patrimonio immobiliare anzidetto è la Sig.ra _____, nata a _____

4.2) DESCRIZIONE DEI BENI

4.2.1) CAPANNONE E SEDIME AL FG. 10	
<i>Generalità</i>	Capannone ad indirizzo agricolo, entrostante a sedime di pertinenza, posto in zona periferica del Comune di Sommariva del Bosco, Via Torino, lungo la strada che collega il centro del paese al territorio della provincia di Torino. Il fabbricato, di tipo isolato, si eleva ad un piano fuori terra composto di due porzioni, delle quali uno spazio a nord costituente deposito privo di serramenti, l'altra a sud chiusa e delimitata da porte e portoni, complessivamente destinato all'attività agricola [v. <u>foto nn. 1-2-3-5-6</u>]. Insiste su area recintata solo parzialmente da muro in cemento, il tutto da completare ed in parte in stato di abbandono [v. <u>foto nn. 1-2-4-7-8-9-10-11</u>].
<i>toponomastica</i>	Via Torino.
<i>riferimento ad allegati</i>	v. Allegati da 2.1 a 2.4 e foto da n. 1 a n. 18
<i>area scoperta</i>	La costruzione occupa la parte centro-orientale del sedime, delimitato lungo i confini nord, est e sud dal muro in cemento di contenimento, nonché dalla viabilità pubblica ad ovest. L'area scoperta presenta fondo in-



PDF Eraser Free

	<p>ghiaiato ed allo stato incolto verso la strada provinciale, con presenza di piante ed arbusti cresciuti spontaneamente [v. foto nn. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12].</p> <p>Lungo il lato sud del mappale n. 9, oltre la recinzione, insiste una strada con fondo in terra battuta che rende accesso alla proprietà di terzi.</p>
<i>accessi</i>	<p>La proprietà è raggiungibile direttamente dalla Via Torino che adduce al lotto oggetto di esecuzione [v. foto nn. 1-2]. Il capannone è accessibile dall'area scoperta attraverso un portone in metallo e vetri e da un portoncino adiacente [v. foto nn. 1-2-3-13] per la zona sud, nonché da aperture prive di serramenti lungo i fronti ovest, nord ed est [v. foto nn. 1-2-3-5-6-7-8-10].</p>
<i>caratteristiche costruttive</i>	<p>Struttura, capriate e tamponamento di cemento armato precompresso prefabbricato.</p>
<i>tetto</i>	<p>A due falde di ridotta pendenza sostenute da capriate in cemento con copertura in lastre ondulate.</p>
<i>facciate</i>	<p>Evidenziano la struttura prefabbricata dei pannelli di tamponamento orizzontali con finitura liscia. Le facciate sono caratterizzate da ampie aperture, in parte prive di serramenti, continue inserite nelle campiture regolari date dai pilastri, nonché dagli accessi alle diverse zone.</p>
<i>consistenza</i>	<p>Unico livello composto da un locale di buona estensione con all'interno un box uffici, nonché porzione al grezzo</p>



	anch'essa di notevoli dimensioni.
<i>finiture prevalenti</i>	La porzione sud presenta pareti con finitura lisciata dei pannelli di tamponamento, piano calpestabile in battuto di cemento, serramenti metallici posizionati a nastro, portone e porte di accesso in ferro con vetri semplici. Il restante spazio evidenzia fondo in terra battuta e ghiaia, bucaure senza serramenti, pannelli di tamponamento al grezzo. Tutto l'insediamento presenta soffitto a nudo tetto con evidenza dei tegoli e delle capriate.
<i>dotazione tecnologica</i>	Nella zona sud è presente il solo impianto elettrico industriale con canalizzazioni esterne e rete di corpi illuminanti fissati alla struttura verticale. La porzione nord è priva di impianti.
<i>condizioni manutentive</i>	L'immobile, ad oggi in parte da completare, presenta buone condizioni manutentive. Per il suo utilizzo richiede comunque l'ultimazione di alcune opere e la sistemazione dell'area scoperta.
<i>dati metrici</i>	<p>Superficie lorda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • porzione sud m² 519,79 • porzione nord m² 712,51 <p>sommano m² 1.232,30</p>
<i>coerenze</i>	Da nord in senso orario: particelle in capo a terzi al foglio 10 nn. 1, 2, 3, 549, 441, 14, 13, 12, 605, Strada Provinciale n. 661 (Via Torino).

* *



4.2.2) TERRENI AL FG. 9	
<i>generalità ed accessi</i>	Appezamento di discreta estensione con accesso diretto dalla Strada Comunale.
<i>forma planimetrica</i>	Poligonale irregolare.
<i>morfologia</i>	Pianeggiante.
<i>riferimento ad allegati</i>	v. Allegati 2.1 e 2.5 e foto nn. 23-24
<i>destinazione</i>	E' condotto a seminativo.
<i>superficie totale</i>	Are 78,84, pari a 2,07 g.te piemontesi.
<i>coerenze</i>	Da nord in senso orario: particelle in capo a terzi al foglio 9 nn. 92, 335, 362, 241, 240, 366, 96 e strada comunale.

* *

4.2.3) TERRENI AL FG. 31	
<i>generalità ed accessi</i>	Appezamenti posti lungo la strada pubblica denominata "variante di Sommariva del Bosco", pressoché a ridosso della rotonda ivi ubicata, la quale li suddivide in tre corpi; dall'anzidetta viabilità pubblica traggono accesso diretto. Presentano complessivamente una buona estensione metrica.
<i>forma planimetrica</i>	Ciascun fondo ha una conformazione poligonale irregolare.
<i>morfologia</i>	Pianeggiante.
<i>riferimento ad allegati</i>	v. Allegati 2.1 e 2.6 e foto nn. 19-20-21-22
<i>destinazione</i>	Seminativo.
<i>superficie totale</i>	Are 199,84, pari a 5,25 g.te piemontesi.



<i>coerenze</i>	<p>Da nord in senso orario:</p> <ul style="list-style-type: none">• per i mappali nn. 334-335: particelle in capo a terzi al foglio 31 nn. 257, 258, 336, Strada Provinciale n. 193, mappali di terzi nn. 603, 607, 611, 333;• per il mappale n. 365: Strada Provinciale n. 193, particelle in capo a terzi al foglio 31 nn. 364, 391, 430, 367, 610, 609, 602, 781;• per il mappale n. 372: particelle in capo a terzi al foglio 31 nn. 618, 613, 614, 368, 369, 370, 371, 444, 373.
-----------------	---

* * *

5) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO

[Punto 4 del mandato peritale]

Durante le operazioni peritali lo scrivente ha chiesto al Sig. _____ o, delegato dalla Sig.ra _____, informazioni circa lo stato civile dell'esecutata, chiedendo di fornire l'estratto dell'atto di matrimonio. Lo stesso, nonostante i ripetuti solleciti, non ha provveduto in merito.

Prese informazioni dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Sommariva del Bosco, lo scrivente è venuto a conoscenza che l'esecutata ha contratto matrimonio con il Sig. _____

presso il comune stesso; ha pertanto richiesto ed ottenuto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio *[v. Allegato 6]*. Da esso emerge che i medesimi hanno contratto matrimonio il giorno _____



04/04/1994 e sono coniugati in regime di separazione dei beni.

Non risultano annotazioni circa la separazione dei coniugi, i quali risultano pertanto tuttora coniugati secondo la legge.

* * *

6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

[Punto 5 del mandato peritale]

I dati catastali riportati nel pignoramento non corrispondono pienamente a quelli contenuti nella visura catastale aggiornata svolta dallo scrivente in data 02/02/2017 *[v. Allegato 1.2]*, in quanto gli appezzamenti al foglio 10 nn. 9, 10, 163, 439 (indicati nel pignoramento) sono stati soppressi ed uniti a formare il map-pale n. 9, accollonato in qualità di "ente urbano" e costituente il sedime su cui insiste il capannone realizzato. Relativamente a questi immobili lo scrivente ha presentato presso l'Ufficio Catastale gli atti per l'inserimento al Catasto Fabbricati del capannone.

E da sottolineare inoltre come le particelle al foglio 31 nn. 334, 335, 365 e 372 siano state frazionate ed in parte trasferite a terzi; le superfici riportate nel pignoramento non corrispondono all'esatta estensione attuale dei terreni.

Gli identificativi catastali degli appezzamenti al foglio 9 nn. 94 e 95 riportati nel pignoramento corrispondono alla consistenza attuale dei fondi.

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento relativi ai beni al foglio 10 rappresentano quindi l'identificazione catastale



pregressa rispetto alle recenti pratiche di aggiornamento del capannone, mentre gli appezzamenti al foglio 31 sono stati frazionati e le porzioni risultanti trasferite a terzi in data antecedente la trascrizione del pignoramento, restando in carico alla procedura la maggior superficie degli stessi.

* * *

7) AGGIORNAMENTO CATASTALE

[Punto 6 del mandato peritale]

Lo scrivente in data 25/07/2017 ha depositato presso l'Ufficio Catastale di Cuneo l'aggiornamento relativo all'inserimento dei dati del capannone al Catasto Fabbricati, essendo pertanto l'insieme, edificio e sedime, univocamente individuabile e correttamente rappresentato.

* * *

8) POSIZIONE URBANISTICA

8.1) AMBITO NEL P.R.G.C. VIGENTE

[Punto 7 del mandato peritale]

Il P.R.G.C. attualmente in vigore nel Comune di Sommariva del Bosco colloca il capannone e parte dell'area su cui sorge in "zone produttive esistenti confermate di tipo D 1.3" disciplinata dall'art. 12.2 delle N.T.A. Tali zone individuano le aree caratterizzate dalla presenza di impianti produttivi delle quali si conferma la destinazione, con attività industriale-artigianale. La porzione di sedime posta lungo la strada pubblica è inoltre individuata sulla tavola del P.R.G.C. come "aree pubbliche standard per attrezzature per parcheggi



pubblici” regolata dall’art. 14.2.4 delle norme, nonché assoggettata, per tutta la lunghezza del confine con la viabilità pubblica, a vincolo di “*strade e fasce di rispetto stradale*” ai sensi dell’art. 17.1 delle N.T.A. [*v. Allegato 4.1*].

Le particelle al foglio 9 nn. 94-95 e al foglio 31 nn. 334-335-365-372, ricadono completamente in “*area agricola*” siglata con la lettera “*E*”. In particolare le particelle al foglio 9 nn. 94 e 95 ricadono in zona esondabile di Classe II1, la particella al foglio 9 n. 95 ed i mappali al foglio 31 nn. 334, 335, 365 in parte in fascia di rispetto e allineamenti tratti viari, mentre il fondo al foglio 31 n. 372 è compreso completamente nell’anzidetta fascia di rispetto, il tutto come meglio specificato del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sommariva del Bosco in data 12/07/2017 [*v. Allegato 4.2*].

* * *

8.2) CONFORMITÀ EDILIZIA

[Punto 8 del mandato peritale]

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva del Bosco risulta un solo atto autorizzativo inerente l’edificio in esame, riprodotto fotostaticamente a formare l’*Allegato 4.2.*, il quale comprende la *Concessione Edilizia n. 85/1997* rilasciata il 11/12/1997 alla Sig.ra _____ a seguito di richiesta del 31/10/1997, prot. 8683, per la “*costruzione capannone uso magazzino e deposito agricolo*”. La pratica è corredata da *Atto unilaterale d’obbligo* a rogito del Notaio FISSORE Luigi in data 08/11/1997 rep. 199695,



registrato a Moncalieri il 17/11/1997 al n. 654, trascritto ad Alba il 01/12/1997 reg. gen. 7468, reg. part. 5675, con il quale la Sig.ra _____ vincolava a favore del COMUNE DI SOMMARIVA DEL BOSCO l'immobile in corso di costruzione sugli appezzamenti censiti al Catasto Terreni al foglio 10 nn. 9, 10, 163 e 439, impegnandosi a mantenerlo al servizio dell'attività agricola.

Alla luce dei documenti sopra citati, presa visione delle tavole di progetto depositate presso gli uffici municipali, eseguito il confronto con la costruzione nel suo attuale stato di fatto, in parte da ultimare, benché realizzato a seguito di regolare iter tecnico-amministrativo e sostanzialmente coerente con quanto concesso, presenta alcune lievi difformità di carattere non sostanziale.

Il progetto prevedeva la suddivisione del capannone in un deposito derrate ed attrezzi agricoli molto ampio, nonché uno spazio di superficie minore destinato a tettoia-fienile; il sopralluogo svolto ha confermato la suddivisione del capannone in due porzioni, le quali però, fermo restando l'ingombro dell'edificio, hanno estensione differente rispetto a quelle rappresentate sul progetto edilizio; inoltre sono state realizzate due porte sul lato est, due sul lato ovest ed una sul fronte nord, non previste. Tali variazioni sono avvenute in difformità a quanto licenziato, pur non ponendosi in contrasto con le prescrizioni di P.R.G.C.

E' da segnalare inoltre che la Concessione Edilizia prevedeva la realizzazione della recinzione del lotto, con relativo accesso carra-



io, opere eseguite solo in parte e da ultimare.

Preso atto che i lavori di cui alla C.E. n. 85/1997 non sono giunti al termine e che sono ampiamente trascorsi i tempi previsti dalla stessa per la loro ultimazione, al fine di regolarizzare le variazioni riscontrate, di concludere la costruzione dell'edificio e delle opere annesse, occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria che identifichi correttamente lo stato attuale dell'immobile ed autorizzi le opere da concludere e/o eventualmente da modificare, versando la relative sanzioni ed oblazioni.

Occorrerà inoltre, terminate tutte le opere, richiedere il certificato di agibilità.

Nonostante il capannone sia vincolato all'attività agricola di cui al vincolo urbanistico sopra detto, è da sottolineare che sulla base dell'art. 25 commi 10 e 11 della L.R. n. 56 del 05/12/1997, riportato sull'atto di vincolo tra il Comune e l'esecutata, *“è consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni. Nei casi di cui al comma 10 non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte dell'interessato, suoi eredi o familiari”*.

Facendo seguito al colloquio tenuto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva del Bosco, ha confermato che il capannone potrà mantenere la sua destinazione agricola se



l'aggiudicatario possiede caratteristiche di imprenditore agricolo o ad esso assimilabile; in caso contrario, attraverso atto notarile, è possibile svincolare il capannone al fine di utilizzarlo per l'attività industriale-artigianale, versando inoltre i conseguenti oneri.

* * *

9) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI

[Punto 9 del mandato peritale]

A giudizio dello scrivente, considerato che il pignoramento colpisce l'intera titolarità su un capannone di buona estensione, entrostante a sedime di pertinenza, vincolato alla destinazione agricola e da ultimare, per il quale potrà essere mantenuta tale destinazione o variata, secondo la normativa urbanistica, ad indirizzo artigianale-industriale, oltre ad appezzamenti di terreno a vocazione agricola, ubicati in zona differente del territorio comunale, la proprietà è alienabile in tre lotti, come segue.

Lotto 1 – Capannone sito in Via Torino, censito al Catasto Fabbricati al foglio 10 part. n. 9 sub. 1.

Lotto 2 – Appezzamenti di terreni individuati al Catasto Terreni al foglio 9 nn. 94 e 95, posti in zona periferica del territorio comunale, prossimo al confine con il territorio di Ceresole d'Alba.

Lotto 3 – Appezzamenti di terreno distinti al Catasto Terreni al foglio 31 nn. 334, 335, 365 e 372, adiacenti alla rotonda di ingresso alla variante di Sommariva del Bo-



SCO.

* * *

10) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA

[Punto 10 del mandato peritale]

Il pignoramento colpisce l'intera titolarità sugli immobili, in assenza di ulteriori comproprietari. Non è pertanto necessario procedere al frazionamento del fabbricato e dei terreni al fine di scindere la quota eseguita da quelle di altri soggetti.

* * *

11) STATO OCCUPAZIONALE

[Punto 11 del mandato peritale]

Secondo quanto è stato possibile accertare direttamente durante il sopralluogo, il capannone, da ultimare, è utilizzato in parte da terzi come deposito automezzi, senza titolo.

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno, lo scrivente ha richiesto più volte al coniuge dell'esecutata, in qualità di delegato, di produrre copia dei contratti di locazione; lo stesso non ha provveduto in merito. Il sottoscritto procedeva autonomamente alla ricerca di eventuali contratti di locazione presso i competenti uffici.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Alba, risultano registrati diversi contratti di affitto, dei quali alcuni comprendono beni estranei alla procedura, altri invece risultano già scaduti, rendendo pertanto tale ricerca infruttuosa.

Non essendo stati stipulati contratti in appoggio all'ufficio della COLDIRETTI di Alba, lo scrivente si rivolgeva all'ufficio della COL-



DIRETTI di Bra, presso il quale risulta un solo contratto di locazione ancora attivo esclusivamente sulla particella al foglio 31 n. 372, stipulato in data 11/11/2012 con scadenza al 11/11/2022.

L'intero compendio deve pertanto considerarsi libero, fatta eccezione del mappale censito al Catasto Terreni al foglio 31 n. 372.

* * *

12) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

[Punto 12 del mandato peritale]

Posto che il patrimonio soggetto ad esecuzione comprende unicamente un edificio adibito a capannone connesso all'attività agricola ed appezzamenti di terreno, escludendo spazi abitativi, non occorre compiere accertamenti riguardanti l'assegnazione della casa coniugale in favore del soggetto debitore o del coniuge.

* * *

13) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI

[Punto 13 del mandato peritale]

Gli immobili non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri od oneri di natura condominiale e demaniale.

Sulla base degli accertamenti svolti è emerso che il capannone è soggetto a vincolo urbanistico comunale alla destinazione agricola.

* * *

* *



14) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

[Punto 14 del mandato peritale]

In forza delle informazioni assunte, non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione, condominiali né spese straordinarie deliberate e procedimenti giudiziari sugli immobili.

* * *

15) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

[Punto 15 del mandato peritale]

15.1) CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA

La proprietà immobiliare, costituita dal capannone, è ubicata in zona pianeggiante, prevalentemente adibita all'attività produttiva industriale-artigianale, a breve distanza dal centro abitato, direttamente adiacente la strada pubblica che conduce alla variante di Sommariva del Bosco e che collega il comune al territorio della provincia Torino, comodo inoltre all'ingresso autostradale di Carmagnola, posto a circa 10 Km.

Sotto l'aspetto delle caratteristiche intrinseche l'edificio si presenta solido, con un lieve indice di vetustà rapportato al periodo di edificazione, tenendo inoltre conto delle opere da ultimare. Pur segnalando l'ampia metratura disponibile, l'insediamento consente lo sfruttamento da parte di una media attività, attualmente vin-



colata all'attività agricola, in forza di atto d'obbligo unilaterale.

Gli appezzamenti al foglio 31, di discreta estensione metrica, sono suddivisi in due corpi dalla viabilità pubblica denominata variante di Sommariva del Bosco; i fondi al foglio 9, formanti unico corpo ed aventi una buona superficie, sono collocati in zona periferica del territorio comunale, verso il confine con il Comune di Ceresole d'Alba.

Ai fini estimativi, il valore dei beni dovrà tenere conto in particolare:

- del fatto che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari, richiedendo una corrispondente riduzione dei prezzi unitari allo scopo di aumentare l'appetibilità;
- del particolare momento storico e dell'andamento attuale del mercato immobiliare generale e nel Comune di Sommariva del Bosco per quanto riguarda gli insediamenti agricoli, nel quale si assiste ad una significativa contrazione della domanda;
- della collocazione degli immobili, sia per quanto riguarda il capannone che gli appezzamenti, in rapporto al tessuto urbano, in zona periferica ma tutti facilmente accessibili per l'immediata vicinanza alla viabilità pubblica, considerando inoltre, per il capannone, la vicinanza al casello autostradale di Carmagnola;
- delle caratteristiche del compendio individuate nel corso del



sopralluogo, come sopra descritte, relative a estensione, conformazione, elementi costruttivi, materiali impiegati, accessibilità, dotazione tecnologica, condizioni d'uso e manutenzione, esposizione, ecc.;

- della necessità di provvedere alle regolarizzazioni sotto l'aspetto edilizio, benché facilmente sanabili e non in contrasto con i parametri urbanistici, oltreché ultimare le opere di finitura e sistemazione dell'area esterna;
- dello stato locativo libero del capannone e degli appezzamenti ai foglio 9 e 31, fatta eccezione del fondo censito al foglio 31 n. 372, il quale risulta condotto in locazione in forza di regolare contratto;
- del fatto che l'utilizzo del capannone è vincolato alla destinazione agricola, benché la sua mutazione di destinazione sia subordinata alla L.R. n. 56 del 05/12/1997.

La valutazione, pur tenendo conto della minor appetibilità, espressa con una corrispondente riduzione dei prezzi unitari, rappresenterà il valore massimo attribuibile agli immobili.

* *

15.2) SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il valore viene stabilito considerando il più probabile valore di mercato adottando il metodo di comparazione, confrontando i prezzi delle proprietà vendute con caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, analizzando la situazione morfologica, lo stato di fatto e le considerazioni espres-



PDF Eraser Free

se ai paragrafi precedenti.

La stima del capannone avviene sulla base della superficie in metri quadrati delle porzioni che lo compongono, alle quali si attribuiscono parametri unitari che tengono conto delle caratteristiche realizzative e di conservazione. La valutazione dei terreni, aventi caratteristiche prettamente agricole, viene determinata usando come parametro di misura la giornata e la tavola piemontese corrispondenti rispettivamente a 3.810 mq e 38,10 mq.

Pur basando la valutazione sui dati metrici, questi devono intendersi come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi la stima come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attualmente si trova.

* *

15.3) VALORE DI STIMA

Dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi, rilievi ed assunti gli opportuni dati, si possono formulare i seguenti valori:

a) **Lotto 1:** Capannone ed area pertinenziale (C.T. fg. 10 mapp. n. 9 – C.F. Fg. 10 n. 9 sub. 1):

- porzione nord

m² 712,50 x 100,00 €/m² = € 71.250,00

- porzione sud

m² 519,50 x 180,00 €/m² = € 93.510,00

totale € 164.760,00

Valore arrotondato Lotto 1 € 165.000,00

(dicansi euro centosessantacinquemila/00)



b) **Lotto 2:** Terreno agricolo (fg. 9 mapp. nn. 94-95)

g.te 2,07 x 8.000,00 €/g.ta = **€ 16.560,00**

(dicansi euro sedicimilacinquecentosessanta/00)

c) **Lotto 3:** Terreno agricolo (fg. 31 mapp. nn. 334-335-365-372)

g.te 5,25 x 8.000,00 €/g.ta = **€ 42.000,00**

(dicansi euro quarantaduemila/00)

* *

Valore totale della stima € 233.560,00

(dicansi euro duecentotrentatremilacinquecentosessanta/00)

* * *

16) REGIME FISCALE

[Punto 16 del mandato peritale]

Il trasferimento degli immobili pignorati non comporta il pagamento dell'I.V.A., in quanto gli stessi sono in capo all'esecutata in qualità di persona fisica.

Il decreto di trasferimento della proprietà a seguito di aggiudicazione attraverso procedimento forzoso, dovrà essere registrato presso il competente ufficio e quindi soggetto al pagamento della corrispondente imposta di registro.

* * *

17) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.

[Punto 17 del mandato peritale]

Il compendio immobiliare pignorato comprende, coma già det-



to, un capannone da ultimare avente indirizzo agricolo, allo stato attuale formato dal solo involucro murario prefabbricato nella zona nord, privo di impianti in genere e di serramenti; la porzione sud presenta un grado migliore di finitura, con l'installazione di serramenti ed impianto elettrico. L'intero capannone è comunque privo di riscaldamento; preso atto dell'anzidetta situazione del bene non è possibile produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

* * *

18) ADEMPIMENTI PROCEDURALI

Sulla base di quanto indicato dal mandato affidato dall'Ill.mo Sig. Giudice, lo scrivente ha inviato bozza della presente relazione peritale, attraverso posta elettronica certificata, al Legale della parte procedente, Avv. GIULINI RICHARD Luigi Giulio, nonché all'esecutata attraverso il servizio postale con raccomandata A.R. Il Legale della parte procedente comunicava di non avere osservazioni in merito a quanto trasmesso, mentre nulla è pervenuto da parte dell'esecutata.

* * *

19) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA

Primo lotto:

In Comune di Sommariva del Bosco, intere ragioni di proprietà su appezzamento di terreno con entrostante capannone da ultimare, ad indirizzo agricolo, il tutto sito in Via Torino, lungo la stra-



PDF Eraser Free

da che collega il centro del paese al territorio della provincia di Torino.

Il lotto è descritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cuneo, come segue.

- Catasto Fabbricati, **foglio 10** particella **n. 9 sub. 1**, Via Torino s.n.c., piano T, categoria "in corso di costruzione".
- Catasto Terreni al **foglio 10** mappale **n. 9** di are 41,13, accollonato in qualità di "ente urbano".

Il fabbricato, del tipo isolato e di impianto risalente agli anni 1997-1998, si eleva ad un piano fuori terra composto di due porzioni, delle quali uno spazio a nord costituente deposito privo di serramenti, l'altra a sud chiusa e delimitata da porte e portoni; insiste su area recintata solo parzialmente da muro in cemento, il tutto da completare ed in parte in stato di abbandono.

Per la realizzazione dell'edificio venne richiesta ed autorizzata una Concessione Edilizia, corredata da vincolo urbanistico di destinazione, i cui lavori non sono giunti al termine; dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile e l'anzidetta pratica edilizia emergono alcune difformità. Posto che sono ampiamente trascorsi i termini previsti dalla Concessione Edilizia, al fine di regolarizzare le variazioni riscontrate e di concludere la costruzione dell'edificio e delle opere annesse, occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria che identifichi correttamente lo stato attuale dell'immobile ed autorizzi le opere da concludere e/o eventualmente da modificare, versando la relative sanzioni ed oblazioni. Ultime



tutte le opere, sarà infine necessario richiedere il certificato di agibilità. Sulla base dell'art. 25 commi 10 e 11 della L.R. n. 56 del 05/12/1997, la destinazione agricola del capannone potrà essere variata per l'attività industriale-artigianale, attraverso atto notarile, versando i conseguenti oneri.

L'edificio risulta in parte occupato da terzi, in assenza di regolari contratti.

Alle coerenze, da nord in senso orario: particelle in capo a terzi al foglio 10 nn. 1, 2, 3, 549, 441, 14, 13, 12, 605, Strada Provinciale n. 661 (Via Torino).

Valore Lotto 1 € 165.000,00
(dicansi euro centosessantacinquemila/00)

* *

Secondo lotto:

In Comune di Sommariva del Bosco, intere ragioni di proprietà su appezzamenti di terreno posti in zona pianeggiante e periferica del territorio comunale, nelle vicinanze del confine con il Comune di Ceresole d'Alba.

Il lotto è descritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cuneo, Catasto Terreni, come segue.

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>are</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
9	94	28,01	Semin. Arb.	3	18,81	11,57
9	95	50,83	Seminativo	2	42,00	24,94

Sviluppano una superficie complessiva di are 78,84, pari a 2,07 g.te piemontesi, interamente condotte a seminativo.



I fondi risultano liberi da contratti di locazione.

Alle coerenze, da nord in senso orario: particelle in capo a terzi al foglio 9 nn. 92, 335, 362, 241, 240, 366, 96 e strada comunale.

Valore Lotto 2 € 16.560,00

(dicansi euro sedicimilacinquecentosessanta/00)

* *

Terzo lotto:

In Comune di Sommariva del Bosco, intere ragioni di proprietà su appezzamenti di terreno a destinazione agricola, collocati in zona pianeggiante, a ridosso della rotonda e della viabilità pubblica denominata variante di Sommariva del Bosco.

Il lotto è descritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cuneo, Catasto Terreni, come segue.

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>are</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
31	334	28,93	Seminativo	1	26,15	15,69
31	335	31,21	Semin. Arb.	1	28,21	16,92
31	365	119,87	Seminativo	1	108,34	65,00
31	372	19,83	Semin. Arb.	1	17,92	10,75

Sviluppano una superficie complessiva di are 199,84, pari a 5,25 g.te piemontesi, interamente condotte a seminativo.

E' da segnalare che il mappale n. 372 risulta regolarmente condotto in locazione, mentre i restanti fondi sono da considerarsi liberi.

Alle coerenze, da nord in senso orario:



PDF Eraser Free

- per i mappali nn. 334-335: particelle in capo a terzi al foglio 31 nn. 257, 258, 336, Strada Provinciale n. 193, mappali di terzi nn. 603, 607, 611 333;
- per il mappale n. 365: Strada Provinciale n. 193, particelle in capo a terzi al foglio 31 nn. 364, 391, 430, 367, 610, 609, 602, 781;
- per il mappale n. 372: particelle in capo a terzi al foglio 31 nn. 618, 613, 614, 368, 369, 370, 371, 444, 373.

Valore Lotto 3 € **42.000,00**
(dicansi euro quarantaduemila/00)

* *

I lotti ed i valori di stima comprendono ogni ragione, accessione, pertinenza onere e servitù, passaggi, accessi e proprietà condominiali, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

* * *

20) CONCLUSIONI

- a) In ordine al mandato peritale assegnatogli, l'Esperto Estimatore ha provveduto a redigere la presente relazione, rispondendo a ciascun punto del quesito, così come indicato dall'Ill.mo Sig. Giudice, nei termini che seguono.
- a.1) Ha svolto l'accesso agli immobili, alla presenza di delegato dall'esecutata, eseguendo i rilievi metrici e fotografici.
- a.2) Ha analizzato la documentazione versata in atti, verifi-



PDF Eraser Free

- candone la completezza; ha elencato le formalità pregiudizievoli e le provenienze già allegate, reperendo copia delle note di trascrizione relative agli atti ultraventennali.
- a.3) Ha elencato i dati catastali riportati sul pignoramento e quelli attuali, descrivendo dettagliatamente gli immobili oggetto di pignoramento.
 - a.4) Ha verificato, sulla base della documentazione reperita, che l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni.
 - a.5) Dal confronto dei dati catastali riportati sulle visure aggiornate con quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sono emerse incongruenze circa l'identificazione degli immobili al foglio 10 e 31, mentre gli appezzamenti al foglio 9 sono correttamente individuati. Per il capannone (fg. 10) le variazioni rappresentano la storia catastale del compendio pignorato; i terreni al foglio 31 sono invece stati frazionati e la minor porzione trasferita a terzi per esproprio.
 - a.6) Ha reperito la normativa urbanistica ed i provvedimenti autorizzativi inerenti la realizzazione dell'edificio, dalle quali sono emerse difformità urbanistico-edilizie, esponendo le possibilità di sanatoria. Ha richiesto ed ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai fondi agricoli.
 - a.7) Ha analizzato l'eventuale suddivisione in lotti, accertando



che il compendio è suddivisibile in tre lotti.

- a.8) Dal sopralluogo è emerso che il capannone è in parte utilizzato da terzi senza titolo, dovendolo considerare pertanto libero, al pari degli appezzamenti, fatta eccezione del fondo al foglio 31 n. 372, locato a terzi in forza di regolare contratto d'affitto.
- a.9) Sulla base delle caratteristiche dei beni, estranei alla destinazione abitativa, lo scrivente non può considerare l'assegnazione della casa coniugale.
- a.10) Sugli immobili non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, diritti condominiali e demaniali.
- a.11) Ha esposto le proprie considerazioni in merito alle caratteristiche dei beni ed alla loro stima, provvedendo alla valutazione della proprietà immobiliare.
- a.12) Il trasferimento degli immobili comporta il versamento dell'imposta di registro e non prevede il pagamento dell'I.V.A..
- a.13) Ha analizzato l'appartenenza delle porzioni del bene alle varie categorie di edifici, a fronte delle quali non è stato possibile produrre l'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto l'edificio, in corso di costruzione, è privo di impianto di riscaldamento.
- b) Il sottoscritto ha trasmesso l'elaborato peritale ed i rispettivi allegati attraverso posta elettronica certificata al Legale del creditore precedente ed all'indirizzo di residenza del soggetto



PDF Eraser Free

esecutato; allega quindi alla presente le rispettive ricevute di trasmissione. Nei termini previsti non sono pervenute osservazioni in merito alla stessa.

- c) Il presente elaborato viene depositato presso il Tribunale di Asti attraverso il Processo Civile Telematico.
- d) E' stata composta la documentazione fotografica, allegata unitamente alle planimetrie di rilievo, alle visure catastali e del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba, all'estratto del P.R.G.C. riportante la normativa vigente del fabbricato, nonché copia degli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Sommariva del Bosco, oltre copia del C.D.U. per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno.
- e) Viene infine prodotta la descrizione dei beni unitamente ai corrispondenti dati catastali, per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, oltre la relazione peritale epurata dei dati sensibili riguardanti la legge sulla privacy.

*** * ***

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

Con il deposito della presente attraverso il Processo Civile Telematico, il sottoscritto resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per ogni chiarimento che Egli riterrà utile richiedergli.

Narzole, lì 06/11/2017

L'Esperto Estimatore
Geom. GREGORIO Michele

