

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2021 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE:

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

già UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A

VIALE MAJNO 45, MILANO

CONTRO

Relazione di perizia per la valutazione di beni immobili.

C.T.U. dott. Antonello VIRANO

Dicembre 2021



Il sottoscritto, VIRANO Antonello, Dottore Agronomo iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e forestali della Provincia di Asti al n. 49, con l'incarico di consulente tecnico nominato dal G.E. Dr. P. PERFETTI in data 01/09/2021, avendo accettato l'incarico ha dato inizio alle attività peritali. Sono state svolte immediatamente alcune attività come l'accesso alla documentazione catastale e alla verifica delle trascrizioni a carico degli immobili oggetto di perizia.

- 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, 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;**

In via preliminare è stata predisposta la cartografia su base cartografica regionale dei terreni oggetto di esecuzione. In data 13/09/2021 è stata inviata agli esecutati comunicazione scritta mediante Raccomandata con ricevuta di ritorno. Il sopralluogo è stato fissato per il giorno 28 settembre presso l'abitazione del Sig. _____ per proseguire sui luoghi di cui è causa, alla presenza dello stesso.

- 2. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.e. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato 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 e simili) e i relativi costi;

Lo scrivente, prima di accedere agli immobili di perizia, ha provveduto a verificare le trascrizioni di cui si allega elenco aggiornato al 24/11/2021. Dalla ricerca sono risultate le seguenti trascrizioni riportate in tabella (Ufficio Provinciale di Asti, Servizio di pubblicità immobiliare di Asti):

A favore	Contro	Tipo	Pubblico ufficiale	Registro. Particolare	Registro. Generale	Data
	Iscrizione	Ipoteca giudiziale	Tribunale di Asti	53	509	19/01/2009
	Iscrizione	Ipoteca giudiziale	Tribunale di Asti	295	--	12/02/2009
	Trascrizione	Atto esecutivo verbale pignoramento immobile	UNEP Tribunale di Asti	3654	4665	18/05/2021

Gli immobili delle sopra elencate trascrizioni sono situati nei comuni di:

- Cinaglio (AT) foglio 2 particella 100 foglio 4 particella 134
- Camerano Casasco (AT) foglio 4 particella 122
- Montechiaro d'Asti (AT) foglio 1 particella 8

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.);

Descrizione delle proprietà:

Elenco fabbricati e terreni:

Fabbricati:

COMUNE DI CINAGLIO (AT):

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foglio 4, Particella 134, U, Cat. C/7, P.T. Consistenza 54 mq insistente su un terreno di superficie complessiva di 0,0740ha (dato ricavato da mosaicatura catastale Regione Piemonte non presente a catasto).

Foglio 2, Particella 110, Sub. 0, Cat. A/4, P.2 Consistenza 6,5 vani T-1-I;

Foglio 2, Particella 117 e 335 in carico fino al 1993 e non più presenti anche sulla mappa catastale dopo tale data.

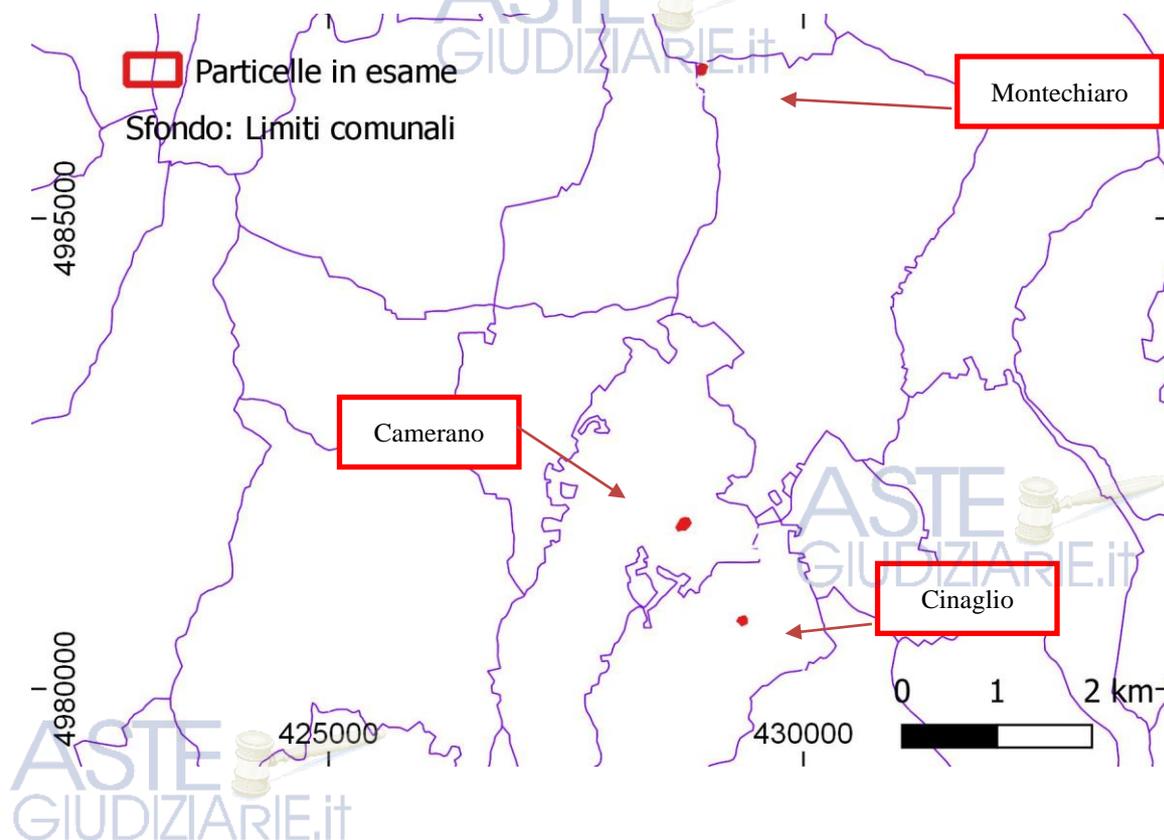
Proprietà 100% in comunione di beni con la coniuge .

Terreni:

TERRENI ESECUZIONE 76:	Foglio	Particella	Superficie (ha)	Coltura catastale	Coltura rilevata
Montechiaro d'Asti	1	8	0,1100più	Seminativo	Bosco ceduo
Camerano Casasco	4	122	0,4880	Bosco ceduo	Bosco ceduo
Totale superficie (ha)			0,5980		

Caratteristiche dei terreni:

Si tratta di due appezzamenti situati in comuni limitrofi, Montechiaro e Camerano Casasco. Sebbene si tratti di due comuni limitrofi, le due particelle a bosco distano tra loro circa 4.800 m in linea d'aria, con la particella di Montechiaro all'estremo nord del territorio comunale. Questa considerazione è legata all'opportunità di vendere in unico lotto i due appezzamenti.



A causa delle ridotte dimensioni di entrambi, ma in particolare quello di Montechiaro che è poco più di 1000 mq., si procede alla stima per singolo appezzamento in modo che sia possibile considerarli in unico lotto o due lotti separati a seconda dell'interesse all'acquisto. Per il resto le caratteristiche del bosco sono analoghe, trattandosi di particelle inserite in una superficie boscata molto più vasta e caratterizzata dalla presenza in entrambi i siti di essenze tipiche della zona ossia boschi misti con presenza di querceto a roverella misto a robinieto. I boschi in oggetto non stati ceduati in tempi recenti.

Di seguito vengono riportate 3 mappe, rispettivamente in scala 1:1000, 1:2000 e 1:2000 con evidenziate in rosso le particelle oggetto di stima



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





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;

I debitori sono coniugi, entrambi citati nell'esecuzione in quanto cointestatari di immobili caduti nel pignoramento.

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

Quanto riscontrato nella realtà non risulta esattamente conforme ai dati contenuti nel pignoramento. Si è proceduto a rilevare le informazioni catastali con visura attuale e visura storica in modo da individuare in particolare due particelle, site in comune di Cinaglio (foglio 2 particella 135, terreno, foglio 2 particella 117, terreno) così come descritte nell'atto di pignoramento. Tali due particelle non risultano più esistenti e dalla visura storica risulta che entrambe sono in proprietà per il 100% di _____, ma soltanto fino al 1994. Attualmente tali particelle non risultano né sulla mappa catastale, né sulla mosaicatura catastale della cartografia del progetto BDTRE messo a disposizione sul geoportale della Regione Piemonte.

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

Nel corso dei sopralluoghi sono stati misurati i locali degli immobili caduti nell'esecuzione e si è verificata la conformità tra quanto esistente e quanto depositato a catasto.

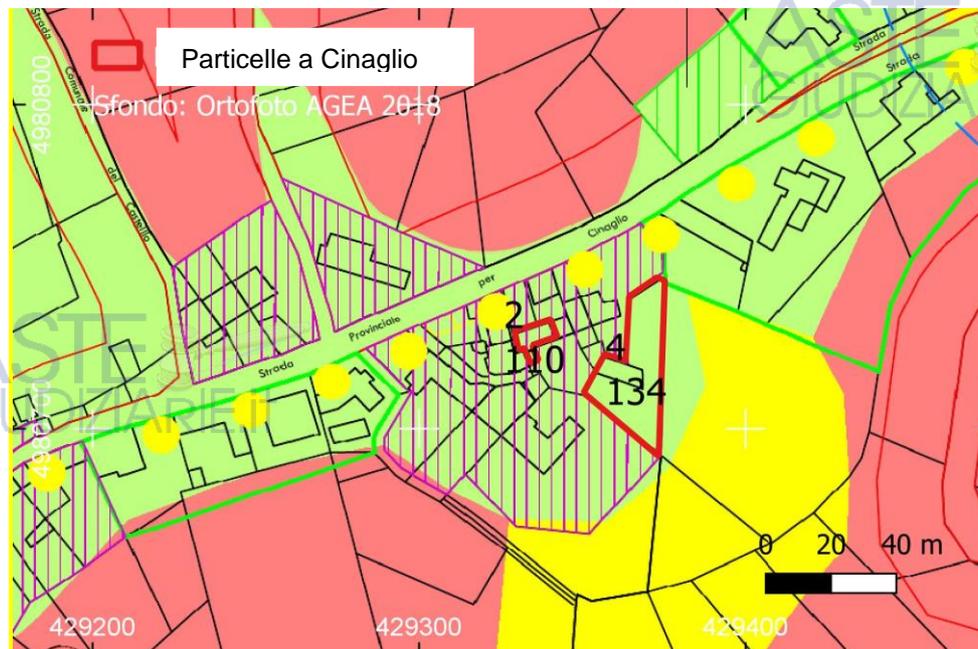
L'immobile è stato iscritto a catasto fabbricati il 28/12/1993 e da allora non sono stati effettuati interventi di ristrutturazione o manutenzione e le condizioni di conservazione attuali sono estremamente precarie, sia della copertura che dello stato generale del fabbricato.

7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

I terreni in territorio del comune di Montechiaro e Camerano Casasco si trovano tutti in ZONA AGRICOLA. Quelle in comune di Cinaglio si trovano all'interno del concentrico del paese sul crinale soprastante il versante sud a elevata pendenza.

Si allegano alla presente relazione i certificati di destinazione urbanistica delle particelle

oggetto del pignoramento.



CLASSI GEOMORFOLOGICHE P.A.I.

CLASSE II - Pericolosità geomorfologica moderata	
<i>Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta o moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante</i>	
	IIa Settori di fondovalle pianeggianti e subpianeggianti
	IIb Settori di crinale subpianeggianti delimitati da versanti ad elevata acclività
	IIc Versanti collinari ad acclività da medio-alta a moderata

Mappa 1: estratto del PRGC di Cinaglio con in evidenza le particelle oggetto di stima

- 8. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente le tipologie degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sanabile in base al combinato disposto degli art. 46 comma 5 DPR 6 giugno 2001. N. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.**

Come detto al punto 6, si è proceduto a verificare la conformità delle planimetrie depositate a catasto con quanto esistente (accatastamento del fabbricato ex rurale avvenuto nel dicembre del 1993) misurando i locali che ne costituiscono la consistenza. Si è constatata la conformità di quanto depositato a catasto con l'esistente. Nella successiva descrizione dell'immobile saranno evidenziate le caratteristiche di conservazione.

9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;

L'immobile composto da un fabbricato di civile abitazione e da un terreno antistante su cui insiste un magazzino in muratura con sottostante cantina scavata nel terreno, costituiscono un lotto unico per la vendita. I terreni situati in comune di Montechiaro e di Camerano Casasco sono singole particelle, di dimensioni relativamente modeste, in particolare, come già evidenziato in precedenza quello sito in Montechiaro, verranno valutati singolarmente in base alle loro caratteristiche di coltura e estensione e, data la loro distanza, piuttosto notevole, oltre quattro chilometri in linea d'aria, potranno essere venduti sia come singolo lotto sia come lotto unico composto dai due appezzamenti situati in due comuni diversi (Camerano Casasco e Montechiaro).

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.

I beni sono pignorati per intero.

11. Accerti se l'immobile è libero o occupato.

Attualmente gli immobili sono liberi.

12. Occupazione dell'immobile da parte del coniuge:

Il caso non sussiste.

13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici.

L'immobile non è gravato da vincoli artistici.

14. Non esistono spese di gestione.

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.

La descrizione degli immobili oggetto di esecuzione consente di formulare un criterio di stima del più probabile valore di mercato in funzione delle caratteristiche dei fabbricati caduti nella esecuzione.

Si tratta di un fabbricato di civile abitazione un tempo residenza stabile, come fabbricato rurale, di azienda agricola a conduzione familiare. Come già evidenziato, nel 1993, l'immobile presente solo in mappa, è stato accatastato come edificio urbano con annessi per l'attività agricola, che nel frattempo era cessata, così come l'utilizzo dell'immobile.

Fa parte di una serie di proprietà adiacenti lungo la strada di accesso. Pertanto la corte antistante la facciata principale è gravata di servitù di passaggio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Attualmente non sono presenti allacciamenti dei servizi, in particolare: le utenze sono state staccate, manca il contatore dell'acqua, non ci sono cavi telefonici all'interno dell'immobile e l'utenza elettrica è anch'essa inattiva. Il sistema di riscaldamento (a calorifero) sarebbe alimentato da una caldaia a metano che non viene però accesa da oltre 22 anni. Non è stato ovviamente possibile accertarne il funzionamento in quanto la fornitura di gas è sospesa da quando la casa è disabitata (ossia da circa 22 anni).

Caratteristiche del fabbricato:

Descrizione dell'area in cui si trova il complesso immobiliare:

Per raggiungere il fabbricato che si trova in comune di Cinaglio, nella porzione di concentrico a Est, si percorre la strada provinciale 35, in direzione della frazione Meridiana.

Il fabbricato si trova al civico 56 di via Umberto I.

L'attività prevalente della zona è quella agricola, come tali sono i terreni che insistono attorno alla frazione. Negozi di generi di prima necessità e servizi si trovano nel paese di Cinaglio e sono raggiungibili anche a piedi, ad esclusione della più vicina farmacia che si trova in località Meridiana a circa 3 km.

FABBRICATO PRINCIPALE – foglio 2 particella 110 (attualmente non abitabile)

Il fabbricato è intercluso e adiacente ad altri due fabbricati di altra proprietà. Il fabbricato ha forma ad L con facciata principale che si affaccia sul cortile comune sul lato Sud.

L'ingresso principale accede sulla cucina, che comunica a destra con la sala, dotata di porta finestra che affaccia sul cortile e a sinistra si accede al vano scala che porta al primo piano. Al piano terra sono presenti ancora un piccolo bagno comunicante con il vano scala e un locale di sgombero accessibile soltanto dall'esterno del fabbricato con una porta finestra in ferro situata a sinistra dell'accesso esterno alla cantina sottostante (vedasi documentazione fotografica allegata).

Salite le scale si giunge al primo piano, composto da un corridoio/disimpegno dal quale si accede a due camere dotate di balcone unico, rivolte entrambe a Sud.

Sullo stesso piano è presente un fienile al quale si accede soltanto con una scala ad appoggio dal cortile comune. Tale fienile è ora utilizzato come deposito ed è composto da un vano posto al di sopra delle stanze del piano terra e da un altro vano più ristretto che è posto al di sopra del portico esterno (lato corto della L).



Sotto al locale di sgombero non accessibile dall'interno del fabbricato vi è una cantina alla quale si accede da una scala posta sulla facciata a fianco della porta di ingresso.

Sul lato opposto alla strada di accesso all'immobile principale, si trova l'appezzamento sul quale insiste il fabbricato accessorio (tettoia con cantina). Si tratta di un appezzamento di forma irregolare in parte pianeggiante (dove è costruita la tettoia) ed in parte in lieve pendenza verso sud, ove si trova un piccolo frutteto attualmente in stato di semi abbandono.

La tettoia è composta in parte in muratura in parte in legno ed in parte con lamiere. Al momento è utilizzata come legnaia. La cantina sottostante invece è scavata nella terra, ed è rinforzata con puntelli in ferro per mantenerla in sicurezza, anche se andrebbe comunque pesantemente ristrutturata.

Criterio di stima per la valutazione degli immobili.

Nello stabilire il valore di base del bene, i fattori legati alla posizione nel territorio vengono già considerati nel prezzo stimato.

I valori di riferimento sono riferiti ai prezzi del mercato immobiliare della zona, che, per quanto piuttosto ristretto presenta alcune compravendite di immobili e rustici.

Pertanto, si ricorre alla valutazione del complesso immobiliare ai prezzi di mercato correnti, che, in base alle quotazioni di alcune compravendite recenti, oscillano tra circa 200 e 1150 €/mq, con valori medi delle quotazioni attorno ai 420 €/mq in netto calo nel 2021 rispetto al biennio precedente.

I valori massimi sono riferiti a unità immobiliari di pregio sia per finiture che per posizione, mentre i minimi si riferiscono a situazioni di cattivo stato di conservazione e necessità di ristrutturazioni. Nel caso di cui alla presente relazione di stima, si tratta di un immobile in scadenti condizioni, sia interne che di copertura, non abitabile allo stato attuale e privo di impianto di riscaldamento con impianto elettrico da adeguare alle norme vigenti.

L'osservatorio del mercato immobiliare dell'Ufficio delle Entrate indica un prezzo variabile da 430 a 640 €/mq per la zona centrale di Cinaglio per la tipologia abitazioni civili in buono stato.

In considerazione del fatto che il fabbricato principale (di fatto in abbandono) presenta molte criticità come elencate in precedenza (stato di conservazione generale, necessità di sistemazione degli impianti termico ed elettrico), si considera un valore ribassato rispetto alle

quotazioni medie correnti di mercato, inferiore del 25% del prezzo più basso al metro quadro (200 €/mq).

La superficie commerciale viene calcolata mediante i seguenti criteri:

Le pertinenze comunicanti vengono conteggiate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente 25 mq. Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare NON comunicanti come il locale sgombero vengono conteggiate al 25%.

Fabbricato Principale		
	sup. reale	sup. comm.
Piano Terra:		
tinello	14,80	14,80
Cucina:	14,50	14,50
Vano scala interno	9,47	9,47
Bagno:	4,53	4,53
sgombero stalla non comunicante (ingresso dall'esterno)	8,37	2,09
portico	11,57	2,89
Superficie totale piano terra:	63,24	48,29
Piano primo:	sup. reale	sup. comm.
camera 1	11,25	11,25
camera 2	10,88	10,88
corridoio	4,86	4,86
corridoio 2	3,52	3,52
ex fienile	33,81	8,38
balcone	6,30	1,89
Superficie totale piano primo	70,62	40,78
Seminterrato:	sup. reale	sup. comm.
cantina	19,66	4,92
accesso esterno cantina	4,05	1,01
Superficie totale cantina:	23,71	5,93
	157,57	94,99
Tettoia e cantina		
Tettoia:	50,62	12,66
Cantina:	25,00	6,25
superficie reale	75,62	

Totale sup. comm.		18,91
Totale superficie immobile	233,19	113,90

Determinazione del valore finale dell'immobile principale: 95 mq (superficie commerciale arrotondata alla unità) a 150 € il mq. = € 14.250,00

Determinazione del valore finale della tettoia e cantina terreno su cui insiste: 19 mq (superficie commerciale arrotondata alla unità) a 18,91*150 (costo di ricostruzione) =2.835,75 arrotondato a € 2.800,00

Terreno su cui insistono tettoia e cantina= 740mq a 1€ il mq= 740,00€

Valore totale immobili: = € 14.250,00 +€ 2.800,00=17.050,00 arrotondabili a € 17.000,00

Valore dei terreni:

Per determinare il più probabile valore di mercato dei boschi nelle zone di Camerano Casasco e Montechiaro d'Asti si è ipotizzata la seguente valutazione di tipo sintetico per comparazione.

I valori agricoli medi indicano per la regione agraria 2 in cui ricadono i due comuni sopra citati un valore per un bosco ceduo di 3196,00€ all'ettaro. Tale valore risulta congruo con le compravendite riscontrabili nell'area in oggetto. Va precisato che entrambi gli appezzamenti fanno parte di una superficie boscata più estesa ed in continuità (vedere allegati fotografici).

Determinazione del valore finale dei terreni:

Camerano Casasco foglio 4 particella 122: superficie 0,4880 ettari a bosco per 3.196,00 € ettaro = 1.559,00 € arrotondato a 1.600,00 €

Montechiaro d'Asti foglio 1 particella 8 0,2330 ettari di bosco a 3.196,00€ ettaro =744,00 € arrotondato a 750,00 €

Lotti di vendita:

Lotto NORD – Montechiaro

Montechiaro d'Asti foglio 1 particella 8: superficie 0,2330 ettari di bosco a 3.196,00 € ettaro =744,00 € arrotondato a 750,00 €

Lotto CENTRO – Cunico

**Camerano Casasco foglio 4 particella 122: superficie 0,4880 ettari a bosco per 3.196,00 €
ettaro = 1.559,00 € arrotondato a 1.600,00 €**

Lotto SUD – Cinaglio (Fabbricato e pertinenze)

**Determinazione del valore finale dell'immobile principale: 116 (superficie commerciale
arrotondata alla unità) a 150 € il mq. = 17.400,00 €**

**Determinazione del valore finale della tettoia e cantina terreno su cui insiste: 19 mq
(superficie commerciale arrotondata alla unità) a 25 € il mq. = 475,00 €**

Terreno su cui insistono tettoia e cantina= 740mq a 1€ il mq= 740,00 €

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

VALORE TERRENI 3.090,00 € arrotondato a 3.000,00 €

VALORE FABBRICATI: 17.875,00 €, arrotondato a 18.000,00 €

TOTALE 21.000,00 €

**16. Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta
ad imposta di registro e/o a IVA)**

La compravendita dei beni oggetto di perizia è soggetta a imposta di registro e non è
assoggettata ad IVA.

**17. Accerti, il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui
all'art. 3 comma terzo alle lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005.....**

Il caso non sussiste.

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica è in corso di stesura a firma di
ingegnere abilitato.

Tanto dovuto a compimento dell'incarico ricevuto,

In fede,

Asti, 30 dicembre 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Perito estimatore,
(Dott. Antonello VIRANO)

