



Tribunale di ASTI
Esecuzione Immobiliare N° 206/2017

Giudice: Dott.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



Relazione di stima relativa ad immobili siti in CORTEMILLA (Cuneo)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI ASTI

Sezione Civile

Giudice: Dott.

Esecuzione Immobiliare n. 206/2017



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto _____ - geometra libero professionista residente in Narzole - iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Cuneo con il N° 1617 nonché all'Albo dei Consulenti del Giudice - in data 22 Marzo 2018 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice Dott. _____, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva di cui in oggetto.

Al sottoscritto - in data 07 Maggio 2018, dopo aver accettato l'incarico e aver prestato il giuramento di rito - veniva posto il seguente quesito:

- provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 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 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 o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **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 mancata rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (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;**
- identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva**, previa necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località via, numero civico, scala, piano, interna, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestante) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accesso, servizi (in parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4. **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
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: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentano l'individuazione del bene; **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;
6. **proceda**, ove necessaria, 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'accotamento delle unità immobiliari non regolarmente accatstate;
7. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 obbligazioni 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'art. 40, stesso 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;
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 dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Ebrale;
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 Ebrale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari 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;
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'art. 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 di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli a 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 servizi pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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;
15. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo 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); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo del superficie dell'immobile, specificando sul prezzo commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata con 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;
16. **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a I.V.A.). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetta;
17. **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie 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 26/11/06 n° 31 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 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n° 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n° 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n° 31 – 07/08/2009) allegato A n° 52:
- 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;
 - fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili
 - fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadri;
 - box, cantine, autorimesse, parcheggi multiplano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali o a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente all'uso stagionale, eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporate rispetto all'edificio, e prive 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 abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n° 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n° 431).

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.

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **treinta giorni prima del _____ data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.** assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse ed **intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c. p. c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;**
- e) depositi, almeno **dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c. p. c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati. Depositi inoltre copia del proprio elaborato peritale tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando 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 non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/2008;**
- f) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatorio, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) provveda a redigere, su file informatico separato, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Esaminata la documentazione in atti ed acquisito quanto ritenuto utile all'espletamento

Publicazione
ripubblicazione o ripro

del mandato al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto espone quanto segue:

QUESITO – punto 1:

provvede ad avvisare, previa comunicazione provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

Con raccomandate n. 149948598665 del 21/05/2018 il sottoscritto CTU ha provveduto a comunicare all'esecutato la data d'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 05 giugno alle ore 9,30. La raccomandata non veniva ritirata e neppure veniva curato il ritiro da parte del Sig. _____ presso l'Ufficio Postale, per cui, compiuto il termine di giacenza, in data 26/5/2018 veniva rispedita al mittente.

Non essendo in possesso di alcun contatto telefonico dell'esecutato. Il sottoscritto si recava presso la locale stazione dei Carabinieri per avere informazioni sul soggetto. Il Comandante provvedeva lui a convocare in caserma il _____, il quale si presentava consentendomi così di fissare una nuova data per il sopralluogo per il 14 agosto 2018 in quanto era impegnato fuori sede per lavoro.

In tale data venivano effettuati i rilevii sugli immobili, ma dopo il periodo feriale lo scrivente veniva informato che erano in corso trattative con _____ per definire la vertenza, sicchè le operazioni su invito del legale della banca, venivano sospese.

In effetti nel mese di ottobre il credito vantato dall'istituto bancario è stato definito in via stragiudiziale con contestuale rinuncia al prosieguo dell'esecuzione.

In data 14/01/2019, visto il subentro _____ quale procedente, il G.E. disponeva il prosieguo delle operazioni.

QUESITO – punto 2:

verifici, 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;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), acquisisca, ove non depositate, 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; acquisisca l'atto di provenienza ultravventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimersi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

– la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Lo scrivente ha esaminato e verificato le documentazioni depositate agli atti,

Publicazione
ripubblicazione o ripro

accertandone la loro completezza in ottemperanza al disposto 567, 2° comma.

Tale documentazione comprende:

- atto di pignoramento immobiliare. Tribunale di Asti del 24/05/2016 emesso da _____ e notificato ex art. 140 c.p.c. presso la Casa Comunale di _____ in data 12/06/2017
- atto di precetto ex art. 603 c.p.c. Tribunale di Asti del 30/03/2017 emesso da _____ e notificato a mezzo posta al Sig. _____ in data 18-28 aprile 2017 (plico depositato presso l'Ufficio, previo avviso immesso nella cassetta della corrispondenza . Atto non ritirato nel termine dei 10 gg.)
- deposito della nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare - Reg. Gen. n° 6303, Reg. Part. 4741 del 28/07/2017 a favore di _____
- certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del 17 agosto 2017 redatto dall'Avv. _____, nei confronti di _____
- Visura catastale storica ed estratti di mappa

– l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- 1) Trascrizione contro del 28/07/2017 – Reg. Part. 4741 – reg. Gen.6303. Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO, Rep. 2509 del 30/06/2017 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobili;
- 2) Iscrizione contro – Reg. Part. 204 / Reg. Gen. 1421 del 02/03/2016.– Ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione per Euro 280.589,88 a favore di _____
- 3) Iscrizione contro – Reg. Part. 1511 / Reg. Gen. 8054 del 24 agosto 2006.– Ipoteca legale per Euro 14.648,59 a favore di _____
- 4) Iscrizione contro – Reg. Part. 1485 / Reg. Gen. 7778 del 29 Settembre 2005 – Ipoteca giudiziale per Euro 1.472,68 a favore della _____
- 5) Iscrizione contro – Reg. Part. 428 / Reg. Gen. 2878 del 06 Aprile 2004.– Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo) per Euro 32,700,00 a favore di _____

- 6) Iscrizione contro – Reg. Part. 140 / Reg. Gen. 1116 del 18 febbraio 2000.– Ipoteca volontaria per Lire 400.000.000 a garanzia di mutuo di Lire 200.000.000 a favore _____

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni), l'atto di provenienza ultraventennale

Mancando le schede planimetriche delle unità immobiliari da valutare e il certificato di destinazione urbanistica dei terreni, il sottoscritto CTU ha provveduto al loro reperimento.

- omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi

Non sono state rilevate omissioni fiscalmente rilevanti di conseguenza non sono previsti costi per eventuali sanatorie, ecc.

QUESITO – punto 3:

Identifici i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei 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 (lavato, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

I beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da tre distinti fabbricati che complessivamente raggruppano cinque distinte unità immobiliari con diversa destinazione d'uso oltre a modesta particella di terreno di mq. 596, il tutto comunque ubicato nel Comune di Cortemilia.

I dati catastali degli immobili

LOTTO PRIMO

Comune di CORTEMILIA (codice D062) – Catasto Fabbricati								
<i>Attuale Ditta intestata:</i>								
- Proprietà: 2/4								
- Proprietà: 1/4								
- Proprietà: 1/4								
DATI IDENTIFICATIVI E DI CLASSAMENTO								
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Rend. Euro	
22	228	3	Piazza O. Molinari 28 – piano T-1-2-3	A/3	2	10 vani	511,29	
	229	7 e 10	Graffati					

Publicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO SECONDO

Comune di CORTEMILIA (codice D062) – Catasto Fabbricati							
<i>Attuale Ditta intestata:</i>							
– Proprietà: 1/1							
DATI IDENTIFICATIVI E DI CLASSAMENTO							
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Rend. Euro
22	223	1	Piazza O Molinari – piano T	C/1	5	19 mq	591,70

LOTTO TERZO

Comune di CORTEMILIA (codice D062) – Catasto Fabbricati							
<i>Attuale Ditta intestata:</i>							
– Proprietà: 1/1							
DATI IDENTIFICATIVI E DI CLASSAMENTO							
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Rend. Euro
24	140	3	Strada Valle Bormida 5 – piani 1*	A/2	2	6 vano	387,34
24	140	4	Strada Valle Bormida 5 – piani T	C/2	1	190 mq	264,57
24	140	5	Strada Valle Bormida 5 – piani T	C/6	1	40 mq	190,96

Comune di CORTEMILIA (codice D062) – Catasto Terreni							
<i>Attuale Ditta intestata:</i>							
– Proprietà: 1/1							
DATI IDENTIFICATIVI E DI CLASSAMENTO							
Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie m ²	R.D.	R.A.	
24	139	Vigneto	2	596	8,46	3,39	

I confini

I confini dei tre fabbricati e del terreno, sono così distinti:

	NORD	SUD	EST	OVEST
Fg. 22 – n. 228/ 3	Particella 229	Piazza Molinari	Particella 226	Particella 229
Fg. 22 – n. 223/ 1	Piazza Molinari	Particelle 221 e 222	Via Cocino	Piazza Molinari
Fg. 24 – n. 140	Particella 139	Particella 196	Altro Fg. di mappa	Particella 196
Fg. 24 – n. 139	Strada Provinciale	Particella 140	Altro Fg. di mappa	Particella 139

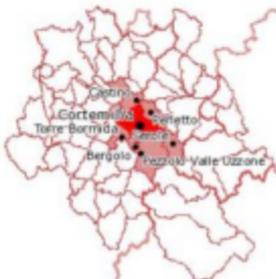
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Descrizione degli immobili pignorati

Per una migliore e facile comprensione visiva di quanto in seguito descritto, si rimanda alle planimetrie catastali ed alla documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo.

La massa immobiliare oggetto di pignoramento è costituita "catastalmente" da cinque unità, tre delle quali verranno considerate come unica unità immobiliare in quanto, insieme, formano un unico fabbricato. L'accesso ai fabbricati avviene attraverso strade pubbliche comunali e/o provinciale asfaltate.

CENNI SUL COMUNE DI UBICAZIONE: le unità immobiliari in oggetto sono poste nel Comune di Cortemilia, comune italiano di 2.276 abitanti (01/01/2018 - Istat), con densità abitativa media di 103,00 abitanti per chilometro quadrato. Media per nucleo familiare: 2,36 componenti.



Altitudine: 247 m s.l.m.
minima: 222
massima: 714

Misura espressa in metri sopra il livello del mare del punto in cui è situata la Casa Comunale. Le quote minima e massima del territorio comunale sono state elaborate dall'Istat sul modello digitale del terreno (DEM) e dai dati provenienti dall'ultima rilevazione censuaria.

LOTTO PRIMO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE sito in Piazza Molinari n. 28 (Fg. 22, n. 228/3):

Trattasi di fabbricato elevato su tre piani fuoriterra, inserito fra altri fabbricati che unitamente costituiscono il tessuto architettonico continuo che si affaccia sulla piazza Molinari. In pieno centro storico.

La struttura portante in elevazione è formata da muratura piena di tipo misto, in pietre e mattoni; mentre gli orizzontamenti sono misti in latero cemento.

Al momento l'immobile non è abitato e non sarebbe neppure abitabile considerato che necessita di radicali lavori di ristrutturazione interna, di consolidamento (anche di parti strutturali a causa della presenza di alcune fessurazioni e cedimenti nei voltini e in una parte del solaio del piano secondo), oltre alla necessità di adeguamento dell'impianto elettrico, parziale all'impianto idraulico e la dotazione di un impianto di riscaldamento al cui è privo.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

La dislocazione interna del fabbricato risulta così articolata:

- **Piano terreno:** vano scala, locale sgombero, cantina, altra piccola cantina accessibile dal sottoscale, cortile esclusivo interno con latrina. La superficie lorda per P.T. è pari a mq. 78, oltre mq. 34 di cortile..

- **Piano primo:** vano scala, tre camere, cucina, balcone con affaccio sulla Piazza Molinari, altro balcone con latrina sul fondo e con affaccio sul cortile interno. La superficie lorda del piano primo è di mq. 111,00 oltre a mq. 12,00~ dei due balconi.

- **Piano secondo:** vano scala, tre camere, bagno, balcone con affaccio sulla Piazza Molinari, altro balcone con latrina sul fondo e con affaccio sul cortile interno. La superficie lorda del piano secondo è di mq. 111,00 oltre a mq. 12,00~ dei due balconi..

- **Piano terzo:** soffitta (in sottotetto, priva di aperture). Superficie lorda = mq. 15,00.

La scala a doppia rampa, ha gradini in pietra e ringhiera in ferro lavorato con mancorrente in legno in cattivo stato di manutenzione. Le pavimentazioni sono di vecchio tipo con piastrelle a forma quadrata od esagonale in cotto o similare e in graniglia. Fa eccezione l'unico bagno esistente che ha pavimento e rivestimento in ceramica.

I serramenti esterni sono di vecchia fattura in legno con vetri semplici per le aperture che si affacciano sul cortile, mentre sono in alluminio con vetri doppi per quelle che si affacciano sulla Piazza Molinari (queste ultime sono state sostituite nel 1999/2000.; unico intervento di manutenzione eseguito sul fabbricato); tutti sono protetti da persiane in legno in pessimo stato di manutenzione.

Il portone di ingresso dalla piazza è in legno a doppio battente, parimenti quello posto a fianco che permette l'accesso diretto al locale sgombero.

La datazione della costruzione è riferibile ai secoli XIV-XV con rivisitazione fra la fine '800 e l'inizio '900. Il tetto, a doppia falda, è costituito da grossa e piccola orditura in legno con sovrastante manto di copertura in coppo alla piemontese.

Comune, località via, numero civico, scala, piano, interno,

Il fabbricato censito sul Foglio 22 con la particella 228/sub 3 (e graffiati 229/ sub 7 e 10) è ubicato in CORTEMILIA, Piazza Oscar Molinari n. 28, dalla quale si accede direttamente. La scala è unica per tutti i piani.

Caratteristiche interne ed esterne

Internamente i vani abitativi sono intonacati e con pareti rifinite con raschiata tinteggiatura. Il bagno è rifinito con rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad una

altezza di circa mt, 2,90 ed è munito di sanitari (vaso, bidet, vasca, lavabo). L'acqua calda è fornita da boiler elettrico che però non si sa se sia ancora funzionante, non solo, oltre tutto l'impianto elettrico è da rimettere a norma,

L'accessibilità tra i tre piani avviene attraverso scala interna a doppia rampa con gradini in pietra in evidente avanzato stato di usura.

I serramenti esterni sono di vecchia fattura in legno con vetri semplici per le aperture che si affacciano sul cortile, mentre sono in alluminio con vetri doppi per quelle che si affacciano sulla Piazza Molinari (queste ultime sono state sostituite nel 1999/2000: unico intervento di manutenzione eseguito sul fabbricato); tutti sono protetti da persiane in legno in pessimo stato di manutenzione.

La facciata esterna del fabbricato, esposta su piazza Molinari, è rifinita con tinteggiatura ormai scolorita dal tempo.

La superficie (calpestabile) in mq.

Nella sottostante tabella sono riportate le superfici, calpestabili e commerciali delle unità immobiliari:

Foglio	Partic.	Cat.	Piano	Destinazione	SUPERFICIE CALPESTABILE mq.	SUPERFICIE LORDA mq.	Coefficiente correttivo di destinazione	SUPERFICIE COMMERCIAL E lorda mq.
22	228/sub 3 229/ sub 7 e .10 graffati	A/3	Terreno	Canina ecc	56,00	78,00	0,87	68,00
			Terreno	Cortile	34,00	34,00	0,50	17,00
			Primo	Aloggio	76,50	111,00	1,00	111,00
			Secondo	Aloggio	76,50	111,00	1,00	111,00
			1°+ 2°	Balconi	24,00	24,00	0,33	8,00
			Terzo	Soffita	13,00	15,00	0,20	3,00
TOTALI SUPERFICI:			Calpestabile mq.		280,00	Commerciale mq.	318,00	

I confini e i dati catastali attuali

Nella sottostante tabella sono riportati i dati catastali e i relativi confini dell'unità.

COMPLESSO IMMOBILIARE sito in CORTEMILIA, P.zza Molinari 28

PIANO	Identificativi catastali		CONFINI
	FOGLIO	PARTICELLA	
T-1°-2°-3°	22	228/ sub 3 229/ sub 7 3 10 - graffati	Particella 229 su due lati - Piazza Molinari Particella 226

Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Non ci sono pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

QUESITO – punto 4:

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

Il regime patrimoniale del debitore

Il regime patrimoniale: è "celibe",.

QUESITO – punto 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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 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;

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

I dati contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi alla descrizione attuale del bene e ancorché non siano stati indicati i confini, la sua individuazione catastale è puntuale e corrispondente, tale da consentire la sua univoca identificazione.

QUESITO – punto 6:

proceda, 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;

Proceda ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni.....

Non occorre procedere ad alcuna variazione in quanto la descrizione catastale attuale del bene immobile è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento. Le schede planimetriche del NCEU relative alla unità n. 228/ sub 3 non presentano difformità.

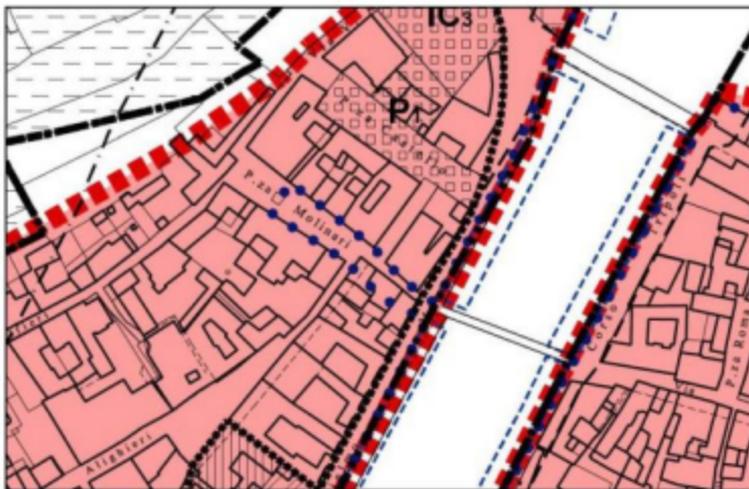
L'esecutato aveva iniziato tempo addietro ad apportare alcuni interventi manutentivi e di risanamento interni (senza richiedere alcuna autorizzazione), interventi poi sospesi, mai ultimati e rimandati nel tempo.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

QUESITO – punto 7:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale



Estratto cartografia P.R.G.C

Il complesso immobiliare ricade all'interno del "NUCLEO STORICO" di Cortemilia. La Piazza Oscar Molinari, sulla quale si affaccia, rientra all'interno della delimitazione delle "aree coinvolte dagli eventi alluvionali del 1994". Il fabbricato in oggetto fa parte dell'"Addensamento storico A1". Le modalità di intervento in tale area, sono sono indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 9. Tipi di intervento

a) aree ed edifi ci di tipo A: "gli interventi ammessi non debbono modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e debbono essere essenzialmente volti al recupero degli spazi urbani storici, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità senza produrre alterazioni al tessuto sociale esistente...[...]".

Addensamento storico "A1"

Publicazio
ripubblicazione o ripro

1, aree ed edifici di tipo A1, gli interventi debbono essere volti alla conservazione e alla salvaguardia integrale dei complessi e degli edifici, al loro adeguamento per usi strettamente coerenti e compatibili con l'impiego storico originario, con opere di restauro e risanamento conservativo; eventuali opere di manutenzione straordinaria che comportino interventi sulle strutture sono consentite solo se inserite in un quadro progettuale globale; il volume complessivo a progetto realizzato e quello esistente diminuito di eventuali superfetazioni ed aggiunte degradanti o incoerenti. Le destinazioni residenziali di progetto o l'aumento delle stesse, ove già esistenti, sono subordinate all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo esteso all'intero isolato di appartenenza individuato nelle tavole di P.R.G.C. "Concentrico" alla scala di riduzione 1:1.000;

QUESITO – punto 8:

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 obbligazioni 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'art. 46, 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;

conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative – esistenza o meno di dichiarazione di agibilità

La costruzione del complesso immobiliare oggetto di pignoramento risale presumibilmente al XIV secolo, poi successivamente riadattato verso la fine '800 / inizio del '900, quindi ai fini urbanistici ricade nell'ambito degli edifici "ante 1967".

Invero, dagli accertamenti eseguiti presso il Comune non si sono riscontrate autorizzazione e/o concessioni edilizie riguardanti interventi sostanziali su tale immobile, all'infuori del seguente ed unico documento:

- AUTORIZZAZIONE Pratica N° 1535 – Protocollo 1579 del 16 aprile 1999, rilasciata in data 12 ottobre 1999 all'allora proprietario Sig. _____ per intervento di manutenzione straordinaria mediante sostituzione infissi esterni.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati

Come indicato in precedenza esistono tracce di iniziali interventi di risanamento interni mai proseguiti e rimasti incompiuti. In effetti l'immobile

Publicazione
ripubblicazione o ripro

necessiterebbe di opere di consolidamento per la presenza di fessurazioni e cedimenti probabilmente coadiuvati anche in seguito degli eventi alluvionali del 1994.

In caso di opere abusive, verificare la possibilità di sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001 e determinare gli eventuali costi

Al momento non si può dire che sussistano opere abusive da sanare riguardanti l'unità oggetto di pignoramento.

eventuale presentazione di istanze di condono, ...lo stato del procedimento ...eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.... verificare, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare la sanatoria, ex articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380....

Non esistono negli archivi comunali elaborati progettuali che consentano la verifica di eventuali difformità.

QUESITO – punto 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 dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti

Alla luce della sua conformazione architettonica, della sua particolare condizione statico-manutentiva nonché della sua destinazione d'uso, l'unità immobiliare pignorata deve essere venduta in unico lotto.

COMUNE di CORTEMILIA – Catasto Fabbricati							
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.,Euro
22	228	3	Piazza O. Molinari 28 – piano T-1-2-3	A/3	2	10 vani	511,29
	229	7					
	229	10					

QUESITO – punto 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. 571 c. c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

dica se l'immobile è pignorato solo pro quota e se esso sia divisibile in natura

L'immobile è intestato per la quota di 2/4 (metà) all'esecutato Sig.

mentre la residua quota è intestata ai Sigg. _____ (quota 1/4) e _____ (quota 1/4) che sono estranei all'esecuzione.

La sua particolare dislocazione non rende possibile una comoda divisione in natura, divisione intesa non tanto come mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante, un bene il quale perda il minimo possibile dell'originario valore e non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.

QUESITO – punto 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'art. 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 di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Accerti se l'immobile è libero o occupato se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione

L'immobile è libero e nella disponibilità dei proprietari cointestati.

QUESITO – punto 12:

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

L'immobile è pressoché vuoto a parte alcuni pezzi d'arredo lasciati nei locali. Si conferma che il complesso immobiliare non è occupato e considerato il suo stato manutentivo nemmeno può definirsi "abitabile", sicché deve considerarsi è libero.

QUESITO – punto 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); rievchi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servizi pubblici) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Esistono tutti i vincoli inerenti il "centro storico" e fissati dal PRGC. ivi compreso il "vincolo colore". L'immobile de quo, ricadendo nell'ambito di "Addensamento A1"

non sono ammessi nuovi insediamenti per le destinazioni di cui ai punti 5), 6) 7) delle NTA, ovvero:

-5, autorimesse e relative officine (superficie massima per la lavorazione mq. 100);

-6, attività di commercio all'ingrosso e magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dar luogo a molestia, e fino alla concorrenza massima complessiva di mq. 500 utili netti;

-7, laboratori artigianali di produzione che non presentino caratteri di noività e molestia (non diano luogo, in particolare, ad efflussi gassosi o scarichi liquidi inquinanti, o a rumori di intensità superiore a 60 decibel misurati all'interno dei locali o dei luoghi di lavorazione) e fino alla concorrenza di una superficie utile netta per la lavorazione di mq 500 con un massimo utile complessivo di mq 1.000, compresi locali di deposito, servizi ed eventuali uffici.

Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

Non sussistono particolari vincoli pur essendo l'immobile cointestato fra tre proprietari.

Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

NON ESISTONO vincoli e/o diritti demaniali.

QUESITO – punto 14:

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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;

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, ...su eventuali spese straordinariesu eventuali spese condominiali non pagate

Non esistono spese fisse di gestione o manutenzione.

QUESITO – punto 15:

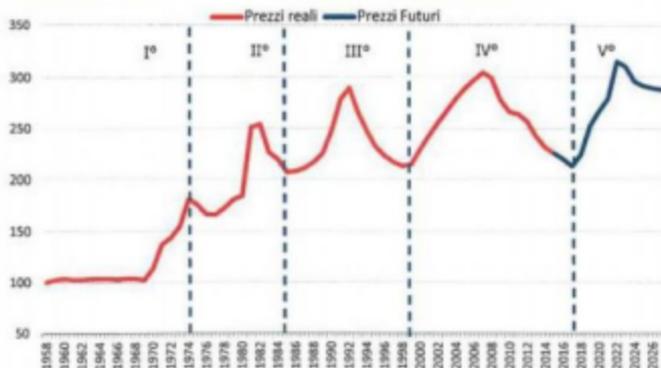
determini il valore dell'immobile con esplicita e completa indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibile alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo 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); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo del superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato ipotizzata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera sintetica e chiara, e la regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici in corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima

LA CRISI DEL MERCATO IMMOBILIARE E LA SITUAZIONE PREVISTA PER IL 2018
Il mercato immobiliare italiano è in crisi ormai da oltre dieci anni, ma secondo alcune fonti il mattone è in ripresa in tutta Europa e i segnali positivi del 2016 e 2017 lasciano ben sperare risultati moderatamente soddisfacenti anche per il 2019..

Fig.10 – Andamento dei cicli immobiliari al 2018 e tendenze di lungo periodo – Valori



Fonte: elaborazione © AUR, 2016

Infatti il mercato immobiliare nel scorso 2018 si è presentato sotto il segno di un cauto ottimismo: "Il punto di svolta - secondo i ricercatori di Nomisma, società di studi economici - sembra avvicinarsi".. Si tratterebbe, però, di una ripresa a due velocità: "Le previsioni degli operatori per i primi mesi del 2019 vedono una lieve ripresa nel settore abitativo con una buona dinamica delle compravendite e un aumento dei valori. Meno ottimista la visione del trend dei comparti non residenziali".

Secondo il Collegio dei Costruttori, la causa della criticità del settore deriva dal "carico fiscale e dai vari oneri che gravano e penalizzano le nuove costruzioni", vero è che di fronte alla prospettiva dell'invenduto "c'è chi addirittura rinuncia anche a realizzare un utile" Se da un lato le detrazioni fiscali hanno reso più conveniente la ristrutturazione degli alloggi, dall'altro si contrappone il rischio di penalizzare gli interventi di rigenerazione urbana nell'area metropolitana.

GENERALITÀ E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale nei casi di stime di immobili, si tratta di determinare il valore venale in

Publicazione
ripubblicazione o ripro

comune commercio, o come usualmente si dice "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Nella fattispecie, il metodo con cui verrà effettuata la stima dell'edificio, è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili da stimare.

Dunque il procedimento che verrà impiegato in questo caso, nell'applicazione del metodo estimativo sopra citato, è il cosiddetto procedimento sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del terreno da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale riguardano l'ubicazione del complesso immobiliare, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ambientali, le modalità e il rapporto di utilizzabilità, le opportunità più o meno comode per l'accesso nonché il particolare momento economico in cui versa il mercato immobiliare

Analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento

Il valore unitario di vendita a metro quadrato per locali abitativi di tipo residenziale collocati nella provincia di Cuneo è stato desunto attraverso la disamina delle seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Cuneo, Conservatoria dei Registri Immobiliari, consulenze giudiziarie svolte per il Tribunale, Agenzie immobiliari ed osservatori con particolare attenzione al mercato di CORTEMILIA.

 BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI Comune di CORTEMILIA – Zona CENTRO URBANO.		VALORE DI MERCATO (€/mq)	
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	Minimo	Massimo
Abitazioni civili	Normale	1000	1400
Abitazioni tipo economico	Normale	800	1200
Ville e Villini	Normale	1000	1500
Negozi	Normale	1000	1500
Magazzini	Normale	400	600

 il numero 1 degli annunci immobiliari	COMUNE DI CORTEMILIA	Prezzo medio di vendita	679 – 850 €/mq
---	-------------------------	-------------------------	----------------

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

 Mercato Immobiliare	COMUNE DI CORTEMILIA	Appartamento	Stato conservativo normale	950,00 €/mq
		Casa indipendente	Stato conservativo normale	----- €/mq
		Villa	Stato conservativo normale	----- €/mq

 del Borsino Immobiliare	COMUNE DI CORTEMILIA	Abitazioni civili	Stato conservativo normale	1.000 €/mq
		Vile e Villini	Stato conservativo normale	1.050 €/mq
		Abitazioni economiche	Stato conservativo normale	700 €/mq
		Negozi	Stato conservativo normale	1000 -1200 €/mq

ASTA GIUDIZIARIA	COMUNE DI CORTEMILIA	Casa indipendente sei vani più servizi e accessori	80.000 Euro
-------------------------	----------------------	--	-------------

Immobiliare.it Case indipendenti	COMUNE DI CORTEMILIA	Casa in Piazza Savona	453 €/mq
		Dimora storica Via Dante Alighieri	1180 €/mq
		Casale a 3 km dal centro di Cortemilia	580 €/mq

CASA .IT	COMUNE DI CORTEMILIA	Casa indipendente in piccola borgata di posta su tre livelli di mq. 260	270 ~ €/mq
-----------------	----------------------	---	------------

Le decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile

Il calcolo del valore tiene in considerazione la superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta e il valore unitario medio scaturito dalle indagini effettuate, apportando la dovuta decurtazione tenuto conto della vetustà e dello stato di conservazione.

Stima del LOTTO PRIMO

Foglio	Part.	Superficie lorda	Valore Unit/ md	Coefficiente vetustà	Coeff. stato conservaz.	Coeff. Grado staticità ecc.	VALORE Euro
22	228/3	318	700,00	0,70	0,80	0,93	115.930,08
graffato 229/7							
graffato 229/10							
Totale EURO (arrotondato)							116.000,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge

Non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

Determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato del **LOTTO PRIMO** oggetto di procedura, determinato in Euro 116.000,00 - dovrà essere ulteriormente ridotto di una percentuale pari al 5% circa per l'assenza della garanzia dei vizi sul bene posto in vendita, pertanto la determinazione finale del valore di mercato sarà la seguente:

$$116.000,00 \times 0,95 = \text{€ } 110.200,00$$

arrotondabili in complessivi

Valore quota intera:
Euro 110.000,00

Valore quota 500/1000:
Euro 55.000,00

La superficie commerciale dell'immobile, il valore per metro quadrato e il valore complessivo

Nella sottostante tabella sono riassunti i dati tecnico-estimativi emergenti dalla valutazione sopra esposta:

LOTTO PRIMO: Foglio 22 – Particella 228/ sub 3

comprendente i graffiati 229/ sub 7 e 229/ sub 10

descrizione	Superficie commerciale lorda complessiva – Mq.	Valore unitario medio a Mq.	VALORE COMPLESSIVO Euro
COMPLESSO fabbricato	318,00	346,55 €/mq	110.202,90
TOTALE complessivo per la QUOTA di 1/2 Euro			55.101,45

arrotondabili in
Euro 55.000,00

Le correzioni apportate alla stima

Il valore di mercato complessivo dell'intero lotto (sommante ad Euro 116.000,00) è stato adeguato e corretto mediante detrazione di un 5% per assenza della garanzia dei vizi sui beni pignorati e ridotto a 110.000,00 €.

QUESITO – punto 16:

provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro o a imposta sostitutiva del 4% in caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

L'immobile pignorato è soggetto ad imposta di registro.

QUESITO – punto 17:

accetti il peito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie 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 26/11/06 n° 31 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 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n° 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n° 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n° 31 – 07/08/2009) allegato A n° 52.

L'unità immobiliare abitativa oggetto di esecuzione rientra fra le categorie previste dal D.Lgs vigente. Essendo sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica (ACE) lo scrivente – non essendo abilitato al rilascio – ha provveduto alla sua predisposizione mediante professionista di fiducia (Arch. _____) regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte (vedere certificazione allegata) alla sua predisposizione.

LOTTO SECONDO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE sito in Piazza Molinari angolo Via Mons. Cocino (Fg. 22, n. 223/1). Trattasi di monolocale posto al piano terreno – sotto i portici rivolti verso Piazza Molinari – avente destinazione d'uso di negozio.

Esso è inserito all'interno di un maggior fabbricato elevato su tre piani f.t. costituita da struttura portante in elevazione in muratura piena di pietra.

Al momento l'unità immobiliare è utilizzata dall'esecutato come sede (ufficio) per la propria attività artigianale.

Ha una dislocazione interna rettangolare di mq. 19 circa, calpestabili, Altezza interna nt. 3,30. È munito di una vetrina con affaccio sulla Via Mons. Cocino, nonché di una seconda vetrina e una porta di ingresso, con affaccio sotto i portici di Piazza Molinari.

L'accesso (privato) al negozio è altresì consentito dall'atrio di ingresso comune alle reidue proprietà dei Sigg. _____, posto tra il negozio e la proprietà confinante (particella 222).

Il locale è servito da energia elettrica, ma è privo di riscaldamento. I serramenti sono di tipo metallico: le vetrine hanno vetro fisso, la porta è invece a due pbbentti.

La datazione della costruzione è storica riferibile al XIV - XV secolo..

Comune, località via, numero civico, scala, piano, interno,

La predetta unità immobiliare è censita sul Foglio 22 con la particella 223/sub 1: essa è ubicata in CORTEMILIA, Piazza Oscar Molinari, angolo via Monsignore Colina Alghieri della Via Dante Alighieri.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Caratteristiche interne ed esterne

Internamente il vano si presenta in uno stato fatiscente, con vecchia pavimentazione, pareti in pietra lasciata a vista. Il locale è privo di servizio igienico e di riscaldamento.

Come già indicato in premessa, ha una dislocazione interna rettangolare con uno sviluppo di superficie calpestabile di circa 19 mq - Altezza interna è di mt. 3,30.

È munito di duplice vetrina e di porta d'ingresso con accesso dal lato dei portici pubblici L'accesso (privato) al negozio è altresì consentito dall'atrio di ingresso, comune alle residue proprietà del fabbricato () ed è posto tra il negozio e la proprietà confinante (particella 222). Il locale è servito da energia elettrica.

La facciata esterna del locale è anch'essa in pietra lavorata a vista.

La superficie (calpestabile) in mq.

Nella sottostante tabella sono riportate le superfici, "calpestabile e commerciale", della unità immobiliare:

Foglio	Partic.	Cat.	Piano	Destinazione	SUPERFICIE CALPESTABILE mq.	SUPERFICIE LORDA mq.	Coefficiente correttivo di destinazione	SUPERFICIE COMMERCIALE lorda mq.
22	223/ sub 1	C/1	Terreno	Negozio	19,00	30,00	1,00	30,00
			Terreno	Portici	-	26,00	0,40	10,00
TOTALI SUPERFICI:			Calpestabile mq.		19,00	Commerciale mq.		40,00

I confini e i dati catastali attuali

Nella sottostante tabella sono riportati i dati catastali e i relativi confini dell'unità.

UNITA' IMMOBILIARE sita in **CORTEMILIA, P.zza Molinari ang. Via Mons. Cocino**

PIANO	Identificativi catastali		CONFINI
	FOGLIO	PARTICELLA	
Terreno	22	223/ sub 1	Piazza Molinari, Via Mons. Cocino, particella 221 (prop. o aventi causa), particella 222 (prop.)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Non ci sono pertinenze e/o accessori: sussiste invece un diritto di passaggio comune dall'atrio del vano scala posto a confine del lato ovest del negozio. L'accesso avviene da Via Dante Alighieri 13 e consente l'accessibilità alle due unità poste ai piani superiori (223/ sub 2 e / sub3) di proprietà di terzi.

QUESITO – punto 4:

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

Il regime patrimoniale del debitore

Il regime patrimoniale: il Sig. _____ è "celibe",.

QUESITO – punto 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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 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.

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

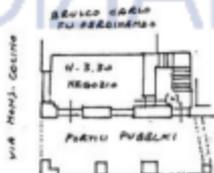
I dati contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi alla descrizione attuale del bene e ancorché non siano stati indicati i confini, la sua individuazione catastale è puntuale e corrispondente, tale da consentire la sua univoca identificazione.

QUESITO – punto 6:

proceda, 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;

Proceda ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni.....

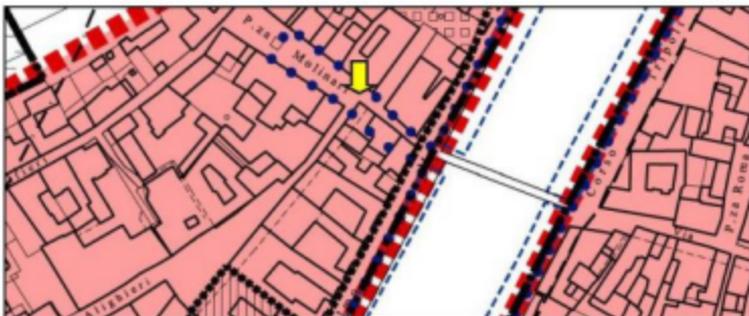
Non occorre procedere ad alcuna variazione in quanto la descrizione catastale attuale del bene immobile è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento. La scheda planimetrica del NCEU relativa alla unità n. 223/ sub 1 non presenta difformità.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESITO – punto 7:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



Estratto cartografia P.R.G.C.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il complesso immobiliare ricade all'interno del "NUCLEO STORICO" di Cortemilia. La Piazza Oscar Molinari, sulla quale si affaccia, rientra all'interno della delimitazione delle "aree coinvolte dagli eventi alluvionali del 1994". Il fabbricato in oggetto fa parte dell'"Addensamento storico A1". Le modalità di intervento in tale area, sono indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 9. Tipi di intervento

a) aree ed edifici di tipo A: "gli interventi ammessi non debbono modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e debbono essere essenzialmente volti al recupero degli spazi urbani storici, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità senza produrre alterazioni al tessuto sociale esistente...[...]".

Addensamento storico "A1"

1, aree ed edifici di tipo A1, gli interventi debbono essere volti alla conservazione e alla salvaguardia integrale dei complessi e degli edifici, al loro adeguamento per usi strettamente coerenti e compatibili con l'impiego storico originario, con opere di restauro e risanamento conservativo; eventuali opere di manutenzione straordinaria che comportino interventi sulle strutture sono consentite solo se inserite in un quadro

Publicazione
ripubblicazione o ripro

progettuale globale; il volume complessivo a progetto realizzato e quello esistente diminuito di eventuali superfetazioni ed aggiunte degradanti o incoerenti. Le destinazioni residenziali di progetto o l'aumento delle stesse, ove già esistenti, sono subordinate all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo esteso all'intero isolato di appartenenza individuato nelle tavole di P.R.G.C. "Concentrico" alla scala di riduzione 1:1.000;

QUESITO – punto 8:

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 obbligazioni 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'art. 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;

conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative – esistenza o meno di dichiarazione di agibilità

La costruzione del complesso immobiliare oggetto di pignoramento risale probabilmente al XIV-XV secolo, poi indubbiamente riadattato tra la fine '800 / inizio '900, quindi ai fini urbanistici, viene qualificato come edificio "ante 1967".

Dagli accertamenti eseguiti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune non sono stati rinvenuti elaborati progettuali sull'origine dell'immobile. Unica autorizzazione rilasciata riguarda un intervento di consolidamento ai pilastri di sostegno dei portici.

Trattasi della "autorizzazione N° 1356/96 rilasciata in data 27 aprile 1996 ai Sigg,

L'autorizzazione ha interessato sia la particella 223 (ove è collocata l'unità pignorata, sia la particelle confinante né 222.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati

Come sopra indicato, risulta documentalmente provato solo l'intervento di consolidamento di cui alla "autorizzazione N° 1356/96 rilasciata in data 27 aprile 1996 resi presumibilmente necessaria dopo gli eventi alluvionali del 1994.

In caso di opere abusive, verificare la possibilità di sanatoria ex art. 36 del DPR

380/2001 e determinare gli eventuali costi

Al momento non si può dire che sussistano opere abusive da sanare riguardanti l'unità oggetto di pignoramento.

eventuale presentazione di istanze di condono,lo stato del procedimento ...eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.... verificare, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare la sanatoria, ex articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380....

Non esistono negli archivi comunali elaborati progettuali che consentano la verifica di eventuali difformità.

QUESITO – punto 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 dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti

Alla luce della sua conformazione architettonica e della sua entità piano volumetrica non sorgono dubbi, sul fatto che l'immobile debba essere venduto per intero e in unico lotto:

COMUNE di CORTEMILIA – Catasto Fabbricati							
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Rend. Euro
22	223	1	Piazza Molinari – piano T	C/1	5	19 mq	591,70

QUESITO – punto 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. c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

dica se l'immobile è pignorato solo pro quota e se esso sia divisibile in natura

L'immobile è intestato per l'intera quota all'esecutato Sig. _____ pertanto viene venduto per intero.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESITO – punto 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'art. 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 di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Accerti se l'immobile è libero o occupato se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione

L'immobile può ritenersi libero in quanto occupato solo dall'esecutato.

QUESITO – punto 12:

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

L'immobile è utilizzato dall'esecutato, unico proprietario (celibe)..

QUESITO – punto 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 restano a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servizi pubblici) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Esistono tutti i vincoli inerenti il "centro storico" e fissati dal PRGC, ivi compreso il "Piano colore". Per l'immobile de quo, ricadendo nell'ambito di "Addensamento A1", non sono ammessi nuovi insediamenti per le destinazioni di cui ai punti 5), 6) 7) delle NTA, ovvero:

-5, autorimesse e relative officine (superficie massima per la lavorazione mq. 100);

-6, attività di commercio all'ingrosso e magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dar luogo a molestia, e fino alla concorrenza massima complessiva di mq. 500 utili netti;

-7, laboratori artigianali di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (non diano luogo, in particolare, ad efflussi gassosi o scarichi liquidi inquinanti, o a rumori di intensità superiore a 60 decibel misurati all'interno dei locali o dei luoghi di lavorazione) e fino alla concorrenza di una superficie utile netta per la lavorazione di mq 500 con un massimo utile complessivo di mq 1.000, compresi locali di deposito, servizi ed eventuali uffici.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

Non sono emersi particolari vincoli.

Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

NON ESISTONO vincoli e/o diritti demaniali.

QUESITO – punto 14:

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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;

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, ...su eventuali spese straordinariesu eventuali spese condominiali non pagate

Non sono state riscontrate spese fisse di gestione o manutenzione.

QUESITO – punto 15:

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto 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 e i provvedimenti di assegnazione ai coniuge aventi data certa 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, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo 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); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo del superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del 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.

Valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima Analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento

Per il dettaglio vedere pagine da 18 a 21.

Le decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile

Il calcolo del valore tiene in considerazione la superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta e il valore unitario medio scaturito dalle indagini effettuate, apportando la dovuta decurtazione tenuto conto della vetustà e dello stato di conservazione.

Stima del SECONDO LOTTO

Foglio	Part.	Superficie lorda	Valore Unit/ md	Coefficiente vetustà	Coeff.stato conservaz.	Coeffi. Grado stabilità ecc.	VALORE Euro
22	223/1	40	1075,00	0,70	0,80	0,92	22.153,60
Totale EURO (arrotondato)							22.150,00

Contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge

Non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

Determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato del Lotto secondo oggetto di procedura, determinato in Euro 22.150,00 - dovrà essere ulteriormente ridotto di una percentuale pari al 5% circa per l'assenza della garanzia dei vizi sul bene posto in vendita, pertanto la determinazione finale del valore di mercato sarà la seguente:

$$22.150,00 \times 0,95 = \text{€ } 21.042,50$$

arrotondabili in complessivi

Euro 21.000,00

La superficie commerciale dell'immobile, il valore per metro quadrato e il valore complessivo

Nella sottostante tabella sono riassunti i dati tecnico-estimativi emergenti dalla valutazione sopra esposta:

LOTTO SECONDO: Foglio 22 – Particella 223/ sub 1

descrizione	Superficie commerciale lorda complessiva – Mq.	Valore unitario medio a Mq.	VALORE COMPLESSIVO Euro
NEGOZIO	40,00	526,08 €/mq	21.042,50
TOTALE complessiva Euro			21.042,50

arrotondabili in
Euro 21.000,00

Le correzioni apportate alla stima

Il valore di mercato complessivo del lotto secondo (sommante ad Euro 21.042,50) è stato adeguato e corretto mediante detrazione di un 5% per assenza della garanzia dei

Publicazione
ripubblicazione o ripro

vizi sui beni pignorati e ridotto a 21.000,00 €.

QUESITO – punto 16:

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

L'immobile pignorato è soggetto ad imposta di registro.

QUESITO – punto 17:

accetti il pinto se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie 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 26/11/06 n° 31 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 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n° 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n° 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n° 31 – 07/08/2009) allegato A n° 52.

L'unità immobiliare commerciale oggetto di esecuzione rientra fra le categorie previste dal D.Lgs vigente. Essendo sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica (ACE) lo scrivente – non essendo abilitato al rilascio – ha provveduto mediante professionista di fiducia (Arch.) regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte (vedere certificazione allegata) alla sua predisposizione.

LOTTO TERZO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE sito in Cortemilia, Strada Valle Bormida 5 - (Fg. 24, n. 140/3 – 140/4 – 140 /5 e terreno 139). Trattasi di fabbricato misto abitativo-artigianale di più recente costruzione (anni '80), ma al momento non ancora ultimato, in particolare, tutta la parte destinata ad abitazione, posta al piano primo sopra il magazzino.

Trattasi di costruzione edificata in più riprese, secondo l seguente tempistica:

- 1) inizialmente è stato presentato un progetto per la costruzione di un capannone-laboratorio debitamente autorizzato con licenza di costruzione n.73/404 del 18 aprile 1980; e dichiarata agibile il 18 agosto 1980;
- 2) successivamente a seguito di progetto per la realizzazione di locali ad uso civile abitazione soprastanti il fabbricato artigianale esistente, è stata rilasciata la concessione edilizia n° 370/87 in data 09/03/1988. Detto ampliamento è stato realizzato mediante la realizzazione della struttura portante, del tetto e dei muri di tamponamento intonacati; manca però la scala di accesso per il collegamento al piano superiore, nonché tutte le finizioni. Mancano infatti i serrementi interni ma anche esterni, mancano i parapetti e le ringhieri a terrazzo e balconi, mancano i pavimenti, mancano tutti i sanitari e

Publicazione
ripubblicazione o ripro

l'impiantistica in generale compreso l'impianto di riscaldamento.

Quindi si può dire che la parte abitativa è allo stato grezzo e non usufruibile per mancanza delle dotazioni essenziali.

3) Con successivo intervento progettuale autorizzato con parere favorevole in data 28/03/1989 (pratica edilizia N° 415/881) è stato effettuato un ampliamento sul lato ovest della costruzione, per realizzato l'autorimessa.

La struttura portante è di tipo reticolare con pilastri in cemento armato in elevazione e orizzontamenti in latero cemento, Tetto con struttura in legno e manto di tegole in laterizio.

La dislocazione a pianta rettangolare dell'immobile comprende al piano terreno un ampio magazzino, due ulteriori locali, WC e spazi tecnici il tutto censito con la particella 140/ sub. 4: superficie lorda complessiva mq. 248 (*calpestabili mq. 190*).

Sempre a piano terreno, a fianco del magazzino, trovasi l'autorimessa di mq. 47 lordi (*calpestabili mq. 40*).

Al piano primo, la dislocazione progettuale interna ha previsto un corridoio, cinque vani e due servizi per complessivi mq. 152 lordi (*calpestabili 125 mq*) oltre a mq. 82 mq di porticato e 24 mq di terrazzo e balcone.

ALTRO IMMOBILE: TERRENO censito sul Foglio 24 con la particella 139 di superficie pari a mq. 596. Trattasi di area adiacente al mppale 140 sopra descritto: esso ricade nelle "Aree di tipo D1 – Attività produttive esistenti". Il lotto di terreno è inserito nella fascia di rispetto della viabilità.

Comune, località via, numero civico, scala, piano, interno,

La predetta unità immobiliare è censita sul Foglio 24 con le particelle 140/ sub 3 per la parte abitativa al piano primo – 140/ sub 4 per il magazzino a p. T. – 140/ sub 5 per l'autorimessa. Il tutto ubicato in zona periferica, Strada Valle Bormida 5, Cortemilia.

Caratteristiche interne ed esterne

Il magazzino internamente si presenta intonacato con serramenti esterni metallici e vetri normali. L'altezza del locale è di circa mt.3,15. È servito da impianto elettrico e da servizio idrico. Il vano scala che lo collega al piano primo è dotato di rampe grezze in cemento prive dei gradini e quindi inaccessibile. L'autorimessa ha anch'essa le pareti intonacate e il portone d'accesso metallico.

Il piano primo, come già indicato al paragrafo precedente, internamente è tutto da ultimare. Mancano infatti tutti i pavimenti, l'impiantistica (impianto idraulico sanitario,

Publicazione
ripubblicazione o ripro

impianto elettrico) è stata parzialmente iniziata ma deve essere completata. L'impianto di riscaldamento è mancante, così come mancano buona parte dei serramenti esterni e totalmente quelli interni. L'unità immobiliare deve essere altresì completata con le opere in ferro, in pietra e da pittore; complessivamente si può calcolare che lo stato attuale dei lavori della parte abitativa posta al piano primo, ha raggiunto circa il 50%. L'assenza delle opere di finizione sopra esposte sono necessarie per ottenere l'agibilità che ovviamente, al momento, il piano primo ne è sprovvisto. Da considerare che prima di procedere ai lavori bisognerà chiedere il rinnovo dell'autorizzazione,

La superficie (calpestabile) in mq.

Nella sottostante tabella sono riportate le superfici, calpestabili e commerciali della unità immobiliare (TERZO LOTTO):

Foglio	Partic.	Cat.	Piano	Destinazione	SUPERFICIE CALPESTABILE mq.	SUPERFICIE LORDA mq.	Coefficiente correttivo di destinazione	SUPERFICIE COMMERCIALE lorda mq.
24	140/ sub 3	A/2	Primo	Alloggio	125,00	152,00	1,00	152,00
				Porticato	80,00	82,00	0,50	41,00
				Balcone+ter	24,00	24,00	0,33	8,00
24	140/ sub 4	C/2	Terreno	Magazzino.	190,00	248,00	1,00	248,00
24	140/ sub 5	C/6	Terreno	Box	40,00	47,00	0,60	28,00
TOTALI SUPERFICIE:				Calpestabile mq.	459,00	Commerciale mq.	477,00	

I confini e i dati catastali attuali

Nella sottostante tabella sono riportati i dati catastali e i relativi confini dell'UNITÀ IMMOBILIARE censita sul Foglio 24 con la particella 140 e il terreno particella 139.

PIANO	Identificativi catastali		CONFINI
	FOGLIO	PARTICELLA	
Fabbricato	24	140/ sub 3-4-5	Mappale 139, mappale 196 su due lati, altro foglio di mappa
Terreno	24	139	Strada Provinciale Val Bormida, mappale 195, mappale 140, altro foglio di mappa

Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Non ci sono pertinenze e/o accessori. Esiste un manufatto precario (baracca) privo di

Publicazione
ripubblicazione o ripro

valore commerciale, costruito in legno abusivamente e non accatastato. Non viene considerato perché da demolire.

QUESITO – punto 4:

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

Il regime patrimoniale del debitore

Il regime patrimoniale: il Sig. _____ è "celibe",.

QUESITO – punto 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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 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;

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

I dati contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi alla descrizione attuale del bene e ancorché non siano stati indicati i confini, la sua individuazione catastale è puntuale e corrispondente, tale da consentire la sua univoca identificazione.

QUESITO – punto 6:

proceda, 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;

Proceda ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni.....

Non occorre procedere ad alcuna variazione in quanto la descrizione catastale attuale del bene immobile è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento. La scheda planimetrica del NCEU relativa alla unità n. 140/ sub 3 dovrà essere aggiornata sia perché l'immobile non è ultimato e perché presenta alcune lievi difformità che andranno sanate contestualmente alla pratica edilizia necessaria per completare i lavori mancanti, in quanto le precedenti autorizzazioni sono scadute.

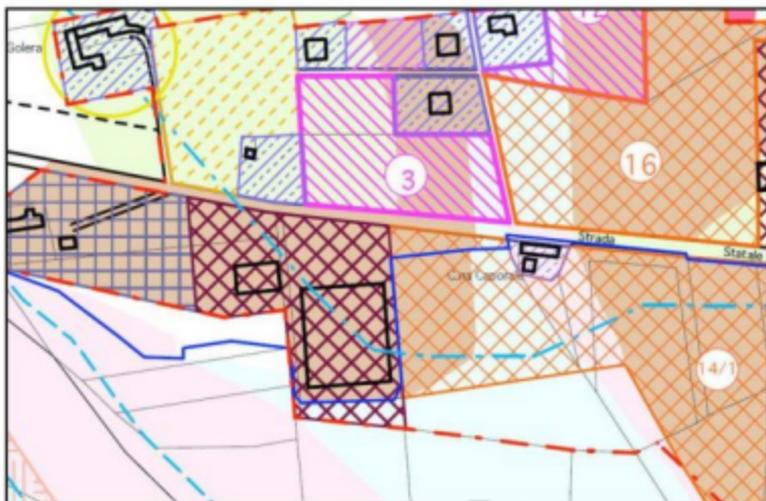
Il costo previsto per il rinnovo della procedura urbanistica e di aggiornamento catastale, nonché l'attivazione dell'istruttoria per il rilascio integrativo della agibilità (il magazzino e

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

già stato dichiarato agibile in data 18 agosto 1980) somma ad Euro 4.800,00 oltre accessori di legge,.

QUESITO – punto 7:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



Estratto cartografia P.R.G.C.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Sia il complesso immobiliare consistente sul mappale 140 quanto il terreno adiacente particella 139, ricadono nelle "Aree di Tipo D1 – Attività produttive esistenti"; sono aree inserite in Delimitazione Centro Abitato.

Tali immobili sono soggetti a Vincolo della Legge 431/85 (mt. 150). Ai fini della pericolosità geomorfologica nella Carta di Sintesi essi sono riportati nella Classe III b2.

N.T.A. – Art. 9 Tipi di intervento

d) aree ed edifici di tipo D: in relazione alle condizioni tipiche proprie delle diverse realtà locali e delle aree individuate dal P.R.G.C., i tipi di intervento sono stati articolati come segue:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

1, aree ed edifici di tipo D1, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e completamento. Gli interventi diversi dalle semplici opere di manutenzione, potranno essere realizzate con un rapporto massimo di copertura pari al 50% della superficie fondiaria di pertinenza; l'altezza massima è stabilita in ml. 8,50, fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.

QUESITO – punto 8:

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 obbligazioni 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'art. 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;

conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative – esistenza o meno di dichiarazione di agibilità

Dagli accertamenti eseguiti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune sono state rilevate delle incongruenze in particolare con la Concessione edilizia n° 370/87 riguardante la costruzione dei locali abitativi posti al piano primo, sopra il magazzino.

In particolare, rispetto allo stato dei fatti, non risulta indicato il balcone sul fronte nord del fabbricato, balcone che neppure era stato indicato nella scheda catastale.

Ora considerato che detta porzione di immobile risulta non ultimata (mancano onfatti, circa il 50% dei lavori per completarla) e che tale concessione è ormai scaduta, sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia per completare le opere mancanti e sanare le lievi difformità. Una volta data la chiusura dei lavori l'unità de quo dovrà essere riaccatastata per aggiornare la scheda al Catasto Fabbricati, completando poi la procedura con l'istruttoria per ottenere l'agibilità sulle parti residue.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati

Vedere comma recedente.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

In caso di opere abusive, verificare la possibilità di sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001 e determinare gli eventuali costi

Come già indicato a pagina 35, il costo previsto per il rinnovo della procedura urbanistica e di aggiornamento catastale: nonché l'attivazione dell'istruttoria per il rilascio integrativo della agibilità (*il magazzino è già stato dichiarato agibile in data 18 agosto 1980*) somma ad Euro 4.800,00 oltre accessori di legge,.

eventuale presentazione di istanze di condono,lo stato del procedimento ...eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.... verificare, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare la sanatoria, ex articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380....

E' possibile presentare la sanatoria di cui alla nota sottostante (ex art. 46 c. DPR 6 giugno N°380).

(Estratto DPR 380/01 – Art. 46 comma) –[...]...Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

QUESITO – punto 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 dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Edilizia.

Se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti

Alla luce della sua conformazione architettonica e della sua entità piano volumetrica appare conveniente che gli immobili descritti (fabbricato e terreno) debbano essere venduti per intero e in unico lotto:

COMUNE di CORTEMILIA – Catasto Fabbricati							
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Rend. Euro
24	140	3	Strada Valle Bormida 5 – piani 1*	A/2	2	6 vano	387,34
24	140	4	Strada Valle Bormida 5 – piani T	C/2	1	190 mq	294,51
24	140	5	Strada Valle Bormida 5 – piani T	C/6	1	40 mq	190,34

Publicazione
ripubblicazione o ripro

COMUNE di CORTEMILIA – Catasto Terreni						
Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie m ²	R.D.	R.A.
24	139	Vigneto	2	596	8,46	3,39

QUESITO – punto 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., dell'art. 846 c.c. e dalle L. 3 giugno 1940, n° 1078;

dica se l'immobile è pignorato solo pro quota e se esso sia divisibile in natura

L'immobile è intestato per l'intera quota all'esecutato Sig. _____ pertanto viene venduto per intero.

QUESITO – punto 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 o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 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 di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Accerti se l'immobile è libero o occupato se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione

L'immobile può ritenersi libero in quanto occupato solo dall'esecutato.

QUESITO – punto 12:

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

L'immobile è utilizzato dall'esecutato, unico proprietario (celibe)..

QUESITO – punto 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); indichi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servizi) pubbliche) o sui civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Non esistono vincoli particolari all'infuori di quelli indicati nelle R.T.A. del Piano

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Regolatore (fascia rispetto viabilità, vincolo della Legge 431/85 (mt. 150), pericolosità geomorfologica Classe III b2).

Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

Non sono emersi particolari vincoli.

Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Non esistono vincoli e/o diritti demaniali.

QUESITO – punto 14:

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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;

Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, ...su eventuali spese straordinariesu eventuali spese condominiali non pagate

Non esistono spese fisse di gestione o manutenzione.

QUESITO – punto 15:

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo 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); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo del superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le condizioni 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.

Valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima

Analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento

Per il dettaglio vedere pagine da 18 a 21.

Le decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile

Il calcolo del valore tiene in considerazione la superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta e il valore unitario medio scaturito dalle pagine effettuate, apportando la dovuta decurtazione tenuto conto della vetustà e dello stato di

Publicazione
ripubblicazione o ripro

conservazione e della mancata realizzazione delle opere al piano primo..

Stima del TERZO LOTTO

Foglio	Part.	Superficie lorda	Valore Unit/ md	Coefficiente vedutà	Coeff. stato conservaz.	Coeff. Stato dei lavori.	VALORE Euro
24	140/ 3	201	1050,00	0,85	0,90	0.50	76.882,50
24	140/ 4	248	600,00	0,80	0,90	---	107.136,00
24	140/ 5	28	500,00	0,80	0,90	---	10.080,00
24	139	596	10,00		Terreno		5.960,00
Totale EURO (arrotondato)							200.000,00

Contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge

Non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

Determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato del Lotto terzo oggetto di procedura, determinato in Euro 200.000,00 - dovrà essere ulteriormente ridotto di una percentuale pari al 5% circa per l'assenza della garanzia dei vizi sul bene posto in vendita, pertanto la determinazione finale del valore di mercato sarà la seguente:

$$200.000,00 \times 0,95 = \text{€ } 190.000,00$$

arrotondabili in complessivi

Euro 190.000,00

La superficie commerciale dell'immobile, il valore per metro quadrato e il valore complessivo

Nella sottostante tabella sono riassunti i dati tecnico-estimativi emergenti dalla valutazione sopra esposta:

LOTTO TERZO: Foglio 24 – Particella 140/ sub 3 -/sub 4 - /sub 5 e terreno 139

descrizione	Superficie commerciale lorda complessiva – Mg.	Valore unitario medio a Mg.	VALORE COMPLESSIVO Euro
FABBRICATO part. 140	477	385,83	184.040,91
TERRENO particella 139	596		5.960,00

TOTALE complessivo Euro 190.000,91

Publicazione
a r. g. n. 190.000,00

ripubblicazione o ripro

Le correzioni apportate alla stima

Il valore di mercato complessivo del lotto secondo (sommante ad Euro 200.000,00) è stato adeguato e corretto mediante detrazione di un 5% per assenza della garanzia dei vizi sui beni pignorati e ridotto a 190.000,00 €.

QUESITO – punto 16:

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

L'immobile pignorato è soggetto ad imposta di registro.

QUESITO – punto 17:

accerti il posto se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie 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 26/11/06 n° 31 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 10/07/09 allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n° 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n° 431/1965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n° 31 – 07/08/2009) allegato A n° 52;

L'unità immobiliare commerciale oggetto di esecuzione – allo stato dei lavori di costruzione – non rientra fra le categorie previste dal D.Lgs vigente e all'obbligo del rilascio dell'attestato di certificazione energetica (ACE).

* * *

Fonte documentale essenziale e bibliografia:

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento, si riporta la bibliografia essenziale, precisando tuttavia che lo Scrivente ha consultato anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare che non vengono citati nella presente relazione in considerazione della semplicità del criterio di stima utilizzato che, diffuso e di facile applicazione, non necessita di particolari approfondimenti.

- ✓ Gualtiero Porciani – Estimo civile – Calderini 1982;
- ✓ Iginò Michieli – Trattato di estimo – Edagricole 1993;
- ✓ Stefano Amicabile – Corso di Estimo – Hoepli 1995;
- ✓ Marcello Orefice – Lineamenti di estimo industriale – Calderini, 1979;
- ✓ Jakob Viel – La valutazione delle aziende (capannoni) – Etaslibri, 1991;
- ✓ Fabio Palmeri – Estimo legale – Flaccovio, 1992;
- ✓ Castello – Manuale operativo degli standard di stima immob. – Wolters 2013;
- ✓ Mario Polelli – Trattato di estimo – Maggioli, 1997.
- ✓ A.Iovine e M. - La stima degli immobili urbani: casi – Exeo 2014

Publicazione
ripubblicazione o ripro

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO	Foglio	Mappali	Quota	Prezzo di stima
PRIMO	22	228/sub 3 e graffati 229/7 e 229/19	1/2	Euro 55.000,00
SECONDO	22	223/ sub 1	1/1	Euro 21.000,00
TERZO	24	140/ sub 3-. 4-5 e 139	1/1	Euro 190.000,00

* * *

ALLEGATI:

Alla presente viene allegata la seguente documentazione in appendice:

- 1) Lettera comunicazione all'esecutato dell'inizio attività peritale;
- 2) Schede NCEU;
- 3) 2 Attestati di prestazione energetica;
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Certificato CDU per mappale 139.
- 6) Ricevute di conferma della trasmissione dell'elaborato peritale ai creditori precedenti e al debitore;
- 7) Quadro dettagliato del piano di vendita;
- 8) Copia della relazione in versione "privacy".

Quanto sopra viene redatto in esecuzione dell'onorevole incarico ricevuto.

Data, 12 Marzo 2019

IL CTU: Geom. P.L.

(firmata digitalmente)



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione