

TRIBUNALE DI ASTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. 311/2013 promossa da:

EXEDRA COOPERATIVA SOCIALE e di SERVIZI a R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Avv. RAVINALE M.)

contro

[REDACTED]

(Avv. BISCONTI M.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. : Dott. P. Perfetti
C.T.U.: arch. Coffaro Sara



La sottoscritta COFFARO Arch. Sara, nominata C.T.U. nella vertenza in epigrafe dal GE. Dott. P. Perfetti all'udienza del 29.11.2016, eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue in relazione ai quesiti formulati nel mandato.

Cenni introduttivi: ad integrazione della parte narrativa, si predispongono elaborati grafici illustrativi inerenti lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare.

1) *Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante dagli atti, della data e del luogo 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;*

La sottoscritta ha provveduto ad avvisare il debitore tramite comunicazione telefonica, concordando la data e l'orario del sopralluogo, per i dettagli del quale si rimanda alla lettura del successivo quesito n. 3.

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'art. 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza; non risulta necessaria, pertanto, alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore pignorante in merito a certificazioni mancanti o inidonei.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Viene di seguito predisposto l'elenco ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI sulla base del Certificato Ipotecario in atti (*allegato n. 1*).

- **Soggetto:** [REDACTED]

Periodo dal 01.01.1993 al 19.02.2003

Mombercelli (AT), N.C.E.U. Fg. 16 part. 107

Mombercelli (AT), N.C.E.U. Fg. 16 part. 108

TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 11.03.1998 – Reg. Part. 1417, Reg. Gen. 1777
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Costituzione di vincolo di destinazione
Notaio Bertone Stefano
Rep. 88704 del 23.01.1998

Dalla lettura della Sezione D: Trattasi di vincolo del costruendo fabbricato sui mappali indicati a destinazione rurale o servizio di azienda agricola

TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 11.05.2000 – Reg. Part. 2895, Reg. Gen. 4062
Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Costituzione di vincolo di destinazione
Notaio Bertone Stefano
Rep. 99768 del 13.04.2000

Dalla lettura della Sezione D: Il signor [REDACTED] aveva presentato in data 14 novembre 1997 prot. spec. n. 000120 al Sindaco del Comune di Mombercelli istanza onde ottenere il rilascio



della concessione edilizia per la costruzione di un edificio agricolo per conservazione, trasformazione e vendita di vino e deposito macchinari e attrezzi agricoli in comune di Mombercelli, via Crocetta n. 26, su terreni di proprietà del signor [REDACTED]; su richiesta del sindaco il signor [REDACTED], quale proprietario dell'immobile sopradescritto, vincolava con scrittura privata autenticata dal notaio dottor Stefano Bertone in data 23.02.1998 numero 88704 di repertorio registrato ad Asti il 27.02.1998 al n. 321 serie 2 ed ivi trascritta in data 11.03.1998 ai nn. 1777/1417 il fabbricato costruendo, oggetto della concessione edilizia di cui sopra, a destinazione rurale o servizio di azienda agricola; il signor [REDACTED] ha presentato in data 20.09.1999 prot. speciale n. 000073 domanda di concessione edilizia per costruzione cantina e ricovero agricoli (variante in corso d'opera alla C.E. 68/97) in Comune di Mombercelli, via Crocetta n. 26 sui terreni sopra citati di proprietà del signor [REDACTED].

La scrivente sottolinea che i mappali di cui al CT, Foglio 16, particella n. 107 e 108, oggetto delle trascrizioni sopra riportate, risultano estranei all'atto di pignoramento, all'interno del quale compare il solo immobile censito al N.C.E.U. al Foglio n. 16, part. 110, sub. 2.

Mombercelli (AT), N.C.E.U. Fg. 16 part. 110, sub. 2

- Nota del 18.02.2003 – Reg. Part. 1078, Reg. Gen. 1605
Atto notarile pubblico – Donazione accettata
Notaio Prima Anna Maria
Rep. 68810 del 30.01.2003

Mombercelli (AT), N.C.E.U. Fg. 16 part. 109 sub. 1, sub. 2

Mombercelli (AT), N.C.E.U. Fg. 16 part. 110, sub. 1

Mombercelli (AT), C.T. Fg. 16 part. 107, 108, 112, 113, 114, 519, 520

Mombercelli (AT), C.T. Fg. 17 part. 78, 79, 80, 240, 300, 301, 346, 95,

Mombercelli (AT), C.T. Fg. 18 part. 1, 3, 75, 76

- Nota del 18.02.2003 – Reg. Part. 1079, Reg. Gen. 1606
Atto notarile pubblico – Donazione accettata
Notaio Prima Anna Maria

Rep. 68810 del 30.01.2003

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Soggetto: [REDACTED]

Mombercelli (AT), N.C.E.U. Fg. 16 part. 110, sub. 2

TRASCRIZIONI A FAVORE

- Nota del 18.02.2003 – Reg. Part. 1078, Reg. Gen. 1605
Atto notarile pubblico – Donazione accettata
Notaio Prima Anna Maria
Rep. 68810 del 30.01.2003

TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 10.01.2014 – Reg. Part. 233, Reg. Gen. 271
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico Ufficiale - UNEP TRIBUNALE DI ASTI
Rep. 4284/2013 del 12.12.2013

La sottoscritta ha verificato i dati sopra riportati effettuando una ispezione ipotecaria durante l'esame della documentazione della procedura ed una alla scadenza dei termini per l'invio dell'elaborato peritale (*allegato n. 2*) dalle quali è emerso che non è intervenuta alcuna variazione in data successiva al pignoramento ed ha acquisito la mappa censuaria attuale, che è stata inserita tra gli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione.

Dall'analisi delle visure storiche degli immobili (*allegato n. 3*) e delle ispezioni ipotecarie è stato possibile risalire all'atto di provenienza ultraventennale, costituito dalla compravendita stipulata dal notaio Gian Giacomo Novarese in data 25.06.1971, Rep. 2317, Raccolta n. 1498 (*allegato n. 4*), tra il sig. [REDACTED]

[REDACTED] con la quale tra gli altri, viene alienato il "fabbricato rurale composto di stalla, fienile e pertinenza rustica" in Mombercelli, regione Crocetta.



La sottoscritta ritiene non si debba sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.).*

L'esatta descrizione catastale attuale degli immobili pignorati è la seguente (*allegato n. 5/A*):

❖ **Catasto Terreni e Fabbricati Comune di Mombercelli (AT):**

Intestati:

-

1) **Fg. 16 part. 110 sub. 2, Cat. A/4, cl. 2, Consistenza 8,5 vani, Sup. Catastale 261 mq. Totale escluse aree scoperte 260 mq, Rendita € 320,46, Via Crocetta n.26 piano, S1-T-1**

I coerenti dell'immobile sopra specificato vengono indicati mediante l'estratto di mappa (*allegato n. 5/B*) ed indicati in senso orario:

- Strada comunale
- Fg. 16, part. 109
- Fg. 16, part. 113
- Fg. 16, part. 519

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta ha preso visione degli immobili durante il sopralluogo svolto in data 28.12.2018 alle ore 14.30, alla presenza della signora Sconfienza Teresina, come concordato telefonicamente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Durante i sopralluoghi è stato possibile prendere visione dello stato dei luoghi, eseguire le misurazioni utili e necessarie al fine di rispondere in modo esaustivo ai quesiti posti ed effettuare la documentazione fotografica riportata *all'allegato n. 6* alla quale è correlata la descrizione di seguito esposta.

DESCRIZIONE FABBRICATI MOMBERCELLI



CARATTERISTICHE GENERALI ESTERNE DELL'IMMOBILE

- LOCALIZZAZIONE: Comune di Mombercelli, via Crocetta n. 881 (foto n.1)
- UBICAZIONE: Extraurbana, zona rurale
- DESTINAZIONE D'USO: Residenziale
- TIPOLOGIA EDILIZIA: Porzione di cascina bifamiliare di due piani fuori terra più piano cantinato, facciate intonacate, elementi di copertura in tegole (foto n. 2)
- SERVIZI PUBBLICI: Lontani
- SERVIZI COMMERCIALI: Lontani
- ULTERIORI CONSIDERAZIONI: L'immobile pignorato è ubicato nell'area situata a sud est del comune di Mombercelli, in un contesto rurale all'interno del quale si trovano villette e residenze agricole alternate a vigneti (foto n. 3)



CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELL'IMMOBILE

- LIVELLO DI PIANO: Piano cantinato, piano terra e primo piano.
- SCALE: piccola scala esterna in cemento rivestita in pietra (foto n. 4)
- CANCELLO VEICOLARE DI INGRESSO FABBRICATO: metallico, battente unico, scorrevole (foto n. 5)
- CANCELLO PEDONALE: ne sono presenti due; il primo, metallico e a battente unico, posto al civico 881, accanto all'ingresso veicolare principale (foto n. 6), mentre il secondo, della stessa tipologia e materiale, è posto al civico 835 e permette l'accesso al retro del fabbricato, nello spazio in comune con la proprietà limitrofa (foto n.7), (foto n.8)
- PORTA DI INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE: Legno, doppio battente, non blindata (foto n. 9)
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:

PIANO TERRA

- o INGRESSO: spazio di dimensioni estremamente limitate su cui si distribuiscono gli accessi alla sala e al soggiorno, nonché la partenza della scala che permette di raggiungere il piano primo (foto n. 10)
- o SALA: vano di forma trapezoidale, molto ampio, dotato finestra a doppia anta con inferriata metallica, rivolta su via Crocetta (foto n. 11), (foto n. 12)
- o SOGGIORNO: ambiente ampio caratterizzato dalla presenza di una finestra a due ante che si apre sul prospetto principale (foto n. 13), (foto n. 14) e di una porta-finestra a doppia anta che garantisce l'uscita sul retro del fabbricato, in uno spazio in comune con l'abitazione limitrofa (foto n. 15), (foto n. 16).
- o SERVIZIO IGIENICO: vi si accede direttamente dal soggiorno, senza alcun antibagno, tramite porta metallica con inserti vetrati (foto n. 17). È un ambiente ricavato nel vano sottoscala (foto n. 18), di limitate dimensioni, dotato di vaso, lavandino, piatto doccia privo di chiusura e finestra ad anta unica con apertura a vasistas; le pareti risultano parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica, (foto n. 19), (foto n. 20).

- o CUCINA: stanza adiacente al soggiorno da cui si giunge tramite porta in legno con tamponamento vetrato; di superficie minima ma luminosa, dotata di finestra a due ante che si apre sul retro del fabbricato (foto n. 21), (foto n. 22).
- o DISIMPEGNO: dalla cucina sopra descritta (foto n. 23) si accede in un piccolo locale dalla forma regolare, privo di riscaldamento, dotato di finestra a doppio battente rivolta sul prospetto principale (foto n. 24), (foto n. 25)
- o STALLA: tramite una bussola (foto n. 26) e una piccola scala in legno (foto n. 27), (foto n. 28) si giunge in un locale che, originariamente, era adibito a stalla; l'ambiente risulta di superficie ampia e forma regolare, caratterizzato dalla presenza di un portone ligneo a doppio battente (foto n. 29) che permette l'accesso direttamente dal cortile, due finestre a doppia anta (foto n. 30) e due finestre con apertura a vasistas, queste ultime non visibili poiché ubicate dietro alla legna impiegata come combustibile della caldaia utilizzata per il riscaldamento dell'edificio (foto n. 31)

PRIMO PIANO

Percorrendo la scala con pedate in pietra di luserna ed alzate intonacate e tinteggiate (foto n. 32) si giunge in un corridoio di disimpegno lungo il quale, ai lati, si distribuiscono tutti i locali (foto n. 33).

- o CAMERA n. 1: è il vano ubicato al fondo del corridoio e vi si accede tramite porta in legno e tamponamento vetrato (foto n. 34); l'ambiente risulta avere superficie ampia e luminosa grazie alla presenza della porta-finestra in alluminio a doppio battente (foto n. 35), (foto n. 36) che permette l'accesso al balcone in pietra (foto n. 37) di modeste dimensioni, che si affaccia su via Crocetta.
- o CAMERA n. 2: di dimensioni più contenute rispetto alla camera descritta in precedenza, è caratterizzata dalla presenza di una porta-finestra a doppio battente in legno (foto n. 38), (foto n. 39), che si apre su un terrazzo appartenente all'unità immobiliare adiacente, censita a parte, non oggetto della presente relazione peritale (foto n. 40); mediante una porta in legno si ha accesso al vano scala a servizio del sottotetto, che non è risultato visionabile a causa degli oggetti ingombranti accatastati che non hanno permesso l'apertura del serramento (foto n. 41)

- o CAMERA n. 3: ambiente di forma regolare e superficie adeguata (foto n. 42), (foto n. 43) con porta-finestra a doppio battente in alluminio (foto n. 44) che permette l'accesso al balcone in pietra di luserna e parapetto metallico (foto n. 45) rivolto sul cortile interno.
- o BAGNO: collocato in fondo al corridoio (foto n. 46) vi si accede tramite porta in legno con tamponamento vetrato; è un vano di adeguata superficie, dotato di tutti i sanitari, con pareti rivestite in piastrelle di ceramica ed una finestra ad anta unica rivolta sul retro del fabbricato (foto n. 47), (foto n. 48), (foto n. 49)
- o RIPOSTIGLIO: posizionato accanto al servizio igienico (foto n. 50), è un locale di piccole dimensioni, non riscaldato, dotato di finestra in legno a doppio battente che si apre sul prospetto principale (foto n. 51), (foto n. 52), (foto n. 53).
- o FIENILE: vi si accede mediante scala a pioli in ferro, dall'esterno dell'edificio (foto n. 54). L'ambiente è rustico, privo di ogni finitura; sono visibili le murature prive di intonaco, la capriata in legno e i frangisole di tamponamento. (foto n. 55), (foto n. 56), (foto n. 57).

PIANO CANTINATO

- o CANTINA n.1: l'ingresso avviene da un portone in legno a doppio battente (foto n. 58) raggiungibile percorrendo una rampa in cemento posizionata a lato del fabbricato. Il locale risulta molto ampio ed è costituito da due ambienti, entrambi con pavimentazione in battuto di cemento grezzo e volta a botte in mattoni a vista di differenti altezze (h minima 236 cm e massima 300 cm nel primo locale, h minima 280 cm e massima 414 cm nell'ambiente successivo); all'interno, lungo una parete, sono posizionate vasche in muratura per la fermentazione dell'uva (foto n. 59), (foto n. 60), (foto n. 61).
- o CANTINA n.2: di limitate dimensioni, è posizionata accanto alla precedente (foto n. 62), (foto n. 63), con la quale risulta anche in comunicazione, essendo presente un passaggio, attualmente non fruibile (foto n. 64); la volta a botte, con evidenti problemi di umidità, ha una altezza massima pari a 316 cm ed una altezza minima pari a 154 cm.

- o TETTOIA: realizzata con struttura metallica, risulta precaria sia per il posizionamento che per il materiale plastico con cui sono state tamponate le partizioni laterali. (foto n. 65), (foto n. 66).

- TIPOLOGIA SOLAI ED ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PIANO TERRA

SALA: voltine intonacate e tinteggiate, H max 255 cm - H min 248 cm

SOGGIORNO: voltine intonacate e tinteggiate, H max 225 cm - H min 215 cm

CUCINA: solaio piano - H 219 cm

DISIMPEGNO: solaio piano - H 225 cm

STALLA: voltine in mattoni a vista - H max 247 cm - H min 237 cm

PRIMO PIANO

CAMERA n. 1: voltine intonacate e tinteggiate - H max 243 cm - H min 234 cm

CAMERA n. 2: voltine intonacate e tinteggiate - H max 245 cm - H min 233 cm

CAMERA n. 3: voltine intonacate e tinteggiate - H max 247 cm - H min 233 cm

BAGNO: voltine intonacate e tinteggiate - H max 235 cm - H min 223 cm

RIPOSTIGLIO: solaio piano

FIENILE: tetto in legno a vista - H max 481 cm - H min 324 cm

- FINITURA INTERNA DEI LOCALI: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica di differente fattura nei diversi locali dell'unità immobiliare; piastrelle in cotto nel disimpegno, battuto di cemento grezzo nella stalla e nel fienile
- SERRAMENTI INTERNI: porte interne in legno e vetro, differenti nei diversi vani.
- SERRAMENTI ESTERNI: le finestre disuguali per tipologia di materiale e forma, analizzate singolarmente nella descrizione dei locali; persiane in legno
- IMPIANTI PRESENTI: l'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario e di impianto elettrico funzionante.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: autonomo con caldaia a legna e termosifoni in ghisa



- STATO DI MANUTENZIONE: l'immobile consta di materiali e dotazioni in condizioni generali di normale manutenzione

Le misurazioni che seguono sono state quantificate ai sensi del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la regolazione dell'economia Immobiliare, IV edizione- 2011, vista anche la nota esplicativa 5.2 contenuta nelle Linee Guida A.B.I. per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, aggiornate al 14.12.2015.

Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari per "superficie commerciale" si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.

I "rapporti mercantili superficiali" sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale, tengono conto della pratica commerciale, della funzione assolta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti. Il rapporto mercantile può assumere valori minimi, maggiori o uguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.

Sempre il Codice delle Valutazioni Immobiliari chiarisce che, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai principi adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura, tra cui la Superficie Esterna Lorda (SEL), la Superficie Interna Lorda (SIL) e la Superficie Interna Netta (SIN).

Viene, di seguito, calcolata la Superficie Interna Netta (SIN) dell'unità immobiliare, intesa come l'area determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi ad una altezza convenzionale di metri 0,50 dal piano pavimento, in seguito a rilievo planimetrico effettuato in loco dalla sottoscritta:

PIANO TERRA

- SALA: 30,61 mq.
- INGRESSO: 0,90 mq.
- SCALA PIANO TERRA/PIANO PRIMO: 3,99 mq.
- SOGGIORNO: 21,25 mq.

- SERVIZIO IGIENICO: 3,12 mq.
- CUCINA: 7,20 mq.
- DISIMPEGNO: 7,22 mq.
- SCALA PIANO TERRA/STALLA: 0,73 mq.



PRIMO PIANO

- CAMERA n.1: 17,99 mq.
- CAMERA n.2: 12,74 mq.
- RIPOSTIGLIO (non rilevato, ricavato da disegno): 0,97 mq
- CAMERA n.3: 16,55 mq.
- BAGNO: 6,27 mq.
- RIPOSTIGLIO: 5,24 mq.
- CORRIDOIO: 13,59 mq.

La superficie interna netta risulta essere pari a 147,40 mq. a cui si aggiungono:

- BALCONE 1: 1,90 mq.
- BALCONE 2: 1,86 mq.
- STALLA: 37,76 mq.
- FIENILE: 41,16 mq.
- CANTINA 1: 46,49 mq.
- CANTINA 2: 7,54 mq.
- TETTOIA: 25,15 mq.



Ai fini della stima del valore di mercato non sempre possono essere utilizzati rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, tuttavia la necessità di favorire l'adozione di criteri che non siano fissati soggettivamente dal valutatore, come talvolta avviene, la cui circostanza potrebbe comportare differenze nello stesso contesto territoriale e nel medesimo segmento di mercato, richiede l'adozione di un principio specifico di misurazione delle consistenze che possa costituire un valido riferimento; si adotta, pertanto, il criterio denominato "*Sistema Italiano di Misurazione*" (SIM).

Per il calcolo della superficie commerciale del caso in oggetto, il SIM prevede di comprendere:



- Il 100% delle pareti interne divisorie
- Il 100% delle pareti perimetrali indipendenti
- Il 50% delle pareti perimetrali non indipendenti
- Il 30% dei balconi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, si possono usare i seguenti criteri:

- Il 60% dei locali cantina
- Il 25% dei locali di sgombero

La scrivente dichiara che la superficie commerciale viene calcolata detraendo la superficie della tettoia, costruita in assenza di titolo edilizio abilitativo e non sanabile, poiché realizzata con materiali che contrastano con la normativa Unesco di cui al P.R.G.C. vigente ed adottato; ne deriva quanto segue:

Superficie commerciale: 290,82 mq

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;*

La sottoscritta ha richiesto e ricevuto dal comune di Mombercelli (AT) l'estratto per riassunto di atto di matrimonio (*allegato n. 7*) dal quale risulta che il giorno 30 del mese di agosto dell'anno 1981 nel comune di Mombercelli sono stati uniti in matrimonio

- [REDACTED], residente in Asti, cittadinanza Italiana

e

- [REDACTED], residente in Mombercelli (AT),
cittadinanza Italiana

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ANNOTAZIONI MARGINALI

- Con atto in data 30/08/1981 del Reverendo Don Francesco Cartello, Parroco di Mombercelli, trascritto nei registri di matrimonio del Comune di Mombercelli anno 1981 Parte II Serie A Numero 8, gli sposi [REDACTED] e residente in Asti e [REDACTED] e residente in Mombercelli, hanno scelto il regime della separazione dei beni ai sensi dell' art. 162 II comma del Codice Civile.

Mombercelli, lì 08 settembre 1981

- Con provvedimento del Tribunale Civile e penale di Asti in data 12/02/2005, n. 71/05 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Mombercelli, lì 30 gennaio 2007

- In data 30/01/2007 è stato presentato da [REDACTED] ricorso per cessazione effetti civili del matrimonio di cui l'atto n.8 p.2 s.A anno 1981.

Mombercelli, lì 10 maggio 2007

- Con sentenza del Tribunale Civile e penale di Asti in data 02/04/2007. 280/07 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Mombercelli, lì 19 luglio 2007

-
- 5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; 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.

La descrizione catastale attuale degli immobili pignorati di cui al già citato *allegato n. 5* corrisponde a quella dell'atto di pignoramento (*allegato n. 8*).

Si rileva una difformità nel numero civico dell'abitazione, indicato con il n. 26 negli atti della procedura e nella documentazione catastale, mentre con il sopralluogo effettuato si è riscontrato il n. 881; la discordanza è stata originata da operazioni censuarie che hanno avuto come conseguenza la trasformazione da numeri susseguenti a chilometrici.

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.*

La scrivente ha richiesto ed ottenuto dai responsabili dell'Ufficio Tecnico Erariale la planimetria catastale dell'immobile pignorato (*allegato n. 9*), della quale ha potuto esaminare la corrispondenza con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie e con la situazione rilevata in fase di sopralluogo; non necessita, pertanto, eseguire alcuna variazione.

7) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

La sottoscritta ha inoltrato richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del comune di Mombercelli in data 18.01.2019 ed ha ricevuto la documentazione (*allegato n. 10*) che attesta che:

“Il Responsabile del Servizio Tecnico...certifica che gli appezzamenti di terreno siti nel territorio di questo comune oggetto della presente domanda di Certificato di Destinazione Urbanistica, risultano individuati dal vigente P.R.G.C. come da schema seguente:

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI PIANO REGOLATORE:

Foglio	Numero	Destinazione Urbanistica e riferimento N.T.A. di P.R.G.C.	% Intersezione
16	110	Agglomerati rurali – art.45	100,00

Inoltre si segnala che i succitati terreni risultano classificati nel seguente modo:

Foglio	Numero	Classi Geologiche del P.A.I.	% Intersezione
16	110	Classe II a	100,00

Foglio	Numero	Vincoli e Fasce di Rispetto di P.R.G.C.	% Intersezione
16	110	Core Zone “NIZZA MONFERRATO e BARBERA” – D.G.R. 16-03-2010 n.87-13852 – Art.3 bis NTA	100,00

Per quanto concerne la distanza dalle strade per le costruzioni, sono in ogni caso fatte salve le norme del nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo n. 285 in data 30.04.1992 e s.m.i.) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (Decreto del Presidente della Repubblica n. 495 in data 16.12.1992 e s.m.i.).

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.*

La sottoscritta ha ottenuto dal servizio tecnico del comune di Mombercelli, la documentazione di seguito elencata:

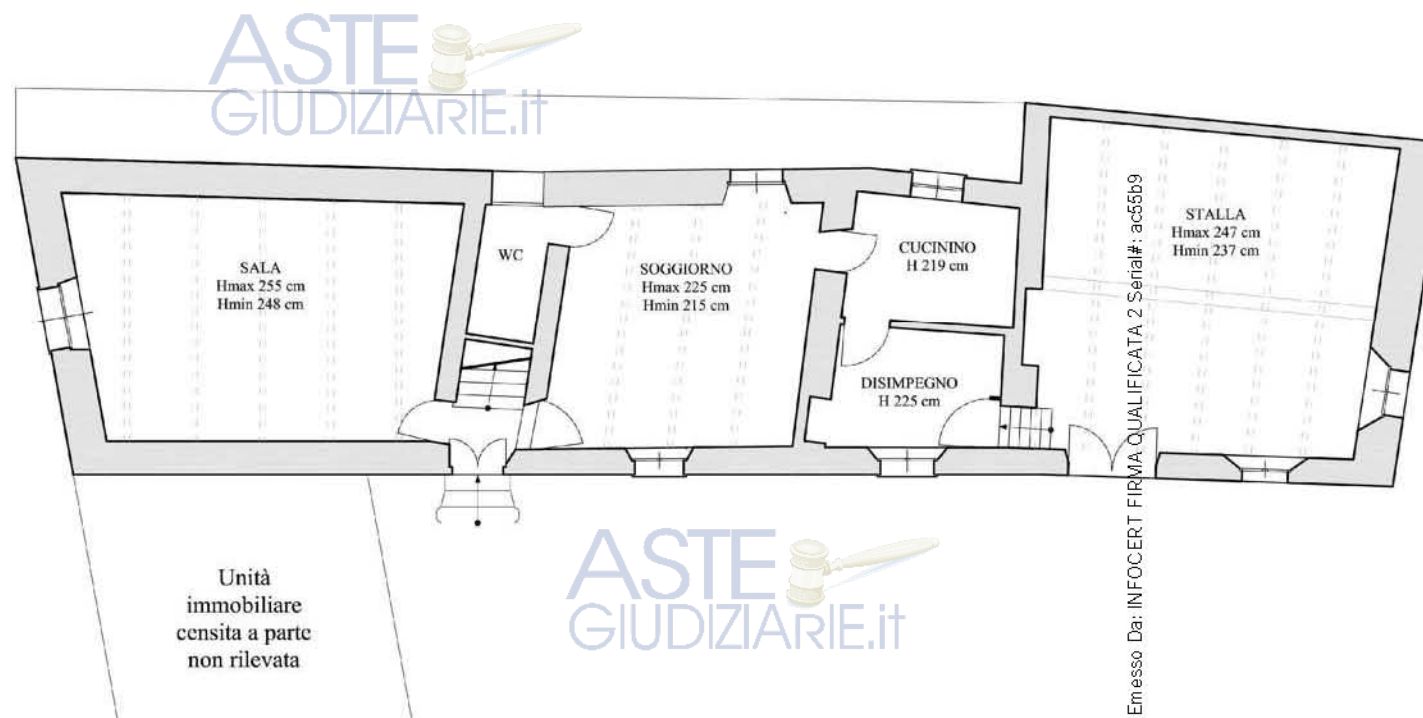
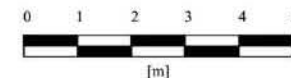
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 51 in data 04/09/2001 (*allegato n. 11/A*)
Richiedente: [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile sito in Mombercelli, via Crocetta 26
Intervento: opere di consolidamento statico e manutenzione straordinaria
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 62 in data 21.11.2002, in variante alla concessione edilizia n. 51/2001 del 20.06.1992 (*allegato n. 11/B*)
Richiedente: [REDACTED]
Intervento: Modifiche strutturali e di finiture

Agli atti del comune non risulta alcun certificato di agibilità dell'immobile.

Seguono le planimetrie di rilievo, le planimetrie licenziate con le pratiche edilizie sopra elencate e la sovrapposizione tra queste e la situazione attuale, con l'indicazione di tutte le variazioni rilevate mediante l'indicazione delle demolizioni in variante (opere assentite non realizzate) in verde e delle costruzioni in variante (opere realizzate senza autorizzazione) in blu; si ritiene doveroso fare emergere che all'interno dell'Autorizzazione Edilizia n. 62/2002 non sono presenti elaborati grafici riguardanti il piano cantina e che, pertanto, non risulta possibile effettuare un confronto con il titolo edilizio abilitativo sopra elencato.



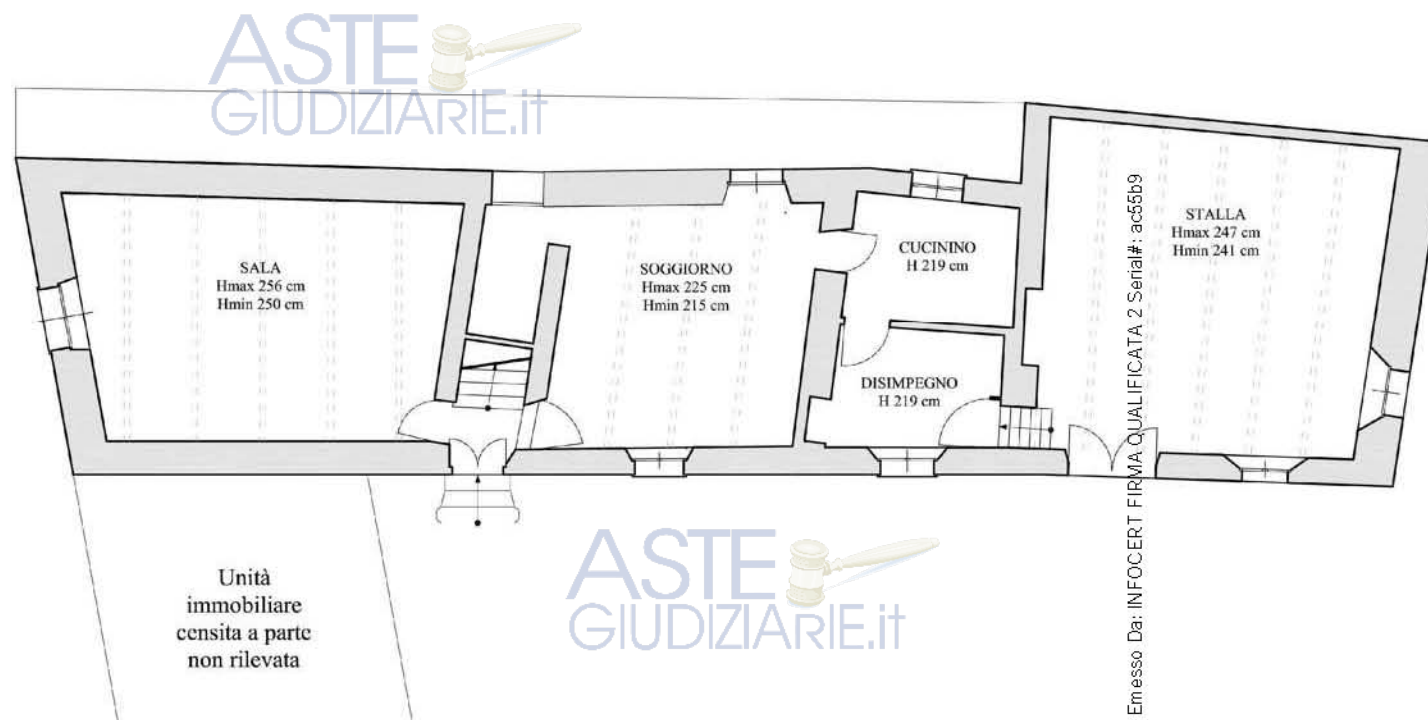
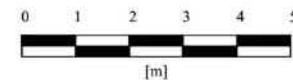
IMMOBILE RESIDENZIALE FOGLIO N. 16, PART. 110, SUB 2
PLANIMETRIA RILEVATA



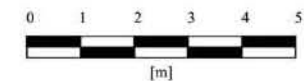
ASTE
GIUDIZIARIE.it
PIANO TERRA



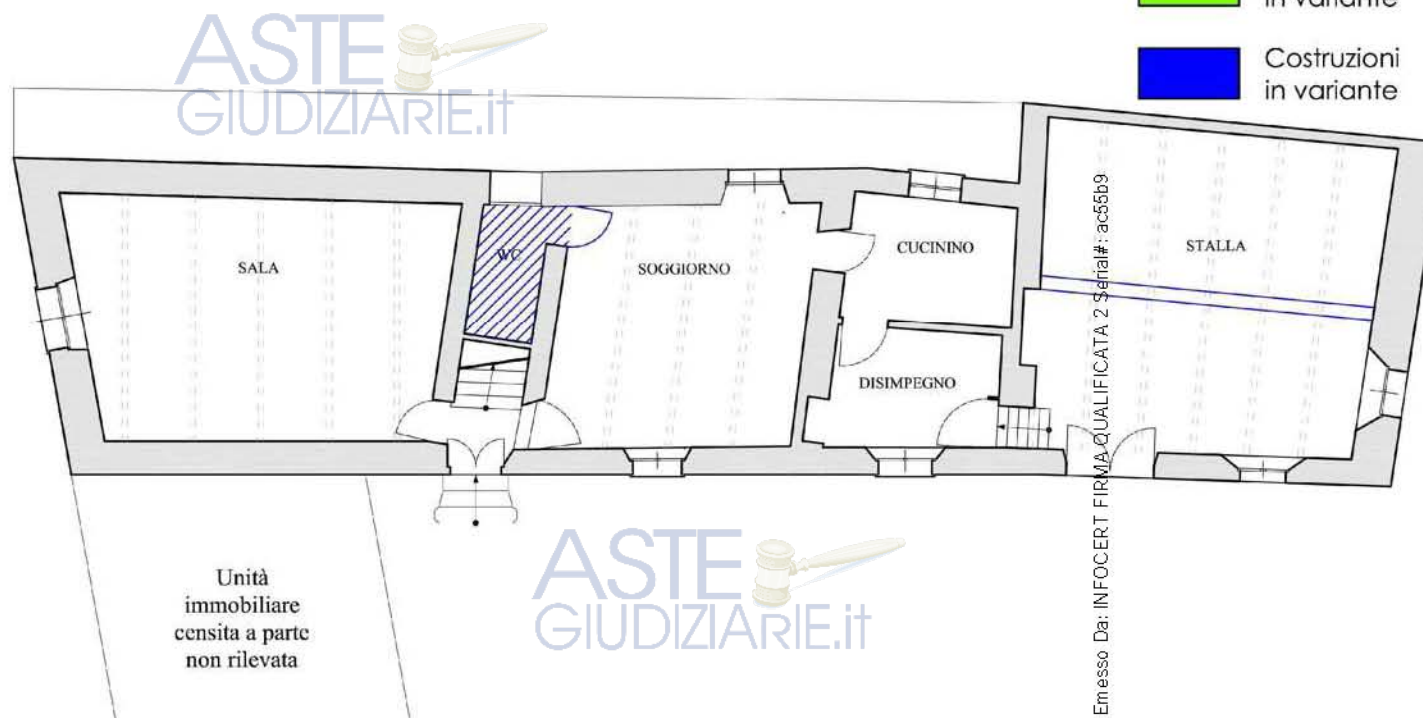
PLANIMETRIA AUTORIZZATA CON LICENZA EDILIZIA N. 62/2002



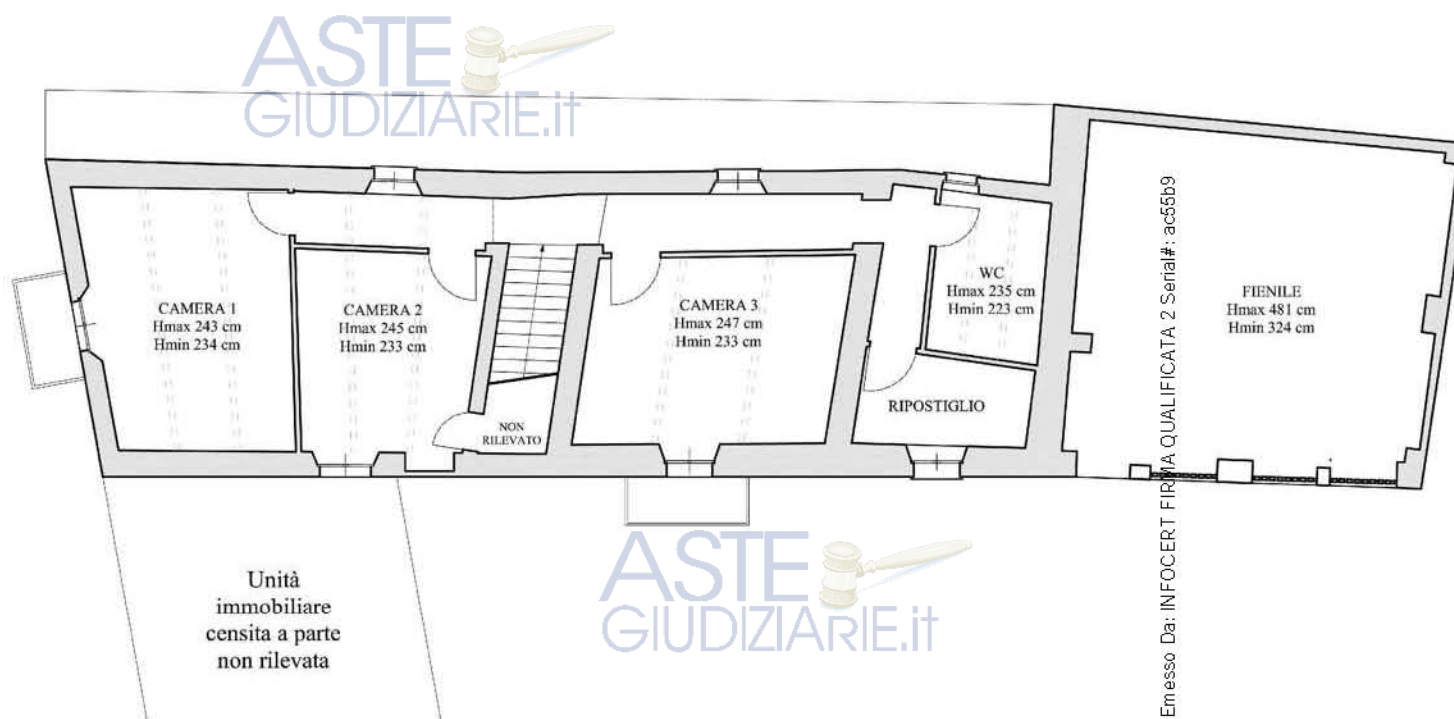
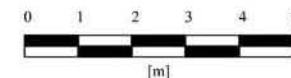
CONFRONTO



- Demolizioni
in variante
- Costruzioni
in variante



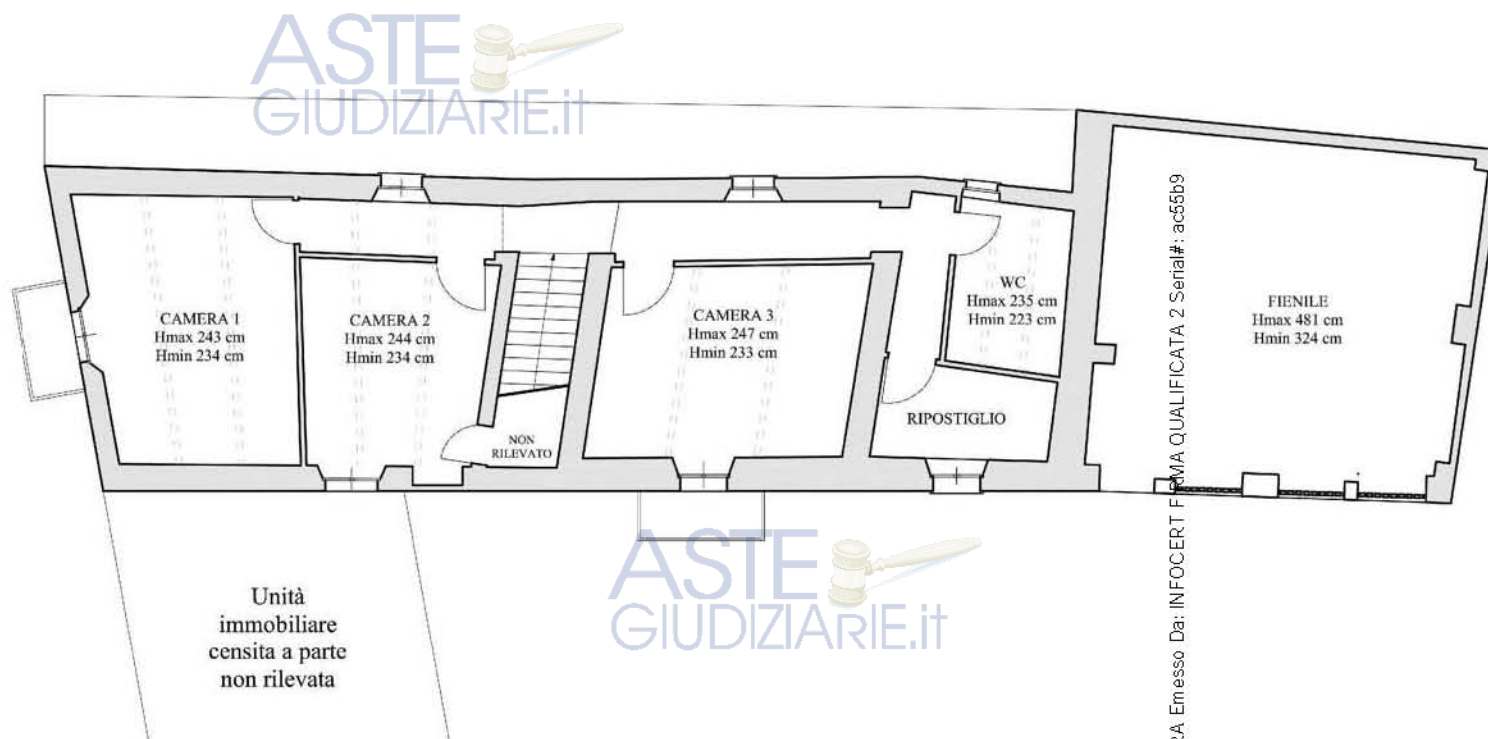
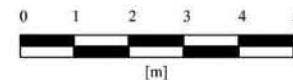
IMMOBILE RESIDENZIALE FOGLIO N. 16, PART. 110, SUB 2
PLANIMETRIA RILEVATA



ASTE
GIUDIZIARIE.it
PRIMO PIANO



PLANIMETRIA AUTORIZZATA CON LICENZA EDILIZIA N. 62/2002



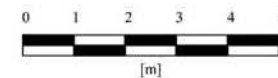
ASTE
GIUDIZIARIE.it
PRIMO PIANO

Es. Imm. 311/2013

23

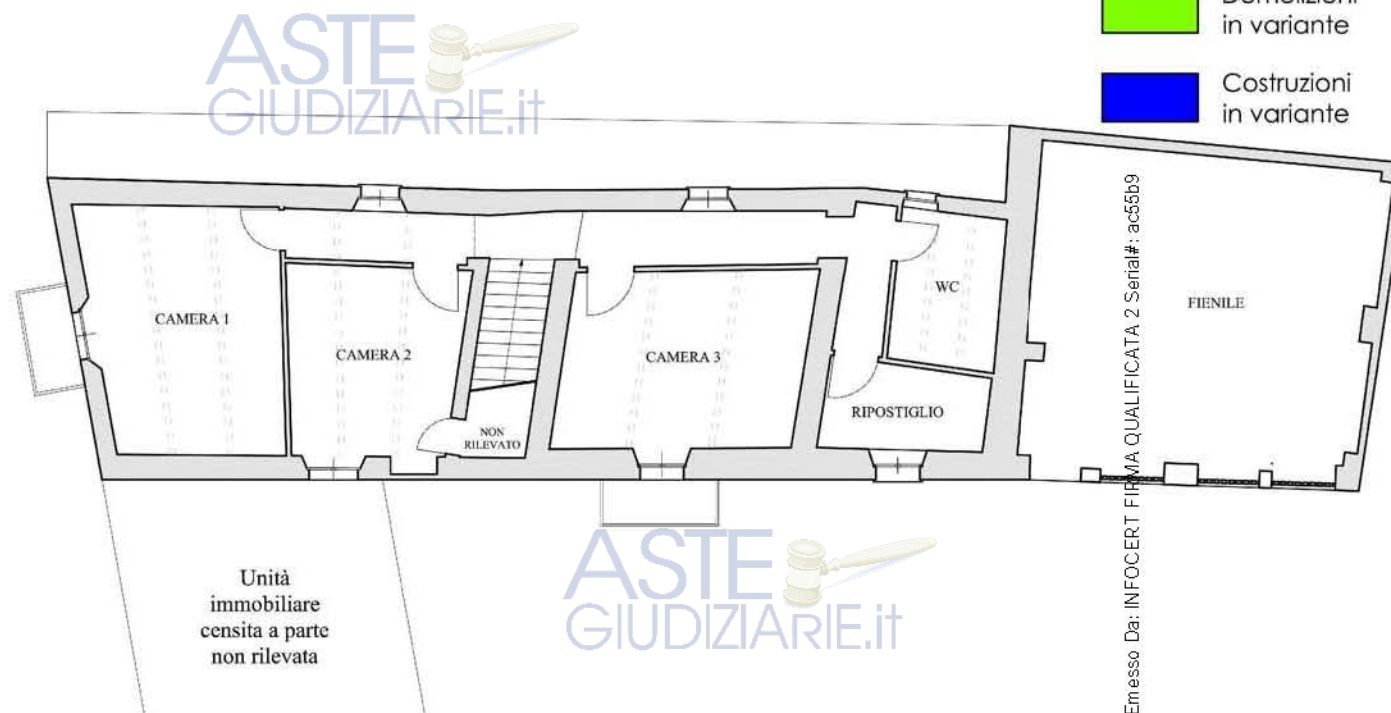


CONFRONTO



 Demolizioni
in variante

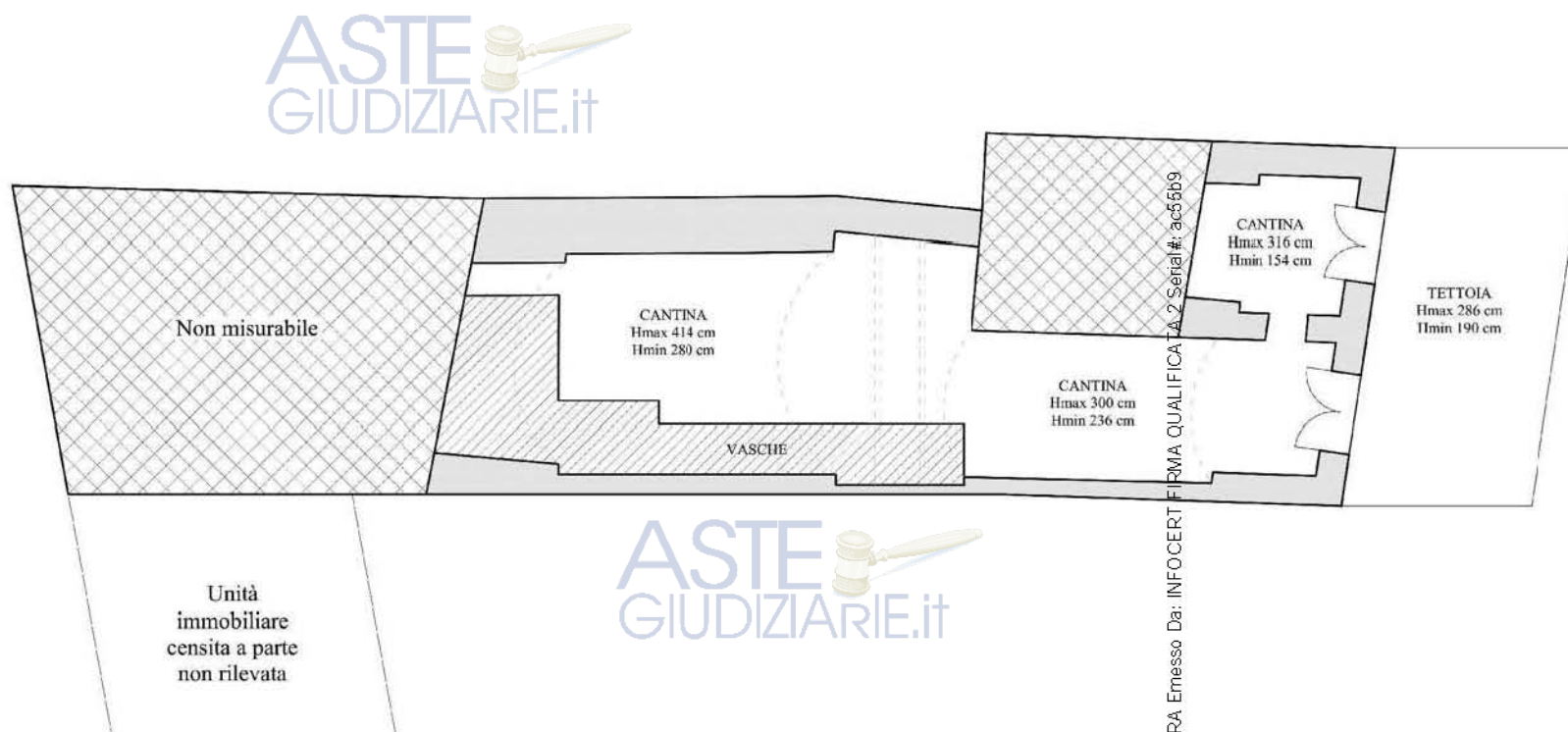
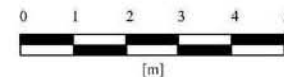
 Costruzioni
in variante



ASTE
GIUDIZIARIE.it
PRIMO PIANO



IMMOBILE RESIDENZIALE FOGLIO N. 16, PART. 110, SUB 2
PLANIMETRIA RILEVATA



Tra lo stato di fatto rilevato in data 28.12.2018 e la situazione concessionata con l'Autorizzazione n. 62/2002 emerge la difformità che riguarda la realizzazione di un servizio igienico nel vano sottoscala, direttamente comunicante con il soggiorno; l'intervento risulta privo di titolo edilizio abilitativo.

Dal colloquio con il responsabile del Servizio Tecnico del comune di Mombercelli è emerso che il servizio igienico, di altezza media interna inferiore a cm. 240, privo di antibagno e caratterizzato da insufficiente rapporto aero-illuminante, non è sanabile e, pertanto, occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi, come da variante all'autorizzazione edilizia n. 62 del 22.11.2002, in cui lo spazio era destinato a sottoscala.

Risulta necessario, inoltre, rimuovere la tettoia posta a protezione degli ingressi delle cantine poiché, anche se in assenza di elaborati grafici autorizzativi del piano di riferimento, appare costruita in assenza di titolo edilizio abilitativo e non sanabile, poiché realizzata con materiali che contrastano con la normativa Unesco di cui al P.R.G.C. vigente ed adottato.

I costi per la rimozione degli accessori del servizio igienico e della struttura della tettoia sono stati stimati in € 4.000,00.

Una ulteriore difformità riguarda il cordolo presente al piano della pavimentazione della stalla, originariamente destinato a dividere lo spazio per il ricovero degli animali, che non risulta presente negli elaborati dell'Autorizzazione n. 62/2002; tale discordanza, però, appare più una mera dimenticanza grafica che un intervento da sanare e, pertanto, non si ritiene doveroso segnalarlo al pari di un abuso.

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.*

Data la conformità e le caratteristiche dell'immobile pignorato, si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.



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.

Gli immobili ubicati in Mombercelli di cui al foglio n.16, part. 110, sub.2 risultano pignorati per l'intera proprietà.

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.

L'immobile residenziale di Mombercelli censito al Foglio n. 16, part. 110, ubicato in via Crocetta n. 881, risulta occupato, come si evince dal certificato cumulativo situazione di famiglia e residenza (allegato n. 12), da:

[REDACTED]

La situazione è stata confermata in sede di sopralluogo.



Si ribadisce quanto già affermato in risposta al quesito n. 5 in merito all'incongruenza del numero civico.

La sottoscritta, in seguito a richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate di Asti in data 11.02.2019, ha ricevuto documentazione dalla lettura della quale emerge che ...*"in esito alla sua richiesta in oggetto segnalo che in anagrafe tributaria non sono presenti atti o contratti di locazione riconducibili all'immobile oggetto della procedura"* (*allegato n. 13*).

La sottoscritta ha presentato una richiesta alla locale autorità di pubblica sicurezza in data 11.02.2019 in seguito alla quale ha ottenuto dichiarazione scritta (*allegato n. 14*) che certifica che dall'accertamento esperito tramite la Banca Dati Interforze del Ministero dell'Interno, "sul nominativo e per l'immobile di interesse, non risultano essere state registrate comunicazioni di cessione di fabbricato.

Come noto tuttavia il D.L. 14.3.2011 nr. 23 ed il D.L. 13.5.2011 nr. 70 prima, e successivamente il D.L. 20.6.2012 nr. 79, hanno stabilito che la registrazione (obbligatoria) dei contratti di vendita, di comodato e di locazione di beni immobili o di parti di essi, assorba l'obbligo di comunicazione agli organi di Polizia previsto dall'art. 12 del D.L. 21.3.1978 nr. 59 ad eccezione della normativa sugli stranieri extracomunitari (art. 2 comma 4 "Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano per la comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza, di cui all'art. 7 del T.U. delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello Straniero di cui al decreto legislativo 25.07.1998 nr. 286, per la quale resta fermo ivi previsto"). Quindi "chiunque, a qualsiasi titolo, dà alloggio ovvero ospita uno straniero o apolide, anche se parente o alfine, o lo assume per qualsiasi causa alle proprie dipendenze ovvero cede allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti nel territorio dello Stato, è tenuto a darne comunicazione scritta, entro quarantotto ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza".

Ciò posto non si può escludere che nel caso di specie non sia stato rispettato da parte del cittadino interessato l'obbligo normativo.

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

La sottoscritta ha verificato che non sussistono le alternative di cui al quesito sopra esposto, in quanto sono in essere le condizioni specificate al punto precedente della presente relazione.

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.

Dalla lettura dell'atto di donazione stipulato dal notaio Prima Anna Maria in data 30.01.2003, Rep. 68810, Raccolta 5386 (*allegato n. 15*), non emerge alcun diritto o servitù; la scrivente, però, ritiene utile evidenziare che l'ingresso pedonale posto sul retro del fabbricato pignorato di cui al Foglio 16, part. 110, sub. 2 avviene tramite cancelletto posto in adiacenza al cancello veicolare di entrata del sub. 1, senza divisione alcuna, così come risulta gestito in comune il cortile interno raggiungibile dall'ingresso veicolare del sub. 2.

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 perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

La signora [REDACTED] ha fornito alla scrivente le seguenti informazioni:

- Importo annuo spese di riscaldamento (caldaia a legna): variabile tra € 2.000 ed € 2.500;
- Importo annuo spese di elettricità abitazione: € 600,00

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).*

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI FABBRICATI

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento è quello della stima sintetica; in riferimento a contrattazioni immobiliari analoghe già avvenute nella stessa zona ed a compravendite aventi come oggetto immobili simili a quelli trattati nella presente perizia, si stabilisce un valore al mq. dipendente in generale, per i fabbricati, dalla localizzazione degli stessi, dall'esposizione, dal grado di finitura, dalle pertinenze, dallo stato di manutenzione, dalla destinazione urbanistica e dalla consistenza.

Sul valore dei fabbricati influiscono le caratteristiche esterne degli immobili, quelle interne e le condizioni giuridiche; di seguito uno schema esplicativo con i dettagli di quanto affermato.

CARATTERISTICHE ESTERNE (si riferiscono a condizioni "esterne" all'immobile)

- esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.)
- collegamenti con altre zone della città e con il centro
- vicinanza di zone "a verde", salubrità della zona
- intensità del traffico e rumori
- zona popolare, residenziale o di prestigio

CARATTERISTICHE INTERNE (si riferiscono a tutte le condizioni “proprie” dell’immobile)

- esposizione
- panoramicità
- orientamento
- luminosità
- tipologia dell’edificio
- superficie
- livello di piano
- numero di vani e ampiezza
- distribuzione degli spazi interni
- grado di finiture
- età
- condizioni degli impianti tecnologici
- caratteristiche delle strutture portanti
- accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza)
- stato di conservazione

CONDIZIONI GIURIDICHE

- esistenza di pesi (servitù attive e passive, usufrutto, ipoteche, ecc.)
- vincoli urbanistici
- condizione locativa
- presenza di opere abusive

Occorre però evidenziare come ogni bene, pur nell’ambito del processo di ordinarietà di stima, in ragione delle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche, tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, un elemento unico e singolare.

Ogni estimatore deve intervenire nel processo valutativo applicando ai valori “normali” una serie di valori “correttivi” fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame; tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione, che sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le

quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

L'applicazione dei coefficienti di differenziazione diventa fondamentale in un mercato immobiliare caratterizzato da una pluralità di offerta; attraverso un'accurata disamina del mercato immobiliare vengono infatti evidenziate tutte le peculiarità che possono intervenire sul bene modificandone il valore, sia in eccesso che in difetto.

La prima normativa ad occuparsi dei coefficienti correttivi è stata la Legge 392 del 1978 meglio conosciuta come "Legge sull'equo canone" che ha il pregio di aver introdotto, nella gestione immobiliare, il cosiddetto principio dell'"unicità del cespite" secondo il quale ogni immobile è identico solo ed esclusivamente a se stesso.

Compito dell'estimatore è, pertanto, quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi borsini immobiliari tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di stima.

I coefficienti correttivi individuati dalla legge sull'equo canone, così come i presupposti che li generarono, risultano tuttora validi e applicabili e vengono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

- Per quanto concerne *"la tipologia"*, i coefficienti sono correlati alla categoria catastale:

- a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

- In merito alla *"classe demografica dei comuni"*, i coefficienti si relazionano con il numero di abitanti:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;

- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

- In relazione all'ubicazione, si prevedeva che i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedessero a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali applicare i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica
- e) nella zona agricola;
- f) 1,30 per il centro storico.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si rimandava all'applicazione delle perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

- Per quanto concerne il "livello di piano" e limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, la legge 392/78 individuava i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente venivano rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

- In relazione alla “*vetustà*” e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni, il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell’immobile veniva stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Attualmente si utilizzano i seguenti coefficienti:

- a) 5 anni: 1,00
- b) Tra 6 e 20 anni: 0,90
- c) Tra 20 e 50 anni: 0,80
- d) Oltre 50 anni: 0,70

- In relazione allo “*stato di conservazione*” e manutenzione dell’immobile i coefficienti individuati erano i seguenti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, secondo quanto disciplinato, dovevano essere tenuti in considerazione i seguenti elementi propri dell’unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento nonché i seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere.

Il principio posto alla base delle elencazioni sopra riportate risulta tuttora valido e applicabile, ma le mutate condizioni economiche del paese, unitamente ad un diverso assetto del quadro normativo e dell’andamento del mercato immobiliare, suggeriscono di non applicare pedissequamente le valutazioni sopra riportate.

Nel tempo, la dottrina estimativa è intervenuta proponendo quotazioni immobiliari che di fatto rispondono egregiamente a moltissimi dei coefficienti di differenziazione individuati dalla legge 392/78.

Ad oggi, le più precise quotazioni immobiliari riescono ad offrire valutazioni che raggiungono la precisione della microzona catastale o addirittura della strada in esame e che, pertanto, contengono

già, nel valore espresso, alcuni dei coefficienti correttivi sopra elencati; tuttavia, esistono peculiarità o meglio caratteristiche intrinseche od estrinseche che i borsini immobiliari non riescono ancora ad affrontare. Rimane compito del valutatore quello di applicare al valore unitario proposto dai borsini immobiliari solo i coefficienti non inclusi nella quotazione e plasmarli in ragione delle specificità e delle esigenze di ogni caso analizzato.

Per la determinazione del valore dell'immobile residenziale si è fatto riferimento alla letteratura sottoelencata:

- a) Agenzia Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare – Banche dati - Quotazioni immobiliari – Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2018 - semestre 1

Le pubblicazioni di cui sopra riportano rispettivamente i seguenti valori (*allegato n. 16/A*):

- Fascia/zona: extraurbana/zona rurale
 - Codice di zona: R1
 - Microzona catastale n: 0
 - Destinazione: Residenziale
 - Stato conservativo: normale

Abitazioni civili, valutazione da 500,00 a 750,00 €/mq

- b) Osservatorio quotazioni immobiliari

Base dati: Agenzia delle Entrate OMI, ISTAT, Banca d'Italia, Portali Immobiliari

Le pubblicazioni di cui sopra riporta i seguenti valori (*allegato n. 16/B*):

- Mombercelli
- Zona: Extraurbana/ ZONA RURALE
- Ville e villini
- Quotazioni: 2° fascia: 546,00 €/mq
Media: 662,00 €/mq
1° fascia: 779,00 €/mq

Si ritiene corretto utilizzare il valore unitario pari a 590,00 €/mq

Considerando che i borsini sopra analizzati contengono già, all'interno della valutazione, alcuni dei coefficienti correttivi, e precisamente quelli che riguardano la tipologia dell'immobile, la classe demografica dei comuni, l'ubicazione e lo stato di conservazione del fabbricato, si interviene solo utilizzando i coefficienti non inclusi e, pertanto, quelli relativi alla vetustà e allo stato di conservazione.

Il coefficiente di differenziazione "globale" è dato dal rapporto dei singoli coefficienti, in seguito moltiplicato per il valore unitario riportato dai borsini:

- coefficiente di differenziazione globale: 0,70
- valore unitario corretto = $590,00 \times 0,70 = \underline{413,00 \text{ €/mq.}}$

Per calcolare il valore dell'immobile si moltiplica il valore unitario per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Valore immobile: $413,00 \text{ €/mq} \times 290,82 \text{ mq.} = \underline{120.108,66 \text{ €}}$

Riassumendo:

* Valore immobile:	120.108,66 €
* Rimozione accessori bagno e struttura tettoia	4.000,00 €
Totale:	116.108,66 €

Il totale di cui sopra si arrotonda ad € 116.000,00

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

Gli immobili pignorati sono soggetti ad imposta di registro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 26/11/2006 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/2009) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28.05.2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul 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 e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) Edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28.03.1995 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09.12.1998 n. 431).

Il fabbricato pignorato non appartiene a nessuna delle categorie sopraelencate.

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

Con l'entrata in vigore della Legge dello Stato 03/08/2013 n. 90 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 03/08/2013 n. 181 nel caso di contratti di vendita, di trasferimenti di immobili a titolo gratuito, di contratti di affitto e per la esposizione di annunci relativi alla compravendita, gli immobili devono essere dotati di un attestato di prestazione energetica, ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale, Regione Piemonte, 21 settembre 2015, n. 14-2119 recante Disposizioni in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici in attuazione del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., del D.P.R. 75/2013 e s.m.i., del D.M. 26 giugno 2015 in materia di "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e degli articoli 39, comma 1, lettera g) e i) e 40 della l.r. 3/2015.

La scrivente ha predisposto l'attestato di prestazione energetica dell'unità abitativa mediante rilievo in sito; da quanto sopra emerge che l'immobile sito in Mombercelli, censito al Fg. n. 16, part. 110, sub. 2 ricade in classe energetica "C" (*Allegato 17*).

Tanto riferiva ad evasione dell'incarico conferitole.

Asti 08.04.2019

Il CTU

