



[REDACTED]



TRIBUNALE DI ASTI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare n. 122/2021, promossa da:

DEBITORE:

[REDACTED]

[REDACTED]



CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



PERITO STIMATORE:



[REDACTED]

[REDACTED]



Con Nota del 03/11/2021, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione [REDACTED] nominava il sottoscritto [REDACTED] domiciliato in [REDACTED], iscritto al Collegio dei Geometri della [REDACTED], libero professionista, quale consulente tecnico d'ufficio per le operazioni peritali di stima correlate all'esecuzione immobiliare in oggetto, e fissava per il giuramento il giorno 16/11/2021.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto C.T.U., eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, oltre a predisporre gli elaborati grafici illustrativi inerenti lo stato di fatto dell'attuale unità immobiliare; si pone in grado di riferire quanto segue:

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; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Il sottoscritto ha provveduto ad inviare una comunicazione al fine di avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali all'indirizzo risultante dagli atti, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno [REDACTED] ed a mezzo posta elettronica certificata [REDACTED] (allegato 1)

La raccomandata n. 05710473140-4 indirizzata alla [REDACTED] è stata rispedita al mittente per compiuta giacenza in data 22/12/2021.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.: dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto ha verificato, ed esaminato, la completezza della documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., e non risulta necessaria alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore procedente.

Lo scrivente ha acquisito la mappa catastale attuale, la quale è stata inserita tra gli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione. (allegato 2)

Gli immobili interessati dalla procedura sono identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- Immobile sito nel Comune di Canale (CN), Via Roma censito al N.C.E.U. al Foglio 14, mappale 330 – sub. 25
- Immobile sito nel Comune di Canale (CN), Via Roma censito al N.C.E.U. al Foglio 14, mappale 330 – sub. 26
- Immobile sito nel Comune di Canale (CN), Via Roma censito al N.C.E.U. al Foglio 14, mappale 330 – sub. 27

CATASTO FABBRICATI Immobile sito nel Comune di Canale (CN), via Roma, piano S1 censito al N.C.E.U. al Foglio 14, mappale 330 sub 25
<u>INTESTATI</u> [REDACTED]
<u>UNITA' IMMOBILIARI</u> Comune di Canale (CN) – Foglio 14, mappale 330 sub 25 Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 389 mq - Superficie catastale 419 mq - Rendita Euro 421,89 Ubicazione: via Roma, piano S1
<u>DATI DERIVANTI DA</u> Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Costituita dalla soppressione della particella CEU F14 particella 168 sub 25 per allineamento mappe. Notifica effettuata con prot. n. CN0229782/2011 del 05/05/11. Variazione del 25/09/2013 protocollo n. CN0232156 in atti dal 25/09/2013 bonifica identificativo catastale (n. 88871.1/2013) Variazione nel classamento del 18/04/2011 protocollo n. CN0207332 in atti dal 18/04/2011 Variazione di classamento (n. 78759.1/2011) - Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94) Variazione del 05/05/2010 protocollo n. CN0156863 in atti dal 05/05/2010 DIV, VSI, VDE (n. 11272.1/2010) – L'immobile individuato al Catasto Fabbricati al F. 14 particella 168 sub 23 categoria C/1 in data 05/05/2010 è stato variato nell'immobile individuato al Catasto Fabbricati al F. 14 particella 168 sub 25 categoria C/2 Variazione nel classamento del 26/06/2001 protocollo n. 197434 in atti dal 26/06/2001 Variazione di classamento (n. 4757.1/2001) - Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94) Variazione del 20/04/1998 in atti dal 20/04/1998 Registrazione: Edificazione su area urbana afferente a 14/168/5 14/168/22 (n. X00965.1/1998) Istrumento (atto pubblico) del 18/10/2000 protocollo n. 219225 Voltura in atti dal 9/11/2000 Repertorio n.: 150489 Rogante: [REDACTED] Registrazione: UR Sede: ALBA n: 1680 del 03/11/2000 Compravendita (n. 212674.1/2000)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CATASTO FABBRICATI
Immobile sito nel Comune di Canale (CN),
via Roma, piano T
censito al N.C.E.U. al Foglio 14, mappale 330 sub 26

INTESTATI

[REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Canale (CN) – Foglio 14, mappale 330 sub 26

Categoria D/5 - Rendita Euro 3.416,00

Ubicazione: via Roma, piano S1 - T

DATI DERIVANTI DA

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) **Costituita dalla soppressione della particella CEU F14 particella 168 sub 26 per allineamento mappe.**

Variazione del 25/10/2011 protocollo n. CN0426041 in atti dal 25/10/2011 Variazione di classamento (n. 136218.1/2011)

Variazione del 20/12/2010 protocollo n. CN0499981 in atti dal 20/12/2010 DIV, VDE (n. 36379.1/2010)

Variazione del 05/05/2010 protocollo n. CN0156863 in atti dal 05/05/2010 DIV, VSI, VDE (n. 11272.1/2010)

Variazione nel classamento del 26/06/2001 protocollo n. 197434 in atti dal 26/06/2001 Variazione di classamento (n. 4757.1/2001) - Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

Variazione del 20/04/1998 in atti dal 20/04/1998 Registrazione: Edificazione su area urbana afferente a 14/168/5 14/168/22 (n. X00965.1/1998)

Istrumento (atto pubblico) del 18/10/2000 protocollo n. 219225 Voltura in atti dal 9/11/2000

Repertorio n.: 150489 Rogante: [REDACTED] Registrazione: UR Sede: ALBA n: 1680 del 03/11/2000 Compravendita (n. 212674.1/2000)

CATASTO FABBRICATI
Immobile sito nel Comune di Canale (CN),
via Roma, piano S1
censito al N.C.E.U. al Foglio 14, mappale 330 sub 27

INTESTATI

[REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARI

Comune di Canale (CN) – Foglio 14, mappale 330 sub 27

Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 11 mq - Superficie catastale 13 mq - Rendita Euro 8,52

Ubicazione: via Roma, piano S1

DATI DERIVANTI DA

Variazione del 25/07/2016 protocollo n. CN0112729 in atti dal 25/07/2016 Aggiornamento planimetrico (n. 32232.1/2016)

Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) Correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. cn0499981/2010

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) **Costituita dalla soppressione della particella CEU F14 particella 168 sub 27 per allineamento mappe.**

Variatione del 25/09/2013 protocollo n. CN0232156 in atti dal 25/09/2013 bonifica identificativo catastale (n. 88873.1/2013)

Variatione nel classamento del 25/10/2011 protocollo n. CN0426041 in atti dal 25/10/2011

Variatione di classamento (n. 136218.1/2011) Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Variatione del 20/12/2010 protocollo n. CN0499981 in atti dal 20/12/2010 DIV, VDE (n. 36379.1/2010)

Variatione del 05/05/2010 protocollo n. CN0156863 in atti dal 05/05/2010 DIV, VSI, VDE (n. 11272.1/2010)

Variatione nel classamento del 26/06/2001 protocollo n. 197434 in atti dal 26/06/2001 Variatione di classamento (n. 4757.1/2001) - Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

Variatione del 20/04/1998 in atti dal 20/04/1998 Registrazione: Edificazione su area urbana afferente a 14/168/5 14/168/22 (n. X00965.1/1998)

Istrumento (atto pubblico) del 18/10/2000 protocollo n. 219225 Voltura in atti dal 9/11/2000

Repertorio n. 150489 Rogante: [REDACTED] Registrazione: UR Sede: ALBA n. 1680 del 03/11/2000 Compravendita (n. 212674.1/2000)

Verificata la documentazione relativa ai beni oggetto di esecuzione, in merito alle proprietà ed alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, e acquisite le visure ipotecarie aggiornate (*allegato 3*) si relaziona quanto segue:

Sulla base dei documenti in atti, viene di seguito predisposto l'elenco delle ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.

presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo – Servizio di Pubblicità Immobiliare Sezione staccata di Alba (*allegato 3*) risultano le seguenti formalità:

<i>TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/10/2000</i>	Registro Particolare 5366, Registro Generale 7225 Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 150489 del 18/10/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore [REDACTED] TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO ULTRAVENTENNALE (<i>allegato 4</i>)
---	--

<i>ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2008</i>	Registro Particolare 948, Registro Generale 4961 Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 201937/70483 del 17/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di [REDACTED]
---	---

<i>ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2011</i>	Registro Particolare 737, Registro Generale 4268 Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 211565/77676 del 20/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di [REDACTED]
---	---

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONE CONTRO
del 23/06/2021

Registro Particolare 4102, Registro Generale 5246
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE
Repertorio 1839/2021 del 08/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore [REDACTED]

Con il sopra richiamato Atto rogito [REDACTED], trascritto ad Alba in data 20/10/2000 ai numeri 7225 del Registro Generale e 5366 del Registro Particolare, 150489 di Repertorio, in data 18/10/2000 la [REDACTED]

[REDACTED] trasferiva alla [REDACTED]

[REDACTED] la proprietà di "un basso fabbricato uso commerciale composto da locale ad uso negozio con anti wc, wc e centrale termica al piano terreno e con sottostante un locale uso magazzino con wc e servizi al piano interrato" facente parte del "complesso residenziale di recente costruzione ed ultimazione composto di nove unità abitative del tipo villa a schiera ed un basso fabbricato ad uso commerciale", in Canale, via Roma.

L'immobile, al momento della vendita, era censito al catasto fabbricati al foglio 14 mappale 168 subalterno 23

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.).

A seguito di comunicazione scritta all'esecutata, il giorno 14/12/2021 si è effettuato un primo accesso, durante il quale è stato possibile verificare lo stato dei luoghi esternamente al fabbricato ed un primo rilievo degli ambienti attualmente occupati dalla filiale [REDACTED] come dettagliato nel verbale allegato alla presente quale (allegato 6).

In particolare si è potuto prendere visione dello stato dei luoghi e sono state eseguite le misurazioni utili e necessarie per rispondere in modo esauriente ai quesiti in relazione agli immobili individuati al F. 14 mappale 330 sub 26 e sub 27.

In data 30/12/2021, alla presenza del signor [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di socio accomandatario e rappresentante dell'impresa [REDACTED] si è potuto esperire il sopralluogo presso i locali situati al piano seminterrato, ai quali è possibile accedere unicamente da cancello carraio su via Roma.

Si precisa che il vano ascensore di collegamento interno è attualmente murato, pertanto non vi sono collegamenti accessibili tra il locale commerciale e il magazzino situato al piano seminterrato. La scala

interna consente di accedere unicamente al locale ripostiglio pertinenziale posto al piano seminterrato. Si è provveduto al rilievo completo del magazzino e del servizio igienico, mentre non è stato possibile accedere al locale sottoscala.

Gli esiti dei rilievi vengono riportati nell'elaborato grafico (*allegato 7*) e nella documentazione fotografica (*allegato 8*).

I beni oggetto di pignoramento vengono identificati come di seguito descritto:

CARATTERISTICHE GENERALI COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

Immobile sito nel Comune di Canale (CN),

via Roma, piano S1 - T

censito al N.C.E.U. al Foglio 14, mappale 330 sub 25 / 26 / 27

- **UBICAZIONE:** in prossimità del centro di Canale, lungo una delle vie principali di accesso alla città
- **ANNO DI COSTRUZIONE:** 1999.
- **TIPOLOGIA:** il fabbricato è compreso nel complesso residenziale costituito da nove unità abitative del tipo a villa a schiera e basso fabbricato ad uso commerciale.
- **STRUTTURE PORTANTI:** struttura verticale a pilastri
- **STRUTTURA ORIZZONTALE:** realizzata a solai piani in latero-cemento.
- **COPERTURA:** per quanto concerne il basso fabbricato ad uso commerciale la copertura è in parte a falda con manto in lastre in lamiera grecata isolata con strato di poliuretano colore "rosso siena" e in parte piano
- **SCALE E ASCENSORE:** è presente un vano scala interno al locale commerciale di collegamento dal piano terra al locale ripostiglio situato al piano seminterrato, mentre l'ascensore risulta murato. Sotto il portico, in corrispondenza dell'ingresso al locale commerciale vi è una rampa con struttura in ferro per agevolare l'accesso ai portatori di handicap. Al più ampio magazzino situato al piano seminterrato (in corrispondenza dei box auto del complesso) si accede unicamente dalla rampa carraia.
- **MURATURE ESTERNE:** pareti in muratura per la struttura in elevazione, parzialmente in paramano, mentre al piano seminterrato le pareti perimetrali sono in cemento
- **FINITURE ESTERNE DELL'EDIFICIO:** le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in paramano, con inserti a decoro. Le finestre sono protette da inferriate
- **MURATURE INTERNE:** al piano terra tramezzature interne in laterizio nella zona servizi, mentre l'area uffici è delimitata con pareti divisorie fisse parzialmente vetrate
- **IMPIANTO ELETTRICO:** di tipo tradizionale, sotto-traccia e funzionante.
- **IMPIANTO IDRICO:** collegato all'acquedotto comunale. Lo scarico delle acque avviene mediante collegamento con la fognatura comunale.
- **IMPIANTO TERMICO/CONDIZIONAMENTO:** gruppo refrigeratore e condizionatore attualmente installati sulla copertura piana del fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si riportano a seguire l'ubicazione, i dati catastali attuali, le coerenze, le caratteristiche interne ed esterne, la consistenza (superficie calpestabile, in mq), le eventuali pertinenze e millesimi di parti comuni, degli immobili oggetto di pignoramento ricompresi nel sopra descritto complesso, come di seguito elencati:



- Immobile sito nel Comune di Canale (CN), Via Roma censito al N.C.E.U. al Foglio 14, mappale 330 – sub. 25
- Immobile sito nel Comune di Canale (CN), Via Roma censito al N.C.E.U. al Foglio 14, mappale 330 – sub. 26
- Immobile sito nel Comune di Canale (CN), Via Roma censito al N.C.E.U. al Foglio 14, mappale 330 – sub. 27

 CATASTO FABBRICATI Immobile sito nel Comune di Canale (CN), via Roma, piano S1 censito al N.C.E.U. al Foglio 14, mappale 330 sub 25
<u>INTESTATI</u> [REDACTED]
<u>UNITA' IMMOBILIARI</u> Comune di Canale (CN) – Foglio 14, mappale 330 sub 25 Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 389 mq - Superficie catastale 419 mq - Rendita Euro 421,89 Ubicazione: via Roma, piano S1
<u>DATI DERIVANTI DA</u> Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Costituita dalla soppressione della particella CEU F14 particella 168 sub 25 per allineamento mappe. Notifica effettuata con prot. n. CN0229782/2011 del 05/05/11 Variazione del 25/09/2013 protocollo n. CN0232156 in atti dal 25/09/2013 bonifica identificativo catastale (n. 88871.1/2013) Variazione nel classamento del 18/04/2011 protocollo n. CN0207332 in atti dal 18/04/2011 Variazione di classamento (n. 78759.1/2011) - Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94) Variazione del 05/05/2010 protocollo n. CN0156863 in atti dal 05/05/2010 DIV, VSI, VDE (n. 11272.1/2010) – L'immobile individuato al Catasto Fabbricati al F. 14 particella 168 sub 23 categoria C/1 in data 05/05/2010 è stato variato nell'immobile individuato al Catasto Fabbricati al F. 14 particella 168 sub 25 categoria C/2 Variazione nel classamento del 26/06/2001 protocollo n. 197434 in atti dal 26/06/2001 Variazione di classamento (n. 4757.1/2001) - Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94) Variazione del 20/04/1998 in atti dal 20/04/1998 Registrazione: Edificazione su area urbana afferente a 14/168/5 14/168/22 (n. X00965.1/1998) Istrumento (atto pubblico) del 18/10/2000 protocollo n. 219225 Voltura in atti dal 9/11/2000 Repertorio n.: 150489 Rogante: [REDACTED] Registrazione: UR Sede: ALBA n: 1680 del 03/11/2000 Compravendita (n. 212674.1/2000)

I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:

Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a MAGAZZINO: a nord terrapieno, a est terrapieno, a sud area di manovra zona autorimesse del complesso residenziale, a ovest rampa di accesso al piano seminterrato.



Unità immobiliare a destinazione magazzino situata al piano seminterrato del complesso [REDACTED] [REDACTED] sito nel Comune di Canale (CN), Via Roma 182. Si accede da cancello carraio su via Roma.

L'unità immobiliare comprende un ampio spazio destinato a magazzino, un servizio igienico e un locale sgombero (sottoscala), con un ingresso carraio e due ingressi pedonali su area di manovra della zona autorimesse condominiali (come da elaborato grafico di rilievo in allegato 7).

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- STRUTTURA: a pilastri
- SERRAMENTI: Serramenti esterni in ferro protetti da inferriate di sicurezza. Porte interne in ferro.
- FINITURE INTERNE: Pavimenti in battuto di cemento. Pareti interne in gasbeton.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

Piano seminterrato:

- Magazzino = 382,80 mq
- Bagno = 2,91 mq
- Locale di sgombero = 6,02 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare (come da elaborato grafico in allegato 7), risulta essere:

Piano seminterrato

Sup. commerciale MAGAZZINO = 412,00 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

per un totale di 412,00 mq

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

CATASTO FABBRICATI Immobile sito nel Comune di Canale (CN), via Roma, piano T censito al N.C.E.U. al Foglio 14, mappale 330 sub 26	
<u>INTESTATI</u> [REDACTED]	
<u>UNITA' IMMOBILIARI</u> Comune di Canale (CN) – Foglio 14, mappale 330 sub 26 Categoria D/5 - Rendita Euro 3.416,00 Ubicazione: via Roma, piano S1 - T	
<u>DATI DERIVANTI DA</u> Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) Costituita dalla soppressione della particella CEU F14 particella 168 sub 26 per allineamento mappe. Variazione del 25/10/2011 protocollo n. CN0426041 in atti dal 25/10/2011 Variazione di classamento (n.136218.1/2011)	

Variazione del 20/12/2010 protocollo n. CN0499981 in atti dal 20/12/2010 DIV, VDE (n. 36379.1/2010)
Variazione del 05/05/2010 protocollo n. CN0156863 in atti dal 05/05/2010 DIV, VSI, VDE (n. 11272.1/2010)
Variazione nel classamento del 26/06/2001 protocollo n. 197434 in atti dal 26/06/2001 Variazione di classamento (n. 4757.1/2001) - Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)
Variazione del 20/04/1998 in atti dal 20/04/1998 Registrazione: Edificazione su area urbana afferente a 14/168/5 14/168/22 (n. X00965.1/1998)
Istrumento (atto pubblico) del 18/10/2000 protocollo n. 219225 Voltura in atti dal 9/11/2000 Repertorio n.: 150489 Rogante: [REDACTED] Registrazione: UR Sede: ALBA n: 1680 del 03/11/2000 Compravendita (n. 212674.1/2000)

I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:

Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a LOCALE COMMERCIALE: a nord via Roma, a est zona parcheggio, a sud cortile del complesso residenziale, a ovest mappale 393 (altri fabbricati).

Unità immobiliare a destinazione commerciale situata al piano strada del complesso [REDACTED] [REDACTED] sito nel Comune di Canale (CN), Via Roma 184. Si accede da ingresso pedonale su via Roma, al civico 192. L'unità immobiliare comprende un ampio spazio in corrispondenza dell'ingresso su cui si affacciano alcuni uffici e una zona servizi (come da elaborato grafico in allegato 7). Gli uffici sono stati realizzati con divisori interni fissi, parzialmente vetriati.

Il locale attualmente è utilizzato [REDACTED]

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- SERRAMENTI: Serramenti esterni in alluminio, protetti da inferriate. Vetture parzialmente apribili su portico. Ingresso a bussola e uscita di sicurezza
- FINITURE INTERNE: Pavimenti in gres. Pareti interne intonacate e tinteggiate.

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

Piano terra:

- Locale commerciale = 85,52 mq
- Disimpegno 1 = 8,16 mq
- Ufficio 1 = 16,30 mq
- Disimpegno 2 = 7,37 mq
- Antibagno = 1,89 mq
- Bagno = 1,58 mq
- Bagno disabili = 3,81 mq
- Ufficio 2 = 16,53 mq
- Ripostiglio = 6,84 mq
- Ufficio 3 = 16,23 mq
- Vano scala = 7,79 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare (come da elaborato grafico in allegato 7), risulta essere:

Piano terra

Sup. commerciale LOCALE COMMERCIALE = 205,80 mq;

ASTE GIUDIZIARIE.IT
per un totale di **205,80 mq**

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

<p>ASTE GIUDIZIARIE.IT</p> <p>CATASTO FABBRICATI Immobilie sito nel Comune di Canale (CN), via Roma, piano S1 censito al N.C.E.U. al Foglio 14, mappale 330 sub 27</p>
<p><u>INTESTATI</u></p> <p>[REDACTED]</p>
<p><u>UNITA' IMMOBILIARI</u></p> <p>Comune di Canale (CN) – Foglio 14, mappale 330 sub 27 Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 11 mq - Superficie catastale 13 mq - Rendita Euro 8,52 Ubicazione: via Roma, piano S1</p>
<p><u>DATI DERIVANTI DA</u></p> <p>Variazione del 25/07/2016 protocollo n. CN0112729 in atti dal 25/07/2016 Aggiornamento planimetrico (n. 32232.1/2016)</p> <p>Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) Correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. cn0499981/2010</p> <p>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie</p> <p>Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) Costituita dalla soppressione della particella CEU F14 particella 168 sub 27 per allineamento mappe.</p> <p>Variazione del 25/09/2013 protocollo n. CN0232156 in atti dal 25/09/2013 bonifica identificativo catastale (n. 88873.1/2013)</p> <p>Variazione nel classamento del 25/10/2011 protocollo n. CN0426041 in atti dal 25/10/2011</p> <p>Variazione di classamento (n. 136218.1/2011) Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)</p> <p>Variazione del 20/12/2010 protocollo n. CN0499981 in atti dal 20/12/2010 DIV, VDE (n. 36379.1/2010)</p> <p>Variazione del 05/05/2010 protocollo n. CN0156863 in atti dal 05/05/2010 DIV, VSI, VDE (n. 11272.1/2010)</p> <p>Variazione nel classamento del 26/06/2001 protocollo n. 197434 in atti dal 26/06/2001 Variazione di classamento (n. 4757.1/2001) - Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art.1 comma3 (D.M. 701/94)</p> <p>Variazione del 20/04/1998 in atti dal 20/04/1998 Registrazione: Edificazione su area urbana afferente a 14/168/5 14/168/22 (n. X00965.1/1998)</p> <p>Istrumento (atto pubblico) del 18/10/2000 protocollo n. 219225 Voltura in atti dal 9/11/2000</p> <p>Repertorio n.: 150489 Rogante: [REDACTED] Registrazione: UR Sede: ALBA n: 1680 del 03/11/2000 Compravendita (n. 212674.1/2000)</p>

ASTE GIUDIZIARIE.IT



I coerenti vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale:

Coerenti dell'ambiente al piano terra attualmente destinato a CANTINA: a nord sub 25 (magazzino), a est terrapieno, a sud e a ovest sub 25 (magazzino).

Unità immobiliare a destinazione CANTINA situata al piano seminterrato del complesso [REDACTED] sito nel Comune di Canale (CN), Via Roma 184.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- CANTINA: pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate

Viene di seguito elencata la superficie calpestabile dell'unità immobiliare:

Piano seminterrato:

- Cantina = 11,13 mq

Alla luce di quanto sopra, la superficie lorda dell'unità immobiliare (come da elaborato grafico in allegato 7), risulta essere:

Piano seminterrato

Sup. commerciale CANTINA = 13,00 mq;

 per un totale di 13,00 mq

Le altezze dei locali sono dettagliatamente specificate nell'elaborato grafico.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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.

Una prima verifica è stata operata nei riguardi della società interessata dall'Esecuzione Immobiliare in argomento, al fine di verificare le generalità dei soggetti coinvolti, mediante visura camerale riferita alla proprietà [REDACTED] (allegato 9), dalla quale è emerso che la stessa è costituita da numero due soci, e precisamente:

[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; 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.

I dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione dei beni e sono corretti.

L'indirizzo riportato in atti è corretto ma non riporta il numero civico.



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.

A seguito di sopralluogo e rilievo dello stato dei luoghi si è potuto riscontrare che le planimetrie catastali riferite ai locali cantina e magazzino individuati rispettivamente al F 14 mappale 330 sub 27 e 25 presentano alcune difformità, pertanto si procede con la variazione catastale (pratica Docfa).

Per quanto concerne il locale commerciale individuato al F. 14 mappale 330 sub 26 destinato a D/5 - Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro) - la planimetria catastale non è accessibile in quanto **immobile appartenente a categoria riservata**, salvo autorizzazione della proprietà e della Banca. La verifica della conformità è pertanto subordinata all'acquisizione della stessa con le necessarie autorizzazioni.



Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili, oggetto della presente relazione peritale, risultano censiti al N.C.E.U. di Canale (CN) al Foglio 14, mappale 330, posti in un'area che il vigente Piano Regolatore Generale Comunale classifica come segue:

R4 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA O RESIDUA - normate dall'art. 17 e dalla Tabella R4_11 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Canale (*allegati 12 e 13*).

ACQ 150 - Fascia paesaggistica di rispetto dai corsi d'acqua art. 142 D.Lgs 42/2004 (Galasso) (Rif. art. 30 N.T.A. Comune di Canale)

B – Delimitazione zona B in vigore al 06/09/1985

A1 – Addensamenti commerciale A1 – (Rif. art. 40 N.T.A. Comune di Canale)

3 - Classificazione acustica – Aree di tipo misto

Ila – Classe Ila della zonizzazione di pericolosità geomorfologica (Rif. art. 36 N.T.A. Comune di Canale)

Ee - Esondazione Ee

Em - Esondazione Em



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

La verifica effettuata presso i competenti Uffici del Comune di Canale ha evidenziato l'esistenza di numerose pratiche relative ad interventi effettuati sugli immobili facenti parte del complesso nel quale ricadono le unità oggetto della presente relazione. Si allega copia di quanto di interesse in *allegato 14*.

I principali atti riferiti agli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- **DOMANDA DI LICENZA PER OPERE EDILIZIE prot. n. 2327 del 22/06/1976 presentata dalla signora [REDACTED]** – per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione e bassi fabbricati - Non rilasciata
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 160/94 del 21/12/1994 (Pratica edilizia n. 62/93 anno 1993) rilasciata [REDACTED], rappresentata dai signori [REDACTED]** per la costruzione di un complesso residenziale composto da n. 9 unità abitative del tipo villa a schiera ed un fabbricato ad uso commerciale in Canale, via Roma (con allegata "Relazione illustrativa" relativa al P.E.C. interessante i terreni siti nel comune di Canale in via Roma del 05/03/1994 riguardante le opere di urbanizzazione da realizzarsi ed "Esame progetto per attività punto 92 del D.M. 16/2/82 sita in Canale – via Roma 155" approvato in data 11/11/1996)
- **VOLTURAZIONE DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 62/96** con la quale in data 06/09/1996 viene concessa la volturazione della C.E. n. 160/94, rilasciata alla [REDACTED] di cui al punto precedente, alla signora [REDACTED] per la costruzione di un complesso residenziale composto da n. 9 unità abitative del tipo villa a schiera ed un fabbricato ad uso commerciale
- **CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N. 95/98 IN SANATORIA del 22/05/2012** alla Concessione Edilizia n. 160/94 del 21/12/94 e successiva voltura n. 62/96 del 06/09/96, per modifiche al costruendo complesso residenziale composto da n. 9 alloggi a schiera e locale commerciale (con riferimento al P.E.C. approvato con delibera C.c. n. 17/94 e la successiva convenzione rogito [REDACTED] 29/06/94 rep. n. 43509) riguardanti "*modifiche alla copertura e alle aperture del fabbricato commerciale, modifiche alle uscite di sicurezza e modifiche vari tramezzi interni del complesso residenziale composto di n. 9 alloggi, locale commerciale e relativi servizi*"
- **CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO** in data 12/01/1999 delle strutture in cemento armato a firma [REDACTED]
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ** del "*complesso residenziale e fabbricato commerciale ad uso rispettivamente residenziale e commerciale sito in Canale, Via Roma (distinto in mappa al F. 12 mappale 330)*" rilasciato in data 13/04/2004

- **DOMANDA PER OPERE INTERNE ART. 26 DELLA LEGGE 28.2.1985 N. 47 del 20/06/2001** presentata dalla [REDACTED] nella persona del direttore generale sig. [REDACTED], per sistemazione locale commerciale adibito a banca (contratto di locazione con decorrenza dal 01/01/2001, come da autocertificazione del 22/08/2001 a firma dell'allora Direttore Generale [REDACTED])
- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 3/01 del 17/01/2001 (Pratica edilizia n. 6/01)** rilasciata alla [REDACTED], per *installazione di targa in ottone cm 30 x cm 50 recante la scritta [REDACTED]*
- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 56/01 del 10/08/2001 (Pratica edilizia n. 81/01)** rilasciata alla [REDACTED] per *installazione di insegna luminosa a cassonetto dimensioni cm 1639x665 recante la scritta [REDACTED]*
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 60/01 del 05/09/2001 (Pratica edilizia n. 72/01)** rilasciata alla [REDACTED] nella persona dell'allora Direttore Generale [REDACTED] per *"modifica delle aperture delle facciate, installazione dei macchinari e delle canalizzazioni dell'impianto di condizionamento e posa del tetto su porzione di solaio piano"*.
- **S.C.I.A. n. 15SCIA/2012 (Prot. n. 2359 del 29/03/2012) depositata dal sig. [REDACTED] in qualità di Presidente della [REDACTED]** per lavori di *"manutenzione straordinaria relativi ad opere interne con posizionamento di insegna pubblicitaria"*.
- **ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (Pratica edilizia n. 77/2016)** per manutenzione straordinaria riguardante la tinteggiatura delle villette a schiera e del basso fabbricato facenti parte del condominio [REDACTED] nel comune di Canale, via Roma n. 184 richiesta dal [REDACTED]
- **RICHIESTA INSTALLAZIONE DI INSEGNE PUBBLICITARIE [REDACTED] del 14/07/2020 (Pratica edilizia n. 34/2020)** nel comune di Canale, via Roma n. 192 presentata dal signor [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Per valutare la conformità urbanistica lo scrivente ha confrontato il materiale grafico relativo ai suddetti atti autorizzativi e le planimetrie derivanti dal rilievo effettuato dal sottoscritto in fase di sopralluogo. Si sono riscontrate alcune difformità per quanto concerne le tramezzature interne e la rappresentazione di una apertura finestrata verso cortile.

La domanda di sanatoria per le opere difformi dovrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, ai sensi dell'articolo 46, comma 5bis del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

A seguito della verifica della situazione dei luoghi, della distribuzione planimetrica dei locali e degli accessi, lo scrivente ritiene di poter affermare che i beni pignorati siano divisibili per la vendita in più lotti.

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.

Come da atto di pignoramento agli atti, le unità immobiliari di cui trattasi risultano pignorate in capo alla [REDACTED] con sede in Canale, [REDACTED] per l'intero e sono divisibili in natura.

11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se 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.

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che il basso fabbricato a destinazione commerciale/uffici, individuato al catasto fabbricati del comune di Canale al F. 14 p. 330 sub 26 e relativa cantina individuata al catasto fabbricati del comune di Canale al F. 14 p. 330 sub 27 sono attualmente occupati dalla [REDACTED] mentre il locale al piano seminterrato, ad uso magazzino, individuato al catasto fabbricati del comune di Canale al F. 14 p. 330 sub 25 risulta libero.

Si segnala che in quest'ultimo ambiente sono presenti alcuni veicoli parcheggiati in quanto lo stesso è mantenuto aperto e pertanto accessibile da chi possiede chiavi o comando di apertura del cancello carraio.

A seguito degli accertamenti, gli immobili oggetto della presente relazione risultano di proprietà dell'esecutata [REDACTED] con sede in Canale, [REDACTED]. Il titolo legittimante il possesso, con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, risulta essere l'atto di compravendita rogito [REDACTED] in data 18/10/2010, repertorio numero [REDACTED].

150489 trascritto all'Agenzia del Territorio di Cuneo – Servizio di Pubblicità Immobiliare Sezione staccata di Alba al reg. gen. n. 7225 reg. part. n. 5366 in data 18/10/2000 (allegato 4).

La verifica presso la locale autorità di pubblica sicurezza, in merito ad eventuali comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191 non ha avuto riscontro (allegato 15).

Lo scrivente ha, inoltre, presentato richiesta all'Ufficio del Registro di Alba in merito all'eventuale presenza di atti privati e contratti di locazione relativi ai beni pignorati, con riferimento alla proprietà

Si evince che in anagrafe tributaria, presso l'Ufficio di Alba, è presente un "contratto di locazione di immobile strumentale" registrato nell'anno 2006 al numero 104 serie 3T, riconducibile agli immobili oggetto della procedura, allora individuati al catasto fabbricati al F. 14 mappale 168, sub 23, come da nota del 01/12/2021 dell'Agenzia delle Entrate di Alba (allegato 16).

Con detto contratto la [REDACTED] concede in locazione alla [REDACTED] l'immobile sito in Canale, via Roma, con decorrenza dalla data di stipula (01/01/2001) e validità di anni sei (72 mesi, con scadenza al 31/12/2006).

Si allega inoltre la documentazione fornita dalla [REDACTED] relativamente al rinnovo del contratto di locazione. (allegato 16)

12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non ricorre il caso.

13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sui beni pignorati non si rilevano l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Per quanto concerne gli oneri di natura condominiale si è provveduto ad inviare una richiesta di documentazione all'attuale amministratore pro-tempore del complesso denominato [REDACTED] di cui gli stessi fanno parte, [REDACTED] la quale ha fornito unicamente i prospetti relativi al consuntivo anni 2019 e 2020 ed al prospetto rate del preventivo anno 2021 (allegato 17), dal quale risulta che in riferimento alla proprietà [REDACTED] non vi sono debiti pregressi e per l'anno 2021 era dovuta unicamente una rata di € 70,14 con scadenza 31/03/2021. La

documentazione fornita dall'amministratore non riporta il periodo di gestione annuale e non risultano documenti riferiti alla gestione successiva attualmente in corso.

Non è stata fornita copia del regolamento di condominio e della ulteriore documentazione richiesta (allegato 17)

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.

Per quanto concerne le spese di gestione degli immobili oggetto di pignoramento occorre fare riferimento al consuntivo anni 2019 e 2020 ed al prospetto rate del preventivo anno 2021 del complesso denominato [REDACTED] di cui gli stessi fanno parte (allegato 17), trasmessi dall'attuale amministratore pro-tempore [REDACTED] in quanto non risultano documenti riferiti alla gestione successiva attualmente in corso. L'amministratore pro-tempore [REDACTED] non ha fornito indicazioni in merito ad eventuali spese straordinarie già deliberate.

Per quanto concerne le spese, non risulta vi siano rate non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Si precisa che, come già sopra richiamato, il consuntivo fornito dall'amministratore condominiale è riferito agli anni 2019 e 2020.

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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

Per procedere nella determinazione del valore di un immobile urbano è utile richiamare alcuni principi generali.

PRINCIPI PER LA STIMA

Al fine di procedere alla valutazione degli immobili oggetto della presente relazione, in considerazione della loro ubicazione, lo scrivente perito ha ritenuto opportuno applicare il criterio di stima sintetico-comparativo per confronto con valori tipici del mercato.

La determinazione del valore venale di un bene economico nella sua essenza è un problema di confronto di dati reperibili sul mercato immobiliare locale. Di norma, le stime pervengono al valore confrontando le caratteristiche del bene in oggetto con quello di una serie di beni simili, di cui si conosce il valore del mercato. Premessa fondamentale per pervenire al valore è pertanto quella di possedere una serie di dati reperibili sul mercato su cui s'inserisce il bene oggetto della perizia e confrontarli con quelli da lui posseduti.

Quanto più numerosi ed attendibili sono questi dati, riguardanti sia il valore, sia le caratteristiche del bene, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legata a due fattori: la conoscenza del mercato e l'affidabilità delle fonti che forniscono tali dati.

Il mercato dei fabbricati e dei terreni è caratterizzato principalmente, nell'ultimo periodo, da una rarefazione dell'offerta dovuta principalmente alla crisi economica che il paese sta attraversando. Questo squilibrio, accentuato da fattori storici di tipo congiunturale, ha creato una discontinuità dei valori proposti dal mercato per aree anche consimili, facendo sì che nella formazione del prezzo intervenga con preponderanza la soggettività dell'acquirente e del venditore, che di volta in volta s'incontrano nella fase della trattativa.

Si è creato pertanto, un mercato su cui si registrano scostamenti più ampi dei valori medi ordinari, ed i singoli episodi negoziali non sono sovente indicativi di un valore medio di mercato al quale venditore ed acquirente si sono venuti a trovare al momento della compravendita.

Nella determinazione del valore il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, del loro stato d'uso oltre che della loro consistenza ed ubicazione.

Ecco di seguito indicati alcuni fattori influenti sul valore dei fabbricati:

CARATTERISTICHE INTERNE

Si riferiscono a tutte le condizioni proprie dell'immobile

- esposizione
- panoramicità
- orientamento
- luminosità
- tipologia dell'edificio
- superficie
- livello di piano
- numero di vani e ampiezza
- distribuzione degli spazi interni
- grado di finiture
- età
- condizioni degli impianti tecnologici
- caratteristiche delle strutture portanti
- accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza
- stato di conservazione

<p>CARATTERISTICHE ESTERNE</p> <p><i>Si riferiscono a condizioni "esterne" all'immobile</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> <i>esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.)</i> <input type="checkbox"/> <i>collegamenti con altre zone della città e con il centro</i> <input type="checkbox"/> <i>vicinanza di zone "a verde", salubrità della zona</i> <input type="checkbox"/> <i>intensità del traffico e rumori</i> <input type="checkbox"/> <i>zona popolare, residenziale o di prestigio</i>
<p>CONDIZIONI GIURIDICHE</p> <p><i>Si riferiscono alla presenza di vincoli</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> <i>esistenza di pesi (servitù attive e passive, usufrutto, ipoteche, ecc.)</i> <input type="checkbox"/> <i>vincoli urbanistici</i> <input type="checkbox"/> <i>condizione locativa</i> <input type="checkbox"/> <i>presenza di opere abusive</i>

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili si sono considerati i diversi aspetti che concorrono alla definizione dei parametri di valutazione, come l'andamento del mercato immobiliare, la zona e il contesto urbano, le infrastrutture, lo stato di manutenzione dell'edificio, le finiture dei locali e gli impianti in generale. Si è effettuata una ricerca, per via sintetica, mediante raffronto con fabbricati aventi medesime caratteristiche, attraverso indagini di mercato, e prezzi relativi a recenti contrattazioni di compravendita.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al fine della determinazione del valore di stima delle unità immobiliari, sono state calcolate, sulla base dei rilievi effettuati, le superfici commerciali determinate ai sensi della Norma UNI 10750:2005 (non più vigente in quanto è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 che però non entra nel merito dei metodi di stima)

(comprehensive cioè dei muri perimetrali esterni e tramezzature interne, la metà delle murature perimetrali confinanti con altre proprietà, il 25% dei balconi/terrazzi scoperti, il 35% dei balconi/terrazzi chiusi su tre lati, il 20% i locali accessori a servizio dell'abitazione quali cantine, il 50% dei box auto pertinenziali, il 100% dei box auto venduti singolarmente, il 35% dei sottotetti non abitabili e il 20% dei posti auto scoperti).

Alla luce di quanto su esposto lo scrivente perito, nel determinare il valore venale, cioè il più probabile prezzo di mercato realizzabile in una compravendita, si è avvalso di tutte le informazioni ricavate dal mercato immobiliare di Canale (CN) mediante: ricerche presso l'osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.), ricerche tramite borsino immobiliare (allegato 18) e da informazioni assunte direttamente in loco presso consulenti immobiliari.

Valori OMI: ZONA D1

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq
Magazzini	Normale	400,00 – 600,00
Negozi	Normale	1000,00 – 1500,00

Valori Borsino Immobiliare: ZONA Str. Canale S.Damiano di Asti, Str. Volpone, S.Defendente, S. Grato, S. Rocco, S. Guglielmo, Fornace, Cimitero. Molini - Semiperiferia

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq
Uffici	Normale	805,00 - 1.308,00
Box auto & Autorimesse	Normale	407,00 - 678,00
Magazzini	Normale	267,00 - 545,00
Capannoni	Normale	280,00 - 531,00

Con riferimento alla descrizione ed alle considerazioni che precedono, il sottoscritto CTU, procede nella determinazione del valore da attribuire alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, con la formazione di due lotti distinti, come segue:

LOTTO 1

Unità immobiliare	Destinaz.	Piano	Consistenza	Coeff.	Sup. commerciale
F. 14, p. 330 sub. 26	Locale commerciale e uffici	T	mq	100 %	205,80 mq
F. 14, p. 330 sub. 35 (ex 27)	Cantina	S1	mq	100 %	13,00 mq
TOTALE					218,80 mq

Valore iniziale = 1.300,00 €/mq

LOTTO 1	Dati catastali	Sup. Commerciale	Prezzo al mq.	Valore iniziale
LOCALE COMMERCIALE E UFFICI	F. 14, p. 330 sub. 26	205,80 mq	€ 1.200,00	€ 246.960,00
CANTINA	F. 14, p. 330 sub. 35	13,00 mq	€ 400,00	€ 5.200,00
TOTALE		218,80 mq		€ 252.160,00

A dedurre spese presunte per la regolarizzazione edilizia	
Importo presunto compenso professionale per redazione pratiche	€ 1.500,00
Importo presunto sanzione amministrativa e diritti	€ 1.300,00
TOTALE SPESE PRESUNTE	€ 2.800,00

TOTALE - LOTTO 1	€ 252.160,00 - 2.800,00	€ 249.360,00
arrotondamento - LOTTO 1		€ 249.000,00

Diconsi Euro: duecentoquarantanovemila/00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO 2

Unità immobiliare	Destinaz.	Piano	Consistenza	Coeff.	Sup. commerciale
F. 14, p. 330 sub. 36 (ex 25)	Magazzino	S1	412,00 mq	100 %	412,00 mq
TOTALE					412,00 mq

Valore iniziale = €/mq

LOTTO 2	Dati catastali	Sup. Commerciale	Prezzo al mq.	Valore iniziale
MAGAZZINO	F. 14, p. 330 sub. 36	412,00 mq	€ 400,00	€ 164.800,00
TOTALE		412,00 mq		€ 164.800,00

A dedurre spese presunte per la regolarizzazione edilizia	
Importo presunto compenso professionale per redazione pratiche	€ 1.500,00
Importo presunto sanzione amministrativa e diritti	€ 1.300,00
TOTALE SPESE PRESUNTE	€ 2.800,00

TOTALE - LOTTO 2	€ 164.800,00 - 2.800,00	€ 162.000,00
arrotondamento - LOTTO 2		€ 162.000,00

Diconsi Euro: centosessantaduemila/00

16

Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

Il trasferimento dei beni avviene da persona giuridica.

Il regime fiscale degli immobili pignorati comporta una vendita soggetta al pagamento di imposta di registro. La casistica di applicazione dell'I.V.A. dipende dalla tipologia di soggetto acquirente e di immobile trasferito.

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. 43-11965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 del 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 altrimenti non 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);*

A seguito dell'abolizione della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 e dell'entrata in vigore dal 01/10/2015 delle nuove normative sulla certificazione energetica si enuncia quanto segue.

Il bene destinato a magazzino non è soggetto all'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto rientra nei casi di esclusione così come enunciato nell'Allegato 1 lettera d) - Appendice A Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE - del DECRETO 26 giugno 2015 Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

Si provvede alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per quanto concerne il locale commerciale (sub. 26) e relativa cantina (sub. 35 ex 27) oggetto di pignoramento (allegato 20).

Per quanto sia ulteriormente necessario ed utile il sottoscritto CTU resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice.

Il sottoscritto CTU ha inviato copia della relazione di stima ai creditori precedenti o intervenuti, al custode ed al debitore nei termini previsti a mezzo di posta elettronica e/o posta ordinaria, nel rispetto della normativa anche regolamentare.

Quanto sopra esposto a disimpegno dell'incarico ricevuto.

Con premurosa osservanza.

Asti, 18/03/2022

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allegati:

Allegato 1 - Comunicazione inizio delle operazioni peritali

Allegato 2 - Estratto di mappa catastale

Allegato 3 - Ispezioni ipotecarie

Allegato 4 – Titolo legittimante il possesso ultraventennale

Allegato 5 - Visure catastali

Allegato 6 - Verbali di accesso

Allegato 7 - Elaborato grafico

Allegato 8 - Documentazione fotografica

Allegato 9 – Visura camerale

Allegato 10 – Planimetrie catastali

Allegato 11 – Elaborato planimetrico

Allegato 12 - Stralcio carta P.R.G.C.

Allegato 13 - Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione

Allegato 14 - Copia precedenti atti autorizzativi

Allegato 15 - Dichiarazione cessioni fabbricato

Allegato 16 - Interrogazioni Agenzie delle Entrate – Uff. Registro

Allegato 17 – Dichiarazione oneri condominiali

Allegato 18 – Ricerche presso O.M.I., e stralcio borsino immobiliare

Allegato 19 – Ricevuta avvenuta variazione catastale

Allegato 20 – Attestazioni di prestazione energetica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it