

pignorato quando lo stesso verrà posto in vendita.

1^ IPOTESI (acquisto da parte di soggetto avente le caratteristiche indicate nell'art.11 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.I. che abbia i requisiti validi per quanto concerne il rapporto tra indice volumetrico e colture in atto od in progetto)

In questo caso, considerato che tali soggetti con buona probabilità avrebbero potuto sfruttare ai fini edificatori le aree in zona agricola, sia per l'edificazione o la trasformazione di fabbricati da destinare a residenza agricola sia per quelli pertinenziali agricoli, anche in deroga all'inedificabilità imposta dalla Classe III di P.A.I. (per le pertinenze accessorie), si ritiene che possano essere sanate tutte le opere abusive indicate ai punti dall' 1 al 6 del precedente elenco.

Nello specifico si ritiene che:

- l'abuso di cui al punto 1 possa essere potenzialmente sanato qualora il richiedente dimostri di avere titolo per richiedere l'edificazione (in questo il mantenimento del costruito) di una residenza rurale
- l'abuso di cui al punto 2 possa essere comunque sanato mantenendo la destinazione d'uso artigianale sebbene impropria rispetto all'area di P.R.G.I., trattandosi in parte di opere interne ed in parte di opere non aventi valenza in merito a superficie o volume
- l'abuso di cui al punto 3 possa essere comunque sanato mantenendo la destinazione d'uso artigianale sebbene impropria rispetto all'area di P.R.G.I., trattandosi di opere non aventi valenza in merito a superficie o volume
- l'abuso di cui al punto 4 possa essere potenzialmente sanato quale pertinenza accessoria agricola
- l'abuso di cui al punto 5 possa essere potenzialmente sanato quale pertinenza accessoria agricola, sebbene ricadente in classe III di P.A.I.
- l'abuso di cui al punto 6 possa essere comunque sanato trattandosi di opere non aventi valenza in merito a superficie o volume

2^ IPOTESI (acquisto da parte di soggetti diversi da quelli di cui alla 1^ ipotesi)

In questo caso, trattandosi di destinazione d'uso impropria sia per quanto concerne il capannone artigianale che il villino residenziale, appurato che parte dell'ampliamento abusivo del capannone ricade in classe di inedificabilità (classe III di P.A.I.), si ritiene che le opere abusive indicate ai punti 1 - 4 - 5 del precedente elenco non possano essere sanate, mentre le rimanenti di cui ai punti 2 - 3 - 6 possano invece essere legittimate.

Nello specifico si ritiene che:

- l'abuso di cui al punto 1 non possa essere sanato poiché trattasi di fatto di nuova costruzione con destinazione d'uso impropria rispetto all'area di P.R.G.I.
- l'abuso di cui al punto 2 possa essere comunque sanato mantenendo la destinazione d'uso artigianale sebbene impropria rispetto all'area di P.R.G.I., trattandosi in parte di opere interne ed in parte di opere non aventi valenza in merito a superficie o volume
- l'abuso di cui al punto 3 possa essere comunque sanato mantenendo la destinazione d'uso artigianale sebbene impropria rispetto all'area di P.R.G.I., trattandosi di opere non aventi valenza in merito a superficie o volume
- l'abuso di cui al punto 4 non possa essere sanato poiché trattasi di fatto di nuova costruzione / ampliamento con destinazione d'uso impropria rispetto all'area di P.R.G.I.
- l'abuso di cui al punto 5 non possa essere sanato poiché trattasi di fatto di nuova costruzione / ampliamento con destinazione d'uso impropria rispetto all'area di P.R.G.I. ed edificata su area ricadente in classe III di P.A.I. (classe di inedificabilità)
- l'abuso di cui al punto 6 possa essere comunque sanato trattandosi di opere non aventi valenza in merito a superficie o volume

Per le opere non sanabili occorrerà procedere perciò alla demolizione; per le opere sanabili invece occorrerà depositare presso i competenti uffici comunali le specifiche pratiche edilizie volte all'ottenimento della sanatoria (anche ambientale), dietro corresponsione delle opportune sanzioni.

Alla luce del vigente P.R.G.I., della normativa in materia (anche ambientale) e di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, viene indicato il seguente iter burocratico necessario alla legittimazione dei citati abusi.

- Per gli abusi di cui ai punti 2 - 3 - 6

indipendentemente dal soggetto acquirente, occorrerà depositare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, previa richiesta ed ottenimento del parere vincolante della Sovrintendenza del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (accertamento della compatibilità paesaggistica di cui all'art.167 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). La destinazione d'uso del corpo principale del capannone (la parte non ampliata quindi) manterrà la destinazione d'uso artigianale, sebbene impropria rispetto all'area di P.R.G.I.

La sanzione conseguente sarà di due tipi: una amministrativa ed una ambientale.

- La sanzione amministrativa può essere determinata a forfait in € 516,00
- La sanzione ambientale, pari al 100% del valore delle sole opere oggetto di sanatoria aventi incidenza sotto il profilo ambientale (cioè tutte quelle opere che interessano l'estetica e l'ornato), può essere determinata come valore delle opere (da determinarsi con apposito Computo Metrico Estimativo applicando il vigente Prezzario Regionale) che in tale sede però, al fine di

semplificare la descrizione, viene indicato a corpo in:

- € 4.000,00 per il muro / cancello su strada pubblica
- € 2.500,00 per il muro su confine sud del lotto
- € 400,00 per tamponamento portone ed asportazione serramento su facciata nord del capannone artigianale
- € 500,00 per apertura porta e posa serramento su facciata sud del capannone artigianale
- € 1.100,00 per tamponamento specchiatura a sud del capannone artigianale e posa porta

per un totale di $(4.000,00 + 2.500,00 + 400,00 + 500,00 + 1.100,00) = € 8.500,00$ valore che si ritiene comunque verosimile.

Si specifica ancora che, in sede di presentazione di detta pratica edilizia, il tecnico redattore predisporrà dettagliato Computo Metrico che potrebbe risultare sensibilmente più basso o più alto di quello precedentemente indicato e che, conseguentemente, potrebbe determinare una sanzione differente.

- Per tutte le altre opere abusive, indicate ai punti 1 - 4 - 5 del precedente elenco

qualora l'acquisto avvenga da parte di soggetto avente le caratteristiche indicate nell'art.11 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.I. ed i requisiti validi per quanto concerne il rapporto tra indice volumetrico e colture in atto od in progetto, occorrerà depositare un'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, con richiesta ed ottenimento del parere vincolante della Sovrintendenza del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (accertamento della compatibilità paesaggistica di cui all'art.167 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). L'attuale destinazione d'uso del villino residenziale sarà convertita in "residenziale agricola" mentre l'attuale destinazione d'uso artigianale dell'ampliamento del capannone sarà convertita in "accessoria agricola".

Anche in questo caso la sanzione conseguente sarà di due tipi: una amministrativa ed una ambientale.

- La sanzione amministrativa può essere calcolata in tale maniera:

- *per la regolarizzazione del villino residenziale*

normalmente pari al doppio del contributo di costruzione di cui agli articoli 16, 17, 19, 22, 36 del D.P.R. 380/01, ma nel caso specifico, considerato che l'imprenditore agricolo non è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione per l'edificazione della residenza rurale, calcolati pari ad una volta il contributo stesso, per cui:

- contributo afferente il costo di costruzione

superficie villino = circa mq 62

superficie pertinenza (tettoia) = circa mq $51,19 \times 0,60 =$ mq 30,71 = superficie ragguagliata

totale superficie = $(62 + 30,71) =$ mq 92,71

mq 92,71 x €/mq 393,65 = € 36.495,29

€ 36.495,29 x 5% = € 1.824,76

- contributo afferente l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

volume del villino = circa mc 176

mc 176 x €/mc (OO.U. 1^a e 2^a) 8,99 = € 1.582,24

per un totale di sanzione amministrativa per la destinazione residenziale agricola di (1.824,76 + 1.582,24) = € 3.407,00

- *per la regolarizzazione degli ampliamenti del capannone artigianale*

normalmente pari al doppio del contributo di costruzione di cui agli articoli 16, 17, 19, 22, 36 del D.P.R. 380/01, ma nel caso specifico, considerato che l'imprenditore agricolo non è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione per l'edificazione degli accessori rurali e che gli accessori hanno incidenza soltanto sotto il profilo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e non anche del contributo afferente il costo di costruzione, calcolati pari ad una volta il contributo stesso, per cui:

- contributo afferente l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

superficie ampliamenti = circa mq 260

mq 260 x €/mq (OO.U. 1^a e 2^a) 4,49 = € 1.167,40

per un totale di sanzione amministrativa per la destinazione accessoria agricola pari a € 1.167,40.

- La sanzione ambientale, pari al 100% del valore delle sole opere oggetto di sanatoria aventi incidenza sotto il profilo ambientale (cioè tutte quelle opere che interessano l'estetica e l'ornato), può essere determinata in tale modo:

- *per la regolarizzazione del villino residenziale*

valore delle opere (da determinarsi con apposito Computo Metrico Estimativo applicando il vigente Prezzario Regionale) che in tale sede però, al fine di semplificare la descrizione, viene indicato a corpo in:

- mq 62 (superficie villino) x €/mq 300,00 = € 18.600,00 (per la sola "scatola esterna" del villino)
- mq 51,19 (superficie tettoia) x €/mq 80,00 = € 4.095,20 (per la tettoia comprensiva di muretti e piano di calpestio)

per un totale di sanzione ambientale per la destinazione residenziale agricola di (18.600,00 + 4.095,20) = € 22.695,20 che si ritiene comunque verosimile.

Si specifica ancora che, in sede di presentazione di detta pratica edilizia, il tecnico redattore predisporrà dettagliato Computo Metrico che potrebbe risultare sensibilmente più basso o più alto di quello precedentemente indicato e che, conseguentemente, potrebbe determinare una sanzione differente.

- *per la regolarizzazione degli ampliamenti del capannone artigianale*

valore delle opere (da determinarsi con apposito Computo Metrico Estimativo applicando il vigente Prezzario Regionale) che in tale sede però, al fine di semplificare la descrizione, viene indicato a corpo in:

- mq 260 (superficie ampliamento) x €/mq 150,00 = € 39.000,00 (per la sola "scatola

esterna" del capannone in ampliamento)

per un totale di sanzione ambientale per la destinazione accessoria agricola di € 39.000,00 che si ritiene comunque verosimile.

Si specifica ancora che, in sede di presentazione di detta pratica edilizia, il tecnico redattore predisporrà dettagliato Computo Metrico che potrebbe risultare sensibilmente più basso o più alto di quello precedentemente indicato e che, conseguentemente, potrebbe determinare una sanzione differente.

Riassumendo quindi, nell'ipotesi di sanatoria edilizia di tutte le opere abusive indicate ai precedenti punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 dell'elenco, occorrerà verosimilmente versare:

- la sanzione amministrativa pari a $(516,00 + 3.407,00 + 1.167,40) = € 5.090,40$
- la sanzione ambientale pari a $(8.500,00 + 22.695,20 + 39.000,00) = € 70.195,20$

Si specifica comunque che gli importi indicati corrispondono alle sole sanzioni e che non comprendono ovviamente gli onorari professionali da sostenere per la stesura delle pratiche specifiche né tantomeno i diritti di segreteria e/o le marche da bollo necessarie per il deposito delle stesse.

È comunque opportuno verificare le procedure di sanatoria indicate con gli uffici comunali alla luce di diverse interpretazioni o normative che potrebbero in seguito essere adottate.

Resta inteso che le opere indicate come sanabili potranno essere demolite in tutto od in parte dall'acquirente e che, conseguentemente, le sanzioni indicate non dovranno essere versate o, nel caso di sanatoria "parziale", dovranno essere rideterminate proporzionalmente.

Ovviamente, nei casi di insanabilità precedentemente indicati, sussiste l'obbligo di demolizione.

* * * * *

QUESITO 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”

RISPOSTA AL QUESITO 9):

Si ritiene che il compendio oggetto di pignoramento, pur essendo composto da mappali diversi e da due distinti corpi di fabbrica, non possa essere suddiviso in più lotti per le seguenti motivazioni:

- il mappale 794, di proprietà [REDACTED], con cancellata carraia e stradina privata, costituisce di fatto l'accesso alla restante parte di lotto su cui insistono gli edifici e che altrimenti resterebbe intercluso
- il mappale 17 (ora mappale 1228) è di proprietà del Sig. [REDACTED] (soggetto esecutato) per la sola quota di 1/2
- il mappale 1157, di proprietà [REDACTED], comprendente il capannone artigianale con

relativa area esterna pertinenziale, ha unico accesso attraverso il citato mappale 794 (di proprietà [REDACTED]) ed il mappale 17 - ora 1128 - (in comproprietà con altro soggetto non eseguito)

* * * * *

QUESITO 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 congruagli 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”

RISPOSTA AL QUESITO 10):

Con riferimento al compendio pignorato indicato in procedura esecutiva, si specifica che:

- l'immobile indicato con il mappale 794 è pignorato per l'intero (proprietà [REDACTED] per 1/1)
- l'immobile indicato con il mappale 17 (ora mappale 1228) è pignorato pro quota (proprietà [REDACTED] per 1/2).
- gli immobili indicati con il mappale 1157 - subalterni 1 / 2 / 3 sono pignorati per l'intero (proprietà [REDACTED] per 1/2).

Con riferimento a quanto riscontrato sui luoghi, soprattutto per quanto concerne la demolizione del fabbricato residenziale identificato originariamente con i subalterni 1 e 2 del mappale 1157, con successiva riedificazione sul mappale 1228 (ex 17), si specifica che il villino residenziale attualmente sorge su di un terreno in proprietà tra [REDACTED]; per impossibilità tecnica e per sconvenienza economica, non risulta divisibile in due lotti fisicamente indipendenti ed autonomamente utilizzabili.

* * * * *

QUESITO 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”

RISPOSTA AL QUESITO 11):

In seguito alle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, la Questura di Asti e le associazioni di categoria in ambito di agricoltura (Coldiretti, Unione Agricoltori, C.I.A.), non è emersa l'esistenza di contratti di affitto e/o comodati d'uso gravanti sugli immobili di cui trattasi.

Da verifica anagrafica svolta presso il preposto Ufficio del Comune di Cerro Tanaro è emerso che il Sig. [REDACTED] risulta residente presso l'immobile in Via Trombetta 137.

Nel corso del sopralluogo in sito il Sig. [REDACTED] ha dichiarato di essere residente nell'immobile residenziale oggetto di pignoramento.

* * * * *

QUESITO 12):

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

RISPOSTA AL QUESITO 12):

Il fabbricato residenziale di cui al compendio pignorato risulta occupato dal debitore Sig. [REDACTED]. Non esiste comunque provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato. Il fabbricato artigianale risulta non occupato.

* * * * *

QUESITO 13):

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

RISPOSTA AL QUESITO 13):

Sugli immobili pignorati non risultano esistere vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né tantomeno diritti demaniali od usi civici.

* * * * *

QUESITO 14):

*“**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)”*

RISPOSTA AL QUESITO 14):

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali adottando come unità di misura il metro quadrato.

Per i fabbricati si considera il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che nel caso specifico è misurata computando la superficie coperta al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune (via, cortile, scale) e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità immobiliari, la superficie dei balconi e delle terrazze conteggiata al 30%, la superficie dei locali di sgombero/cantine/accessori simili calcolata al 25%.

Per le aree (terreni agricoli, aree edificabili, ecc) si opta invece per la stima a metro quadrato di superficie catastale.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in 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 adeguato alla realtà economica del momento della valutazione. E' il prezzo pagabile da un acquirente ordinario, cioè il prezzo modale, ovverossia quello statisticamente più probabile. Il giudizio di stima ha il suo fondamento nei prezzi di mercato rilevati: il valore di mercato è tanto più probabile quanto maggiore è il numero di prezzi rilevati.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di valore. Esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso, nell'applicazione del metodo estimativo, è il cosiddetto procedimento sintetico parametrico: esso consentirà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare, in relazione anche ai vincoli locativi, alla destinazione urbanistica, alle servitù ed ai diritti reali. La prima fase del procedimento riguarda la determinazione del valore ordinario del fabbricato in oggetto; successivamente si prendono in considerazione gli elementi di straordinarietà, per correggere il valore ordinario (per comodi e scomodi), per modificarlo mediante aggiunte e detrazioni e giungere così al valore effettivo. Il valore ordinario si determina per confronto con fabbricati analoghi, cioè dotati di caratteristiche anche diverse, ma tali che quelle positive compensino quelle negative nell'apprezzamento del mercato.

Validi strumenti di comparazione sono le indagini conoscitive ed informative presso le principali agenzie immobiliari operanti in zona e la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, unitamente all'indagine conoscitiva ed informativa presso le principali agenzie immobiliari operanti in zona.

Per i terreni agricoli valido strumento di consultazione è l'Elenco dei Valori Agricoli Medi pubblicato

dall'Agenzia del Territorio, supportata da indagini conoscitive in loco.

Per le aree edificabili, invece, fondamentale è la verifica in primis circa l'esistenza di apposite tabelle comunali riportanti i Valori Medi Convenzionali delle aree edificabili individuate dal Piano Regolatore Generale Comunale. In alternativa occorre procedere con indagini conoscitive in loco e presso agenzie immobiliari al fine di valutare i prezzi medi delle eventuali compravendite recenti avvenute per aree simili.

Il valore ordinario trovato viene corretto con un aumento o una diminuzione percentuale, se il fabbricato da stimare presenta rispettivamente comodi o scomodi particolari rispetto ai termini di confronto. La stima viene effettuata per coefficienti di riduzione che consiste nel moltiplicare per una serie di fattori di correzione il prezzo unitario medio dei beni che presentano in grado ottimale tutte le caratteristiche che sono causa di variazione dei prezzi. Nell'insieme di unità immobiliari di noto prezzo nel mercato locale, si individuano tutte le caratteristiche tecnico-economiche che, possedute in grado differenziato dalle diverse unità, siano causa di variazione dei prezzi. Per ciascuna caratteristica viene attribuito il coefficiente 1 al grado migliore e coefficienti inferiori ad 1 ai gradi via via più scadenti, in modo che i coefficienti rispecchino le percentuali dei prezzi dei beni meno dotati rispetto al prezzo del bene più dotato, a parità di tutte le altre caratteristiche. Calcolato il prezzo unitario medio degli immobili le cui caratteristiche sono tutte ottimali (coefficiente 1), lo si assumerà come valore di riferimento.

Il valore di stima dell'immobile si otterrà procedendo attraverso le seguenti fasi:

1. attribuzione all'immobile dei coefficienti di merito relativi ad ognuna delle caratteristiche differenziali;
2. prodotto dei coefficienti di merito;
3. moltiplicazione del valore di riferimento per il prodotto dei coefficienti e ottenimento del valore unitario di stima (€/mq.);
4. prodotto del valore unitario per la consistenza dell'immobile

Le caratteristiche tecnico-economiche che sono causa di variazione dei prezzi si collocano nei seguenti 4 gruppi:

- Caratteristiche estrinseche: comune di appartenenza dell'immobile, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture;
- Caratteristiche intrinseche: tipologia edilizia, prospicienza dell'edificio, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazione di balconi e terrazze, dotazioni interne, dotazioni esterne complementari, orientamento, luminosità;
- Situazione giuridica: conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, servitù passive e attive, situazione locatizia;
- Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita: livello di piano, comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico.

Il valore di stima dell'immobile può essere infine modificato con eventuali aggiunte, detrazioni od

arrotondamenti.

Come già indicato in precedenza, si ritiene il compendio non divisibile in lotti; tuttavia, al solo fine della determinazione del valore dell'immobile, si sceglie di trattare separatamente:

- il terreno di cui al mappale 794, in parte come area edificabile ed in parte come area agricola [immobile (a)]
- il fabbricato residenziale [immobile (b)]
- il capannone artigianale [immobile (c)]

Per le motivazioni già esposte in risposta al Quesiti n. 8), si ritiene opportuno valutare gli immobili secondo due ipotesi:

- **1^ IPOTESI:** *(acquisto da parte di soggetto avente le caratteristiche indicate nell'art.11 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.I. che abbia i requisiti validi per quanto concerne il rapporto tra indice volumetrico e colture in atto od in progetto)*
- **2^ IPOTESI:** *(acquisto da parte di soggetti diversi da quelli di cui alla 1^ ipotesi)*

VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

1^ IPOTESI: *(acquisto da parte di soggetto avente le caratteristiche indicate nell'art.11 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.I. che abbia i requisiti validi per quanto concerne il rapporto tra indice volumetrico e colture in atto od in progetto)*

[IMMOBILE (A)] - TERRENO DI CUI AL MAPPALE 794, IN PARTE COME AREA EDIFICABILE ED IN PARTE COME AREA AGRICOLA

per l'area edificabile, stimata in mq 1.030:

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 15,35 ---> da tabelle comunali

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 1030

Va = S x Vum = mq 1.030 x €/mq 15,35 = € 15.810,50

per l'area agricola, stimata in mq 1.400:

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 2,00 ---> equiparata a cortile / giardino

pertinenziale

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 1.400

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = 0,99

Ki = caratteristiche intrinseche = 0,98

Kg = situazione giuridica = 0,98

Kc = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 1,00

Prodotto dei coefficienti di merito = Ke x Ki x Kg x Kc = 0,9508

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 2,00 x 0,9508 = €/mq 1,90

$$V_a = S \times V_{us} = mq \ 1.400 \times €/mq \ 1,90 = € \ 2.660,00$$

per un totale di $(15.810,50 + 2.660,00) = € \ 18.470,50$

[IMMOBILE (B)] - FABBRICATO RESIDENZIALE

V_a = Valore di stima attuale

V_{um} = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 855,00 ---> media da Banca Dati delle

Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 71

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

K_e = caratteristiche estrinseche = 0,98

K_i = caratteristiche intrinseche = 0,96

K_g = situazione giuridica = 0,70

K_c = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 1,00

Prodotto dei coefficienti di merito = $K_e \times K_i \times K_g \times K_c = 0,6586$

V_{us} = Valore unitario di stima = €/mq 855,00 $\times 0,6586 = €/mq \ 563,10$

$V_a = S \times V_{us} = mq \ 71 \times €/mq \ 563,10 = € \ 39.980,10$

[IMMOBILE (C)] - CAPANNONE ARTIGIANALE

V_a = Valore di stima attuale

V_{um} = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 250,00 ---> media da Banca Dati delle

Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 523

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

K_e = caratteristiche estrinseche = 0,98

K_i = caratteristiche intrinseche = 0,96

K_g = situazione giuridica = 0,82

K_c = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 1,00

Prodotto dei coefficienti di merito = $K_e \times K_i \times K_g \times K_c = 0,7715$

V_{us} = Valore unitario di stima = €/mq 250,00 $\times 0,7715 = €/mq \ 192,88$

$V_a = S \times V_{us} = mq \ 523 \times €/mq \ 192,88 = € \ 100.876,24$

2^ IPOTESI: (acquisto da parte di soggetti diversi da quelli di cui alla 1^ ipotesi)

[IMMOBILE (A)] - TERRENO DI CUI AL MAPPALE 794, IN PARTE COME AREA EDIFICABILE ED IN PARTE COME AREA AGRICOLA

per l'area edificabile, stimata in mq 1.030:

V_a = Valore di stima attuale

V_{um} = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 15,35 ---> da tabelle comunali

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 1030

$$V_a = S \times V_{um} = mq \ 1.030 \times €/mq \ 15,35 = € \ 15.810,50$$

per l'area agricola, stimata in mq 1.400:

V_a = Valore di stima attuale

V_{um} = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 2,00 ---> equiparata a cortile / giardino pertinenziale

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 1.400

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

K_e = caratteristiche estrinseche = 0,99

K_i = caratteristiche intrinseche = 0,98

K_g = situazione giuridica = 0,98

K_c = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 1,00

Prodotto dei coefficienti di merito = $K_e \times K_i \times K_g \times K_c = 0,9508$

V_{us} = Valore unitario di stima = €/mq 2,00 x 0,9508 = €/mq 1,90

$V_a = S \times V_{us} = mq \ 1.400 \times €/mq \ 1,90 = € \ 2.660,00$

per un totale di (15.810,50 + 2.660,00) = € 18.470,50

[IMMOBILE (B)] - FABBRICATO RESIDENZIALE

In tale 2^a ipotesi l'intero edificio non sarebbe sanabile e perciò da demolire.

Il Valore di stima è perciò di € 0,00 ritenendo compensato il costo della demolizione.

[IMMOBILE (C)] - CAPANNONE ARTIGIANALE

In tale 2^a ipotesi l'intero porzione in ampliamento non sarebbe sanabile e perciò da demolire.

Il Valore di stima di tali ampliamenti è perciò di € 0,00 ritenendo compensato il costo della demolizione.

Resta stimabile la parte di capannone legittimata (parte centrale), per cui:

V_a = Valore di stima attuale

V_{um} = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 250,00 ---> media da Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 308

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

K_e = caratteristiche estrinseche = 0,98

K_i = caratteristiche intrinseche = 0,96

K_g = situazione giuridica = 0,92

K_c = Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita = 1,00

Prodotto dei coefficienti di merito = $K_e \times K_i \times K_g \times K_c = 0,8655$

V_{us} = Valore unitario di stima = €/mq 250,00 x 0,8655 = €/mq 216,38

$V_a = S \times V_{us} = mq \ 278 \times €/mq \ 216,38 = € \ 66.645,04$

RIEPILOGO GENERALE

1^ IPOTESI	2^ IPOTESI
<u>[immobile (a)]</u> = € 18.470,50	<u>[immobile (a)]</u> = € 18.470,50
<u>[immobile (b)]</u> = € 39.980,10 x 1/2 (pignoramento pro quota) = € 19.990,05	<u>[immobile (b)]</u> = € 0,00
<u>[immobile (c)]</u> = € 100.876,24	<u>[immobile (c)]</u> = € 66.645,04
maggiorazione per valore area di cui ai mappali 17 e 1157:	maggiorazione per valore area di cui ai mappali 17 e 1157:
- mappale 17 = mq 970 x €/mq 1,50 = € 1.455,00 x 1/2 (pignoramento pro quota) = € 727,50 - mappale 1157 = mq 2.580 x €/mq 1,50 = € 3.870,00	- mappale 17 = mq 970 x €/mq 1,50 = € 1.455,00 x 1/2 (pignoramento pro quota) = € 727,50 - mappale 1157 = mq 2.580 x €/mq 1,50 = € 3.870,00
per un totale di	
<u>€ 143.934,29</u>	<u>€ 89.713,04</u>
che viene arrotondato in complessivi 143.900,00 (euro centoquarantatremilanovecento/00)	che viene arrotondato in complessivi € 89.700,00 (euro ottantanovemilasettecento/00)

* * * * *

QUESITO 15):

*“**provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta 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”*

RISPOSTA AL QUESITO 15):

Il compendio pignorato è costituito da immobili intestati ai soggetti esecutati in qualità di persone fisiche. Si ritiene perciò di poter affermare che, in caso di vendita, gli immobili pignorati non siano soggetti ad Iva e, conseguentemente, che siano sottoposti esclusivamente alla sola Imposta di Registro.

* * * * *

QUESITO 16):

*“**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.311 lettere d, e, f e come integrato dal Decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 delle 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.5.2:

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art.17/20 Legge Regionale 28/03/95 nr.46 e art.1 e seguenti Legge 09/12/98 nr.431) ”

RISPOSTA AL QUESITO 16):

Nel corso del sopralluogo in sito si è appurata l'inesistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica, sia per l'unità residenziale che per il capannone artigianale.

Nonostante sia stato accertato che il villino residenziale così come parte del capannone artigianale non siano sanabili a meno dell'acquisto da parte di imprenditore agricolo, tenendo comunque conto della probabilità seppure molto bassa di non dover procedere con la demolizione di tali edifici, si ritiene di dover procedere con la redazione dei necessari A.C.E.

Alla luce della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici, sia a livello nazionale che a livello regionale, si può affermare che, ai sensi del D.P.R. 26/08/1993 n°412 (richiamato dal D.Lgs. 192/2005, dal D.Lgs. 311/2006 e dal Decreto 26/06/2009 pubblicato sulla G.U. 158 del 10/07/2009), il villino residenziale è soggetto alla redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica mentre tutti gli altri beni non sono soggetti alla redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica.

* * * * *

Tanto esprimeva ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Asti, 09 gennaio 2014

IL C.T.U. _____

Allegati:

- 01- Verbale di accesso
- 02- Planimetria esplicativa
- 03- Documentazione fotografica
- 04- Estratto di mappa catastale
 - A situazione ante variazione (come da atti del pignoramento)
 - B situazione post variazione (aggiornata)
- 05- Visure catastali storiche
 - A Visure ante variazione
 - B Visure post variazione
- 06- Planimetrie catastali
 - A situazione ante variazione (come da atti del pignoramento)
 - B situazione post variazione (aggiornata)
- 07- Stralcio di Piano Regolatore (P.R.G.I.)
 - A cartografia (stralcio)
 - B norme tecniche di attuazione (stralcio)
- 08- Atti di provenienza ultraventennale:
 - A Denuncia di Successione del 13/11/1963 reg. Asti il 24/02/1964 al Vol.814 n°81
 - B Atto Notaio Marchetti Bruno del 17/12/1972 - rep.7860 - registrato ad Asti il 29/12/1972 al n°3754 trascritto in Alessandria il 29/12/1972 ai nn°8308/6719
 - C Atto Notaio Marchetti Bruno del 17/12/1972 - rep.7861 - registrato ad Asti il 29/12/1972 al n°3755 trascritto in Alessandria il 29/12/1972 ai nn°8307/6718
 - D Atto Notaio Bagnasco Piero del 29/11/1989 - rep.42998 - registrato ad Asti il 14/12/1989 al n°4233 trascritto in Alessandria il 21/12/1989 ai nn°9309/6255
- 09- Aggiornamento Catastale
 - A aggiornamento a Catasto Terreni (Pre.Geo. - pratica prot. AT 94522 del 12/12/2013)
 - B aggiornamento a Catasto Fabbricati (Doc.Fa. - pratica prot. AT 0096802 del 20/12/2013)
 - C aggiornamento a Catasto Fabbricati (Doc.Fa. - pratica prot. AT 0096803 del 20/12/2013)

-10- Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.)

-11- Attestazione degli invii della perizia a debitori e creditori:

-12- Compact Disc contenente:

A il file della presente perizia con i relativi allegati ed il file dell'estratto della perizia;

B il file della presente perizia con i relativi allegati ed il file dell'estratto della perizia, redatti nel rispetto della normativa sulla privacy.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it