

Esecuzione Immobiliare n. 26/2015 + n. 142/2017**Esecuzione Immobiliare n. 26/2015 + n. 142/2017**

n. 142/2017 

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

studiotecnicoemantaff@gmail.com

salvatore.mimola@inpec.eu

PREMESSO:

che per la procedura in epigrafe il **Giudice dell'Esecuzione** nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente

• **che** la citata procedura esecutiva ha per oggetto la stima del valore di immobile in **Comune di**

• **che** il **Giudice dell'Esecuzione** ha formulato allo scrivente **C.T.U.** i seguenti quesiti con le relative incombenze:

1. **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; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*

2. **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 mancato 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 sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

3. **identifichi** 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 (*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 erranei 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;

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;

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 urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

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;

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;

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

[REDACTED]

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 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), censi, livelli 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 della 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 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

[REDACTED]

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.

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.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)

Predisponga l'attestato di prestazione 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.

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente C.T.U. dopo aver eseguito il sopralluogo in sito, gli accertamenti, le indagini e le sessioni al fine di reperire informazioni e documentazioni

presso:

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di [REDACTED] – Territorio (ex Catasto) – Servizi Catastali
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di [REDACTED] – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di [REDACTED]
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Territoriale di [REDACTED] (per locazioni)
- Comune di [REDACTED] – Ufficio Tecnico
- Comune di [REDACTED] – Servizi Demografici
- Comune di [REDACTED] – Servizi Demografici (per residenza)
- Comune di [REDACTED] – Servizi Demografici (per estratto matrimonio)

si è posto in grado di rispondere ai quesiti come segue.

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA

* * * * *

QUESITO 1):

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; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile

RISPOSTA AL QUESITO 1):

In data 12/12/2018, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, è stata inviata al Sig. [REDACTED] all'indirizzo di residenza (diverso da quello indicato sull'atto di pignoramento) la comunicazione circa la data del sopralluogo presso l'immobile costituente il compendio pignorato, fissata per il 16/01/2019.

In detta data si è svolta l'ispezione per la valutazione dello stato di fatto dell'immobile, verificandone la consistenza ed effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici.

Nessun ostacolo è stato posto allo svolgimento delle operazioni peritali ed al termine delle

[REDACTED]

stesse lo scrivente perito ha potuto redigere il “verbale di accesso”, sottoscritto anche dall'esecutato (vedasi Allegato 01).

* * * * *



QUESITO 2):

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



RISPOSTA AL QUESITO 2):

CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART 567 C.P.C.

In seguito al conferimento dell'incarico ed alla lettura dei fascicoli di causa è stata constatata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. Essa infatti comprende:

- l'atto di pignoramento immobiliare con relativa Nota di Trascrizione
- la Relazione Notarile ex art.567 comma 2 c.p.c.



ELENCO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La Relazione Notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. contiene l'elenco delle formalità pregiudizievoli circa l'immobile indicato. Dalla lettura di detta relazione e da ulteriore ispezione



[REDACTED]

svolta dal C.T.U. circa il più recente periodo a tutto il 30/03/2019, è stato possibile accertare le seguenti formalità, limitatamente all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Nella documentazione ricevuta sono presenti l'Estratto di Mappa Catastale e le visure storiche catastali, mentre è assente la planimetria catastale; quest'ultima è stata perciò autonomamente acquisita nell'ambito delle operazioni peritali. Per una migliore verifica sono state acquisite ex novo anche le visure catastali e l'estratto di mappa.

Trattandosi di fabbricato insistente su particella catastale di superficie inferiore ai 5.000 mq non è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

ACQUISIZIONE ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE E VERIFICA DELLA SERIE CONTINUA DELLE TRASCRIZIONI.

Al fine di poter valutare la serie continua delle trascrizioni ed individuare l'atto di provenienza ultraventennale è stato dapprima analizzato il contenuto della Relazione Notarile ex art.567 secondo comma c.p.c., da cui si evince l'esistenza dei seguenti titoli:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Successivamente, verificati l'atto Catalano unitamente alle visure catastali ed alle mappe catastali più antiche (fino all'impianto) si è evinto che l'immobile nella consistenza attuale con la relativa area esterna pertinenziale comune con i rimanenti fabbricati è il risultato di una serie di

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

variazioni catastali di fusione e frazionamento di porzioni immobiliari ora in capo al medesimo soggetto esecutato ma un tempo di differenti soggetti, ognuno con provenienze diverse. L'attuale mappale 199 (di cui il sub.1 è oggetto del presente pignoramento) deriva dalla modificazione a più riprese delle precedenti particelle [REDACTED].

Inoltre tenuto conto che alcune delle citate porzioni erano originariamente censite come fabbricati rurali, che le provenienze sono per lo più rappresentate da denunce di successione non recenti e che anche in visura storica catastale alcuni passaggi risultano mancanti, si reputa giusto indicare la seguente elencazione di titoli, sebbene quelli indicati sulla relazione notarile siano certamente corretti:

[REDACTED]

La provenienza ultraventennale è data, a vario titolo, da:

[REDACTED]

* * * * *

QUESITO 3):

identifichi 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 (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

RISPOSTA AL QUESITO 3):

DATI CATASTALI

Al conferimento dell'incarico, il compendio è catastalmente identificato come segue:

[REDACTED]

A seguito dell'accertamento di alcune difformità è stato necessario presentare pratica di aggiornamento catastale (meglio descritta in risposta al successivo Quesito 06), all'esito della quale si riporta la seguente **identificazione catastale aggiornata**:

[REDACTED]

Si specifica che la rendita catastale indicata a seguito dell'aggiornamento è da intendersi “proposta” e che la stessa potrà essere validata o variata d'ufficio nei successivi 12 mesi dalla registrazione.

DESCRIZIONE TECNICO-DIMENSIONALE

La presente procedura esecutiva ha per oggetto un fabbricato residenziale posto in Comune

[REDACTED]

di Cerretto Langhe – località Vai – Strada Merlo n.22 ed identificato catastalmente come sopra.

L'unità fa parte di un mappale su cui insiste un altro fabbricato (sempre di proprietà dell'esecutato, escluso dalla presente procedura ma ricompreso nell'Es.Imm.n.142/2017) oltre ad area scoperta pertinenziale, indicato con il numero 199 ed avente le seguenti aderenze desunte dall'estratto di mappa catastale di cui all'Allegato 03:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SI PRECISA CHE IL SUB [REDACTED] DEL MAPPALE [REDACTED] È STATO OGGETTO DI PERIZIA A FIRMA DEL SOTTOSCRITTO C.T.U. NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE [REDACTED] PRESSO IL TRIBUNALE DI ASTI, SUCCESSIVAMENTE RIUNITA ALLA PRESENTE ES.IMM. [REDACTED]. PERCIÒ, AI FINI DELLA PERIZIA IN OGGETTO, VERRÀ DESCRITTO E STIMATO ESCLUSIVAMENTE IL SUB.3 (EX SUB.1) MA, IN FUNZIONE DELLA FUTURA VENDITA, IL LOTTO ANDRÀ INTESO COMPRENSIVO DEL SUBALTERNO [REDACTED] (QUINDI INTERO MAPPALE [REDACTED])

Tutti i terreni circostanti e confinanti con il mappale 199 sono di proprietà dell'esecutato ma esclusi dal presente pignoramento.

Il lotto è collocato nel territorio di Cerretto Langhe, in zona estremamente periferica ed isolata rispetto al modesto concentrico, totalmente ineditata e priva di urbanizzazioni, collocata in area completamente boscata e collinare. Per raggiungere il lotto in esame occorre percorrere strade sterrate per lunghi tratti (circa 2 km) correnti all'interno di fitti boschi, caratterizzate da forti variazioni altimetriche e sedime per la maggior parte irregolare, impossibili da percorrere con normali autoveicoli; è infatti necessario utilizzare mezzi “fuoristrada”. Inoltre durante il tragitto non vi sono né indicazioni né segnaletiche stradali. Il sottoscritto, per raggiungere il fabbricato, ha compiuto un percorso a piedi per circa 50/60 minuti dal nucleo urbano in direzione sud, impiegando il medesimo tempo per il ritorno. Vedasi a tale proposito la documentazione fotografica di cui all'allegato 02.

Come detto la zona è totalmente collinare, caratterizzata da pendenze medie che in alcuni

[REDACTED]

tratti sono particolarmente accentuate.

Il fabbricato in esame è un corpo isolato insistente sul mappale 199, con diritto all'area scoperta del mappale stesso oltreché all'adiacente corte scoperta denominata mappale 100; sul mappale 199 insiste anche un fabbricato accessorio uso deposito, censito con il sub.2, oggetto del pignoramento di cui all'esecuzione immobiliare 142/2017. Il fabbricato è di vecchia edificazione ed è costituito da diverse porzioni, originariamente autonome ed in possesso a diversi soggetti, ora costituenti corpo unico. L'epoca edificatoria è certamente attestabile almeno al primo ventennio del '900; si presenta privo di finiture ed impianti ed in pessimo stato conservativo, fatta eccezione per parte dei locali sul prospetto est, per l'intera struttura di copertura e per alcuni orizzontamenti che invece sono stati oggetto di un più recente intervento di manutenzione (anno 2003 circa).

Sono inoltre totalmente assenti le urbanizzazioni nonché le normali linee di servizi (Enel – Tim/Telecom – gas – acquedotto – fognatura).

L'accesso al lotto avviene percorrendo le strade sterrate presenti all'interno dell'ampia zona boscata, precedentemente descritte; il lotto non è delimitato da alcun manufatto. Oltre alle difficoltà di percorrenza e raggiungimento dei fabbricati, si segnala anche la presenza di fitta vegetazione spontanea sull'area cortilizia, risultato di pressoché assente manutenzione, che rende spesso difficoltosi anche i movimenti a piedi.

L'immobile oggetto del presente pignoramento (subalterno 3 ex sub.1) ha ingombro planimetrico a forma irregolare e si eleva a tre piani fuori terra, con orizzontamenti interni posti a quote differenti e con presenza di dislivelli; i livelli inferiori si presentano seminterrati poiché la quota del piano di campagna dell'area scoperta circostante degrada da ovest ad est. La corte ad ovest (mappale 100) è infatti posta ad una quota superiore rispetto alla corte ad est (area scoperta del mappale 199), secondo l'andamento del versante collinare. Gli accessi all'edificio sono diversi e collocati su più prospetti; internamente non tutti i vani sono collegati tra di loro ed inoltre alcuni di questi sono inaccessibili a causa delle precarie condizioni strutturali degli orizzontamenti. I locali posti a sud e ad est hanno accesso dall'area scoperta insistente sul mappale 199 mentre quelli a nord e ad ovest hanno accesso in parte dalla corte 100 (su cui l'unità immobiliare ha diritto) ed in parte dall'ex mappale 105 ora mappale 203 a seguito degli aggiornamenti catastali di cui al successivo Quesito 6 (di proprietà dell'esecutato ma escluso dal pignoramento); si precisa che l'area cortilizia ad est si estende anche sul piccolo mappale 183 (anch'esso di proprietà dell'esecutato ma escluso dal

[REDACTED]

pignoramento) e su parte dell'ex mappale 105 ora mappale 203. Inoltre l'ultimo tratto della stradina sterrata, in corrispondenza degli accessi all'area cortilizia sul mappale 100 e di quella sul mappale 199, ha sedime insistente anche sui mappali 94 e 179 (di proprietà dell'esecutato ma esclusi dalla procedura).

A migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato 2) ed alla planimetria esplicativa (Allegato 6).

Le strutture portanti sono costituite da murature di scapoli di pietra legate in parte con malta ed in parte posate a secco; alcuni tratti sono stati ricostruiti e/o tamponati in laterizi. Gli orizzontamenti sono in legno (assito su travi), in parte recentemente ricostruiti ed in parte "originali" di vecchia realizzazione; tra quelli originali alcuni risultano totalmente impraticabili, gravemente deteriorati ed in parte pericolanti. La struttura di copertura è anch'essa in legno, totalmente ricostruita nell'ambito di un recente intervento edilizio risalente a circa 15 anni fa. Esternamente le facciate sono in parte a vista ed in parte intonacate.

Si precisa che due locali, originariamente a nudo tetto, sono stati dotati di orizzontamento in legno con scala interna di collegamento. In particolare sulla "camera 2" (ex fienile) è presente un soppalco parziale mentre nel locale "sgombero 2" è stato ricavato ex novo lo "sgombero 4"; in entrambi i casi i nuovi orizzontamenti sono stati inseriti nel volume geometrico preesistente dei rispettivi locali. Con ogni probabilità tali opere, così come la piccola appendice a nord (bagno 2), sono state eseguite nel medesimo periodo in cui è stato ricostruito il tetto.

È senz'altro assente l'isolamento termico e/o acustico.

L'immobile è costituito da:

- al piano terreno: bagno 1 (di circa 5 mq netti), cucina (di circa 31,50 mq netti), camera 1 (di circa 13 mq netti), ripostiglio/sottoscala (di circa 2,50 mq netti), sgombero 1 (di circa 11,50 mq netti), cantina (di circa 15 mq netti) collegata a "crotin", oltre a parte dell'area scoperta pertinenziale
- al piano primo: bagno 2 (di circa 5 mq netti), camera 2 soppalcata (di circa 31 mq netti), sgombero 2 (di circa 13,50 mq netti), camera 3 (di circa 13,50 mq netti), disimpegno (di circa 11,50 mq netti), camera 4 (di circa 11,50 mq netti), camera 5 (di circa 15 mq netti), camera 6 (di circa 10,50 mq netti), sgombero 3 (di circa 14 mq netti), balcone 1 (di circa 5 mq netti), balcone 2 (di circa 4,50 mq netti), oltre a parte dell'area scoperta pertinenziale

- al piano secondo: soppalco su camera 2 (di circa 22,50 mq netti), sgombero 4 (di circa 13,50 mq netti), sgombero 5 (di circa 11,50 mq netti), camera 7 (di circa 15,50 mq netti), sgombero 6 (di circa 26,50 mq netti), balcone 3 (di circa 3,50 mq netti), balcone 4 (di circa 3 mq netti).

Si segnala inoltre che nella parete ovest del locale, interamente in tufo, è presente un passaggio verso un “crotin” scavato nel terreno, di forma irregolare, ritenuto non rilevante dal punto di vista dimensionale.

Le altezze interne rilevate sono variabili, differenti per ognuno dei vani che compongono l'immobile; si rimanda a tale proposito alla planimetria catastale di cui all'Allegato 3.

Internamente non vi sono finiture, impianti tecnologici, tramezzature; i piani di calpestio, ove presenti, sono per lo più in assito di legno, fatta eccezione per il vano cucina e l'adiacente bagno 1 che presentano pavimentazione in marmette esagonali di cotto semplicemente posate sul terreno. Alcuni locali hanno piano di calpestio irregolare costituito da terreno naturale. Alcune delle aperture in facciata sono dotate di porte e serramenti (finestre e portefinestre), con telaio in legno, di scarsa fattura e di vecchia installazione; solo i serramenti del locale “camera 2” (ex fienile) sono di epoca più recente.

Nel complesso l'edificio si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con evidenti segni di cedimento strutturale in corrispondenza di alcuni orizzontamenti dovuti al prolungato stato di abbandono ed alla manutenzione scarsa o pressoché inesistente.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici dei locali si intendono lorde):

- p. terreno porzione abitativa mq 71,71 x 1,00 (sup. accessoria) = mq 71,71
porzione accessoria mq 46,36 x 0,25 (sup. accessoria) = mq 11,59
- p. primo porzione abitativa mq 142,62 x 1,00 (sup. principale) = mq 142,62
porzione accessoria mq 42,05 x 0,25 (sup. accessoria) = mq 10,51
balconi mq 9,44 x 0,30 (sup. accessoria) = mq 2,83
- p. secondo porzione abitativa mq 26,20 x 1,00 (sup. principale) = mq 26,20
porzione accessoria mq 72,66 x 0,25 (sup. accessoria) = mq 18,17
balconi mq 6,04 x 0,30 (sup. accessoria) = mq 1,81

ASTE
GIUDIZIARIE.it

visuendo l'estratto dell'atto

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

OSTA AL QUESITO 4):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

salvatore.mimola@ingec.eu

* * * * *

QUESITO 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

RISPOSTA AL QUESITO 6):

Il sopralluogo in sito ha permesso di evidenziare alcune imprecisioni grafiche e difformità tra quanto riportato sui documenti catastali agli atti e quanto visibile sui luoghi. Specificatamente si rilevano inesattezze nel posizionamento di alcune aperture in facciata (accessi e finestre), nelle altezze interne, nell'assenza dei soppalchi e dell'appendice a nord nonché del sottoscala e del pozzo verso est; inoltre l'indirizzo non è corretto.

Per eseguire l'aggiornamento documentale richiesto dal mandato si è proceduto quindi dapprima alla modificazione della mappa catastale (con l'inserimento in "stralcio" del piccolo ampliamento a nord) mediante la presentazione della pratica Pre.Geo. Prot. n. [REDACTED] del [REDACTED]. Successivamente è stata quindi aggiornata la planimetria catastale con il deposito della pratica Doc.Fa. Prot. n. [REDACTED] (vedi Allegato 09/B).

* * * * *

QUESITO 7):

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

RISPOSTA AL QUESITO 7):

In seguito ad indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerretto Langhe sono state assunte le informazioni urbanistiche circa l'area su cui insiste l'immobile pignorato. Si evince quindi che l'immobile ricade in "Agricola", sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989 ed a Vincolo Paesaggistico circa la modificazione delle colture (non incidente quindi sul fabbricato).

[REDACTED]

La carta di sintesi dei dissesti idrogeologici identifica la zona in "Classe IIIa".

Le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore disciplinano l'utilizzazione urbanistica delle aree e dei fabbricati siti sul territorio comunale. Si rimanda perciò a queste per una chiara comprensione delle destinazioni d'uso e degli interventi edilizi ammessi; a titolo puramente informativo e non esaustivo si allegano gli stralci di cui all'Allegato 07.

* * * * *

QUESITO 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 e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47

RISPOSTA AL QUESITO 8):

ACCERTAMENTO PRECEDENTI EDILIZI

In seguito ad indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] è stato appurato che per il fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata depositata unicamente la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) [REDACTED] con la quale si prevedeva il solo intervento per il rifacimento del tetto.

Non vi è Certificato di Agibilità.

ACCERTAMENTO REGOLARITÀ URBANISTICA

In seguito alle indagini peritali è stato possibile accertare che l'edificio è di antica edificazione, certamente anteriore alla data del 01/09/1967 ed addirittura presente per il corpo principale sulle mappe catastali d'impianto, risalenti ai primi decenni del 1900. Il sopralluogo in sito ha confermato la costruzione non recente; a livello planimetrico non esistono documentazioni antecedenti alla planimetria catastale agli atti risalente al 2003 poiché trattasi di ex fabbricato rurale.

[REDACTED]

La pratica edilizia menzionata ([REDACTED]) non possiede elaborati grafici bensì solamente due scatti fotografici “ante intervento”. Sono visibili opere di recente esecuzione (con ogni probabilità risalenti al periodo di validità della D.I.A.) che, per quanto potuto osservare, corrispondono a:

- realizzazione di soppalco con scala di collegamento nel locale “camera 2”
- trasformazione di ripostiglio in forno nella “cucina”
- realizzazione di nuovo orizzontamento sullo “sgombero 2” e formazione di soprastante “sgombero 4”, con scala interna di collegamento
- costruzione dell'appendice a nord (bagno 2)
- cambio d'uso da ex fienile a “camera 2”
- rifacimento dell'orizzontamento in corrispondenza del locale “sgombero 6”
- installazione dei serramenti nella “Camera 2”.

Le ulteriori difformità corrispondono certamente ad inesattezze di rappresentazione grafica.

Per tali motivi non vi è regolarità urbanistica.

Di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale è stata verificata la possibilità di regolarizzare la totalità delle difformità indicate, con obbligo di trasformare il “bagno 2” in ripostiglio oppure, in alternativa, di creare un disimpegno tra il “bagno 2” e la “camera 2”.

Si prevede la predisposizione di un'Istanza di Permesso di Costruire a Sanatoria ed il versamento della relativa sanzione amministrativa. Trattandosi di opere abusive che, almeno in parte, hanno incidenza in termini di aumento di superficie, volume o cambio di destinazione d'uso e comunque conformi alle N.T.A. del Piano Regolatore, la **sanzione amministrativa sarà pari al doppio del contributo di concessione**, composto dal contributo afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dal contributo afferente il costo di costruzione, come segue:

- contributo afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria appendice in ampliamento a nord (attuale bagno 2)
 - volume lordo = $(3,02 \times 2,07) \times H \text{ media } (2,60 + 3,10) \frac{1}{2} = \text{mc } 17,816$trasformazione da ex-fienile a “camera 2”
- volume lordo = circa mq 42 x H media $(5,40 + 2,60) \frac{1}{2} = \text{mc } 168$
totale = mc 185,816

mc 185,816 x OO.U.1^€/mc 3,70 = € 687,52

mc 185,816 x OO.U.2^€/mc 2,40 = € 445,96

◦ contributo afferente il costo di costruzione

▪ valore delle opere realizzate abusivamente (appendice a nord + orizzontamenti, solai, soppalchi + nuovi serramenti + trasformazione ripostiglio in forno) da determinare applicando il prezzario di riferimento della Regione Piemonte = € 12.500 (in tale sede stato stimato a corpo per comodità, ma da determinare come indicato per la sanatoria edilizia; si reputa tuttavia il valore verosimile)

€ 12.500,00 x 1/3 (riduzione per intervento di ristrutturazione) x 5% = € 208,33

SANZIONE = (687,52 + 445,96 + 208,33) = € 1.341,81 x 2 = € 2.683,62 che in via prudentiale, in funzione di eventuali diverse stime del valore delle opere, è opportuno indicare in € 3.000.

Occorrerà infine sopperire anche all'assenza dell'Agibilità. Sarà necessario a cura e spese dell'aggiudicatario dell'immobile attestare l'Abitabilità/Agibilità incaricando un proprio tecnico di fiducia (per la presentazione della relativa Segnalazione Certificata di Agibilità) ed uno strutturista (per la certificazione dell'idoneità statica). Trattandosi di denuncia tardiva, occorrerà versare la sanzione prevista dall'articolo 24 commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001 che recita *“Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della **sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464**”*.

Il C.T.U. specifica che le somme indicate, per quanto verosimili, potrebbero discostarsi leggermente da quelle applicate in futuro e che potrebbero subire variazioni in funzione di eventuali diverse normative. Inoltre, pur non essendo quantificabili a priori in tale sede poiché variabili soggettivamente, si ritiene corretto e doveroso informare che l'aggiudicatario dovrà verosimilmente sostenere i costi derivanti dagli onorari tecnici professionali (per le pratiche edilizie, per la pratica di agibilità e per l'idoneità statica), tra cui quelli per la variazione catastale della planimetria (pratica Doc.Fa. a seguito degli adeguamenti obbligatori dei locali “bagno 2” e “camera 2”). Dovranno anche essere versati i diritti di segreteria vigenti all'epoca della presentazione delle pratiche.

[REDACTED]

A seguito di convegni con l'Ufficio Tecnico Comunale, si segnala che l'edificio in esame era in origine un "fabbricato agricolo" censito catastalmente come "fabbricato rurale" che recentemente è stato definitivamente censito come "civile" al Catasto Fabbricati. È opportuno quindi precisare in funzione della futura vendita che:

- se l'assegnatario avrà i requisiti di "imprenditore agricolo" esso potrà mantenere ed utilizzare l'edificio nella situazione amministrativa in cui si trova
- se l'assegnatario non sarà in possesso di tali requisiti, esso dovrà obbligatoriamente corrispondere il contributo concessorio (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione); in tale ipotesi il contributo potrà essere determinato in base ai valori vigenti come segue:
 - incidenza per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
 - volumetria lorda dei locali (esclusi quelli già computati nella determinazione della sanzione) x (€/mc 3,70 + 2,40)
 - incidenza per costo di costruzione secondo il "prospetto allegato al D.M. 10/05/1977 n.801"
 - (100% della superficie a destinazione principale + 60% della superficie a destinazione accessoria) x costo unitario al mq vigente (attualmente 371,42 €/mq) x aliquota di riferimento (5%).

* * * * *

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):

Come già anticipato, si evidenzia che con l'Esecuzione Immobiliare n.142/2017 il sottoscritto C.T.U. era stato incaricato della valutazione dell'immobile censito al mappale 199 – subalterno 2 (corpo accessorio), mentre con la presente Esecuzione Immobiliare n.26/2015 lo scrivente C.T.U. è stato incaricato della valutazione dell'immobile censito al mappale 199 – subalterno 3 ex subalterno 1 (corpo principale residenziale). Il Giudice dell'Esecuzione ha stabilito la riunione delle due procedure indicate. PERCIÒ, AI FINI DELLA PERIZIA IN OGGETTO, VERRÀ DESCRITTO E STIMATO ESCLUSIVAMENTE IL SUB.3 (EX SUB.1) MA, IN

[REDAZIONE]

FUNZIONE DELLA FUTURA VENDITA, IL LOTTO ANDRÀ INTESO COMPRENSIVO DEL SUBALTERNO 2 (QUINDI INTERO MAPPALE 199).

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 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

RISPOSTA AL QUESITO 10):

L'immobile è di proprietà del [REDAZIONE] per l'intero; non ricorre perciò il caso.

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sopralluogo in sito ha permesso di constatare che il fabbricato pignorato è in buona parte in pessimo stato di conservazione ed inutilizzato da molto tempo, mentre per una minima parte

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

(cucina, bagni, camera 2, sgombero 2 e sgombero 4) risulta arredato e saltuariamente utilizzato.

Dall'indagine presso i Servizi Demografici comunali è risultato che gli immobili sono disabitati.

Le indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate non hanno lasciato emergere l'esistenza di regolari contratti di affitto/locazione a terzi soggetti dell'unità pignorata.

Il possesso (proprietà) è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * * * *

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):

Come emerso dalla lettura dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, già citato in risposta al precedente quesito 04, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. L'immobile in oggetto non è occupato/utilizzato dal coniuge separato.

* * * * *

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), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO 13):

Sui beni pignorati non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli od oneri di natura condominiale, né tantomeno diritti demaniali od usi civici.

Si ricorda comunque nuovamente che l'unità pignorata (sub.3 ex sub.1):

- ha diritto all'area scoperta pertinenziale insistente sul mappale 199 (comune anche al sub.2)
- ha diritto anche alla corte di cui al mappale 100
- è accessibile percorrendo una stradina sterrata che, per l'ultimo tratto, insiste su mappali di proprietà dell'esecutato ma esclusi dalla procedura (sui quali ha evidentemente passaggio).

È infine opportuno precisare che, allo stato attuale, l'accesso all'appendice a nord avviene dal mappale 203 ex mappale 105 (di proprietà dell'esecutato ma escluso dal pignoramento), che l'area cortilizia ad est si estende anche sul piccolo mappale 183 (anch'esso di proprietà dell'esecutato ma escluso dal pignoramento) e che i locali del piano superiore posti ad ovest hanno accesso dalla corte 100 (su cui l'immobile pignorato ha comunque diritto).

QUESITO 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

RISPOSTA AL QUESITO 14):

Trattasi di unità non inserita in contesto condominiale, per cui non ricorre il caso.

* * * * *

QUESITO 15):

[REDACTED]

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 della 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 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;

RISPOSTA AL QUESITO 15):

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali.

Per i **fabbricati** si considera il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che nel caso specifico è misurata computando la superficie al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune come via, cortile, scale (fino allo spessore di cm 40/50) e comprendente metà spessore dei muri di separazione da altre unità immobiliari, la superficie dei balconi e delle terrazze nella quota variabile tra 1/5 ed 1/3, la superficie dei locali di sgombero/cantine/accessori e simili nella quota variabile tra il 10% ed il 25%.

Con riferimento al precedente Quesito 3, si indica la **superficie commerciale di mq 285,44.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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, ovverosia quello statisticamente più probabile.

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 sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato comparativo. 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.

Per i **FABBRICATI** validi strumento di comparazione sono sia la “**Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari**” pubblicata dall’“Osservatorio Mercato Immobiliare – O.M.I.” dell’Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto), sia i dati del “**Borsino Immobiliare**”, unitamente all’indagine conoscitiva ed informativa presso **le principali agenzie immobiliari** operanti in zona. 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

[REDACTED]

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:

- attribuzione all'immobile dei coefficienti di merito relativi ad ognuna delle caratteristiche differenziali;
- prodotto dei coefficienti di merito;
- moltiplicazione del valore di riferimento per il prodotto dei coefficienti e ottenimento del valore unitario di stima (€/mq.);
- 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 (Ke): comune di appartenenza dell'immobile, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture;
- Caratteristiche intrinseche (Ki): 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 (Kg): 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 (Kc): 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.

[REDACTED]

L'ispezione della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.)** indica, per fabbricati di tipologia ed ubicazione analoghe, valori unitari di:

- abitazioni di tipo economico = 600 / 900 €/mq

La consultazione del **Borsino Immobiliare** indica, per fabbricati di tipologia ed ubicazione analoghe, valori unitari di:

- abitazioni di tipo economico = 505 / 758 €/mq

L'indagine presso **agenzie immobiliari** operanti in zona ha permesso di accertare, per fabbricati di tipologia ed ubicazione analoghe, valori unitari di:

- abitazioni di tipo economico = 500 / 800 €/mq.

Si ricava quindi un valore medio (tra quelli massimi) di circa €/mq 820.

LOTTO UNICO

[foglio 11 - particella 199 - subalterno 3]

Va = Valore di stima attuale

Vum = Valore unitario di riferimento attuale (di mercato) = €/mq 820 (valore medio)

S = Consistenza (superficie commerciale) = mq 285,44

Coefficienti di merito relativi alle caratteristiche differenziali:

Ke = caratteristiche estrinseche = 0,50

Ki = caratteristiche intrinseche = 0,50

Kg = situazione giuridica = 0,80

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 = 0,2000

Vus = Valore unitario di stima = €/mq 820 x 0,2000 = €/mq 160

Va = S x Vus = mq 285,44 x €/mq 160 = € 45.670,40 arrotondato in via prudenziale in complessivi € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00).

SI RICORDA ANCORA CHE IL SUB. [REDACTED] DEL MAPPALE [REDACTED] È STATO OGGETTO DI PERIZIA A FIRMA DEL SOTTOSCRITTO NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE [REDACTED] PRESSO IL TRIBUNALE DI ASTI, SUCCESSIVAMENTE RIUNITA ALLA PRESENTE ES.IMM. [REDACTED]. PERCIÒ, IN FUNZIONE DELLA FUTURA VENDITA, IL LOTTO ANDRÀ INTESO COMPRENSIVO DEL SUBALTERNO [REDACTED]

* * * * *

QUESITO 16):

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 16):

L'immobile costituente il compendio pignorato è pervenuto all'esecutato per acquisto quale persona fisica. Si può perciò affermare che, in caso di vendita, lo stesso sarà soggetto esclusivamente all'Imposta di Registro (oltre che ipotecaria e catastale).

* * * * *

QUESITO 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.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;*

[REDACTED]

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)*

Predisponga l'attestato di prestazione 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.

RISPOSTA AL QUESITO 17):

Nel corso del sopralluogo in sito è stato verificato che l'edificio non è in possesso di Attestato di Prestazione Energetica, come dichiarato dall'esecutato.

Tenendo conto della tipologia dell'unità immobiliare ed 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), l'unità è soggetta alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) poiché rientrante nella classificazione "E.1 – edifici adibiti a residenza e assimilabili".

È stato perciò redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n. 2019 104398 0004 dal quale si evince la **classe energetica " G "**(vedi Allegato 10).

* * * * *

Tanto esponeva ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Asti lì, 30/04/2019

IL CTU

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- 01- Verbale di Accesso
- 02- Documentazione Fotografica
- 03- Estratto di mappa catastale:
 - A ANTE aggiornamento
 - B POST aggiornamento
- 04- Planimetria Catastale (con Elaborato Planimetrico):
 - A ANTE aggiornamento
 - B POST accertamento (attuale)
- 05- Visura Catastale Storica
- 06- Planimetria Esplicativa
- 07- Stralcio Cartografico e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di [REDACTED]
- 08- Provenienza Ultraventennale:
 - A [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - B [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - C [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - D [REDACTED]
 - [REDACTED]
- 09- Pratiche di aggiornamento catastale:
 - A [REDACTED]
 - B [REDACTED]
- 10- Attestato di Prestazione Energetica n° [REDACTED]
- 11- Attestazione degli invii della perizia a debitori e creditori:

A Invio a Creditore Procedente

B Invio a Debitore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it