

TRIBUNALE DI VERCELLI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAPPORTO DI STIMA – rev1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 2/2023

Reg. Gen. Esec.

promossa da

Privacy

Contro

###Privacy###

Giudice

DOTT. EDOARDO GASPARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tecnico incaricato:

Dott. Ing. Chiara Maffei

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli n. A1063

C.F. MFF CHR 77C64 F754W – P.IVA 02031320183

recapiti:

Via Spagna n. 102 - 13100 Vercelli

Cell. 329/3542169

E_mail: maffei.chiara@gmail.com

E_mailPEC: chiara.maffei@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

PREMESSA.....	4
QUESITI.....	5
Verifiche ed adempimenti preliminari: riscontro in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.....	8
1) Identificazione dei beni oggetto di pignoramento	8
2) Descrizione del bene con precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972	12
3) Indicazione data inizio della costruzione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967.....	19
4) Indicazione della licenza/concessione edilizia per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967	20
5) Certificato di destinazione urbanistica.....	21
6) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale	21
7) Verifica intestazione immobile all'atto della notifica del pignoramento	21
8.1) Verifica provenienza del bene immobile, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento	21
8.2) Verifica sussistenza oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli e oneri	22
9) Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	22
10) Formazione lotti	27
11) Stato di possesso degli immobili	27
12) Procedura espropriativa per pubblica utilità	28
13.1) Planimetria dell'immobile	28
13.2) Documentazione fotografica degli immobili	28
14) Descrizione lotti di vendita	28
15) Versione perizia di stima in conformità alla direttiva in materia di privacy	28
16) Check List dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c.....	28



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1

- 1 Nuovo Catasto Terreni:** estratto di mappa dei terreni su cui insistono i beni immobili pignorati
- 2 Nuovo Catasto Urbano:** visure catastali attuali, visure catastali storiche, planimetrie immobili

ALLEGATO 2

- 1 Pianta immobili censiti al N.C.E.U. - Rilievo stato di fatto**
- 2 Descrizione immobili:** descrizione di dettaglio della consistenza dell'immobile, delle caratteristiche interne ed esterne e dello stato con **documentazione fotografica** a seguito dei sopralluoghi in data 10.03.2023 e 25.05.2023
- 3 Verbale di sopralluogo** in data 10.03.2023 e 25.05.2023

ALLEGATO 3

Esito ricerca **autorizzazioni edilizie** ed altra documentazione/autorizzazione rilasciate dal Comune di Vignale M.to per gli immobili oggetto di pignoramento

ALLEGATO 4

Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 5

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative al bene immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

ALLEGATO 6

P.R.G.C. Comune di Vignale M.to: estratto planimetrico con relativa legenda ed estratto N.T.A. (art. 36)

ALLEGATO 7

Verifica sussistenza contratti di affitto in essere e storico dei contratti di affitto relativi agli immobili oggetto di pignoramento

ALLEGATO 8

Certificazione APE

ALLEGATO 9

Planimetria attestante la costituzione della servitù di passaggio
(rif.to atto Rep. n. 70126/16385 del 01.02.2013, allegato F)

SOGGETTI COINVOLTI

Esecuzione immobiliare RGE n.2/2023 promossa da ***Privacy***

contro

creditore procedente

###Privacy###,

debitore executato**PREMESSA**

Privacy, con atto di pignoramento immobiliare Rep. n.2936/2022 del 16.12.2022, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale M.to in data 19.01.2023 al n.306 del registro generale e n.274 del registro particolare, dichiarava di voler sottoporre ad esecuzione forzata immobiliare i beni immobili, comprese accessioni, pertinenze, dipendenze e diritti, di proprietà dell'###Privacy### siti in Vignale M.to (AL), località Ca' Accatino, di proprietà dell'esecutato, **per la quota di 1/1 di proprietà**, così censiti:

Terreni del Comune di Vignale M.to (AL)

- Immobile 1: foglio 18 mappale 299, qualità vigneto, classe 1, consistenza 49 are 70 ca;
- Immobile 2: foglio 18 mappale 340, qualità vigneto, classe 1, consistenza 59 are 20 ca;
- Immobile 3: foglio 18 mappale 342, qualità vigneto, classe 1, consistenza 6 ca;

Fabbricati del Comune di Vignale M.to (AL)

- Immobile 4: foglio 18 mappale 136, subalterno 11, cat. A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 179 m², superficie escluse aree scoperte 179 m², Località Ca' Accatino n.1, piano T-2;
- Immobile 5: foglio 18 mappale 136, subalterno 12, cat. D/10, Località Ca' Accatino n.1, piano T-1-2-S1;
- Immobile 6: foglio 18 mappale 136, subalterno 13, cat. BCNC (centrale termica), Località Ca' Accatino n.1, piano T;
- Immobile 7: foglio 18 mappale 136, subalterno 8, cat. BCNC (cortile e verde comune), Località Ca' Accatino, piano T-S1.

L'istanza fu accolta ed ha avuto inizio la procedura di Esecuzione Immobiliare RGE n. 2/2023 per la quale il Presidente Giudice Esecutore Dott. Edoardo Gaspari, ha disposto la consulenza tecnica, nominando il Consulente Tecnico d'Ufficio nella persona dello scrivente Ing. Chiara Maffei.



QUESITI

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione, Dott. Edoardo Gaspari in data 20.02.2023 nomina Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Dott. Ing. Chiara Maffei, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli al n. A1063, con studio in Vercelli, via Spagna n.102, che in data 20.02.2023 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione, visto l'art. 173bis disp.att.c.p.c., ha affidato allo scrivente il seguente quesito:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di procedura civile**, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo, cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo, cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di



matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso, cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;



14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Verifiche e adempimenti preliminari: riscontro in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Il CTU ha constatato che il creditore procedente ha depositato in data 16.02.2023 la documentazione ipocatastale ex art. 567, comma 2, attestante le risultanze delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale M.to dei registri catastali e ipotecari per tutto il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, unitamente all'estratto di mappa del Catasto Terreni.

Riferendosi ai disposti dell'art. 567, 2° comma, c.p.c., il CTU, quindi, ha verificato che:

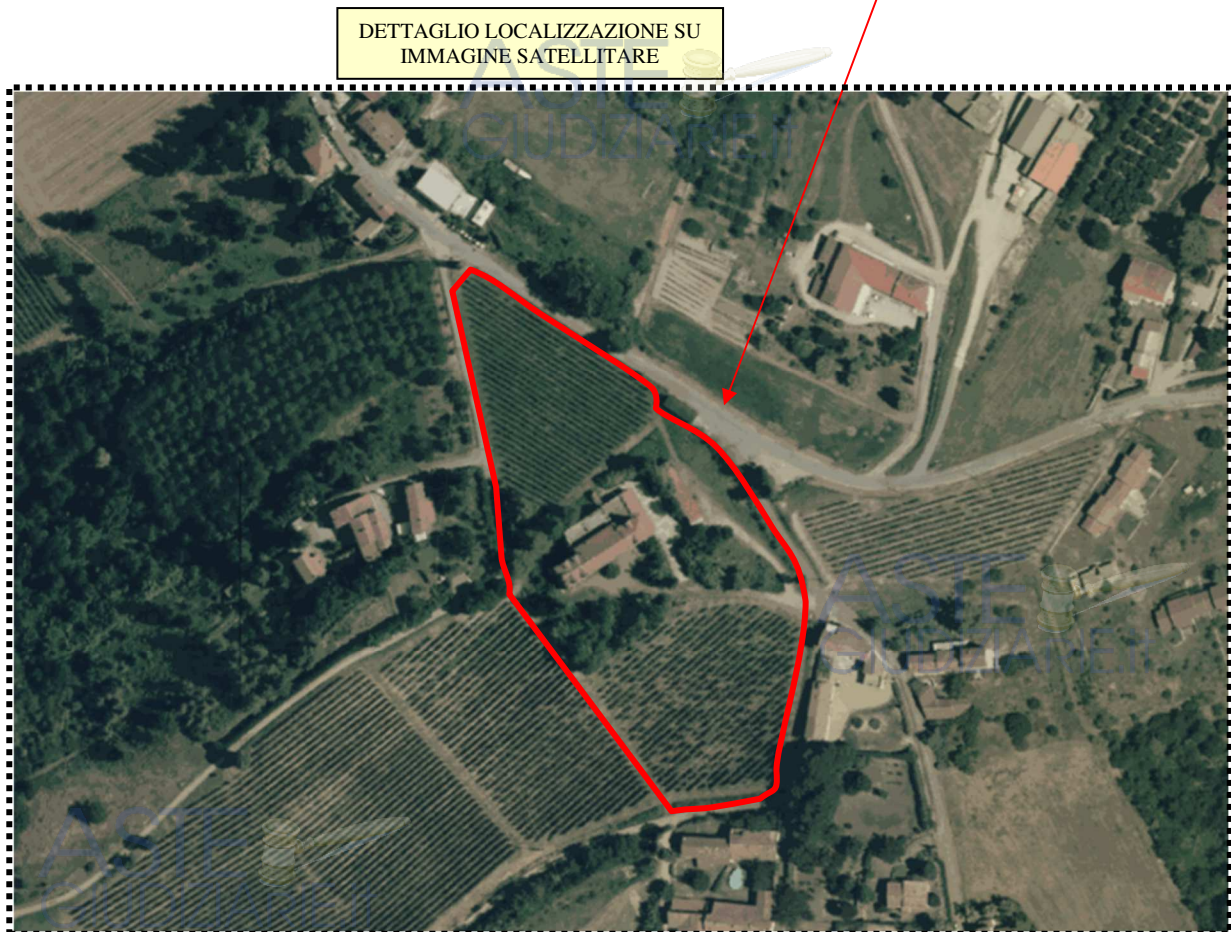
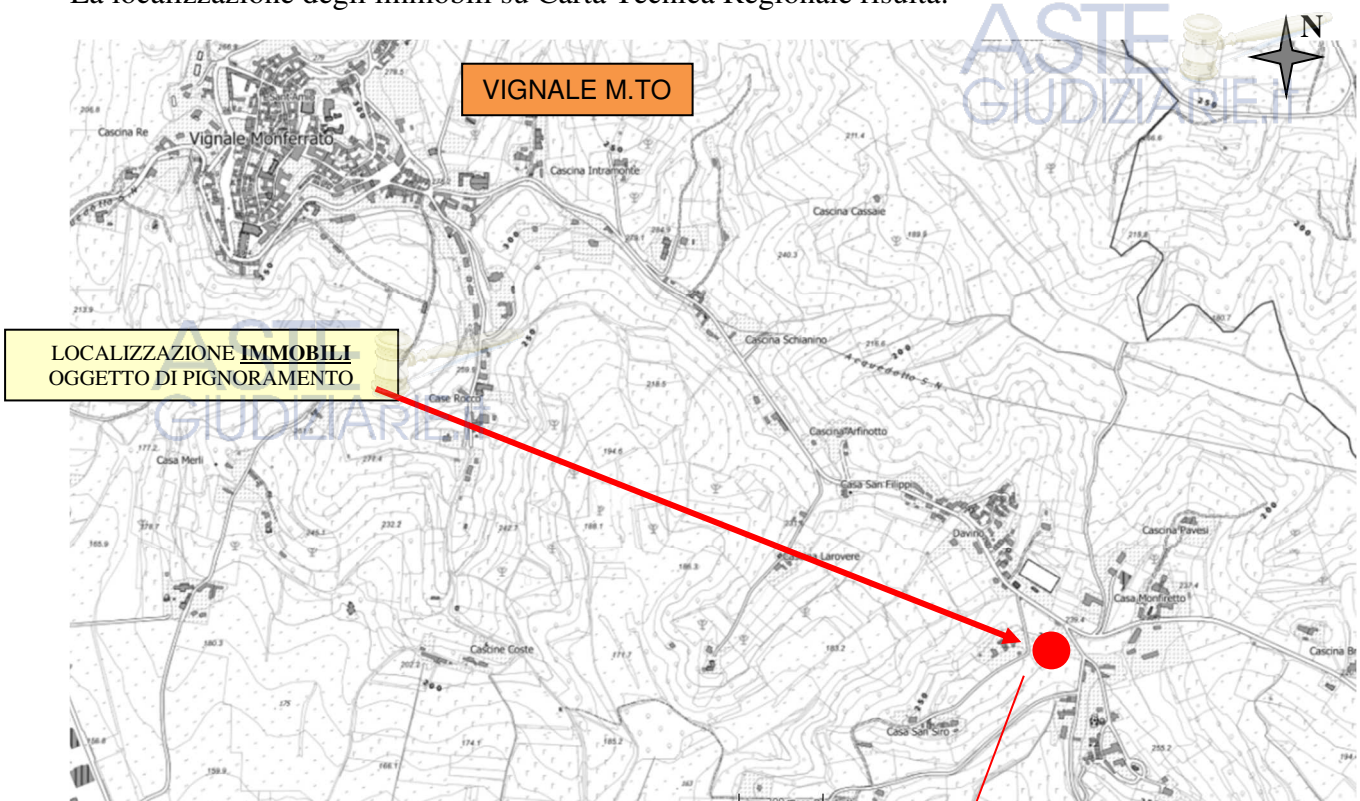
- **certificazione delle iscrizioni:** la certificazione si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e si estende in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato (essendo il pignoramento stato trascritto il 19.01.2023, il riferimento temporale risulta il 19.01.2003);
- **certificazione delle trascrizioni:** la certificazione, sia a favore che contro, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (essendo il pignoramento stato trascritto il 19.01.2023, il riferimento temporale risulta il 19.01.2003) ed è stato richiesto in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato;
- **estratto catastale attuale:** esso non è stato depositato dal creditore procedente; è stato richiesto dallo scrivente ed è riportato all'Allegato 1.1;
- **estratto catastale storico (visure storiche):** esso è stato depositato dal creditore procedente; è stato richiesto dallo scrivente ed è riportato all'Allegato 1.2;

1) Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Gli immobili oggetto di pignoramento sono localizzati in località Ca' Accatino del Comune di Vignale M.to (AL) e sono costituiti rispettivamente da azienda agricola-viticola comprendente la tenuta, con cortile e giardino antistante e retrostante, di tre piani fuori terra e un piano interrato, servita da scala interna, e da capannone ad uso ricovero mezzi agricoli di un piano fuori terra, nonché da

terreni a vigneto contermini ai fabbricati, sulla sommità collinare in posizione panoramica rispetto al contesto.

La localizzazione degli immobili su Carta Tecnica Regionale risulta:



Nello specifico, gli immobili risultano così localizzati:

N.	IMMOBILE RIF. CATASTALE	ORIENT.	CONFINI				MAPPA CATASTALE
			NORD	EST	SUD	OVEST	
1	Foglio 18 part. 299	-	part. 248 / strada	strada	part. 255- 136	strada	
2	Foglio 18 part. 340	-	part. 136	strada	strada	part.339	
3	Foglio 18 part. 342	-	part. 339- 340	part. 340	strada	part. 339	
2	Foglio 18 part. 136 (sub.11-12-13-8)	sud-est / nord-ovest	part. 299	strada	part. 340	part.339	



L'identificazione catastale degli immobili risulta la seguente:

NUOVO CATASTO TERRENI - COMUNE DI VIGNALE M.TO							
FOGLIO	PART.	CAT.	CL.	CONS.	R.D.	R.A.	DESCRIZIONE
18	299	vigneto	1	49 a 70 ca	€ 57,75	€ 33,37	Terreno a vigneto
18	340	vigneto	1	59 a 20 ca	€ 68,79	€ 39,75	Terreno a vigneto
18	342	vigneto	1	6 ca	€ 0,07	€ 0,04	Terreno a vigneto

NUOVO CATASTO URBANO - COMUNE DI VIGNALE M.TO									
FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	C L.	CONS.	RENDITA	SUP.CAT.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE
18	136	11	A/2	2	7 vani	€ 596,51	179 m ² (escluse aree scoperte 179 m ²)	Ca' Accatino n.1	Abitazione di tipo civile piano T-2
18	136	12	D/10	-	-	€ 21368,00	.	Ca' Accatino n.1	Fabbricato rurale con fini strumentali all'agricoltura
18	136	13	BCNC	-	-	-	-	Ca' Accatino n.1	Centrale termica
18	136	8	BCNC	-	-	-	-	Ca' Accatino n.1	Cortile e verde comune

La storia catastale degli immobili risulta la seguente:

ATTUALE	A FAR DATA DA	DERIVANTE DA	A FAR DATA DA	A FAR DATA DA	
NUOVO CATASTO TERRENI VIGNALE M.TO IMMOBILE 1	Foglio 18 part. 299, vigneto, cl.1, cons. 49 a 70 ca	27.01.1999 costituzione	Foglio 18 part. 136, 137, 300	Impianto meccanografico del 20.06.1984	
NUOVO CATASTO TERRENI VIGNALE M.TO IMMOBILE 2	Foglio 18 part. 340, vigneto, cl.1, cons. 59 a 20 ca	31.12.2012	Foglio 18 part. 138, 300	Impianto meccanografico del 20.06.1984	
NUOVO CATASTO TERRENI VIGNALE M.TO IMMOBILE 3	Foglio 18 part. 342, vigneto, cl.1, cons. 6 ca	31.12.2012	Foglio 18 part. 138, 300	Impianto meccanografico del 20.06.1984	
NUOVO CATASTO FABBRICATI VIGNALE M.TO IMMOBILE 4	Foglio 18 part. 136 sub. 11, cat.A/2, cl.2, cons. 7 vani	13.12.2005	Foglio 18 part. 136 sub. 7, 9, 10	12.12.2002	
NUOVO CATASTO FABBRICATI VIGNALE M.TO IMMOBILE 5	Foglio 18 part. 136 sub. 12, cat.D/10, cl.2, cons. 7 vani	13.12.2005	Foglio 18 part. 136 sub. 7, 9, 10	12.12.2002	
				Foglio 18 part. 136 sub. 3, 4, 5	27.09.1990 (costituzione)
				Foglio 18 part. 136 sub. 3, 4, 5	27.09.1990 (costituzione)

NUOVO CATASTO FABBRICATI VIGNALE M.TO <u>IMMOBILE 6</u>	Foglio 18 part. 136 sub. 13, BCNC	13.12.2005	Foglio 18 part. 136 sub. 7, 9, 10	12.12.2002	Foglio 18 part. 136 sub. 3, 4, 5	27.09.1990 (costituzione)
NUOVO CATASTO FABBRICATI VIGNALE M.TO <u>IMMOBILE 7</u>	Foglio 18 part. 136 sub. 8, BCNC	12.12.2002	Foglio 18 part. 136 sub. 3, 4, 5	27.09.1990 (costituzione)		

Data la consistenza, la natura e la localizzazione dei beni immobili si ritiene opportuno indentificare 1 lotto di vendita:

ID LOTTO	ID IMMOBILE	RIF.TO CATASTALE
Lotto 1	Immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	Catasto Terreni – Foglio 18 part. 299, 340, 342 Catasto Fabbricati - Foglio 18 part. 136, sub. 11, 12, 13, 8

2) Descrizione del bene con precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972

Immobili 1-2-3

I beni immobili 1, 2, 3 oggetto di esecuzione sono costituiti da terreni condotti a vigneto di complessivi 10.896 m² in contesto collinare e in buona esposizione a cui si accede mediante strade sterrata in parte di proprietà e in parte con diritto di servitù di passaggio poste lungo il confine ovest degli stessi terreni e dalla viabilità comunale.



VISTA del fabbricato dalla viabilità comunale



VISTA dei vigneti afferenti all'ex Tenuta Colonna

Immobili 4-5-6-7

I beni immobili 4, 5, 6 e 7 costituiscono il fabbricato dell'azienda agricola-viticola denominata "ex Tenuta Colonna", comprendente la tenuta (sub. 11 ad uso residenza – immobile 4, sub. 12-parte ad uso agriturismo / azienda viticola) di tre piani fuori terra e un piano interrato, servita da scale interne, con cortile e giardino antistante e retrostante (sub. 8 – immobile 7), centrale termica (sub. 13 – immobile 6), e da capannone ad uso ricovero mezzi agricoli di un piano fuori terra (sub. 12-parte).





VISTA del fabbricato facciata sud-est dal cortile interno



Immagine della tenuta fine anni '90, ai tempi della sua



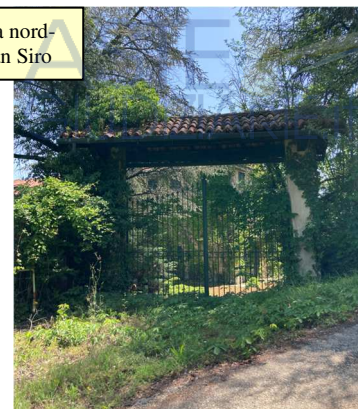
L'accesso carraio e pedonale alla tenuta avviene da viabilità pubblica, S.P. 72, e da via Ca' San Siro (si veda la planimetria di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 2.1 e 2.2).



VISTA del fabbricato facciata sud-est - accesso da S.P. 72



VISTA del fabbricato facciata nord-ovest - accesso da via Ca' San Siro



La Tenuta Colonna era molto conosciuta come *Wine Resort* quale azienda viticola e agriturismo nei più prestigiosi circuiti enogastronomici ed è nata dalla ristrutturazione di una antica casa patronale settecentesca.

VISTA DALL'ALTO della tenuta e del capannone ad uso ricovero



Al piano terreno sono presenti: ingresso, soggiorno, salotto, disimpegno, dispensa, ufficio, sala degustazione vini, sala da pranzo, cucina aziendale, due bagni con antibagno, magazzino, terrazzo (sub.12), cucina, lavanderia e bagno (sub. 11), centrale termica (sub.13).

VISTA della sala degustazione vini e della cucina aziendale al piano terra



VISTA del locale ufficio e dell'ingresso al piano terra



Al piano interrato sono presenti due centrali termiche, ripostiglio, bagno, tre cantine, un portico aperto, locale macchinari, infernot localizzato nell'interpiano tra piano interrato e piano terra (sub. 12).



VISTA della cantina ai tempi dell'attività della Tenuta e del locale infernot allo stato attuale

Al piano primo sono presenti: sette camere, sei bagni, disimpegni, sala degustazione vini, terrazzo, terrazzo coperto e cinque balconi (sub. 12).



VISTA della sala degustazione vini al 1° piano

Al piano secondo due camere, bagno (sub.11), due camere, bagno e soppalco (sub.12).



VISTA della camera soppalcata al 1°/2° piano



Si presenta arredato; non è presente ascensore per accedere alle camere ai piani primo e secondo. Quali pertinenze dell'edificio sono presenti cortile e giardino (sub. 8) e un capannone di modeste dimensioni ad uso ricovero per mezzi agricoli di un piano fuori terra (sub.12), caratterizzato da struttura in c.a., comprese soletta di calpestio e soletta di copertura; quest'ultima risulta piana ad una falda con manto in coppi. La finitura interna delle pareti è a cemento grezzo così come la soletta di calpestio e di copertura, mentre la finitura esterna delle murature è ad intonaco tinteggiato. Gli infissi sono metallici verniciati con vetro singolo. Sono presenti allacci alle reti di servizi quali rete elettrica e acquedotto.



VISTA esterna e interna del capannone ad uso ricovero per mezzi agricoli



Complessivamente il compendio si presenta in ottimo stato manutentivo; in sede di sopralluogo si è rilevata solo una crepa localizzata in corrispondenza delle murature tra il corpo scala e la sala degustazioni vini al piano primo, verosimilmente dovuta ad assestamenti dell'immobile, che andrà monitorata nel tempo e che potrebbe richiedere indagini statico-strutturali specifiche.



Sono presenti tutti gli allacciamenti ai servizi di acquedotto, fognatura, gas, linea elettrica, linea telefonica.

A livello strutturale, l'edificio ha struttura portante in muratura con copertura a struttura lignea e manto in tegole, lattonerie in rame.

Le porte di ingresso sono in legno vetrato o meno e di tipo non blindato, con sistema di chiusura a serratura e/o chiavistello interno; gli infissi interni sono in legno e vetro, così come gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo con sistema di oscuramento a persiane di colore verde. Nel complesso le superfici vetrate sono di notevole dimensione, nel rispetto dell'impianto architettonico originario dell'edificio (fienile), rendendo tutti i locali molto luminosi.

Complessivamente le finiture sono di pregio/lusso con pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gres, cotto anticato, parquet, pietra, granito. I terrazzi e i balconi hanno ringhiere in ferro battuto lavorato e pavimentazione in piastrelle di cemento/ceramica, mentre i cortili sono in autobloccanti, ad eccezione di una parte del cortile posto sul retro del fabbricato adibito a giardino.

A livello impiantistico, l'impianto elettrico è stato rifatto nel corso delle ristrutturazioni anni 1992-2002 e le relative certificazioni sono agli atti degli archivi edilizi comunali come allegato ai certificati di agibilità. Il riscaldamento avviene mediante caldaie a gas ed è presente impianto di condizionamento. Le finiture interne dei rivestimenti sono in piastrelle di porcellana/ceramica per i bagni e la cucina e ad intonaco per le restanti stanze, mentre le finiture esterne sono ad intonaco tinteggiato.

Quale pertinenza all'edificio risulta una tettoia aperta su tre lati a struttura mista con pilastri in c.a., travi in profilati metallici e orditure di copertura lignee; da segnalare il manto di copertura in lastre ondulate in fibrocementoamianto,

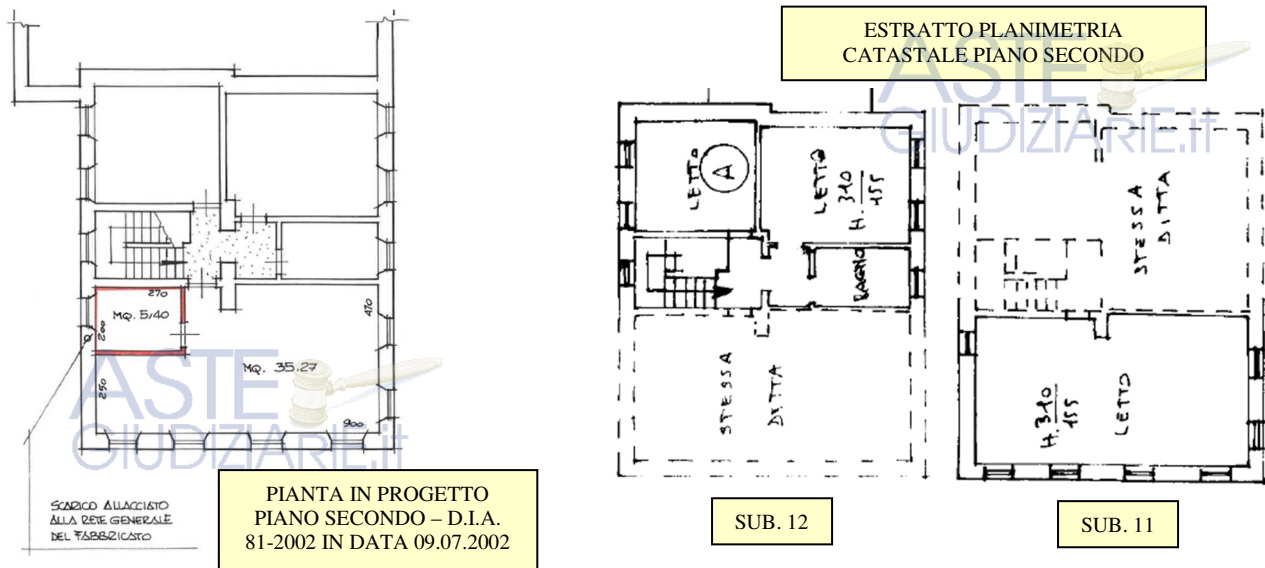
apparentemente non danneggiate ma potenzialmente pericolose per la salute pubblica in ragione del rilascio di fibre aerodisperse causato dallo stato conservativo con necessità di celere smaltimento ai sensi di legge.



In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile, di cui all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e s.m.i., si specifica che la debitrice esecutata non è soggetto IVA (Onlus) e che l'immobile è solo in parte ad uso abitativo (categoria catastale A/2) mentre per la restante parte è ad uso azienda agricola (categoria catastale D/10); ai sensi dell'art. 10 comma 8bis/8ter del D.P.R. 633/1972 e s.m.i. la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.

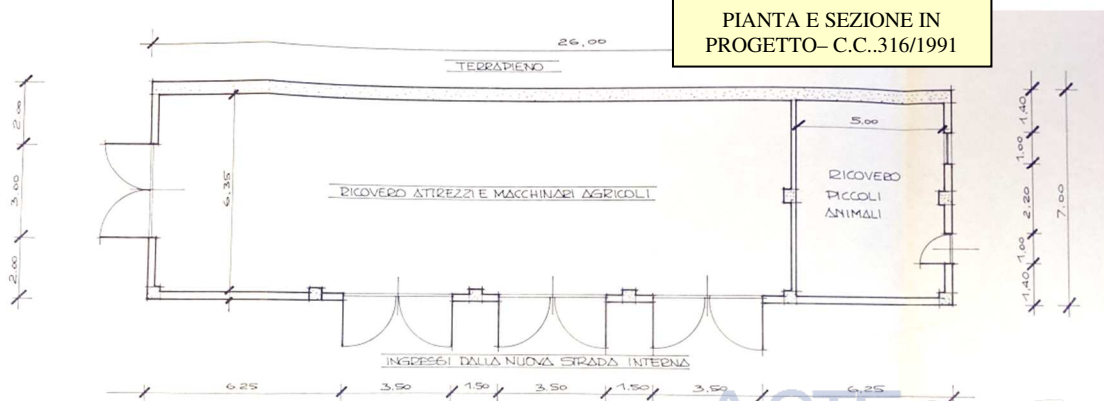
Dal sopralluogo in sito **non risultano difformità** rispetto alle planimetrie catastale agli atti dell'Ufficio Territorio e degli archivi edilizi comunali, come per altro dichiarato anche in sede di atto di compravendita Rep. n. 70126/16385 del 01.02.2013. Unica nota da segnalare è al piano secondo

del sub. 11 per il quale era prevista la realizzazione di un servizio igienico poi non realizzato in opera, il rilievo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale.



Si segnala inoltre che la copertura del capannone risulta realizzata con tipologia di sezione e di materiali differente rispetto all'autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Vignale M.to, quale Concessione Edilizia n.316/1991. Per entrambe le modifiche in opera non risulta necessario presentare pratiche di sanatoria, così come per altro nell'ultimo atto di compravendita dell'anno 2013 è stato dichiarato la conformità ai titoli edilizi rilasciati.

NUOVO FABBRICATO AD USO RICOVERO MACCHINARI
PIANTA



3) Indicazione data inizio della costruzione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967

Il fabbricato comprendente gli immobili 4, 5, 6, 7 risulta costituito, così come è nell'attuale conformazione, tra gli anni 1992 e 2002 mediante interventi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento, ma il fabbricato rurale nel suo impianto storico di origini settecentesche risulta mantenuto. Come dichiarato anche nell'atto di compravendita Rep. n. 70126/16385 del 01.02.2013 allegato C, il fabbricato è stato edificato anteriormente al 01.09.1967.

L'edificio è dotato di attestato APE di certificazione energetica – classe E n. 2011 102233 0011 in data 04.04.2011 (scadenza 04.04.2021) (rif.to Allegato 8).

4) Indicazione della licenza/concessione edilizia per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967

Il fabbricato comprendente gli immobili 4, 5, 6, 7 risulta costituito, così come è nell'attuale conformazione, tra gli anni 1992 e 2002 mediante con i seguenti provvedimenti autorizzativi (rif.to Allegato 3 riportante i titoli edilizi e gli elaborati grafici approvati – agli archivi edilizi sono presenti i fascicoli completi delle pratiche):

- Licenza Edilizia n.46/1975 del 24.04.1975 (*ristrutturazione, restauro e ampliamento del fabbricato già esistente*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- Concessione Edilizia n. 316/1991 del 10.04.1991 (*opere di trasformazione edilizia e urbanistica ad uso attività agricola*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro) – Certificato di agibilità in data 27.10.1993;
- Concessione Edilizia n.390/1992 del 07.05.1992 (*Opere di miglioria con riuso di rustico ai fini abitativi*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- Autorizzazione Edilizia n.769/1996 del 30.07.1996 (*interventi di ristrutturazione nel fabbricato di proprietà dell'azienda stessa*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- Concessione Edilizia n.33/1998 del 30.07.1998 (pratica edilizia n.21/1998) (*cambio di destinazione d'uso di alcuni locali non abitativi esistenti al piano terra per la formazione di n.2 locali ad uso agriturismo con annessi servizi*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- D.I.A. n.71/1998 del 22.10.1998 (*rimozione e rifacimento manto di copertura, sostituzione grondaie, manutenzione vecchi comignoli*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- D.I.A. n.12/1999 del 17.02.1999 (*variante alla concessione edilizia n.33/1998 del 30.07.1998 per esecuzione di opere interne varie*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- D.I.A. n.32/1999 del 15.04.1999 (*esecuzione di opere interne*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- Concessione Edilizia n.15/2001 del 04.03.2002 (pratica edilizia n.21/2001) (*ristrutturazione ai fini agrituristici di un rustico agricolo inutilizzato per realizzazione di una sala degustazione*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- D.I.A. n.18/2002 del 13.03.2002 (*ristrutturazione ai fini agrituristici di un rustico agricolo inutilizzato per realizzazione di una sala degustazione e di nuovi locali abitativi*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- D.I.A. n.56/2002 del 09.07.2002 (*ristrutturazione con mutamento della destinazione d'uso a fini agrituristici di un fienile costituente cubatura esistente*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- D.I.A. n.81/2002 del 21.12.2002 (*costruzione bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica, allacciamento all'acquedotto e allacciamento scarichi*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);

- Richiesta di certificato di agibilità (pratica n.9/2003 del 05.02.2003) – Certificato n.9/2003 del 18.08.2003.

È stato inoltre ritrovato il Permesso di costruire n.6 del 19.12.2012 per la “*ristrutturazione di parte di edificio esistente e ampliamento volumetrico presso azienda agricola ca’ Colonna per trasferimento in altra sede di struttura assistenziale con requisiti di RSA – nuova sede casa di riposo Cesare Pozzi*” che allo stato attuale risulta decaduto per decorrenza dei termini per l’avvio dei lavori.

5) Certificato di destinazione urbanistica

In riferimento agli immobili 1, 2, 3 nonché al terreno comprendente il fabbricato (immobili 4, 5, 6, 7) è stato rilasciato dal Comune di Vignale M.to il certificato di destinazione urbanistica in data 19.01.2013, riportato all’Allegato 4, così come allegato all’atto di compravendita Rep. n. 70126/16385 del 01.02.2013, allegato B, nonché un secondo certificato in data 09.04.2022 allegato al fascicolo del PdC 6-2012, confermant i le stesse destinazioni urbanistiche.

6) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale

Riferendosi a quanto esposto ai paragrafi 1 e 4, gli immobili risultano identificati catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Vignale M.to al foglio 18 particella 299, 340 e 342 (immobili 1, 2, 3) ed al Catasto Fabbricati del Comune di Vignale M.to al foglio 18 particella 136 sub. 11, 12, 13, 8 (immobili 4, 5, 6, 7).

Risulta esatta corrispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali. Le planimetrie agli atti risultano conformi ai provvedimenti edilizi rilasciati ed al rilievo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo.

7) Verifica intestazione immobile all’atto della notifica del pignoramento

Sulla scorta della documentazione agli atti dell’Agenzia del Territorio (Catasto Terreni e Fabbricati), all’atto della notifica del pignoramento (16.12.2022), la parte eseguita è intestataria degli immobili, per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Baralis Giorgio, Notaio in Casale M.to (AL), del 01.02.2013 rep. 70126/16385, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale M.to (AL) il 01.03.2013 al n. 1118/871 di formalità.

8.1) Verifica provenienza del bene immobile, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento

Dalle indagini svolte dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale M.to nonché dalla documentazione ipocatastale presente agli atti della procedura sono emerse le iscrizioni e trascrizioni relative al bene immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e negli anni ancora precedenti al fine di definire il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, riportate all’Allegato 5.



8.2) Verifica sussistenza oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli e oneri

Dalle indagini svolte dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale M.to nonché presso gli archivi edilizi del Comune di Vignale M.to non sussistono oneri, pesi, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e non esistono formalità, vincoli, anche di carattere storico-artistico, sui beni immobili oggetto di esecuzione.

A favore e contro gli immobili sussiste una servitù di passaggio di larghezza 3 m a cavallo della linea di confine dei terreni condotti a vigneto –particelle 340-136 di proprietà e particella 339 di proprietà di terzi- a piedi e con i mezzi agricoli (rif.to atto Rep. n. 70126/16385 del 01.02.2013, allegato F) come da planimetria riportata all'Allegato 9)

A livello urbanistico, il P.R.G. di Vignale M.to classifica l'area comprendente gli immobili quale "area di tipo F1 per presidio socio assistenziale ex Tenuta Colonna" di cui all'art. 36 delle N.T.A. Allo stato attuale il P.d.C. 6/2012 del 19.12.2012 che autorizzava la realizzazione dell'intervento edilizio per la realizzazione della nuova casa di riposo Cesare Pozzi risulta ormai decaduto nei termini di inizio lavori, come indicato in precedenza (rif.to par. 4). Allo stato attuale della strumentazione urbanistica non è prevista la possibilità di utilizzo del fabbricato nello stato in cui si trova, quale fabbricato ad uso agricolo (azienda agricola di tipo viticolo ed agriturismo); il suo utilizzo tal quale, stante le sue ottime condizioni, deve essere preceduto da riconversione dell'area in ZONA E AGRICOLA che potrà essere effettuata previa valutazione degli standard per servizi e l'approvazione di una eventuale Variante Urbanistica. Si vedano gli estratti della tavola di Piano e delle NTA riportati all'Allegato 6.

Si segnala che Vignale M.to si trova nella cosiddetta "CORE ZONE" del sito n. 6 UNESCO denominato "MONFERRATO DEGLI INFERNOT".

In relazione ai vincoli, gli immobili oggetto di esecuzione non sono soggetti a vincoli e non sono classificati come beni culturali.

9) Determinazione del valore degli immobili pignorati

Immobili 1, 2, 3

Gli immobili 1, 2, 3 sono costituiti da terreni di superficie complessiva di 10.896 m².

Il Valore Agricolo Medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I Valori sono espressi in euro per ettaro.

Si è fatto riferimento, quindi, ai Valori Agricoli Medi, di cui all'ultima determinazione con Verbale della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Vercelli in data 26.11.2019, riferiti all'anno 2022 e tutt'ora validi per l'anno 2023. Il terreno è compreso nella Regione Agraria 4 B Medio *Monferrato Alessandrino* condotto a vigneto (uve dop).

VAM_2022: 43.000 €/ha

Valore: $4,3 \text{ €/m}^2 \times 10.896 \text{ m}^2 = \text{€ } 46.852,80$ arrotondato a € 47.000

Si definisce, quindi, un valore di mercato pari a:

Prezzo base netto per la vendita

€ 47.000,00

Immobili 4, 5, 6, 7

L'immobile pignorato è così costituito in termini di superficie calpestabile e commerciale:

DEFINIZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPRESIVA DEI MURI DI PROPRIETA'					
ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE [mq]		STATO MANUTENTIVO
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
Foglio 18 part. 136 sub. 11	T 2	cucina	18,00	25,16	Gli immobili e le relative pertinenze si presentano in ottime condizioni manutentive
		bagno	4,05	5,30	
		camera	42,04	52,65	
		soggiorno	62,57	78,73	
		bagno	7,75	10,32	
Foglio 18 part. 136 sub. 12 parte	1S	cantina	211,41	247,33	
		cantina	88,98	137,00	
		cantina - infernot	12,29	19,95	
		lavanderia/bagno/ripostiglio	15,73	17,27	
		C.T.	4,43	6,90	
		C.T.	5,83	8,15	
		porticato aperto	83,62	83,62	
		vano scala	11,48	17,86	
		vano scala	5,00	10,00	
	T	ingresso / sala degustazione vini	57,25	64,72	
		ufficio	27,16	32,00	
		ingresso	17,30	19,50	
		soggiorno	30,82	38,96	
		soggiorno	54,70	62,34	
		vano scala	9,22	11,91	
		salotto	14,87	19,38	
		sala da pranzo	42,79	51,10	
		cucina	25,51	31,90	
		vano scala	11,24	15,27	
		corridoio	5,91	7,78	
		corridoio	10,73	13,38	
		dispensa	7,96	10,25	
		magazzino	137,96	158,50	
		antibagno-bagno-bagno	11,17	15,11	
	terrazzo	106,93	106,93		
	1	camera	18,61	24,64	
		balcone	2,10	2,10	
camera		23,40	29,90		
balcone		2,05	2,05		

		bagno-antibagno	7,07	9,69
		camera	17,14	21,74
		balcone	1,84	1,84
		corridoio-disimpegno	7,79	9,50
		bagno	4,89	6,50
		spogliatoio	5,00	6,42
		camera	31,88	40,00
		bagno	7,07	9,41
		camera	34,66	35,37
		bagno	7,25	8,78
		sala degustazione vini	86,10	95,21
		terrazzo coperto	28,54	28,54
		terrazzo	169,21	169,20
		bagno	7,38	10,00
		camera	18,94	25,40
		corridoio	8,74	8,95
		camera	28,56	34,62
		bagno	6,80	10,20
		balcone	2,30	2,30
		balcone	2,17	2,17
	2	camera	13,65	18,83
		bagno - antibagno	8,87	10,54
		camera	18,87	23,00
		soppalco	24,55	29,70
Foglio 18 part. 136 sub. 13	T	C.T.	9,21	12,48
Foglio 18 part. 136 sub. 8	S1	cortile	1450,00	1450,00
	T	giardino	4300,00	4300,00
TOTALE TENUTA (immobili 4, 5 parte, 6, 7)			7499,34	7818,35
Foglio 18 part. 136 sub. 12 parte	1S	ricovero mezzi agricoli	163,00	186,00
TOTALE RICOVERO MEZZI AGRICOLI (immobile 5 parte)			163,00	186,00

da cui discende una superficie commerciale netta pari a:

ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 18 part. 136 sub. 11	T	cucina	25,16	1,00	25,16
		bagno	5,30	1,00	5,30
	2	camera	52,65	1,00	52,65
		soggiorno	78,73	1,00	78,73
		bagno	10,32	1,00	10,32
Foglio 18 part. 136 sub. 12 parte	1S	cantina	247,33	1,00	247,33
		cantina	137,00	1,00	137,00

		cantina - infernot	19,95	1,00	19,95	
		lavanderia/bagno/ripostiglio	17,27	1,00	17,27	
		C.T.	6,90	1,00	6,90	
		C.T.	8,15	1,00	8,15	
		porticato aperto	83,62	0,35	29,27	
		vano scala	17,86	1,00	17,86	
		vano scala	10,00	1,00	10,00	
	T	ingresso / sala degustazione vini	64,72	1,00	64,72	
		ufficio	32,00	1,00	32,00	
		ingresso	19,50	1,00	19,50	
		soggiorno	38,96	1,00	38,96	
		soggiorno	62,34	1,00	62,34	
		vano scala	11,91	1,00	11,91	
		salotto	19,38	1,00	19,38	
		sala da pranzo	51,10	1,00	51,10	
		cucina	31,90	1,00	31,90	
		vano scala	15,27	1,00	15,27	
		corridoio	7,78	1,00	7,78	
		corridoio	13,38	1,00	13,38	
		dispensa	10,25	1,00	10,25	
		magazzino	158,50	1,00	158,50	
		antibagno-bagno-bagno	15,11	1,00	15,11	
		terrazzo	106,93	0,25	26,73	
		1	camera	24,64	1,00	24,64
			balcone	2,10	0,25	0,53
			camera	29,90	1,00	29,90
	balcone		2,05	0,25	0,51	
	bagno-antibagno		9,69	1,00	9,69	
	camera		21,74	1,00	21,74	
	balcone		1,84	0,25	0,46	
	corridoio-disimpegno		9,50	1,00	9,50	
	bagno		6,50	1,00	6,50	
	spogliatoio		6,42	1,00	6,42	
	camera		40,00	1,00	40,00	
	bagno		9,41	1,00	9,41	
	camera		35,37	1,00	35,37	
	bagno		8,78	1,00	8,78	
	sala degustazione vini		95,21	1,00	95,21	
	terrazzo coperto		28,54	0,35	9,99	
	terrazzo		169,20	0,25	42,30	
	bagno		10,00	1,00	10,00	
	camera		25,40	1,00	25,40	
	corridoio		8,95	1,00	8,95	
	camera	34,62	1,00	34,62		
	bagno	10,20	1,00	10,20		
	balcone	2,30	0,25	0,58		



		balcone	2,17	0,25	0,54
	2	camera	18,83	1,00	18,83
		bagno - antibagno	10,54	1,00	10,54
		camera	23,00	1,00	23,00
		soppalco	29,70	1,00	29,70
Foglio 18 part. 136 sub. 13	T	C.T.	12,48	1,00	12,48
Foglio 18 part. 136 sub. 8	S1	cortile	1450,00	0,10	145,00
	T	giardino	4300,00	0,10	430,00
TOTALE TENUTA (immobili 4, 5 parte, 6, 7)					2355,50
Foglio 18 part. 136 sub. 12 parte	1S	ricovero mezzi agricoli	186,00	1,00	186,00
TOTALE RICOVERO MEZZI AGRICOLI (immobile 5 parte)					186,00

Per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento, ovvero del più probabile valore di mercato, si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativa mediante confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e di prezzi noti sul mercato locale.

Il CTU, infatti, dopo aver acquisito tutti i dati necessari presso operatori qualificati del luogo, confrontandoli con i valori del Borsino Immobiliare di Vignale M.to, ha proceduto alla stima adoperando il seguente valore medio di un metro quadrato di superficie coperta lorda, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo.

Non sono stati trovati riferimenti per compravendite di tenute agricole di tipo viticolo con agriturismo in ottime condizioni manutentive, pertanto, si è considerato un valore base di riferimento (voce residenziale in ville) a cui si è aggiunto un incremento percentuale afferente all'attività di tipo terziario a cui è destinata la tenuta complessiva.

Essendo gli immobili oggetto di pignoramento nella zona periferica, si è considerata la voce "ville & villini" variabile da 409 €/m² a 625 €/m². Non sono disponibili quotazioni per il ricovero mezzi agricoli, assimilabile alla voce "capannone terziario"

Per ulteriore confronto si è proceduto alla consultazione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, indicanti per la zona agricola extraurbana – Casale Popolo alle voci "ville e villini" in condizioni normali, riferite alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare, rispettivamente un valore variabile tra 500 €/m² e 870 €/m². Per il ricovero mezzi agricoli, voce "capannoni tipici", è indicato un valore variabile tra 190 €/m² e 255 €/m².

Sulla base di tali range di prezzo riferiti però a ville e villini e non alla specifica tipologia dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché delle considerazioni oggettive in merito alla localizzazione topografica e di contesto, in particolare panoramico (sito Unesco), all'ottimo stato manutentivo del bene, alle finiture di pregio/lusso, alla consistenza dei locali e del fatto che è da considerarsi vendibile arredato, per la tenuta si è considerato un valore di mercato di 1.200,00 €/m². Per il ricovero mezzi agricoli si è considerato un valore di mercato di 200 €/m².

Con la metodologia sopra esposta si risale alla metratura commerciale totale degli immobili nel suo insieme, determinandone quindi il seguente valore commerciale:

$$\text{Valore commerciale tenuta: } 1.200,00 \text{ €/m}^2 * 2.355,50 \text{ m}^2 = \text{€ } 2.826.600,00$$

Valore commerciale ricovero mezzi agricoli: $200,00 \text{ €/m}^2 * 186 \text{ m}^2 = \text{€ } 37.200,00$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato manutentivo dell'immobile	0%
Assenza di condizione di abitabilità	0%
Posizione nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2,0%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0%
Totale	2,0%

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 2,0%, sia per la tenuta che per il fabbricato ad uso ricovero mezzi agricoli, corrispondente a € 56.532,00 per la tenuta e a € 744,00 per il ricovero mezzi agricoli, che determinano valore di mercato pari a:

Valore commerciale tenuta	€ 2.826.600,00
Adeguamenti/riduzione % tenuta	- € 56.532,00
Valore commerciale ricovero mezzi agricoli	€ 37.200,00
Adeguamenti/riduzione % ricovero mezzi agricoli	- € 744,00
TOTALE	€ 2.806.524,00
Arrotondamento	- € 6.524,00
Prezzo base netto per la vendita	€ 2.800.000,00

Complessivamente il prezzo base per la vendita per il lotto unico come identificato risulta:

Prezzo base netto per la vendita Immobili 1, 2, 3	€ 47.000,00
Prezzo base netto per la vendita Immobili 4, 5, 6, 7	€ 2.800.000,00
PREZZO BASE PER LA VENDITA COMPLESSIVO (Lotto unico)	€ 2.847.000,00

10) Formazione lotti

Come specificato al paragrafo 1, data la consistenza, la natura e la localizzazione dei beni immobili si ritiene opportuno indentificare 1 lotto di vendita:

ID LOTTO	ID IMMOBILE	RIF.TO CATASTALE
Lotto 1	Immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	Catasto Terreni – Foglio 18 part. 299, 340, 342 Catasto Fabbricati - Foglio 18 part. 136, sub. 11, 12, 13, 8

11) Stato di possesso degli immobili

I beni immobili oggetto di esecuzione 4, 5parte, 6, 7 afferenti ai fabbricati della tenuta non sono occupati dalla proprietà né da terzi e non sussistono contratti di affitto registrati oggi attivi. I beni immobili 1, 2, 3 quali i terreni condotti a vigneto e 5parte quale il capannone ad uso ricovero mezzi

agricoli risultano condotti e utilizzati da azienda agricola @@@Privacy@@@ in forza di contratto di comodato d'uso gratuito dall'anno 2021. A seguito di richiesta da parte della stessa azienda agricola è stato sottoscritto con la stessa un accordo temporaneo per l'uso dei terreni e del capannone fino all'eventuale aggiudicazione dei medesimi previa corresponsione a favore della procedura di un canone annuale (rif.to Allegato 7, riscontro Agenzia Entrate in merito alla verifica di sussistenza di contratti affitto sui beni pignorati; l'accordo temporaneo è già depositato agli atti della procedura).

12) Procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni oggetto di esecuzione non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13.1) Planimetria dell'immobile

Si riportano all'Allegato 1.2 la planimetria degli immobili censiti a catasto fabbricati.

13.2) Documentazione fotografica degli immobili

Si riporta all'Allegato 2.2 la documentazione fotografica degli immobili.

14) Descrizione lotti di vendita

Unitamente al presente rapporto di stima è depositata separata e succinta descrizioni del lotto di vendita, con indicazione dello stato di occupazione, del prezzo di stima, del contesto in cui il lotto è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) Versione perizia di stima in conformità alla direttiva in materia di privacy

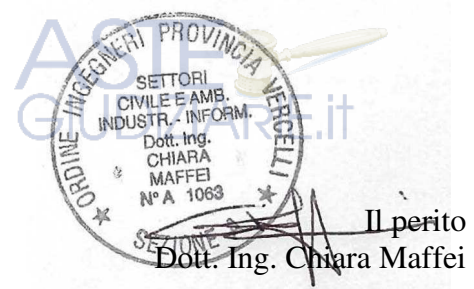
Unitamente alla presente è depositata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) Check List dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c.

La Check List dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c. è stata redatta in data 26.05.2023 ma depositata in modalità telematica solo in data 21.09.2023.

Tanto doveva il sottoscritto per incarico conferitogli.

Vercelli, li 10.12.2023



Il perito
Dott. Ing. Chiara Maffei