

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N° 243/2021



G.E. dott. Giuseppe AMOROSO

***** S.P.A.

Creditore Procedente iniziale

***** S.P.A.

Creditore Procedente subentrato

Debitore Esecutato

RELAZIONE TECNICA DEL PERITO STIMATORE

Il Perito

ing. Andrea SODANO

Via Massimo d'Azeglio 34

14100 ASTI

Tel. 0141-557340

e-mail: sodano@studiosodano.it

Pec: andrea.sodano@ingpec.eu

Asti, li 29.06.2023



INDICE



<i>Indice</i>	<i>Pag. 2</i>
<i>Premessa, incarico e giuramento</i>	<i>Pag. 3</i>
1. <i>Avviso al debitore esecutato ed inizio delle Operazioni Peritali</i>	<i>Pag. 3</i>
2. <i>Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli e provenienza ultraventennale</i>	<i>Pag. 4</i>
3. <i>Identificazione Catastale dei Beni Pignorati e Descrizione delle Unità Immobiliari</i>	<i>Pag. 5</i>
4. <i>Regime patrimoniale del debitore</i>	<i>Pag. 9</i>
5. <i>Individuazione dei beni nell'atto di pignoramento</i>	<i>Pag. 9</i>
6. <i>Aggiornamento del Catasto</i>	<i>Pag. 9</i>
7. <i>Lo strumento Urbanistico Comunale: P.R.G.C.</i>	<i>Pag. 10</i>
8. <i>Conformità della costrizione alla normativa urbanistico-edilizia</i>	<i>Pag. 16</i>
9. <i>Suddivisione del bene in Lotti</i>	<i>Pag. 17</i>
10. <i>Pignoramento per l'intero o pro-quota</i>	<i>Pag. 17</i>
11. <i>Occupazione, possesso e detenzione del bene</i>	<i>Pag. 17</i>
12. <i>Occupazione per assegnazione della casa coniugale</i>	<i>Pag. 17</i>
13. <i>Vincoli sui beni pignorati</i>	<i>Pag. 17</i>
14. <i>Spese fisse, eventuali altri procedimenti giudiziari</i>	<i>Pag. 18</i>
15. <i>Stima del più probabile valore di mercato dei beni pignorati</i>	<i>Pag. 18</i>
16. <i>Verifica del Regime fiscale (Imposta di Registro o IVA)</i>	<i>Pag. 21</i>
17. <i>Immobili non soggetti alla predisposizione di APE</i>	<i>Pag. 21</i>
18. <i>Realizzazione di APE da parte del sottoscritto tecnico abilitato</i>	<i>Pag. 22</i>



RELAZIONE TECNICA

DEL PERITO STIMATORE

Il sottoscritto ing. **Andrea SODANO**, c.f. SDN NDR 61H01 A479M, nato ad Asti il 01.06.1961, residente in Asti, Strada al Fortino n. 71, ingegnere libero professionista con studio in Asti, Via Massimo d'Azeglio 34, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Asti al n°A325, tel. 0141-557340, e-mail: sodano@studiosodano.it, pec: andrea.sodano@ingpec.eu, iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Asti, è stato incaricato di redigere una perizia tecnica di stima di cui all'Esecuzione Immobiliare n. **243/2021**, Giudice dell'Esecuzione **dott. Giuseppe AMOROSO**, relativa a beni immobili siti in Mombercelli (AT), Piazza Alfieri n. 13.

Il sottoscritto Perito Stimatore ha formulato giuramento di rito ricevendo dal Ill.mo sig. Giudice l'incarico di rispondere ai quesiti che si riportano in seguito:

- 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; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*

Il sottoscritto Perito ing. Andrea Sodano ha provveduto a comunicare al debitore esecutato sig. ***** nato a Bordighera il *****, c.f. *****, all'indirizzo risultante agli atti, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno e via PEC all'avv. *****, legale domiciliatario del debitore, dell'incarico ricevuto ed ha provveduto ad avvisare il debitore ed il legale della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, previste per il giorno 25 ottobre 2022 alle ore 9.30, in Mombercelli (AT), Piazza Alfieri n. 13, presso l'immobile pignorato, con invito al debitore a consentire la visita degli immobili pignorati, avvisandolo che, in caso di impossibilità di accesso, sarebbe stato informato il Sig. Giudice dell'Esecuzione, al fine di poter accedere all'immobile nelle modalità di legge. In data 17.10.2022 l'avv. ***** ha inviato al sottoscritto una PEC con la quale mi comunica che il debitore esecutato ***** ha riferito di non essere in possesso delle chiavi di accesso agli immobili pignorati.

Il sottoscritto Perito pertanto ha inoltrato al sig. Giudice dell'Esecuzione un'Istanza di Autorizzazione all'Accesso con l'ausilio delle Forza Pubblica per accedere forzosamente

mediante fabbro agli immobili pignorati, costituiti da due unità immobiliari di civile abitazione. In data 26.10.2022 il G.E. autorizzava il sottoscritto perito all'accesso forzoso. Il giorno 03.11.2022 il sottoscritto perito si è recato sul sito con la scorta dei Carabinieri della Stazione di Mombercelli, con la presenza di un fabbro che ha provveduto ad aprire forzosamente i due portoncini di ingresso alle due unità immobiliari, i Carabinieri hanno effettuato accesso ed ispezione dei luoghi, il fabbro ha sostituito i cilindri delle serrature dei due alloggi ed ha consegnato n. 3 chiavi per ciascun portoncino al sottoscritto perito; le n. 6 chiavi sono state depositate dal sottoscritto perito presso la Cancelleria del Tribunale di Asti. Il sottoscritto perito pertanto ha potuto eseguire una visita completa degli immobili pignorati, effettuando completo sopralluogo delle unità immobiliari.

- 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. 06 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione 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;

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli predisposto dal sottoscritto Perito sulla base della Certificazione Notarile del Notaio ***** presente in atti:

- Iscrizione n. 2029/563 del 20.02.2004 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Notaio ***** di Imperia in data 06.02.2004 Rep. N. 48931.
- Iscrizione n. 4081/739 del 02.05.2011 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Notaio ***** di Imperia in data 07.04.2011 Rep. N. 4285/3101.

Iscrizione n. 7734/1059 del 02.09.2016 Ipoteca della Riscossione nascente da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 01.09.2016 Rep. 1184/5216 emesso da ***** Spa.

- Trascrizione n. 1083/850 del 04.02.2022 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 25.01.2022 Rep. N. 3691 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Asti.

Il sottoscritto Perito ha acquisito le mappe censuarie poiché esse sono ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene.

E' presente agli atti la Certificazione Notarile del Notaio ***** da cui si evince la provenienza ultraventennale:

- All'esecutato ***** , nato il ***** a Bordighera (IM), c.f. ***** , la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili in Mombercelli (AT), Foglio 12, Particella 359, Subalterni 5 e 6, è pervenuta per atto di compravendita del 06.02.2004, Rep. N. 48930/7033 a rogito del Notaio ***** di Imperia, trascritto il 20.02.2004 ai nn. 2028/1196, da ***** , nata il *****a Albenga (SV) c.f. ***** e da ***** , nato il ***** a Sesto San Giovanni (MI), c.f. ***** . Si allega copia dell'atto notarile.
- Ai coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni ***** , nata il *****a Albenga (SV) c.f. ***** e ***** , nato il ***** a Sesto San Giovanni (MI), c.f. ***** , la quota pari a 1/2 di nuda proprietà ciascuno e a ***** , nato il ***** a Mombercelli (AT), c.f. ***** , l'usufrutto generale vitalizio, deceduto il ***** con Ricongiungimento di Usufrutto in pari data, Voltura n. 1791.1/2004 - Pratica n. AT0022624. Si allega copia dell'atto notarile.

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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);**

La certificazione notarile del Notaio ***** nel fascicolo in atti, che qui si richiama integralmente, certifica che quanto oggetto della presente relazione, alla data del 04.02.2022, risulta essere censito:

- Catasto Fabbricati del Comune di Mombercelli (AT), Foglio 12, Particella 359, Sub. 5, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Totale: 88 m², Superficie escluse aree scoperte: 86 m², rendita Catastale Euro 177,66, Indirizzo Piazza Alfieri n. 13, Piano 2, Intestati catastali ***** (c.f. *****)

nato a Bordighera (IM) il 24.02.1970, per il diritto di Proprietà per 1/1.

- Catasto Fabbricati del Comune di Mombercelli (AT), Foglio 12, Particella 359, Sub. 6, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Totale: 63 m², Superficie escluse aree scoperte: 62 m², rendita Catastale Euro 177,66, Indirizzo Piazza Alfieri n. 13, Piano 2. Intestati catastali ***** (c.f. *****)
nato a Bordighera (IM) il 24.02.1970, per il diritto di Proprietà per 1/1.

DESCRIZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI

In seguito all'aggiornamento del catasto, i vani accessori delle singole unità immobiliari originariamente non censiti sono stati regolarmente accatastati e pertanto i beni pignorati risultano all'attualità così censiti a catasto:

UNITÀ IMMOBILIARE N. 1:

Alloggio di civile abitazione censito a Catasto Fabbricati del Comune di Mombercelli (AT), Foglio 12, Particella 359, Sub. 5, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie Totale: 97 m², Superficie totale escluse aree scoperte: 94 m², rendita Catastale Euro 199,87, indirizzo Piazza Alfieri n. 13, Piano 2-3, Intestati catastali ***** (c.f. *****) nato a Bordighera (IM) il *****, per il diritto di Proprietà per 1/1.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 2:

Alloggio di civile abitazione censito a Catasto Fabbricati del Comune di Mombercelli (AT), Foglio 12, Particella 359, Sub. 6, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie Totale: 72 m², Superficie totale escluse aree scoperte: 71 m², rendita Catastale Euro 155,45, indirizzo Piazza Alfieri n. 13, Piano 2-3. Intestati catastali ***** (c.f. *****) nato a Bordighera (IM) il *****, per il diritto di Proprietà per 1/1.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE

DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE N. 1:

Unità immobiliare costituita da alloggio di civile abitazione censito a Catasto Fabbricati

del Comune di Mombercelli (AT), Foglio 12, Particella 359, Sub. 5, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie Totale: 97 m², Superficie totale escluse aree scoperte: 94 m², rendita Catastale Euro 199,87, indirizzo Piazza Alfieri n. 13, Piano 2-3, Intestati catastali ***** (c.f. *****), nato a Bordighera (IM) il *****, per il diritto di Proprietà per 1/1. Superficie lorda commerciale: 82 m² al piano secondo e 65 m² al piano terzo (piano sottotetto), (la parte del locale sottotetto con altezza utile inferiore a 1,50 m non viene computata); Superficie netta calpestabile: 64 m² al piano secondo e 75 m² al piano terzo (piano sottotetto), compresa la superficie calpestabile con altezza utile inferiore a 1,50 m); coerenze a nord e a sud u.i. di terzi, ad ovest la pubblica piazza Alfieri e a est il vano scala comune e subalterno 6 della medesima particella. L'unità immobiliare è sita al secondo piano (terzo fuori terra) e al piano sottotetto di una palazzina costituita da tre piani fuori terra, un piano sotterraneo e un piano sottotetto, nel Comune di Mombercelli, Piazza Alfieri n. 13. L'accesso alla palazzina avviene tramite portoncino dalla pubblica piazza e vano scala comune, non è presente impianto ascensore. Al Piano terra della palazzina sono situate unità immobiliari a destinazione commerciale, al piano sotterraneo locali cantina ed al piano primo sono situate unità immobiliari a destinazione abitativa; trattasi di beni proprietà di terzi estranei all'esecuzione immobiliare.

L'abitazione presenta portoncino di ingresso dal vano scala comune, corridoio-disimpegno, cucina, soggiorno, una camera, un W.C. e due balconi, altezza interna dei locali 2,65–2,75 m. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, le pareti intonacate e tinteggiate, la cucina ed il W.C. presentano rivestimenti in piastrelle, l'orizzontamento del solaio soprastante è in voltine laterizie su travi portanti in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetri non isolanti e persiane, gli infissi interni sono in legno tamburato con specchiatura in vetro. L'impianto idrico sanitario del servizio igienico è vetusto, i sanitari sono obsoleti. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è vetusto, costituito da caldaia murale a gas obsoleta posizionata nel locale cucina e corpi scaldanti tradizionali ad elementi radianti. L'impianto elettrico è obsoleto e non a norma. E' presente un impianto TV obsoleto ed impianto citofonico.

Il sottotetto non abitabile adibito a locale deposito è accessibile dalla botola a soffitto dal pianerottolo scala tramite scala a pioli mobile (accesso comune ai due sottotetti), presenta tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi su listelli ed arcarecci in legno e struttura principale a capriata lignea. Il vano sottotetto presenta altezza interna massima di 2,35 m, finiture al grezzo, murature grezze non intonacate, ed orizzontamento di calpestio

al grezzo sulle voltine in laterizio; nel vano sottotetto non sono presenti impianti elettrici, termoidraulici ed idrico-sanitari.

Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è mediocre. L'unità immobiliare fruisce di APE in classe G.

DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE N. 2:

Unità immobiliare costituita da alloggio di civile abitazione censito a Catasto Fabbricati del Comune di Mombercelli (AT), Foglio 12, Particella 359, Sub. 6, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie Totale: 72 m², Superficie totale escluse aree scoperte: 71 m², rendita Catastale Euro 155,45, indirizzo Piazza Alfieri n. 13, Piano 2-3. Intestati catastali **** * (c.f. *) nato a Bordighera (IM) il *, per il diritto di Proprietà per 1/1. Superficie lorda commerciale: 66 m² al piano secondo e 25 m² al piano terzo (piano sottotetto), (la parte del locale sottotetto con altezza utile inferiore a 1,50 m non viene computata); Superficie netta calpestabile: 46 m² al piano secondo e 52 m² al piano terzo (piano sottotetto), compresa la superficie calpestabile con altezza utile inferiore a 1,50 m); coerenze a nord vuoto su corte interna proprietà di terzi, a est u.i. di terzi, a ovest il vano scala comune e subalterno 5 della medesima particella, a sud vuoto su corte interna proprietà di terzi. L'unità immobiliare è sita al secondo piano (terzo fuori terra) e al piano sottotetto di una palazzina costituita da tre piani fuori terra, un piano sotterraneo e un piano sottotetto, nel Comune di Mombercelli, Piazza Alfieri n. 13. L'accesso alla palazzina avviene tramite portoncino dalla pubblica piazza e vano scala comune, non è presente impianto ascensore. Al Piano terra della palazzina sono situate unità immobiliari a destinazione commerciale, al piano sotterraneo locali cantina ed al piano primo sono situate unità immobiliari a destinazione abitativa; trattasi di beni proprietà di terzi estranei all'esecuzione immobiliare.

L'abitazione presenta portoncino di ingresso da ballatoio-disimpegno collegato al vano scala comune, soggiorno con angolo cottura, una camera, un W.C., un balcone-ballatoio e ripostiglio esterno, altezza interna dei locali 2,65–2,75 m. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, le pareti del soggiorno presentano rivestimento in perlinato ligneo, le pareti della camera sono intonacate e tinteggiate, l'angolo cottura ed il W.C. presentano rivestimenti in piastrelle, l'orizzontamento del solaio soprastante è in voltine laterizie su travi portanti in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetri non isolanti e persiane, gli infissi interni sono in legno tamburato con specchiatura in vetro. L'impianto idrico sanitario del servizio igienico è vetusto, i sanitari sono obsoleti. L'impianto di produzione di acqua

calda sanitaria è realizzato mediante boiler elettrico, l'impianto di riscaldamento, realizzato mediante corpi scaldanti ad elementi radianti, è incompleto, vetusto e non funzionante. L'impianto elettrico è obsoleto e non a norma. E' presente un impianto TV obsoleto ed impianto citofonico.

Il sottotetto non abitabile adibito a locale deposito è accessibile dalla botola a soffitto dal pianerottolo scala tramite scala a pioli mobile (accesso comune ai due sottotetti), presenta tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi su listelli ed arcarecci in legno e struttura principale a capriata lignea. Il vano sottotetto presenta altezza interna massima di 2,35 m, finiture al grezzo, murature grezze non intonacate, ed orizzontamento di calpestio al grezzo sulle voltine in laterizio; nel vano sottotetto non sono presenti impianti elettrici, termoidraulici ed idrico-sanitari.

Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è mediocre. L'unità immobiliare fruisce di APE in classe G.

- 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;*

Si allega il Certificato Anagrafico di Stato Civile rilasciato dal Comune di Prelà che certifica che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente, *****
***** (c.f. *****) nato a Bordighera (IM) il ***** , risulta di stato libero.

- 5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato e consentono l'univoca individuazione dei beni pignorati.

- 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;*

Il sottoscritto perito ha eseguito le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e correzione delle planimetrie dei beni.

Alla data della presente perizia tutti i beni pignorati risultano regolarmente accatastati.

7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

N.T.A. E SCHEDE NORMATIVE DI AREA

Variante parziale n.12 ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i. Area di PRGC: Ambito Territoriale CS2 - Area di PRGC: C.S.- Lotti C - Area di PRGC - Var. 12: Denominazione Area: Centro Storico - Art. 31 N.T.A. Classificazione Area: Cat. "A" art.2 D.M. 1444/68 - Art.24 L.R. n.56/77 e s.m.i. - Zona di recupero L. 457/78 - Addensamento storico rilevante A1 L. R. n.28/99 e s.m.i. - Buffer zone del sito UNESCO "Nizza Monferrato e il Barbera"

Classe IIa di edificabilità geologica

Classe III (limitatamente ad un modesto ambito territoriale)

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEL COMPARTO CS2 - ART. 11 NTA

Residenziale (r) - Commerciale al dettaglio (c1) nel rispetto dei limiti cartografici e normativi previsti in sede di adozione dei criteri commerciali (riportati nell'art. 65 delle NTA, e della relativa "Tabella di compatibilità commerciale") - Attività di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande con s.l.p. non maggiore di 150 mq. (c.1.a.) - Attività artigianali ed attività terziarie di servizio alla persona (c.1.b) - Commerciale per la vendita di servizi con s.l.p. non maggiore di 200 mq. (c2) - Direzionale (d) - Turistico ricettiva (t) - Socio-assistenziale sanitaria (s.a.) - Agricola di tipo agrituristico (a) (nel rispetto dei limiti previsti dalle vigenti leggi di settore)

MODALITA' ATTUATIVE NEL CENTRO STORICO - Lotti edificati di tipo C

Permesso di costruire, D.I.A. (DPR 6/6/2001 n.380) sono subordinati al N.O. preventivo della "Commissione locale per il paesaggio", ai sensi della L.R. 01/12/2008, n. 32. Piano di Recupero, Piano Particolareggiato sono subordinati al preventivo N.O. della "Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali", di cui all'art.91 bis della L.R. n.56/77 e s.m.i.

INTERVENTI AMMESSI NEL COMPARTO CS2

Sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente: Lotti edificati di tipo C (Edifici o complessi di interesse ambientale e documentario, comprensivi degli edifici individuati ai sensi della L.R. 16 gennaio 2006 n.2 "Norme per la valorizzazione delle

costruzioni in terra cruda): Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro conservativo, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia di tipo A.

ALTRI INTERVENTI AMMESSI IN ENTRAMBI GLI AMBITI DEL CS:

a) Sono inoltre consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n.21. (senza modifiche della quota dell'imposta e/o del colmo della copertura).

b) Sono consentiti interventi di variazione d'uso di unità immobiliari, nel rispetto dei limiti contenuti nel paragrafo "PRESCRIZIONI PARTICOLARI".

c) È ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso ammesse, delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, nel rispetto dei limiti contenuti nel paragrafo "PRESCRIZIONI PARTICOLARI".

d) Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui al precedente punto, sono consentiti modesti ampliamenti di carattere igienico - funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel rispetto dei limiti contenuti nel paragrafo "PRESCRIZIONI PARTICOLARI."

e) Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al risanamento conservativo, senza possibilità di incrementi della superficie coperta o della superficie lorda di pavimento.

PARAMETRI URBANISTICI "CS"

Superficie territoriale:	mq. 87.841
Superficie fondiaria:	mq. 55.142
Superficie servizi pubblici esistenti:	mq. 7.523
Superficie servizi pubblici previsti:	(Da definire nell'ambito del P.P.)
Volume residenziale esistente	mc. 107.369
Volume non residenziale esistente:	mc. 33.800
Superficie coperta esistente:	mq. 20.129

PARAMETRI EDILIZI "CS"

Rapporto di copertura ammesso:	50%
Distanza dagli edifici:	10,00 m - in aderenza (art. 55 N.T.A.)
Distanza dalle strade:	6,00 m o nel rispetto del filo edilizio esistente
Distanza dalla strade (per le recinzioni):	1,50 m
Distanza dai confini privati:	5,00 m
Numero dei piani:	preesistenti

PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE AGLI INTERVENTI AMMESSI
COMPARTO CS2

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

a) - Le destinazioni d'uso c.1 e le destinazioni d'uso c1.a, c.1b, c.2 saranno soggette alle seguenti norme:

a1) interventi con s.l.p. fino a 150 mq.; dovrà essere corrisposto al Comune l'importo relativo alla monetizzazione delle aree standard (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto), ai sensi delle relative deliberazioni comunali;

a2) interventi con s.l.p. maggiore di 150 mq; sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso, nel rispetto dei disposti delle Norme specifiche di attuazione dell'adeguamento del PRGC, alla L.R. n.28/99 e s.m.i.); nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, per limiti fisici o morfologici, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali;

b) - Le destinazioni d'uso di carattere direzionale d) sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso); nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, per limiti fisici o morfologici, è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali.

c) - L'importo delle monetizzazioni di cui ai punti precedenti non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti artigianali, commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse, per i casi in cui è ammessa la monetizzazione delle aree standard).

d) - L'attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B e degli interventi in genere che prevedano variazioni di destinazione d'uso e/o incremento del numero delle unità immobiliari; è vincolata alla previsione di spazi per parcheggi privati nella misura di:

-per le destinazioni di tipo residenziale: 1 mq/10 mc di volumetria interessata;

-per le destinazioni di tipo commerciale (con superficie di vendita maggiore di 150 mq.), artigianale, terziario: 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento interessata.

-Tali spazi potranno essere reperiti in locali interrati esistenti o di nuova costruzione (in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata), in spazi aperti o all'interno

dei corpi di fabbrica esistenti e nei bassi fabbricati di nuova costruzione di cui ai successivi punti; in caso di mancanza di idonei spazi all'interno del lotto di intervento, è ammesso in alternativa la loro localizzazione all'interno di lotti limitrofi di proprietà o di disponibilità del richiedente.

e) - Per le costruzioni legittime anche se in virtù di un provvedimento a sanatoria e che configurano superfetazioni, quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie di recente formazione e/o incongrue rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente, sono assentibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

Il PRGC incentiva la demolizione di tali strutture, al fine di favorire il recupero tipologico-architettonico, ambientale del tessuto di più antica formazione. Nel caso di interventi edilizi che prevedano la demolizione delle medesime, tale volumetria potrà essere recuperata e trasferita nell'ambito dell'intervento sul fabbricato principale in modo da costituire congrui ampliamenti del corpo dell'edificio principale, nel rispetto della sua morfologia originaria, delle sue caratteristiche architettoniche e dei parametri edilizi previsti, nel caso di interventi di sopraelevazione valgono i disposti di cui all'art. 55 delle NTA.

f) - Nel caso di interventi di recupero dei sottotetti é ammessa la realizzazione di abbaini e/o lucernari, nella quantità massima di uno ogni 30,00 mq. (nel caso di locali destinati a sgombero) e di uno ogni 20 mq. (per gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98) di superficie di falda misurata in proiezione orizzontale. Gli abbaini dovranno avere una superficie non superiore a 2,50 mq., la loro copertura potrà essere realizzata con manto del medesimo materiale di quello delle falde, o in lamiera di rame, nel rispetto delle tipologie prevalenti in zona, quando esistenti, nonché delle norme regionali o nazionali di carattere igienico e di sicurezza, la formazione di abbaini dovrà tutelare l'ordine architettonico delle facciate, rispettandone la simmetria ed il posizionamento degli elementi decorativi e delle finestre esistenti.

Negli edifici con copertura a falde è altresì consentita l'apertura di terrazzi con andamento contenuto nella sagoma del tetto e con una superficie non maggiore di 12,00 mq. l'accesso potrà essere realizzato con porte balcone di superficie aerante/illuminante non superiore a 3,00 mq.

g) - Il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali legittimamente realizzati, (abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli) è ammesso anche per la creazione di nuove unità immobiliari, esso non è soggetto a verifiche di carattere volumetrico e non è subordinato al contestuale intervento edilizio sull'eventuale fabbricato principale limitrofo, secondo i limiti sottoindicati:

g.1) per i rustici realizzati prima del 1° settembre 1967, valgono inoltre le norme contenute nella specifica L.R.29 aprile 2003, n.9 “Norme per il recupero funzionale dei rustici” e nella DGR 20-10187 del 1/08/2003.

- in tali casi è consentito, (in alternativa alla cessione/assoggettamento all'uso pubblico), corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici (parcheggio pubblico) ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, in quanto il PRGC prevede complessivamente una idonea dotazione di aree standard funzionali agli interventi di recupero di tali strutture.

g.2) per i rustici realizzati posteriormente alla data del 1° settembre 1967 valgono le specifiche disposizioni delle NTA dello Strumento urbanistico generale comunale; in particolare tali disposizioni possono essere applicate alle strutture, che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale; quelle che costituiscono corpo staccato (quando sia verificata una distanza non minore di m.10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice Civile) - la medesima disposizione non può essere applicata alle legnaie, alle tettoie, ai manufatti realizzati con materiali non congruenti con il contesto architettonico ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m.; essi possono essere recuperati esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale.

- All'interno del Comparto CS2, la variante urbanistica evidenzia gli edifici individuati ai sensi della L.R. n.2 del 16/01/2006 “Norme per la valorizzazione delle costruzioni in terra cruda”, gli interventi edilizi finalizzati al recupero ed alla valorizzazione di tali strutture secondo le indicazioni della sopracitata L.R., dovranno rispettarne le specifiche norme di attuazione previste.

Con gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, possono essere consentiti innalzamenti del piano d'imposta del tetto sino ad un massimo di m.1,00 unicamente per adeguare gli orizzontamenti interni alle altezze minime di legge, i quali dovranno rispettare le seguenti norme specifiche:

Tali interventi potranno essere realizzati “una tantum” e non potranno comunque costituire titolo per un utilizzo abitativo del sottotetto, la loro attuazione è subordinata al N.O. vincolante della “Commissione locale per il paesaggio”. I modesti innalzamenti delle quote di imposta delle coperture e dei cornicioni, dei colmi, non potranno essere superiori ad 1,00 m., dovranno consentire un allineamento armonico e funzionale con lo sviluppo delle coperture degli edifici limitrofi, dovranno garantire uno sviluppo regolare delle coperture, le pendenze delle medesime non potranno essere superiori al 45% e non dovranno costituire elemento incongruo nei confronti del tessuto edificato o superfetazione.

g.3) Gli interventi devono rispettare le indicazioni di cui agli obiettivi 4.b e 6.a relativi alla tutela del Sito UNESCO contenute all'articolo 3 quater.

AMPLIAMENTI IGIENICO-FUNZIONALI

h) - Gli ampliamenti di carattere igienico funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente sono unicamente consentiti per gli edifici residenziali a carattere unifamiliare e non potranno superare il limite massimo "una tantum" di 25 mq., tale valore è comunque consentito anche se eccede la percentuale sopra riportata, tali ampliamenti non sono soggetti a verifiche di carattere volumetrico, sono invece subordinati alla verifica del rapporto di copertura sul lotto, tali ampliamenti sono ammessi in assenza di strutture edilizie non residenziali o di annessi abbandonati o non più utilizzati, da recuperare e non dovranno costituire palesi superfetazioni delle strutture edilizie esistenti o determinare contrasti con le disposizioni del D.M. n.1444/68.

i) - In assenza di strutture edilizie esistenti, non residenziali o di annessi rurali abbandonati o non più utilizzati, di cui ai punti precedenti, è consentita inoltre, una tantum, la realizzazione di bassi fabbricati aperti o chiusi (con altezza non maggiore di 2,40 misurata all'imposta della copertura a falde e con superficie massima di 18 mq. per ogni unità immobiliare), da destinare a locali accessori e pertinenze delle residenze quali autorimesse private, magazzini, locali tecnici, tettoie ecc. tali fabbricati non sono soggetti a verifiche di carattere volumetrico, sono invece subordinati alla verifica del rapporto di copertura previsto sul lotto fondiario, tali manufatti dovranno essere realizzati con muratura in mattoni, successivamente intonacata e tinteggiata, tetto in legno a due falde, con manto di copertura in coppi; l'eventuale porta o portone di accesso dovranno essere realizzate in legno; tali costruzioni dovranno integrarsi in modo armonico con le costruzioni esistenti.

l) - Inoltre, quando l'intervento di recupero dei rustici sia attuato nel rispetto dei disposti della L.R. 29 aprile 2003 n.9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici", è consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici (parcheggio pubblico) ai sensi delle relative Deliberazioni comunali, in quanto il PRGC prevede complessivamente una idonea dotazione di aree standard funzionali agli interventi di recupero di tali strutture.

NORME GENERALI PER IL CENTRO STORICO

m) - Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti norme di carattere tipologico e nel rispetto delle indicazioni del R.E.T:

n) - Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica della variante urbanistica di adeguamento al PAI e di quella

specifica della variante ai sensi della L.R. n.1/07, in relazione alle classi di edificabilità geologica di appartenenza delle aree oggetto di intervento.

o) - Gli interventi di carattere commerciale dovranno inoltre rispettare le seguenti disposizioni:

- salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi pubblici che privati, dovranno utilizzare sistemi di pavimentazione semimpermeabili:

- l'eventuale stoccaggio all'aperto di prodotti o materiali dovrà essere previsto in idonei spazi attrezzati ed opportunamente mascherati con siepi ed alberature.

- la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate alla realizzazione di strutture commerciali, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi preesistenti.

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 permessistica edilizia depositata presso gli uffici comunali risulta essere:

- D.I.A. prot. n. 3674 del 20.06.2001 (Rif. Pr. Ed. N. 75/2001) per il rifacimento completo del tetto.
- Autorizzazione Edilizia n. 26 del 22.05.2000 (Rif. Pr. Ed. N. 40/2000) per risanamento conservativo e consolidamento, con interventi di sottomurazione di parte delle strutture comuni all'edificio.
- Concessione Edilizia n. 23/82 del 03.05.1982 (Rif. Pr. Ed. N. 164/1981) per ristrutturazione interna degli alloggi.
- Autorizzazione del 17.09.1987 (Rif. Pr. Ed. N. 108/1987) per la ritinteggiatura del fabbricato.

L'unità immobiliare n. 1 costituita da alloggio di civile abitazione censito a Catasto Fabbricati del Comune di Mombercelli (AT), Foglio 12, Particella 359, Sub. 5, presenta una modesta difformità rispetto alle concessioni amministrative sul posizionamento di una porta interna di una camera, sanabile con una CILA in sanatoria.

Non risulta l'esistenza del certificato di abitabilità.

L'unità immobiliare n. 2 costituita da alloggio di civile abitazione censito a Catasto

Fabbricati del Comune di Mombercelli (AT), Foglio 12, Particella 359, Sub. 6, presenta una modesta difformità rispetto alle concessioni amministrative relativa alla diversa disposizione di alcune tramezze interne, sanabile con una CILA in sanatoria.

Non risulta l'esistenza del certificato di abitabilità.



- 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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

I beni pignorati sono vendibili in più lotti. Si procede alla formazione dei lotti.

LOTTO 1: Unità Immobiliare n. 1

LOTTO 2: Unità Immobiliare n. 2

- 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;*

Tutti gli immobili oggetto di perizia sono pignorati per l'intero.

- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;*

All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano liberi. Non risultano registrati contratti di locazione. Si allega Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o ex coniuge.

- 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;*

Non risultano vincoli sui beni pignorati.

- 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 di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione.

Il sottoscritto perito ha effettuato una richiesta di accesso presso il competente Ufficio del Tribunale dal quale è emersa l'inesistenza di pendenze a nome della società esecutata, gravanti sui cespiti oggetto di perizia oltre alla presente procedura.

- 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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Per la stima del più probabile valore di mercato dei beni si è proceduto dapprima all'analisi dei dati di mercato disponibili, relativi alla tipologia corrispondente a quella in esame, utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre dell'anno 2022 con riferimento al Comune di Mombercelli.

Il Metodo di Stima adottato prende in considerazione il contesto ambientale ed economico-sociale della zona di riferimento del Comune di Mombercelli, tenuto conto delle condizioni generali del mercato e dei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano i valori di stima, considerando lo stato di conservazione del bene, si giunge alla formulazione di prezzi unitari adottando i valori indicati dall'OMI per le unità immobiliari in parola, mediati con i risultati del borsino immobiliare sulle recenti vendite.

Per il calcolo delle superfici commerciali e delle superfici ragguagliate e le altezze minime si fa riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" ed al D.P.R. 138/1998. Poiché le unità immobiliari sono composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale

Le unità immobiliari in perizia, situate in Mombercelli (AT), Piazza Alfieri 13 vengono classificate dall'Agenzia delle Entrate come Fascia Centrale, Zona Centro Urbano, Codice Zona B1, Microzona 1, Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale.

Si analizzano immobili con Tipologia Abitazioni Civili, con stato conservativo normale, ottenendo i seguenti valori di mercato a metro quadrato riferito alla superficie lorda commerciale, minimo e massimo:

Abitazioni Civili:

2° Sem. 2022, Zona: B1 Microzona: 1 - Min: €/mq 500,00 – Max: €/mq 750,00

Abitazioni di tipo economico:

2° Sem. 2022, Zona: B1 Microzona: 1 - Min: €/mq 380,00 – Max: €/mq 450,00

Il Borsino Immobiliare (immobiliare.it) riporta che a maggio 2023 per gli immobili residenziali in vendita in Mombercelli sono stati richiesti in media €/mq 645,00.

Si adotta per l'alloggio prospiciente Piazza Alfieri un prezzo medio pari ad €/mq 645,00.

Si adotta per l'alloggio prospiciente cortile interno un prezzo medio pari a €/mq 625,00.

Si adotta per i sottotetti non abitabili il prezzo minimo di mercato delle abitazioni economiche di 380 €/mq, applicando il coefficiente di omogeneizzazione per i sottotetti di 0,80, pari a $380,00 \times 0,80 = \text{€/mq } 304,00$.

STIMA LOTTO 1

Il Lotto n. 1 è costituito dalla unità immobiliare n. 1

Stima Unità Immobiliare n. 1

Piano secondo $82 \text{ m}^2 \times 645,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 52.890,00$

Piano sottotetto $65 \text{ m}^2 \times 304,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 19.760,00$

Tot. $\text{€ } 72.650,00$

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Deve essere applicata una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che si stima essere circa 5% e quindi una detrazione pari a € 3.632,50
- Oneri di regolarizzazione urbanistica € 1.500,00
- Non necessita una correzione della stima per oneri relativi allo stato di possesso.
- Non sono presenti oneri derivanti da vincoli e non sono presenti oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Si procede alla correzione della stima adeguandola mediante detrazione degli oneri suddetti:

- STIMA VALORE di mercato senza detrazioni: $\text{€ } 72.650,00$
 - Detrazioni: $\text{€ } 5.132,50$
- Stima adeguata e corretta (arrotondata): $\text{€ } 67.500,00$

LOTTO 1 - STIMA VALORE: € 67.500,00

(diconsi Euro sessantasettemilacinquecento/00)

STIMA LOTTO 2

Il Lotto n. 2 è costituito dalla unità immobiliare n. 2

Stima Unità Immobiliare n. 2

Piano secondo $66 \text{ m}^2 \times 625,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 41.250,00$

Piano sottotetto $25 \text{ m}^2 \times 304,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 7.600,00$

Tot. $\text{€ } 48.850,00$

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Deve essere applicata una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che si stima essere circa 5% e quindi una detrazione pari a € 2.442,50
- Oneri di regolarizzazione urbanistica € 1.500,00
- Non necessita una correzione della stima per oneri relativi allo stato di possesso.
- Non sono presenti oneri derivanti da vincoli e non sono presenti oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Si procede alla correzione della stima adeguandola mediante detrazione degli oneri suddetti:

- STIMA VALORE di mercato senza detrazioni: € 48.850,00

- Detrazioni: € 3.942,50

Stima adeguata e corretta (arrotondata): € 44.900,00

LOTTO 2 - STIMA VALORE: € 44.900,00

(diconsi Euro quarantaquattromilanovecento/00)

- 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.*

Cessione esente IVA. Si applica imposta di registro. Trattasi di beni non strumentali la cui cessione non è effettuata dall'impresa costruttrice o che ha eseguito interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica) entro cinque anni dall'ultimazione.

- 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 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 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).*

L'edificio non appartiene alle categorie indicate.

- 18) *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.*

Sono stati predisposti dal sottoscritto perito gli Attestati di Prestazione Energetica, pertanto i due alloggi fruiscono di APE in classe energetica G.

Asti, li 29.06.2023

Il Perito

ing. Andrea Sodano

