

Tribunale di Asti
Esecuzione Immobiliare n. 155/2022



RELAZIONE

a seguito di richiesta di chiarimenti/integrazioni da parte dell'Avv. Marinella Bellini

Il sottoscritto Arch. Capusso Stefano, con studio in via Fontana n. 19 ad Asti, in qualità di CTU incaricato relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 155/2022,



PREMESSO CHE

- in data 07/07/2023 provvedeva al caricamento della relazione di perizia tramite il portale "procedure.it";
- in data 09/10/2023 riceveva comunicazione di richiesta di chiarimenti ed integrazioni da parte dell'Avv. Marinella Bellini, delegata allo svolgimento delle operazioni di vendita, con documento sottoscritto il 15/09/2023.

tutto ciò premesso, il sottoscritto

DICHIARA quanto segue

a fronte delle richieste avanzate, si riportano di seguito i chiarimenti, formulati a punti, per quanto di propria competenza:



- 1) *"Pronunciarsi sulla possibilità di porre in vendita altresì l'unità immobiliare di cui al Foglio 8, Part. 532, Sub. 5, non oggetto di pignoramento"*

Ad oggi il Subalterno 5, censito come Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.), identifica l'area esterna comune ai subalterni 2 (abitazione), 3 (autorimessa) e 4 (ricovero attrezzi agricoli). Essendo questi ultimi, tutti di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg

(debitori), il sub. 5, benché non risulti intestato ad alcun soggetto, è di fatto un bene comune agli attuali proprietari. I Sigg _____, infatti, vantano entrambi diritti sull'area in esame. La vendita dei beni subb. 2, 3 e 4 implica automaticamente il trasferimento della proprietà del sub. 5, in qualità di area comune agli stessi. Pertanto, lo scrivente reputa congruo includere nel pignoramento anche il bene censito al foglio 8, part. 532, subalterno 5. La valutazione di tale superficie è compresa all'interno della stima prodotta dallo scrivente.



2) *“Acquisisca la Convenzione (repertorio n. 10488 - raccolta n. 1616) del 17/11/2005 stipulata dai Sigg. _____ con il Comune di Mango”:*

Si riporta, in allegato alla presente, copia della Convenzione sopracitata, già allegata alla relazione di perizia, ma, in questa sede, implementata con altra documentazione fornita a seguito di richiesta formale al comune di Mango. Nello specifico, si allega copia della Convenzione unitamente a: Polizza Fideiussoria n. 113 00434125, Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 75, Schema di convenzione, Tavola di progetto, Computo metrico estimativo e Certificato di Destinazione Urbanistica.

3) *“Verifichi se sia intervenuta la cessione gratuita al Comune di Mango della striscia di terreno (insistente sul sub. 5) di cui alla Convenzione sopra indicata e, qualora non intervenuta, dica quali siano gli incumbenti da svolgere per renderla all’occorrenza possibile, dal momento che il sub. 5 non è intestato”:*

La concessione gratuita al Comune di Mango relativa alla porzione di terreno presa in esame non si è mai concretizzata. Ad oggi, l’area di cui sopra risulta inclusa nella particella 532 (derivante da frazionamento mappale 465 citato all’interno della Convenzione) di proprietà dei Sigg

L’acquisizione da parte del Comune, senza indennizzo, potrà avvenire a semplice richiesta dello stesso in qualsiasi momento. Ciò comporterà il frazionamento dell’attuale mappale 532 in due distinte particelle: di queste, una rimarrà sedime pertinenziale del fabbricato di civile abitazione, l’altra diverrà verde/parcheggio ad uso pubblico, a favore del Comune di Mango. Il frazionamento determinerà una riduzione della superficie attualmente occupata dal cortile identificato dal subalterno 5 (bene comune non censibile). Come già detto al precedente punto 1, il sub.5, benché non risulti in capo ad alcun soggetto, è di fatto un bene comune alle attuali porzioni edificate. Il medesimo criterio si applicherebbe anche in caso di vendita dei beni subb. 2, 3 e 4 a diversi soggetti e per quote differenti. Ogni titolare di una quota di proprietà dei subb. 2, 3 o 4 vanterebbe, infatti, un diritto sul sub.5.

Si precisa, inoltre, che ad oggi, rispetto a quanto previsto dalla Convenzione, come è stato possibile verificare in fase di sopralluogo, non risultano completate le opere in progetto relative alla creazione delle aree a verde e a parcheggio. Attualmente la superficie si presenta con manto asfaltato in discrete condizioni. Dal confronto con il tecnico del Comune di Mango, è emerso che occorre portare a compimento la Convenzione, eseguendo i lavori come da progetto approvato, ed



effettuare il frazionamento dell'area in esame. Fino ad avvenuto trasferimento al Comune, l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa spetta al proprietario. Si precisa che, in caso di alienazione dei beni, ogni obbligo ed onere previsto dalla Convenzione, viene trasferito ai futuri acquirenti.

4) *“Esperisca sopralluogo presso l'immobile pignorato al fine di eseguire accesso nella camera degli armadi per fornire descrizione e documentazione fotografica”*

Lo scrivente, in data 06/11/2023, dopo numerosi tentativi risultati vani, ha potuto accedere ai beni visionando la camera in oggetto. Di tale ambiente si allega esaustiva documentazione fotografica.

5) *“Precisi se le difformità segnalate in perizia quanto ai fabbricati siano state sanate con la variazione catastale dal medesimo effettuata ovvero se ne residuino e, in caso affermativo, se le medesime siano sanabili ed a quanto ammontino i costi per provvedere alla sanatoria”*

Sotto il profilo catastale lo scrivente ha provveduto ad aggiornare la situazione attraverso idonea variazione (n. CN0070865 del 13/06/2023) per “diversa distribuzione interna”. In occasione dell'ultimo sopralluogo datato 06/11/2023, in cui si è potuto finalmente visionare la camera da letto al piano terra, non esaminata in precedenza, lo scrivente ha accertato l'assenza di cabina armadi presente all'interno della scheda catastale. Tale rilevazione risulta non influire sulla compravendibilità del bene.

Dal punto di vista urbanistico comunale permangono le difformità così come descritto all'interno dell'elaborato peritale. Sarà cura della parte acquirente regolarizzare tale situazione attraverso idonea pratica edilizia in sanatoria. Considerando le spese accessorie che ne deriveranno (opere edili per eventuali interventi atti alla rimozione degli abusi, diritti di segreteria, oneri, oblazioni, prestazioni professionali), lo scrivente ritiene congruo stimare una spesa pari a € 6.000.

6) *“Indichi la superficie commerciale del Lotto 1, nonché quella calpestabile dei fabbricati rientranti nel medesimo”*

Il Lotto 1 comprende i mappali 532 e 553, tra loro confinanti ed aventi una superficie rispettivamente di 1.650 mq (corrispondente all'ente urbano della particella che ospita il fabbricato) e 1.280 mq, per un totale di 2.930 mq. Come già riportato all'interno dell'elaborato peritale, la superficie calpestabile della villa unifamiliare in oggetto risulta la seguente, divisa per subalterni:



- subalterno 2: 445,50 mq, di cui 87,60 mq (locali accessori), 129 mq (abitazione), 64,80 mq (terrazzo scoperto), 15,70 mq (balconi), 18,70 mq (portico), 75,20 mq (sottotetto), 54,50 mq (sottotetto non abitabile);
- subalterno 3: 63,20 mq;
- subalterno 4: 55,30 mq.

Per un totale di **564 mq** calpestabili.

7) *“Indichi la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto”*

Il valore di stima determinato all’interno dell’elaborato peritale tiene intrinsecamente conto del presente punto.

8) *“Indichi l’eventuale incidenza, sul valore del Lotto 1, della servitù sotterranea di acquedotto pubblico gravante sul terreno di pertinenza del fabbricato”*

Come per il punto n.7, lo scrivente dichiara che il valore di stima determinato all’interno dell’elaborato peritale tiene intrinsecamente conto del presente quesito.

Si allegano:

- Convenzione;
- Documentazione fotografica (camera)

Asti, lì 16/11/2023

Il CTU

Arch. Capusso Stefano

