

Tribunale di Vercelli

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore: Dott.ssa Ballarini Maria Elena

Esecuzione immobiliare n. 9/2022 promossa da:

Aurelia SPV Srl rappresentata e difesa da Studio Legale

Avv. xxxxxxxx (TO)

Contro

xxxxxxxxxx

RELAZIONE DI PERIZIA

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Ballarini Maria Elena, lo scrivente veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione in oggetto durante l'udienza telematica del 18/03/2022 ed in tale data, prestato il giuramento di rito attraverso apposito documento firmato digitalmente, gli veniva conferito dal Cancellerie Dott. Calogero Anselmo il seguente mandato.

INCARICO

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto 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 od 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;

- 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 precedente 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 simile 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 alleghi 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).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

SOPRALLUOGO

A seguito del mandato ricevuto, lo scrivente, previo invio di raccomandata A.R. all'esecutata, si recava in data 03 giugno 2022 in Murisengo (AL) via xxxxxxxx a visionare gli immobili oggetto di perizia ed in detta circostanza era presente sia la Sig. xxxxxxxxxxxx che il fratello Sig. xxxxxxxxxxxx, che fornivano l'accesso agli immobili pignorati. Venivano scattate diverse fotografie dei locali ed il sottoscritto otteneva altre notizie ed informazioni, riportate sulla presente relazione. Le operazioni peritali prendevano regolarmente avvio e lo scrivente procedeva alle indagini necessarie annotandone i risultati in separato foglio, rappresentante la planimetria degli immobili, controllando la corrispondenza con i mappali e la loro destinazione. In particolare si effettuavano misurazioni e successive considerazioni sulle proprietà, attinenze, servitù della consistenza Foglio 15 Part. 248 sub 11 e sul terreno di cui F.15 Part.658.

Lo scrivente aveva già peraltro integrato i suoi dati con ulteriori informazioni desunte attraverso il portale Sister ed in particolare le planimetrie catastali aggiornate e le visure storiche per soggetto. Inoltre successivamente comunicava con il comune di Murisengo (AL) per altre informazioni inerenti concessioni edilizie ed eventuali sanatorie o condoni presentati dalla proprietà. Visti i riscontri effettuati presso il fabbricato, visti i rilievi emersi attraverso le indagini ed allegati alla presente relazione ed i limiti del proprio mandato, lo scrivente riferisce in merito quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

CONTROLLO PRELIMINARE: in primo luogo lo scrivente sottolinea che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ed agli atti è depositato anche l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In particolare, la documentazione fornita di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa e veritiera come il sottoscritto ha potuto verificare essendo presenti agli atti il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Nell'occasione sono state acquisite le mappe censuarie ovvero le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di esecuzione poiché non presenti nella documentazione della procedura e le visure catastali aggiornate non presenti a certificato notarile (**si fa presente che il foglio mappale generale allegato ai documenti di causa non riguarda la particella interessata al pignoramento; quello corretto è stato aggiunto dal CTU**), mentre il certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art.30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 non è richiesto trattandosi di



fabbricato ad uso residenziale. Si rileva comunque che l'immobile con riferimento alla particella F.15 n.248 grava su un terreno di are 17,90 circa ovvero 1790 mq. e che il certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art.30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 non è più richiesto quando gli stessi costituiscono pertinenze di edifici censiti al NCEU se la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima è inferiore a 5000 mq. come nel caso specifico. La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni a quella della trascrizione del pignoramento.

Agli atti è presente anche il certificato di trascrizione del pignoramento che è stato richiesto in relazione all'unico soggetto giuridico proprietario dell'immobile pignorato.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico, estratto rilevato dallo scrivente che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni come da controllo effettuato dal CTU. Sulla certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici sono soltanto citati. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile trattandosi di immobile di proprietà di persona giuridica. L'atto di precetto è stato correttamente comunicato alla società esecutata xxxxxxxxxxxx in persona dei soci accomandatari legali rappresentanti pro-tempore xxxxxxxxxxxx.

1) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Coerenze: La particella di cui F.15 n.248 sub 11 oggetto del pignoramento confina con la via Asti ad ovest con via IV Novembre a nord, con particella n. 249 ad est, con particelle n.247, n.265 e n.266 a sud.

Per quanto riguarda il terreno di cui F.15 n.658 oggetto anch'esso di pignoramento, lo stesso confina a nord con particella n.266, ad est con particella n.249, a sud con n.705 e 706 e ad ovest con n.659.

Per quanto riguarda la certificazione energetica del fabbricato, il CTU segnala che l'Attestato di Certificazione Energetica non è necessario ai fini della procedura esecutiva secondo quanto disposto nei casi riportati nella legge regionale 28 maggio 2007 n.13 all'art.2 comma 5) e dalla D.G.R. n.43-11965 paragrafo 5, mentre risulta obbligatorio nel caso di futura successiva compravendita o locazione dell'intero immobile o di singole unità immobiliari. A questo proposito lo scrivente segnala che il costo previsto dell'operazione sarà intorno a 450 euro (diconsi quattrocentocinquanta,00 euro) per la unità immobiliare indicata.

Dati catastali: Gli immobili interessati dal pignoramento risultano censiti al catasto fabbricati e terreni del Comune di Murisengo (AL) nel modo seguente:

- a) **Foglio 15 n. 248 Sub 11 – categoria D/2 – Rendita € 8162,00 via Asti n.1, piano S1-T-1, (dati derivanti da variazione nel classamento del 17/10/2014 protocollo n.AL0221547 in atti dal 17/04/2014 variazione di classamento (n. 97720.1/2014).**



b) Foglio 15 n. 658 – Qualità: seminativo – Classe 1 – Superficie: 980 mq., Reddito dominicale € 6,83, Reddito agrario € 6,83 dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 09/06/1999 in atti dal 09/06/1999 (n. 2154.1/1999).

Per la formazione del lotto (unico) si veda al corrispondente punto successivo 10).

2) DESCRIZIONE – CONSISTENZA

L'immobile di cui al punto 1.a) e precisamente foglio 15 n. 248 sub 11 è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra ad uso commerciale (ristorante). L'ingresso avviene attraverso un luminoso atrio da via xxxxxxxxxxxx, preceduto da un vasto cortile in autobloccanti. Il primo locale che si incontra è il bar, alla sua sinistra sono dislocati i servizi igienici e le sale ristorante indicate in planimetria catastale con le lettere B e C. Il terrazzo coperto a P.T. indicato con la lettera F, viene anch'esso utilizzato come sala da pranzo durante il periodo estivo. A ridosso del bar si trova un'ampia cucina indicata con la lettera B, dotata di tutte le attrezzature necessarie per svolgere l'attività. Alla sua destra si trova un vano adibito anch'esso a cucina e zona di taglio/affettatura mentre alla sua sinistra troviamo un vano dispensa, una cella frigorifera ed un servizio igienico nonché un vano destinato a refettorio per il personale. A fianco dello stesso è ubicata una scala doppia che scende al piano seminterrato dove si trovano un'ampia cantina, un vano di sgombero ed un doppio deposito, indicati con la lettera A. Attraverso altra scala che dal terrazzo scende a piano seminterrato si può raggiungere il sottostante porticato indicato in planimetria con la lettera D. A 1P due camere e servizi si affacciano su un lungo disimpegno e sono descritte in planimetria con la lettera E. Il fabbricato è di costruzione non recente e sono state reperite le seguenti informazioni presso il comune di Murisengo (AL): licenza edilizia n.6 dell' 1.07.1968 in capo a xxxxxxxxxxxx per costruzione fabbricato destinato ad albergo, provvedimento SUAP n.63 del 18.01.2016 di sanatoria di leggere difformità rispetto alla licenza 6/1968 (opere interne, aperture nei prospetti, variazioni di forma) e realizzato con permesso di costruire in sanatoria n.1/2016 del 16.01.2016 in capo a xxxxxxxxxxxx. È composto di vani 10 esclusi accessori (servizi igienici, terrazzo e scale nonché cantina e depositi vari) con altezze dei vani variabili fra 3,00 mt. e 4,5 mt. circa. A piano seminterrato si trovano cantina e vani di sgombero/deposito adibiti a ricovero di attrezzature e suppellettili varie.

L'altra unità riportata a punto 1.b) è costituita da un terreno con aiuole decorative e piante ornamentali disseminate lungo il suo perimetro, arricchite dalla presenza di una fontana in pietra, terreno che pertanto fa da compendio al locale ristorante. Di seguito viene effettuata descrizione dettagliata:

Descrizione:

- l'immobile di cui al foglio 15 n.248 sub11 si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione ottimale, sia nelle parti esterne che in quelle interne.

Trattasi di fabbricato di tipo commerciale composto di:



- *piano terreno*: sala bar, dispensa e cella frigo, cucina e vano mensa, 2 sale ristorante, terrazzo, 4 servizi;

- *piano primo*: 2 camere con relativi servizi;

- *piano seminterrato*: cantina, 1 locale di sgombero, 2 depositi, un porticato. (vani collegati al PT internamente ed esternamente con scale di accesso).

Gli impianti elettrici sono datati ma funzionanti e con punti luce adeguati e presumibilmente a norma L.46/90. Il condizionamento invernale è assicurato da impianto centralizzato a gas metano dotato di cronotermostato e da elementi riscaldanti in ghisa che fornisce anche acqua calda di tipo sanitario. Le pareti sono in intonaco tinteggiato in buono stato di manutenzione, le pavimentazioni sono in battuto di cemento a piano seminterrato, mentre a piano terreno sono in parte in ceramica ed in parte in piastrelle di marmo così come a primo piano nei vari vani ed in ceramica nei servizi, che appaiono realizzati con materiali *standard* stile anni 70-80 come d'altronde la maggior parte del complesso.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, copertura in coppi con canali pluviali in lamiera (il tetto risulta integro e senza infiltrazioni). I piani sono serviti da scale con pedate in marmo quella interna ed in autobloccanti quella esterna, funzionali e ben realizzate. Il terrazzo coperto è stato realizzato con piastrelle su lastrico solare che si estende su parte della facciata sud-ovest del fabbricato.

Le condizioni sono buone, i locali vengono mantenuti puliti e non necessitano di opere interne ed esterne di ripristino, poiché non sono presenti vizi occulti, almeno ad una prima osservazione, in quanto non si manifestano né infiltrazioni né danni alla muratura né crolli, come si può anche desumere dalla documentazione fotografica allegata. Le facciate esterne sono costituite da muratura in mattoni a vista in buono stato di conservazione.

Nel seminterrato del fabbricato sono situati un'ampia cantina con muri perimetrali in mattoni intonacati a civile, pavimentazione in battuto di cemento, n.1 vano di sgombero contenente cella frigo datata e n.2 vani destinati a deposito con accesso sia dall'interno che dall'esterno attraverso un cortile con pavimentazione in autobloccanti. I vani indicati non sono dotati di riscaldamento.

Stato di manutenzione: L'esterno si presenta in buono stato di conservazione, le facciate costituite da mattoni a vista non manifestano fessurazioni o evidenti vizi, la situazione dei serramenti e delle vetrate è ottimale, la copertura non presenta perdite e/o infiltrazioni. I sanitari sono funzionali all'uso ma datati così come l'impianto elettrico anche se a norma di legge quando è stato realizzato.

Considerazioni generali: trattasi di un immobile di tipo commerciale a pianta rettangolare con antistante cortile in moduli autobloccanti. La struttura del fabbricato risulta in c.l.s. con tamponamenti esterni ed interni in mattoni a vista, solai in prefabbricato, scala interna in c.l.s, marmo e ferro.



Posizione: l'immobile si trova in zona centro paese, a meno di 15 minuti di distanza a piedi dal municipio, e quindi in posizione favorevole per il raggiungimento di tutti i servizi ubicati nelle sue vicinanze.

Superfici: La superficie totale lorda coperta dal fabbricato di cui al F.15 n. 248 sub11 risulta di circa 954 mq. includendo i tre piani seguenti [le superfici lorde sono comprensive di muri esterni e metà muri comuni] [circa 872 mq. al netto] e così ridistribuita:

piano seminterrato: 255 mq. circa + 91 mq. porticato (di cui 146 mq. di cantina, 35 mq. di sgombero e 74 mq. di depositi);

piano terra: 543 mq. + 25 mq. di terrazzo (di cui 265 mq. di sale ristorante + 99 mq. di cucina + 92 mq. di bar, 26 mq. di servizi igienici, 41 mq. di dispensa ed altri servizi alla ristorazione);

piano primo: 29 mq. di camere + 11 mq. di servizi igienici.

Lo scrivente fa presente che la vendita dell'immobile è soggetta ad IVA, essendo la proprietà detenuta da persona giuridica ed è soggetta ad imposta di registro ed ai diritti catastali.

3) le costruzioni sono state autorizzate in data 1.07.1968 come si rileva da licenza edilizia già citata al punto 2). Successivamente è stato emesso dal comune di Murisengo permesso di costruire in sanatoria n.1/2016 del 16.01.2016 a nome xxxxxxxxxxxx, legato a provvedimento SUAP n.63 del 18.01.2016 di sanatoria per leggere difformità (citato al punto 2) .

4) L'area su cui è insediato il fabbricato è definita come area residenziale di tipo B2 (si veda art.23 delle norme di attuazione del P.R.G.C.): si tratta di aree edificate, perimetrali alle aree A1, A2, A3 e B1, generalmente di recente costruzione, con caratteristiche architettoniche e tipologiche varie e densità edilizia compresa fra 1,50 e 2,50 mc/mq; oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentite la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione.

Gli ampliamenti potranno prevedere aumenti del volume edificato tali che, ad intervento realizzato, non superino la densità edilizia fondiaria di 2,50 mc/mq. È comunque sempre ammesso, per motivi igienico-sanitari, un aumento del 20% del volume esistente.

Gli interventi proposti potranno prevedere, nel rispetto dei limiti fissati dal D.M. 1444/68, di aumentare il numero dei piani fuori terra purché le altezze in progetto non superino i mt 11,50.

La realizzazione di autorimesse o box-auto è ammessa nei limiti di cui all'art.10 bis.

Sono consentiti interventi di ampliamento per le attrezzature di ricetto turistico (alberghi, ristoranti, ecc.) nella misura del 30% della volumetria esistente purché venga rispettato il rapporto di copertura e gli standards previsti per verde e parcheggio.

Il piano regolatore attualmente in vigore è il P.R.G.I. approvato con DGR 48-4297 del 25/02/1991. Ad oggi esistono anche: Regolamento edilizio comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo



Regionale e approvato con D.C.R. n.247-45856 del 28.11.2017 e Variante strutturale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 c.4 L. R. 56/77 e s.m.i approvato con D.C.C. n. 28 del 04.07.2016.

La costruzione non presenta difformità od abusi edilizi ed è urbanisticamente regolare. L'unica difformità è stata sanata con provvedimento SUAP n.63/2016 come già ricordato al punto 2).

5) per il terreno inerente la particella F.15 n.658 il CTU constata che si tratta di un vero e proprio giardino con aiuole ben curate, piante ornamentali ed una fontana funzionante in pietra, dislocato a sud della costruzione principale;

6) si veda il punto 1) Identificazione degli immobili. Lo scrivente CTU ha accertato che nell'atto di pignoramento di cui alla trascrizione n. 686/550 del 15/02/2022 verbale di pignoramento del Tribunale di Vercelli notificato da Ufficiale Giudiziario in data 29/12/2021 rep. 2089, richiedente Aurelia SPV Srl, a favore della stessa, sede di Roma c.f. 15502861006, contro xxxxxxxxxxxx, i dati catastali degli immobili pignorati sono stati correttamente riportati e rispondono ai dati registrati al catasto RR.II. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato - Agenzia del Territorio Direz. Provinciale di Alessandria;

7) Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata risultava intestataria dell'immobile oggetto di esecuzione di cui F.15 n. 248 sub 11 e del terreno di cui F.15 n.658 in forza di atto regolarmente trascritto (atto di regolarizzazione di società ai rogiti del notaio Ennio Dell'Era da Murisengo (AL) in data 20/07/1984 rep. n.629/145 e trascritto il 6/08/1984 ai n. 3679/3068), per la quota di proprietà pari a 1/1. Il pignoramento riguarda gli immobili nella loro interezza e fattispecie, in quanto il debito è stato contratto interamente dalla società esecutata.

8) CRONISTORIA IPOTECARIA

A tutto il 15/02/2022 (da certificato notarile) ed al 17/06/2022 (da visure storiche effettuate dal CTU) le unità immobiliari pignorate di cui al **F.15 n.248 sub 11 e F.15 n.658**, risultavano per la quota di 1/1 di piena proprietà del xxxxxxxxxxxx come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- ad xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 della piena proprietà pervenne da atto tra vivi – regolarizzazione di società al rogito di notaio Dell'Era Ennio di Murisengo (AL) del 20/07/1984 rep.629/145 e trascritto il 06/08/1984 ai n.3679/3068 da xxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx.

- per mutamento di denominazione o ragione sociale per la quota di 1/1 della piena proprietà da xxxxxxxxxxxx in Ristorante Regina di Giachino Antonio e C. Sas, attraverso atto tra vivi rogato da notaio Milano Roberto di Casale Monferrato (AL) del 17.09.2008 rep.n.90565/6751 trascritto il



26.09.2008 ai nn.5371/3648 presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato.

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di VERCELLI in data 29/12/2021 rep.2089 trascritto presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 15/02/2022 ai nn. 686/550 contro xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di Aurelia SPV Srl, sede di Roma c.f. 15502861006 (Richiedente: Aurelia SPV Srl, via Piemonte 38, RM).

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 29/03/2011 ai nn. 1619/220 da atto notarile pubblico notaio Aceto Armando del 24/03/2011, rep. n. 176434/22712, per complessivi euro 260.000 (capitale euro 130.000) e durata 10 anni contro xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di Banca Popolare di Novara SPA sede di Novara c.f. 01848410039, gravante sull' immobile in oggetto. Grava su Murisengo Foglio 15 Particella 248 Sub. 5 Particella 248 Sub. 6 Particella 248 Sub. 7 Particella 248 Sub. 8 Particella 248 Sub. 9, Murisengo Foglio 15 Particella 658;

- Iscrizione n. 3480/343 del 11/07/2018 ipoteca volontaria nascente da costituzione di ipoteca volontaria del 26/06/2018 Numero di repertorio 164805/36572 da atto notarile pubblico notaio De Leo Roberto Sede Chivasso (TO) a favore di xxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx (Domicilio ipotecario eletto xxxxxxxxxxxx), contro xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx quale debitore non datore di ipoteca, capitale € 30.000,00 Totale € 35.000,00 . Grava su Murisengo Foglio 15 Particella 248 Sub. 11, Murisengo Foglio 15 Particella 658.

Non risultano oneri e/o spese condominiali a carico dell'esecutata.

Il CTU segnala che, durante il sopralluogo, il sig. xxxxxxxxxxxx ha rappresentato che il xxxxxxxxxxxx è stato concesso in affitto alla ditta xxxxxxxxxxxx con Contratto di Affitto di Azienda Commerciale stipulato in data 25/01/2022 a rogito Notaio Andrea Bonomo.

L'azienda concessa in affitto comprende gli immobili, l'avviamento, gli impianti, le attrezzature, gli arredi, le autorizzazioni, i permessi e in generale tutto il complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di impresa.

Il CTU, pertanto, in accordo con quanto già comunicato dal custode nominato avv. Cellerino Camilla, segnala che è pendente il procedimento n. 933/2021 di cui alla Legge n. 3/2012 e che il versamento del canone di affitto di azienda avviene sul conto corrente intestato a tale procedura, come da autorizzazione del Tribunale di Vercelli.



9) La valutazione degli immobili viene effettuata con metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie coperta dai fabbricati al prezzo unitario a metro quadrato delle costruzioni considerando per la valutazione di quest'ultima, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, l'uso, la destinazione, le pertinenze ed attinenze ed infine la commerciabilità (dedotta anche attraverso indagini effettuate sul sito dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio Mobiliare Italiano che di seguito si riportano). Tenendo conto di questi fattori e delle superfici commerciali calcolate con applicazione dei coefficienti di destinazione alle superfici lorde, inclusi muri esterni e metà muri in confine, si ritiene che la valutazione più corretta degli immobili al valore attuale sia, per il lotto unico formato al punto successivo, quella riportata di seguito:

		LOTTO 1 – F.15 n.248 sub11				
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Coeff. di destinazione (*)	Superficie Commerciale (mq.)	Valore stimato a €/mq.	Valore complessivo €	
Bar	92	1,45	133,40	1000	133400	
Cucina	99	0,90	89,10	600	53460	
Sale somministr.az.	265	1,10	292	850	248200	
Camere 1P	29	1,00	29	800	23200	
Servizi igienici	37	1,00	37	450	16650	
Dispensa +cella frigo	30	0,75	22,5	300	6750	
Saletta Retro	12	1,10	13,2	800	10560	
Disimpegni	11	0,3	3,3	300	990	
Scala esterna	9	0,3	2,7	400	1080	
Terrazzo	25	0,35	8,75	500	4375	
Cantina	146	0,6	87,6	300	26280	
Sgomberi + Depositi	109	0,6	65,4	300	19620	
Porticato	91	0,4	36,4	500	18200	
TOTALE					562765	

(*) Da Agenzia del Territorio – Manuale banca dati quotazioni OMI

(**) Da Valori Agricoli Medi della Provincia di Alessandria – annualità 2021

		LOTTO 1 – F.15 n.658				
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Coeff. di destinazione (*)	Superficie Commerciale (mq.)	Valore stimato a €/mq. (**)	Valore complessivo €	



		LOTTO 1 – F.15 n.658				
Terreno	980	0,30	294	0,8290	235	

TOTALE GENERALE		563000
------------------------	--	---------------

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, rimesse).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in: a) comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna); b) non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Banca dati delle quotazioni immobiliari- Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: MURISENGO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	410	485	L	1,8	2,1	L
Negozi	NORMALE	475	950	L	5,3	6,3	L

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente



Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Zone Immobiliari **MURISENGO (AL)**

Zone Centrali	Valore M ²	Affitto	Vendita
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Zone Centrali 1 Zone Semicentrali 0 Zone Periferiche 1 </div>			
<ul style="list-style-type: none"> Centro Urbano 		€ 2,95	€ 746

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Ristorante in vendita a Terruggia (AL)



€ 510.000

- 420 mq

Ristorante in vendita Alessandria



Prezzo: 500.000 €
 Superficie: 400 m²
 Nr. Locali: 1 locale
 Nr. Bagni: 3



Pertanto il valore commerciale stimato dell'immobile ammonta ad euro 563000,00 (diconsi euro cinquecentosessantatremila,00).

10) risulta possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto così costituito:

- lotto unico – Ristorante in Murisengo (AL), sviluppato su due piani fuori terra + seminterrato, superficie commerciale totale di 954 mq. circa inclusi 265 mq. di sale di somministrazione, 98 mq. circa di cucina, 92 mq. circa di bar, 109 mq. circa di locali di sgombero e depositi, 25 mq. di terrazzo coperto, di costruzione anno 1968, dotato di ingresso con antistante parcheggio, riscaldamento centralizzato, descritto al NCEU del comune di Murisengo (AL) come F.15 n.248 sub11, via Asti n.1, categoria D/2 – Rendita € 8162,00; l'immobile è destinato ad uso commerciale, non necessita di interventi di ripristino ed attualmente risulta occupato. Annesso all'immobile terreno a giardino, descritto al NCEU del comune di Murisengo (AL) come F.15 n.658, qualità: seminativo Superficie 980 mq., Reddito dominicale € 6,83, Reddito agrario € 6,83.

11) gli immobili oggetto del pignoramento risultano **occupati per affitto d'azienda** come è risultato dal sopralluogo effettuato. Inoltre, il titolo legittimante il loro possesso è anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 15/02/2022 ai nn. 686/550, regolarizzazione di società al rogito di notaio Dell'Era Ennio di Murisengo (AL) del 20/07/1984 rep.629/145 e trascritto il 06/08/1984 ai n.3679/3068 presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato. Esiste al momento un contratto di affitto d'azienda in essere che riguarda gli immobili pignorati come già segnalato al punto 8) (ditta xxxxxxxxxxxx con Contratto di Affitto di Azienda Commerciale stipulato in data 25/01/2022 a rogito Notaio Andrea Bonomo); l'immobile è intestato a persona giuridica. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e, come riportato, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà. Sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; inoltre gli immobili non sono soggetti a regime condominiale né lo scrivente ha rilevato vincoli legati a diritti demaniali o civici.

12) i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) la planimetria dell'immobile ed una congrua documentazione fotografica sono allegate alla presente relazione;

14) la descrizione del lotto con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutata, con il prezzo di stima attribuito, nella quale è indicato tra l'altro anche il contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare, è allegata alla presente relazione.



15) viene allegata 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) come richiesto dal quesito.

16) viene allegata 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.

Quanto sopra riferisce lo scrivente CTU in evasione al mandato affidatogli.

Si allegano:

- documentazione fotografica;
- documentazione cartacea (planimetria, foglio mappale e visure storiche);
- descrizione del lotto di cui F.15 n.248;
- versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
- check-list principali controlli effettuati sulla documentazione ex art. 567 II co.cp.c;
- verbale di sopralluogo;
- specifica per la liquidazione delle competenze.

Casale Monferrato, 20/06/2022

In fede

Il C.T.U.

Dott. Ing. Silvio Coppo

