
TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.



Esecuzione Immobiliare 26/2022 del R.G.E.

INTEGRAZIONE A PERIZIA GIA' DEPOSITATA richiesta con disposizione del Giudice Esecutore in seguito a udienza del 31/10/2023

all'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Oberto Giorgio

promossa da

Cassa di Risparmio di Asti

Sede legale: Piazza Libertà n. 23 - Asti

Codice fiscale: 00060550050 sostituita da:

BCC Npls 2022 Srl

Via Vittorio Alfieri, 1

Conegliano (TV)

Codice Fiscale n. 05316750263

contro

XXX



INTEGRAZIONE

Quesito n. 1

Il CTU integri la perizia provvedendo a specificare in cosa consiste la mancata conformità catastale, se si tratti di una situazione sanabile e in che misura essa incida sul valore del compendio pignorato.

Risposta del CTU al quesito

Per quanto riguarda i fabbricati le difformità catastali rilevate in sede di sopralluogo sono state risolte con l'aggiornamento catastale eseguito dal sottoscritto CTU in data 26/10/2022.

I dati catastali inseriti in perizia sono aggiornati.

Per quanto riguarda l'area su cui insistono i fabbricato e i relativi cortili, non c'è corrispondenza tra l'area pignorata (particella catastale n. 164 del foglio n. 25 del comune di Poirino) e l'area effettivamente occupata e recintata come indicato al punto 1 nel paragrafo "Servitù" della perizia giù depositata, che riporto:

Il fabbricato è censito sulla particella catastale n. 164 pignorata che confina a Est con la particella n. 417 di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento. Essendo della medesima proprietà la recinzione del fabbricato pignorato comprende anche la particella 417 che non viene messa in vendita e rimarrà di proprietà degli esecutati. Gli esecutati dovranno mantenere il passaggio attraverso il cortile pignorato in quanto la particella 417 rimane interclusa. Sul Subalterno 117 si verrà pertanto a costituire una servitù di passaggio a favore della particella n. 417.

A mio avviso la situazione è sanabile con la costituzione della servitù di passaggio sulla particella 164 a favore della particella 417. Tale servitù che dovrà essere costituita e inserita nel decreto di vendita in modo che sia trascritta nei pubblici registri.

Il deprezzamento relativo alla servitù da costituire è già stato evidenziato in perizia nella tabella dei costi per sanatorie con al cifra di 10.000,00 euro.

Il valore per la vendita indicato nella perizia depositata, comprende già la decurtazione della cifra relativa alla nuova servitù.

Quesiti nn. 2 e 3

2. Accerti la sussistenza di convenzioni edilizie e/o urbanistiche insistenti sul compendio pignorato;

3. Nel caso sussistano convenzioni edilizie e/o urbanistiche il CTU provveda a reperire il testo integrale delle suddette convenzioni e rediga una nota esplicativa – **da integrare nella perizia in atti** – volta ad illustrarne **integralmente** il contenuto

Risposta del CTU al quesito

Nel capitolo Servitù ed Usi Civici della perizia depositata, per il bene n. 2, viene segnalato il seguente vincolo fatto con il comune di Poirino per la costruzione del capannone artigianale:

Vincolo ad uso pubblico dell'area parcheggio su una parte del cortile comune Sub 117, stipulato con atto rogito notaio Edoardo Barbarossa di Chieri in data 11 ottobre 2006, repertorio n. 66148, debitamente registrato a Chieri in data 18/10/2006 e trascritto in data 14 novembre 2006 ai numeri 58098/35439. Il vincolo è stato costituito in seguito alla attività commerciale eseguita in questo laboratorio. Tale vincolo rimane in carico anche in seguito a vendita e non può essere cancellato se non in accordo con il comune di Poirino.

Si premette che si tratta di un vincolo riconducibile a standards urbanistici previsti dall'art. 21 della Legge Regionale n. 56 del 1977.

Copia del testo integrale del vincolo con relativa planimetria è stata allegata alla perizia al n. 14 degli allegati trasmessi per via telematica.

Per completezza la stessa copia viene nuovamente allegata alla presente integrazione.

Si riporta l'approfondimento dei singoli punti del vincolo:

- il vincolo riguarda due aree del cortile dei beni pignorati da destinare ad uso parcheggio pubblico. Un'area ha dimensioni 25 x 7 metri e la seconda ha dimensioni di 15 x 5 metri;

- la durata del vincolo durerà fino al momento in cui verrà a cessare la destinazione commerciale al dettaglio dell'unità immobiliare del laboratorio artigianale ora censito al catasto urbano sul Foglio n. 25 mappale n. 164 sub. 120 categoria C/3 (laboratorio per arti e mestieri).

Il vincolo era stato fatto riferendosi alla data del 11/10/2006 che individuava l'intero immobile al piano terra censito al catasto urbano sul Foglio n. 25 mappale n. 164 subalterno 2.

Attualmente la parte del fabbricato destinata a esercizio commerciale è solo quella censita con Subalterno 120.

La cancellazione del vincolo si potrà fare dopo la cessazione della attività commerciale, in accordo con il Comune di Poirino che dovrà acconsentire.

Se l'acquirente vorrà eliminare la parte commerciale, destinandola ad altra attività (esempio: magazzino oppure locale artigianale produttivo) potrà in accordo con il comune di Poirino cancellare il vincolo.

- le spese per la cancellazione del vincolo saranno a carico del proprietario dell'immobile;
- il vincolo non prevede limiti al prezzo di vendita degli immobili;
- in caso di vendita vi è obbligo per l'acquirente a mantenere le aree ad uso parcheggio pubblico e quindi accessibili, fino a quando ci sarà la destinazione commerciale del fabbricato;
- non sono previsti limiti al canone di locazione del fabbricato;
- non sono previsti diritti di prelazione a favore di terzi o del comune.
- non ci sono clausole di affrancazione a favore dei futuri cessionari;
- non ci sono divieti alla rivendita;
- gli esecutati, con la firma del vincolo, si sono impegnati per se ed aventi causa a qualsiasi titolo a non modificare il vincolo senza la esplicita autorizzazione del Comune di Poirino;

Il sottoscritto CTU ha inoltre verificato quanto segue:

il vincolo non è riconducibile a convezioni con enti per l'edilizia residenziale pubblica o edilizia agevolata.

Si precisa inoltre che, come indicato in premessa nel criterio di stima riportato nella perizia già depositata, il valore che è stato considerato tiene già conto del vincolo.

Tale vincolo non ha un impatto rilevante sul valore in quanto l'area vincolata si può utilizzare per il parcheggio dei visitatori e dei clienti. Se cessa l'attività commerciale il vincolo può essere tolto. Inoltre nelle immediate vicinanze, a fianco della strada provinciale, vi è un'ampia area a parcheggio pubblico, asfaltata e ben delimitata, che rende il parcheggio presso il cortile pignorato di scarsissimo interesse pubblico.

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la integrazione richiesta presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Oberto Giorgio, Strada Annunziata n. 4 - 12064 La Morra (CN)
Mail: giorgio.oberto@tiscali.it
PEC: giorgio.oberto@pec.it (nuova PEC di recente acquisizione da utilizzare per future comunicazioni)

La Morra, li 09/11/2023

Il C.T.U.

Oberto Giorgio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it