

PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

RG 2022/2698

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 109/2020

PERITO INCARICATO - **BOIDO Geometra WALTER** nato a Torino il 19/11/1967 C.F. **BDOWTR67S19L219F**, con studio in Asti, via Cornelia Cotta n° 12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti alla posizione n° 1006;

CAPITOLO 1 -

Su nuovo incarico del Giudice per le esecuzioni immobiliari Dott. GIUSEPPE AMOROSO, redigo nuova perizia di valutazione dei beni pignorati con il seguente quesito:

DISPONGA che il CTU nominato nella procedura esecutiva R.G.E. 109/2020 provveda, nel termine di giorni 50, a depositare in atti – sia nel presente giudizio di divisione R.G. 2698/2022, sia nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 109/2020 – una perizia aggiornata in cui, preso atto delle rinunce parziali dei creditori titolati, indichi, quali immobili da alienare (da ricomprendersi nel piano di vendita), i soli beni – ancora oggetto di pignoramento – di cui ai LOTTI 2 e 3.

CHIARISCA – Inoltre, il CTU se l'esecutato e la moglie xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, attuale comproprietaria del LOTTO 2 siano o meno in regime di separazione dei beni provvedendo, altresì, ove ritenuto necessario, all'aggiornamento dei valori di stima degli immobili di cui ai LOTTI 2 e 3.

CAPITOLO 2 -

a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al Creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Ho verificato la completezza della documentazione e nelle parti che non erano inseriti nella procedura (estratti di mappa) mi sono adoperato per richiederli presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio – Catasto fabbricati e terreni.

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

- OMISSIS

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Le mappe catastali sono state acquisite presso il catasto.

d) acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sofferirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. Omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

GLI ATTI DI PROVENIENZA ERANO GIA' STATI INSERITI NEL FASCICOLO INVIATO.

CAPITOLO 3 -

Identifichi i beni in oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali ed i confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

SCHEDA 1 (EX SCHEDA 2)

LOTTO 1 (EX LOTTO 2) - TERRENO IN MAPPA FOGLIO N° 6 MAPPALE 751

Terreno della superficie catastale di mq 1488. Tale terreno è inserito nel P.R.G. del comune di Canale d'Alba parte in zona - R4 - Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua per una superficie di mq 1246 e parte - SERV_PR - Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale in progetto per mq 242. Confinante con i mappali n° 645-254-933- strada San Defendente e via Costa Terrazza tutti del foglio n° 6.

CATASTALMENTE E' CENSITO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie		R.D.	R.A.
6	751	SEMINAT	2	Mq 1488		€ 11,53	€ 6,53

INTESTAZIONE

XX - proprietario 1/1

Il lotto di terreno è edificabile ed è pianeggiante e come detto sopra è sito nel P.R.G. Vigente è inserito nella zona:

- R4 - Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua per una superficie di mq 1246
- SERV_PR - Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale in progetto per mq 242.
- L'INDICE FONDARIO PREVISTO E' 0,60 mc/mq

VALUTAZIONE

mq 1.246,00 * € 32,00 = € 39.872,00

mq 242,00 * € 6,00 = € 1.452,00

TOTALE VALORE LOTTO 2 - € 41.324,00

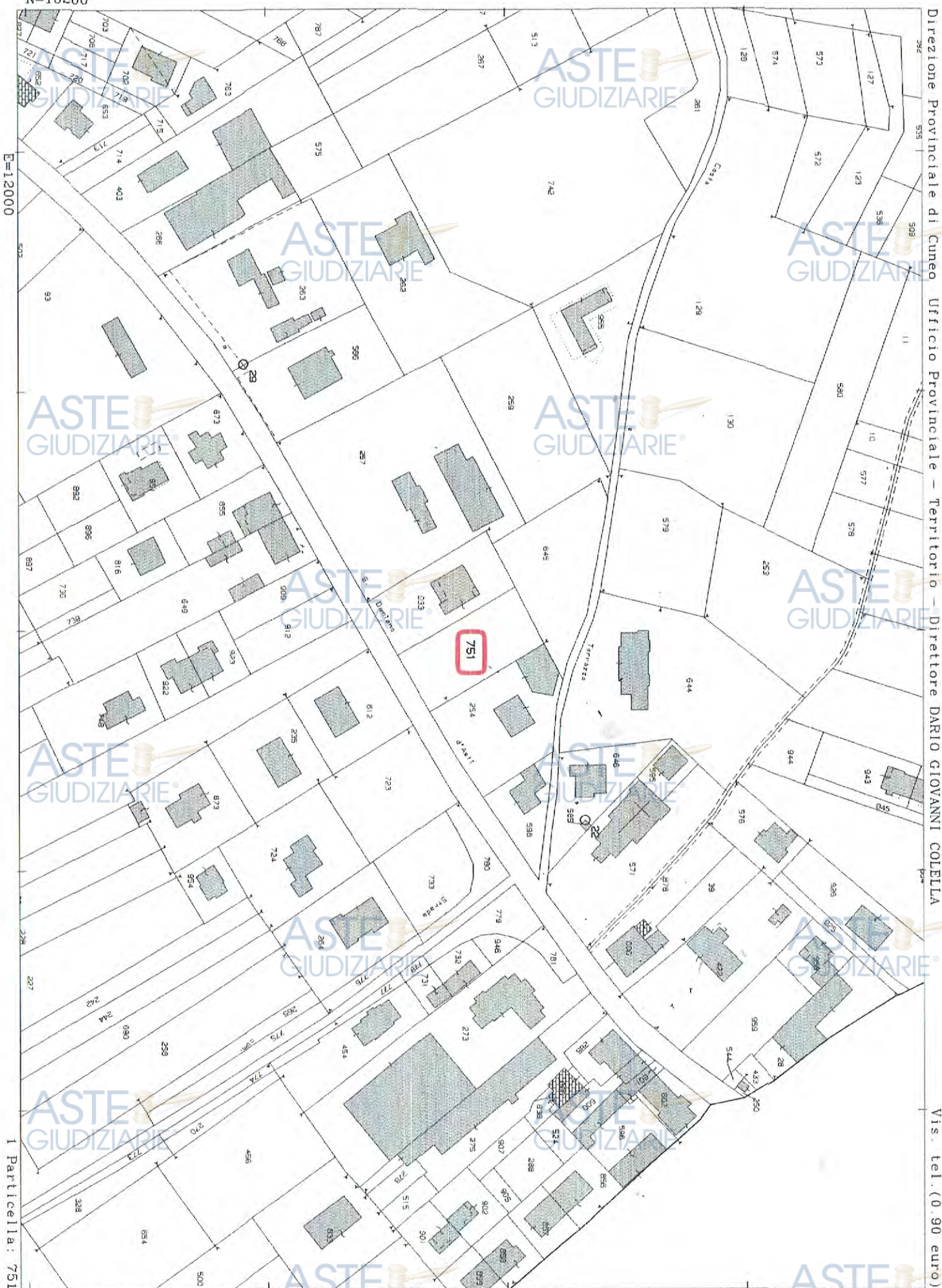
Tale lotto ha una un indice di edificabilità di mc 747,60 ma ha una criticità nel fatto che il fabbricato confinante è stato costruito a meno di 5 metri dal confine per cui mantenendo in fase di costruzione i 10,00 metri tra fabbricati è possibile che tale cubatura non venga utilizzata per l'intero.

ALLEGATI A TALE SCHEDA TECNICA

- Planimetria catastale
- parametri urbanistici
- documentazione fotografica

N=10200

E=12000



Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DARIO GIOVANNI COLELLA

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: CANALE
Foglio: 6

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

28-Ott-2020 9:30:56
Prot. n. T39188/2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Terreno edificabile mappale 751 del foglio n° 6

Mappa senza titolo

foglio 6 mappale 751

Legenda

- Am sport
- Cantina del Bivio
- Elemento 1
- Via della Costa e Terrazza

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Google Earth

200 m



ART. 17 - R4 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA O RESIDUA

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione.
- 2 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
- 3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) manutenzione straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia interna e totale, come definiti nelle presenti N. di A.
Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti senza verifica di indici di edificabilità:
 - gli incrementi volumetrici una-tantum di edifici residenziali esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20%; 75 mc. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
 - gli incrementi volumetrici suddetti devono essere realizzati prioritariamente all'interno di volumi esistenti a destinazione non residenziale.
Gli incrementi volumetrici precedentemente descritti sono alternativi e non cumulabili con quanto ammesso alla lettera e) seguente, essi inoltre, nel caso in cui determinano una sopraelevazione non dovranno comportare un'altezza dell'edificio superiore a ml. 7,50.
 - d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni- bifamiliari o plurifamiliari;
 - e) incremento volumetrico e nuova costruzione fino al raggiungimento della densità fondiaria indicata sulle singole tabelle di zona.
Per gli interventi di incremento volumetrico e nuova costruzione è comunque prescritto il rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40% e dell'altezza massima pari a ml. 7,50.
- 4 Oltre ai precedenti, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto del dimensionamento massimo stabilito dalle Tabelle di Zona e delle seguenti

condizioni:

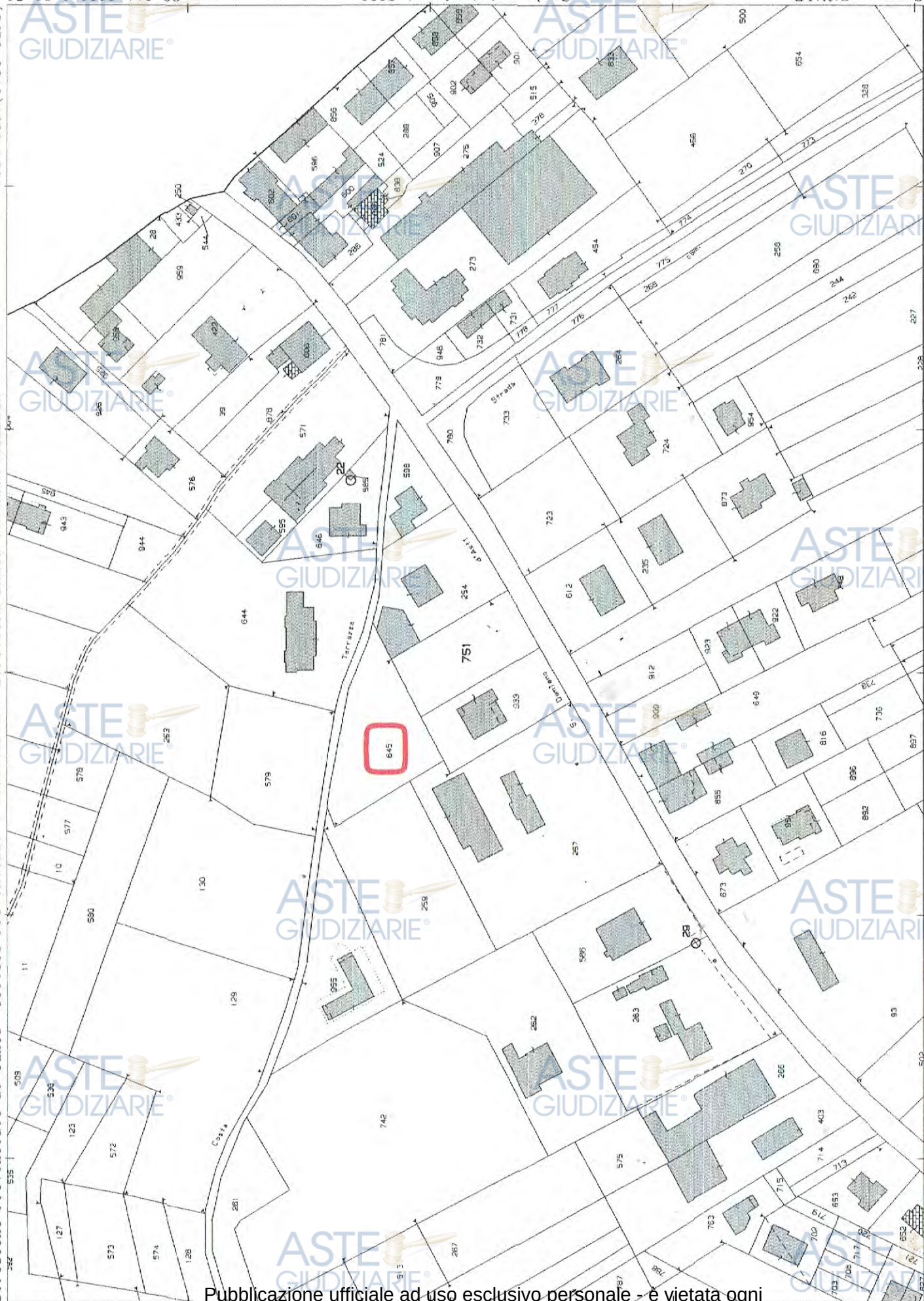
- a) che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata caso per caso procedendo ai sensi del c. 2, art. 3 precedente;
- b) che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%, e, l'altezza massima di m. 7,50.

L'Amministrazione Comunale, valutata la localizzazione e l'estensione dell'area assoggettata a strumento urbanistico esecutivo, ovvero per qualsiasi altra motivazione che concorra ad ottimizzare il conseguimento del pubblico interesse, può imporre in sede di SUE in alternativa alla monetizzazione, la cessione/asservimento gratuito di aree per il soddisfacimento di spazi pubblici nelle quantità ed alle condizioni stabilite dall'Amministrazione stessa con riferimento tuttavia ai valori fissati nell'art. 3 precedente.

- 5 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G. (13/05/2002), legittimamente in atto, purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente e che non implichino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 40%.

Gli ampliamenti in questione, qualora superiori al 20% della S.U.L. esistente, sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante sopraelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.

- 6 Per gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica ricadenti nelle aree a corona del Centro Storico lo Strumento Urbanistico dovrà prevedere il ricorso ad idonee tipologie costruttive che ne favoriscano il corretto inserimento ambientale.





TERRENO MAPPALE 645 DEL FOGLIO 6

Mappa senza titolo

foglio 6 mappale 645

Legenda

- Am sport
- Cantina del Bivio
- Elemento 1
- Via della Costa e Terrazza

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Google Earth

100 m



ART. 17 - R4 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA O RESIDUA

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione.
- 2 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
- 3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) manutenzione straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia interna e totale, come definiti nelle presenti N. di A.
Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti senza verifica di indici di edificabilità:
 - gli incrementi volumetrici una-tantum di edifici residenziali esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20%; 75 mc. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
 - gli incrementi volumetrici suddetti devono essere realizzati prioritariamente all'interno di volumi esistenti a destinazione non residenziale.
Gli incrementi volumetrici precedentemente descritti sono alternativi e non cumulabili con quanto ammesso alla lettera e) seguente, essi inoltre, nel caso in cui determinano una sopraelevazione non dovranno comportare un'altezza dell'edificio superiore a ml. 7,50.
 - d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni- bifamiliari o plurifamiliari;
 - e) incremento volumetrico e nuova costruzione fino al raggiungimento della densità fondiaria indicata sulle singole tabelle di zona.
Per gli interventi di incremento volumetrico e nuova costruzione è comunque prescritto il rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40% e dell'altezza massima pari a ml. 7,50.
- 4 Oltre ai precedenti, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto del dimensionamento massimo stabilito dalle Tabelle di Zona e delle seguenti

condizioni:

- a) che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata caso per caso procedendo ai sensi del c. 2, art. 3 precedente;
- b) che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%, e, l'altezza massima di m. 7,50.

L'Amministrazione Comunale, valutata la localizzazione e l'estensione dell'area assoggettata a strumento urbanistico esecutivo, ovvero per qualsiasi altra motivazione che concorra ad ottimizzare il conseguimento del pubblico interesse, può imporre in sede di SUE in alternativa alla monetizzazione, la cessione/asservimento gratuito di aree per il soddisfacimento di spazi pubblici nelle quantità ed alle condizioni stabilite dall'Amministrazione stessa con riferimento tuttavia ai valori fissati nell'art. 3 precedente.

- 5 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G. (13/05/2002), legittimamente in atto, purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 40%.

Gli ampliamenti in questione, qualora superiori al 20% della S.U.L. esistente, sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante sopraelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.

- 6 Per gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica ricadenti nelle aree a corona del Centro Storico lo Strumento Urbanistico dovrà prevedere il ricorso ad idonee tipologie costruttive che ne favoriscano il corretto inserimento ambientale.

CAPITOLO 4 -

Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;

Il regime patrimoniale desunto dal certificato di matrimonio è “in separazione dei beni”.

CAPITOLO 5 -

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

GLI IMMOBILI ESSENDO TERRENI EDIFICABILI SONO ESATTAMENTE INDIVIDUATI ESATTAMENTE CON GLI ESTREMI CATASTALI.

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

I DATI CATASTALI IDENTIFICANO ESATTAMENTE GLI IMMOBILI.

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO SONO ESATTI.

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO AL PIGNORAMENTO.

CAPITOLO 6 -

Provveda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

NON VIENE FATTA LA VARIAZIONE CATASTALE IN QUANTO TRATTASI DI TERRENI EDIFICABILI.

CAPITOLO 7 -

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**L'UTILIZZAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIENE RIPORTATO NELLE SCHEDE DEL
CAPITOLO 1 E 2.**

CAPITOLO 8 -

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

TRATTASI DI LOTTI EDIFICABILI DI COMPLETAMENTO.

CAPITOLO 9 -

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

E' possibile vendere i beni pignorati in due lotti in quanto trattasi di terreni edificabili. Tali valutazioni sono divise per SCHEDE descritte nel capitolo 3 - LOTTO 1 (EX LOTTO 2 DELLA PRECEDENTE VALUTAZIONE) E LOTTO 2 (EX LOTTO 3 DELLA PRECEDENTE VALUTAZIONE).

CAPITOLO 10 -

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. Dall'art. 846 c.c. E dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

PER IL LOTTO 1 (EX LOTTO 2 DELLA PRECEDENTE VALUTAZIONE) E' INTESTATO PER LA QUOTA DI 1/1 ALL'ESECUTATO PER CUI IL PIGNORAMENTO E' PER L'INTERO, PER IL LOTTO 2 (EX LOTTO 3 DELLA MIA PRECEDENTE VALUTAZIONE) E' PER LA QUOTA DI 1/2 COINTESTATO CON
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TALE MAPPALE 645 DEL FOGLIO 6 COINTESTATO CON LA MADRE, ESSENDO UN TERRENO NON PIANEGGIANTE, MA ACCLIVE COME CONFORMAZIONE DEL TERRENO, A MIO AVVISO NON E' DIVISIBILE IN LOTTI. DICO QUESTO PERCHE' TALE LOTTO POTREBBE ESSERE UTILIZZATO PER LA COSTRUZIONE DI FABBRICATI A SCHIERA E SAREBBE PIU' COMMERCIABILE. SE SI DOVESSE DIVIDERE IN DUE LOTTI BISOGNERA' MANTENERE LA DISTANZA DI METRI 5 DAI CONFINI E QUINDI REALIZZARE SOLAMENTE DUE UNITA' IMMOBILIARI. E' OVVIO CHE PER RENDERE DIVISIBILE UN LOTTO DI TERRENO NON PIANEGGIANTE MA CON GIACITURA ACCLIVE SI DOVREBBE FARE UNO STUDIO PROGETTUALE ACCURATO PER EVITARE DI NON AGGIUDICARE IL TERRENO. QUESTO E' IL MODESTO PARERE DI 34 ANNI DI PROFESSIONE.

CAPITOLO 11 -

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

TRATTASI DI TERRENI EDIFICABILI

CAPITOLO 12 -

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

TRATTASI DI TERRENI EDIFICABILI

CAPITOLO 13 -

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

NON VI SONO VINCOLI.

CAPITOLO 14 -

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima ed analitica descrizione della letteratura cui si fa riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione se non trascritti nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

NELLE SCHEDE 1 E 2 VENGONO DESCRITTI GLI IMMOBILE E LA SUA VALUTAZIONE CHE IN QUESTO CAPITOLO SI RIPORTANO SOLAMENTE I VALORI DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI LOTTI.

LOTTO 1 - PER LA QUOTA INTERA XXXXXXXXXXXXXXXX € 41.324,00

LOTTO 2 - PER LA QUOTA DI 1/2 DI XXXXXXXXXXXXXXXX € 34.650,00

TOTALE COMPLESSIVO € 75.974,00

I VALORI VERRANNO MANTENUTI QUELLI DELLA VECCHIA PERIZIA IN QUANTO DA INDAGINI EFFETTUATE NUOVAMENTE IN LOCO, I VALORI AL MQ DEI LOTTI EDIFICABILI IN ZONA NON HANNO AVUTO AUMENTI. QUESTO PER IL FATTO CHE I LOTTI EDIFICABILI AL MOMENTO SONO POCO RICHIESTI SE NON NEL CONCENTRICO DEL COMUNE DI CANALE (E NON E' IL NOSTRO CASO).

MI SONO RECATO ANCHE PRESSO IL COMUNE DI CANALE (UFFICIO TECNICO) PER VERIFICARE CHE DALLA MIA PRIMA PERIZIA NON FOSSE VARIATO NULLA A LIVELLO URBANISTICO, DALLA PRECEDENTE MIA RELAZIONE PERITALE NON VI SONO STATE ALCUNE VARIANTI AL P.R.G. DEL COMUNE DI CANALE.

CAPITOLO 15 -

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

1) Gli immobili pignorati sono soggetti al pagamento dell'imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale in quanto trattasi di trasferimento che avviene da privato e pertanto non soggetto ad I.V.A.

CAPITOLO 16-

Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una categoria di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c, del decreto legislativo n° 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/2006 n° 311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. N° 158 del 10/07/2009) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale Piemonte n° 13 del 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n° 4311965 (pubblicata su B.U.R. Supplemento al n° 31 – 07/08/2009) allegato A n° 52:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n° 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali ed agricoli non residenziali quanto gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) fabbricati isolati con una superficie utile inferiore a 50 metri quadrati;

d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/1995 n° 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/1998 n° 431.

NON RIENTRA NELLA CASISTICA DI CUI AI PUNTI a-b-c-d-e-f IN QUANTO TRATTASI DI TERRENI EDIFICABILI.

CAPITOLO 17-

Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

NON VIENE EFFETTUATA LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA IN QUANTO TERRENI EDIFICABILI.