



**TRIBUNALE DI ASTI**



**PROMOSSA DA:**

**SIMEST S.p.a.**

**AVV. ELISA AMATO**

**CONTRO :**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.a.**

**CREDITORI INTERVENUTI: EQUITALIA NORD S.p.a.**



**IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE :**

**Dr. MARCO BOTTALLO**



-----\*-----

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dr. Marco Bottallo



**A) PREMESSA**

In data 24/11/2015, il sottoscritto geom. Capusso Davide, nato ad Asti il 20/03/1972 con studio in Asti, loc. Valgera n° 78, iscritto al Collegio dei Geometri della Prov. di Asti, alla posizione n° 1160, veniva nominato perito estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n° 198/2014.

In data 30/11/2015, innanzi al Cancelliere, previo giuramento di rito, allo scrivente veniva affidato l'incarico descritto nel verbale d'Udienza (*Cfr All.A*), che sinteticamente riporta il seguente mandato :

- 1) **Provveda ad avvisare**, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti.
- 2) **Verifichi** la documentazione ricevuta, **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, **acquisisca** le mappe censuarie, il C.D.U. per i terreni, e l'atto di provenienza dei beni.
- 3) **Descriva gli immobili**
- 4) **Indichi il regime patrimoniale del debitore**
- 5) **Accerti la conformità** tra la descrizione attuale dei beni e quella del pignoramento.
- 6) **Proceda** all'eventuale aggiornamento catastale.
- 7) **Indichi** l'utilizzazione prevista dal P.R.G.C.
- 8) **Indichi** la conformità ai Provvedimenti Autorizzativi rilasciati.
- 9) **Dica** se è possibile vendere i beni in più lotti.
- 10) **Dica** se l'immobile è divisibile e del caso proceda alla formazione dei lotti.



- 11) **Accerti** la situazione locativa.
- 12) **Acquisisca** l'eventuale provvedimento di assegnazione dei beni al coniuge separato.
- 13) **Indichi** l'esistenza di vincoli.
- 14) **Informi** sull'importo annuo delle spese fisse.
- 15) **Determini** il valore dell'immobile.
- 16) **Provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato.
- 17) **Accerti** se gli immobili pignorati risultano dotati di attestato di prestazione energetica, Predisponga se del caso l'attestato di prestazione energetica.

Al C.T.U. inoltre venivano indicati il termine e le modalità per il deposito della relazione scritta, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti.

#### **B) OPERAZIONI PRELIMINARI**

Esaminati gli atti ed i documenti prodotti dai creditori precedenti, il sottoscritto ha eseguito i necessari accertamenti presso:

- I luoghi ove sono ubicati gli immobili da esaminare, al fine di effettuare i necessari rilievi planimetrici e fotografici;
- Il Catasto dei Terreni e dei Fabbricati del Comune di Asti, per verificare l'esatta descrizione catastale dell'immobile;
- La Conservatoria dei RR.II. di Asti, dove sono state effettuate le ispezioni riguardanti le formalità gravanti sull'immobile da esaminare;
- L'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Asti per esaminare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili, per ottenere l'estratto di PRGC e le relative Norme tecniche di attuazione.



- La Camera di Commercio di Asti al fine di reperire la visura Camerale.
- Gli studi notarili al fine di reperire gli atti di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento.

Riferite le suddette operazioni, il C.T.U. ha predisposto alcune documentazioni che vengono allegate alla presente:

- Allegato "A"- Verbale d'udienza**
- Allegato "B" – Verbale d'accesso e ricevute notifiche**
- Allegato n.1 – Documentazioni rilevate presso la Conservatoria RRII**
- Allegato n.2 – Estratto di mappa catastale**
- Allegato n.3 – Visure catastali**
- Allegato n.4 – Certificato di destinazione urbanistica**
- Allegato n.5 – Atti di provenienza**
- Allegato n.6 – Documentazione fotografica**
- Allegato n.7 – Visura camerale**
- Allegato n.8 – Estratto di PRGC e stralcio di NTA**
- Allegato n.9 – Provvedimenti autorizzativi rilasciati**

In data 20/01/2016, il sottoscritto, si è recato nel Comune di Asti, in frazione XXXXXXXXXXXXX, strada Provinciale n° 59, nelle vicinanze del civico 256 ed alla presenza del signor XXXXXXXXXXXXX, in qualità di Amministratore della XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l., ha eseguito i rilievi fotografici e planimetrici del caso.





L'esecuzione immobiliare n° 198/2014, globalmente riguarda gli immobili di proprietà della ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l., per l'intero dei mappali n° 311, 316 e per la quota di proprietà di 1/6 dei mappali n° 310, 312, 314, 315.

I beni immobili oggetto del pignoramento risultano essere terreni edificabili per la costruzione di immobili ad uso civile abitazione.

### **C) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

#### **COMUNICAZIONE DI AVVENUTO INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data 13 gennaio 2016 veniva inviata tramite lettera raccomandata, la comunicazione della data e del luogo per l'avvio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 20 gennaio 2016.

Pertanto in tale giorno il sottoscritto si è recato sui luoghi di esecuzione ed alla presenza del sig. XXXXXX ha proceduto all'espletamento delle operazioni peritali.

#### **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE TRASMESSA**

Nel fascicolo di causa dei creditori **SIMEST S.p.a.**, risultano allegate le seguenti documentazioni:

- Atto di pignoramento immobiliare E.I. 198/2014
- Atto di precetto
- Certificati ipotecari
- Ricorso per decreto ingiuntivo
- Nota di trascrizione pignoramento
- Istanza di vendita
- Ricorso per intervento Equitalia Nord S.p.a.



**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

rilevate presso la Conservatoria dei RR.II. della Provincia di Asti. (Cfr. All.1)

Come si evince dalla documentazione allegata, sostanzialmente si sono rilevate le seguenti iscrizioni/trascrizioni:



**TRASCRIZIONI A FAVORE**

**TRASCRIZIONE del 28/07/2004** Registro Particolare 5586 Registro Generale 9140

Pubblico ufficiale PRIMA ANNA MARIA

Repertorio 75130 / 5814 del 21/07/2014

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA



**ISCRIZIONI CONTRO**

**ISCRIZIONE del 16/02/2007** Registro Particolare 474 Registro Generale 2050

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE UNO S.p.a.

Repertorio 103236/110 del 31/01/2007

IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

**ISCRIZIONE del 17/01/2013** Registro Particolare 57 Registro Generale 520

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO

Repertorio 471/2012 del 11/02/2012

IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

**TRASCRIZIONI CONTRO**



**TRASCRIZIONE del 05/05/2007** Registro Particolare 3648 Registro Generale 5788

Pubblico ufficiale NOTAIO CAMUSSO MARCO

Repertorio 42449/20710 del 03/05/2007

ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

**TRASCRIZIONE del 22/06/2007** Registro Particolare 4963 Registro Generale 7940

Pubblico ufficiale NOTAIO CAMUSSO MARCO

Repertorio 42582/20808 del 29/05/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

**TRASCRIZIONE del 16/07/2007** Registro Particolare 5716 Registro Generale 9137

Pubblico ufficiale NOTAIO CAMUSSO MARCO

Repertorio 42582/20808 del 29/05/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – RETTIFICA

**TRASCRIZIONE del 25/09/2009** Registro Particolare 6147 Registro Generale 8776

Pubblico ufficiale NOTAIO CAMUSSO MARCO

Repertorio 45221/22847 del 23/09/2009

ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA



**TRASCRIZIONE del 26/07/2010** Registro Particolare 1536 Registro Generale 7316

Pubblico ufficiale NOTAIO CARBONE ALFONSO

Repertorio 53776/13654 del 12/07/2010

**IPOTECA VOLONTARIA**

**(relativa alla quota dei 5/6 degli immobili in comproprietà)**

**TRASCRIZIONE del 28/03/2014** Registro Particolare 1735 Registro Generale 2344

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI

Repertorio 1303/2014 del 10/03/2014

**ATTO ESECUTICO O CAUTELARE – ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**TRASCRIZIONE del 25/07/2014** Registro Particolare 4440 Registro Generale 5876

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI

Repertorio 2801/2014 del 20/05/2014

**ATTO ESECUTICO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**DOCUMENTAZIONI RILEVATE PRESSO IL CATASTO DEI TERRENI E DEI FABBRICATI. (Cfr. All. 2-3)**

- Estratto della mappa catastale
- Visure catastali

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA C.D.U. (Cfr. All. 4)**



Considerato che nella presente relazione i beni oggetto della procedura consistono in terreni edificabili, si è provveduto a richiedere il Certificato di destinazione urbanistica relativo agli stessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asti.

I dati relativi a tali terreni vengono ampiamente illustrati nel paragrafo "utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale".



### **PROVENIENZA DEI BENI (Cfr. All.n° 5)**

Gli immobili oggetto di pignoramento pervennero alla XXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. come segue:

In forza di:

**ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 21/07/2004**

**repertorio n° 75130**

**La XXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. compra gli immobili dai sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx.**

Rogante: **Notaio Anna Maria Prima**

Sede: **Asti**

**La medesima porzione immobiliare è pervenuta alla parte venditrice sopracitata in forza di successione, in morte del sig. xxxxxxxxxxxxxxx, deceduto il \*\*\*\*\*, denuncia registrata in Asti, il 14/02/1967, al n° 84, vol. 839.**



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI



I beni oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Asti, in frazione XXXXXXXXXXXXX e constano di n° 6 particelle di terreno facenti parte di un P.E.C.L.I. denominato “Pecli Lory”.



Il sito in cui sono ubicati gli immobili oggetto di perizia è raggiungibile da Asti percorrendo corso Savona in uscita dalla città, oltrepassato il cavalcavia della tangenziale SS231, mantenendo la destra ed immettendosi quindi sulla strada provinciale n° 59 e proseguire sino all’inizio del concentrico di XXXXXXXXXXXXX XXXXXX, prima del civico n° 256, ove sulla destra sono presenti gli immobili di che trattasi.

L’accesso agli immobili avviene attraverso un cancello metallico da cantiere, il lotto edificabile risulta delimitato da una recinzione da cantiere precaria, gli appezzamenti risultano a gerbido con depositato all’interno alcuni materiali da cantiere.



Nel sedime ove dovrebbe sorgere la costruzione si può notare la presenza di uno scavo.

I mappali, allibrati al foglio n° 2 di XXXXXXXXXXXXX alle particelle n° 311, 316, risultano essere il sedime della futura costruzione.

I mappali, allibrati al foglio n° 2 di XXXXXXXXXXXXX alle particelle n° 310, 312, 314, 315, risultano essere il sedime delle viabilità e degli accessori del P.E.C.L.I.

Tali mappali confinano iniziando da nord e procedendo in senso orario nel seguente modo:



### Confini particella 311

mappale 310, mappale 316, mappale 312, mappale 281, mappale 309



Confini particella 310

mappale 314, mappale 316, mappale 311, mappale 309, mappale 317

Confini particella 312

Strada provinciale, mappale 281, mappale 311, mappale 316, mappale 314

Confini particella 314

mappale 315, Strada provinciale, mappale 316, mappale 310, mappale 317, mappale 313

Confini particella 315

Strada provinciale, mappale 314, mappale 311, mappale 313

Confini particella 316

mappale 314, mappale 312, mappale 311, mappale 310

**DATI CATASTALI ATTUALI (Cfr.All.n.3)**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare catastalmente risultano censiti come segue:

**COMUNE DI ASTI (Provincia di ASTI) - Catasto Terreni**

Immobili intestati a:

**XXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in \*\*\*\*\* – proprietà 1/1**

F.	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
2	311	SEMINATIVO	1	00	07	75	Euro 7,40	Euro 5,20
2	316	SEMINATIVO	1	00	00	47	Euro 0,45	Euro 0,32

XXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in - proprietà 167/1000

XXXXXXXXXXXXXXX S.A.S. con sede in

- proprietà 5/6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

F.	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
2	310	SEMINATIVO	1	00	08	70	Euro 8,31	Euro 5,84
2	312	SEMINATIVO	1	00	00	05	Euro 0,05	Euro 0,03
2	314	SEMINATIVO	1	00	01	75	Euro 1,67	Euro 1,17
2	315	SEMINATIVO	1	00	01	10	Euro 1,05	Euro 0,74

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (Cfr. All.7)

Come si evince dalla Visura Camerale, allegata alla presente, la ditta  
XXXXXXXXXXXXXXX risulta una Società a responsabilità limitata,

Da tale documento si evince inoltre che la XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. risulta  
attualmente in liquidazione volontaria, amministrata dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX in  
qualità di Liquidatore, nominato con atto del 15/5/2014.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

In base all'analisi della documentazione trasmessa ed alle ricerche effettuate  
presso i vari uffici, è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere  
corrispondente alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento fatte salve le  
differenze riferite alle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relativamente alle differenze si rimanda al paragrafo ad esse dedicato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## AGGIORNAMENTO CATASTALE

Dalle indagini svolte presso l' Agenzia del Territorio è risultato che gli immobili oggetto di perizia risultano correttamente censiti;

## UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE. (Cfr.All.n° 8)

Dall'esame delle Norme Tecniche di Attuazione enunciate ed allegate alla presente e dalla cartografia del P.R.G.C. vigente risulta che i terreni di che trattasi fanno parte di un area di nuovo insediamento residenziale assimilabile ai lotti di tipo C, sottoposta alle seguenti classificazioni:

### Destinazioni urbanistiche

- *Area residenziale di nuovo impianto C.9.1*

### Vincoli

*Minima parte della particella n° 310 ricade nella fascia di rispetto della ferrovia.*

### Classi geologiche

*Classe IIIB1.1*

**Gli immobili di che trattasi sono ricompresi nel perimetro del PECLI denominato "LORY" approvato con DCC n° 37 del 16/6/2009**

## CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI AI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI. (Cfr.All.n° 9)

Il Comune di Asti, con **D.C.C. n° 37 del 16/6/2009** ha approvato il P.E.C.L.I. denominato **"LORY"**, il quale prevedeva la realizzazione di n° 6 edifici residenziali da realizzare in Asti Frazione XXXXXXXXXXXXXXXX.



A tal proposito veniva stipulata con il Comune la convenzione n° 45221 rep. 22847 del 23/09/2009 rogante Notaio Marco Camusso.

Nel summenzionato P.E.C.L.I., i mappali allibrati ai n° 311 e 316, vengono indicati come “lotto D”, mentre i mappali n° 310, 312, 314, 315, si riferiscono alle viabilità interne dei lotti ed alle fasce di rispetto stradale e/o accessori.

Relativamente al “lotto D”, in data 28/10/2011, è stata presentata una domanda di permesso di costruire AC n° 1664 per la realizzazione di un edificio unifamiliare.

Tale istanza, benché accolta dall’Amministrazione Comunale, risulta attualmente sospesa per la mancanza del versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, oltre ad alcune documentazioni mancanti e/o da integrare.

### **OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI**

Pur non essendo ancora rilasciato alcun provvedimento autorizzativo, è emerso che tale lotto è stato oggetto di alcune opere, nello specifico la realizzazione di uno scavo di sbancamento.

### **CRITERI DI SANABILITA' DELLE OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO**

In merito alla possibilità di sanare e quindi regolarizzare tale sbancamento sarà opportuno presentare idonea pratica in sanatoria atta a ripristinare lo stato dei luoghi.

### **FORMAZIONE DEI LOTTI.**

Considerando la fattispecie dei beni oggetto della presente, non si ritiene attuabile la formazione di lotti.

### **DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

Tenuto conto delle caratteristiche organiche degli immobili, nonché della loro consistenza, tipologia e dislocazione, al C.T.U. non appare opportuno il loro frazionamento.

### **SITUAZIONE LOCATIVA**

All'atto del sopralluogo, l'area edificabile e le sue pertinenze sono risultate libere da costruzioni; è stata riscontrata in loco una delimitazione del lotto tramite recinzione da cantiere.

Ai fini estimativi viene pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

### **OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI DA PARTE DEL CONIUGE**

Considerata la fattispecie degli immobili il quesito non trova applicazione.

### **VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Dalla documentazione reperita, nello specifico dal P.R.G.C. e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, emerge che l'immobile di che trattasi non risulta essere sottoposto a particolari vincoli se non a quelli già elencati nel paragrafo dedicato alla normativa urbanistica.

## CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati lo scrivente ritiene di adottare il metodo di stima SINTETICA-COMPARATIVA, che si basa sul confronto diretto tra gli immobili aventi caratteristiche e ubicazione simili, nonché prezzi noti sul mercato locale.

Per la determinazione del valore al mq. lo scrivente ha effettuato una serie di ricerche volte ad ottenere informazioni presso operatori del settore e ricerche su pubblicazioni specializzate e precisamente :

- “Il Consulente Immobiliare”;
- “Borsino Immobiliare F.I.M.A.A.”
- “La banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio”
- Indagini di mercato svolte in loco.

Dopo aver effettuato i relativi rapporti alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate, il più probabile valore unitario di mercato € / mq, considerando inoltre il particolare periodo di “crisi” del settore immobiliare in atto, viene definito come segue:

- **Euro 35,00/mq**

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Come meglio illustrato nel capitolo precedente la stima del più probabile valore unitario di mercato €/mq. è stato definito tenendo in stretta considerazione le informazioni acquisite sul posto, la situazione locativa in essere, l’ubicazione, ecc..

Acquisiti tutti gli elementi necessari è quindi possibile stimare il più probabile valore di mercato come riportato nel seguente prospetto:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA = mq	VALORE = €/mq.	TOTALE = €
Superficie commerciale del lotto edificabile – particelle 311 e 316	822	35,00	28.770,00

Il valore tiene conto dei costi derivanti per la riattivazione del permesso di costruire, degli oneri concessori ed oneri accessori; comprende inoltre la quota di proprietà di 1/6 dei restanti mappali 310, 312, 314, 315, per un totale di mq 1.160 adibiti alla viabilità interna dei lotti.

*In considerazione di quanto esposto nel capitolo riguardante le difformità edilizie riscontrate, al valore del fabbricato vengono detratte le spese inerenti la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità, comprensive di sanzioni, oneri ed accessori, spese tecniche e quant'altro per ripristinare lo stato dei luoghi.*

*Tale incombenza viene stimata in: € - 3.700,00*

**Valore dell'immobile in cifra tonda € 25.000,00**

**DICONSI IN LETTERE VENTICINQUEMILA/00**

#### REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

La vendita giudiziaria riguardante gli immobili precedentemente descritti, essendo eseguita nei confronti di una Società, rientra nel campo di applicazione dell'IVA.

## PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO.

Gli immobili oggetto della presente non necessitano di Attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di terreni.



-----\*-----

### D) CONCLUSIONI

Fatte salve le considerazioni di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. ribadisce di seguito le principali conclusioni alle quali è giunto :

- Non vengono proposti piani di vendita.
- Non vi sono incongruenze tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento.
- Vi sono opere realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi.

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per qualsivoglia chiarimento o integrazione che si renda necessaria, il sottoscritto deposita presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti, la presente relazione che si compone di n. 18 pagine dattiloscritte, n. 9 allegati.

Asti li, 24 febbraio 2016



In fede

*Geom. Capusso Davide*

