

VALPREDÀ – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376
e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDÀ GEOM. ENZO

SOTTOSCALA 4

Da locale di sgombero, verso Ovest, vi è un piccolo sottoscala. Tale ambiente risulta avere una superficie calpestabile pari a circa mq. 2,50 (Fotogramma n. 20).



FOTOGRAMMA N. 20

CANTINA 5

Tale ambiente, si presenta con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate, solaio con voltine a vista in ferro e laterizio. Esso è dotato di due finestrini privi di infissi; è presente breccia per installazione scarico per wc.

Tale ambiente risulta avere una superficie calpestabile pari a circa mq. 33,65 ed un'altezza massima di cm. 300 e minima di cm. 285 (Fotogrammi n.ri da 21 a 25).



FOTOGRAMMA N.21



FOTOGRAMMA N. 22

VALPREDÀ – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376

e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDÀ GEOM. ENZO



FOTOGRAMMA N.24



FOTOGRAMMA N. 23



FOTOGRAMMA N.25

Dall'ingresso/disimpegno si raggiunge mediante scala di collegamento in elementi prefabbricati in graniglia di marmo, il piano superiore (Fotogramma n. 26).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTOGRAMMA N. 26

VALPREDÀ – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376

e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDÀ GEOM. ENZO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO PRIMO

Il piano primo risulta costituito da: ampio disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere, ripostiglio, balcone e terrazzo.

Tutti gli ambienti si presentano con solaio piano in latero-cemento al grezzo, pareti intonacate, privi di pavimentazione solo con battuto di cemento. Non sono presenti infissi sia esterni che interni, né soglie, né davanzali.

Sono presenti alcune tracce dell'impianto elettrico ed un contatore ENEL installato nel locale ripostiglio (Fotogrammi n.ri 27-28-29). Non sono presenti impianti.

L'altezza media dei locali è di circa mt. 3.00.



FOTOGRAMMA N. 28



FOTOGRAMMA N. 27



FOTOGRAMMA N. 29

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALPREDA – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376

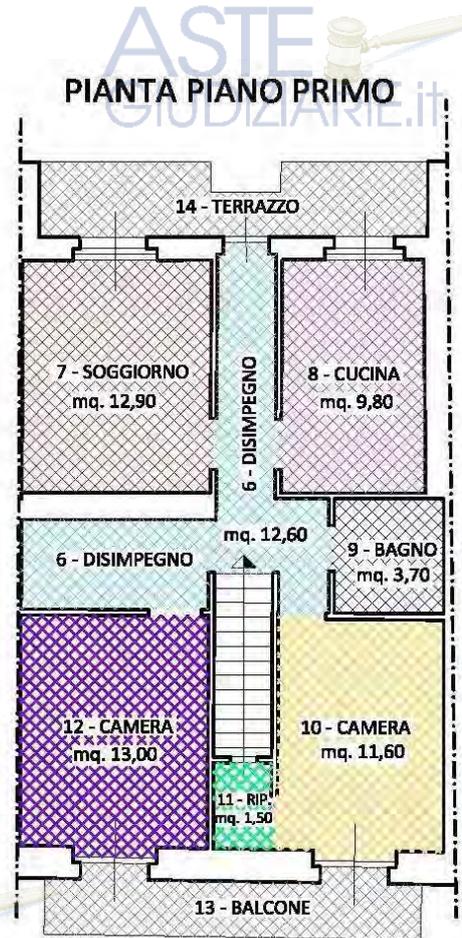
e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDA GEOM. ENZO

SUPERFICIE UTILE – CALPESTABILE			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	Mq
6	P.P.	disimpegno	12,60
7	P.P.	soggiorno	12,90
8	P.P.	cucina	9,80
9	P.P.	bagno	3,70
10	P.P.	camera	11,60
11	P.P.	ripostiglio	1,50
12	P.P.	camera	13,00
13	P.P.	balcone	6,80
14	P.P.	terrazzo	7,90

DISIMPEGNO 6

Sia dalla scala di collegamento tra i piani, posta nella parte a Sud dell'edificio, sia dal terrazzo posto a Nord del fabbricato si accede ad un articolato disimpegno avente una superficie calpestabile di circa mq. 12,60 circa (Fotogrammi n.ri 30-31-32-33).



FOTOGRAMMA N. 30 – Vista da Nord



FOTOGRAMMA N. 31 – Vista da Sud

VALPREDA – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376

e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDA GEOM. ENZO



FOTOGRAMMA N. 32 – Vista da Est



FOTOGRAMMA N. 33– Vista da Ovest

SOGGIORNO 7

Dal disimpegno, nella zona a Nord-Ovest esiste soggiorno avente caratteristiche simili alle situazione precedentemente descritte.

Tale ambiente risulta avere una superficie calpestabile pari a circa mq. 12,90 (Fotogrammi n.ri 34-35-36).



FOTOGRAMMA N. 34



FOTOGRAMMA N. 35

VALPREDA – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376

e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDA GEOM. ENZO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTOGRAMMA N. 36

CUCINA 8

Dal disimpegno, nella zona a Nord-Est si accede alla cucina, anch'essa al grezzo, con pareti parzialmente intonacate, pavimentazione in battuto di cemento, privo di infissi e davanzali.

Tale ambiente risulta avere una superficie calpestabile pari a circa mq. 9,80 (Fotogrammi n.ri 37-38-39)



FOTOGRAMMA N. 37



FOTOGRAMMA N. 38

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

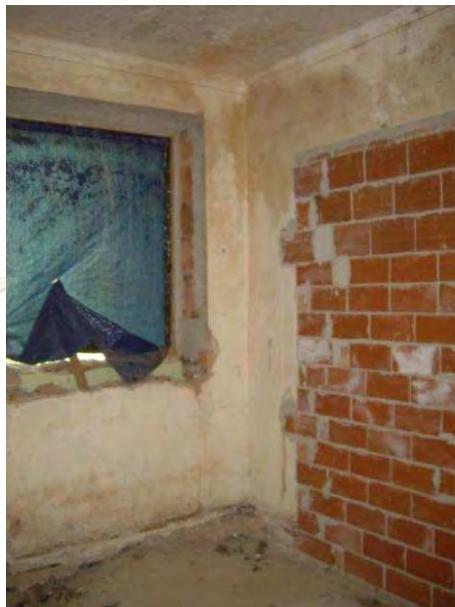
VALPREDA – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376

e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDA GEOM. ENZO



FOTOGRAMMA N. 39

BAGNO 9

Dalla zona centrale del disimpegno, verso Est, si accede ad ambiente destinato a bagno, avente una superficie di circa mq. 3,70 (Fotogrammi n.ri 40-41).

Esso, ancora in fase di realizzazione, si presenta privo di ogni tipo di impianto e di areazione naturale pertanto dovrà essere installata sistema di aspirazione forzata.



FOTOGRAMMA N. 40



FOTOGRAMMA N. 41

VALPREDA – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376

e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDA GEOM. ENZO

CAMERA 10

A Sud-Est è presente camera, avente una superficie di circa mq. 11,60 (Fotogrammi n.ri 42-43-44).

Essa, ancora in fase di realizzazione, si presenta all'interno con le caratteristiche degli ambienti già descritti.



FOTOGRAMMA N. 42



FOTOGRAMMA N. 43



FOTOGRAMMA N. 44

VALPREDA – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376

e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDA GEOM. ENZO

RIPOSTIGLIO 11

Direttamente dalla camera (10) si accede ad un piccolo ripostiglio, avente una superficie di circa mq. 1,50 all'interno del quale è installato contatore Enel (Fotogrammi n.ri 27-28-29).

CAMERA 12

A Sud-Ovest è presente altra ampia camera, avente una superficie di circa mq. 13,00 (Fotogrammi n.ri 45-46-47).

I locali 11 e 12 si presentano con le caratteristiche già descritte per gli altri ambienti.



FOTOGRAMMA N. 45



FOTOGRAMMA N. 46



FOTOGRAMMA N. 47

VALPREDA – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376

e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDA GEOM. ENZO

BALCONE 13

Da entrambe le camere poste a Sud, si accede a balcone costituito da soletta in c.a., ringhiera in ferro. Esso ha le seguenti dimensioni: lunghezza di mt. 6,40; larghezza di mt. 0,95 (Fotogramma n. 48).



FOTOGRAMMA N. 48

TERRAZZO 14

Le camere poste a Nord affacciano su terrazzo realizzato su soletta in c.a., privo di finiture (Fotogrammi n.ri 49-50-51).



FOTOGRAMMA N. 50



FOTOGRAMMA N. 49



FOTOGRAMMA N. 51

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALPREDA – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376
e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDA GEOM. ENZO

Tutti gli ambienti si presentano al grezzo privi di ogni impianto, infissi, pavimentazioni finiture. Si era dato corso ad importanti opere di risanamento e manutenzione straordinaria dell'intero edificio, il tutto come meglio verrà specificato al punto 8 della presente relazione, ma attualmente detti interventi risultano sospesi. Nella descrizione, si è fatto cenno sovente alla presenza di intonaci, ma considerato che devono essere ancora eseguite le tracce per la realizzazione degli impianti appunto "sottotraccia", parte degli intonaci dovranno essere oggetto di rifacimento.

QUESITO 4

- 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.

IN RISPOSTA AL QUESITO 4)

In data 29/07/2014 è stato richiesto al Comune di Torino – Ufficio Anagrafe - il regime patrimoniale del sig. xxxxxx (ALLEGATO 2 – Richiesta dati anagrafici Comune di Torino). In risposta all'istanza avanzata perveniva comunicazione dalla quale risulta che l'esecutato, alla data del 29/07/2014, "Non risulta essere coniugato" (ALLEGATO 14 – Comunicazione pervenuta dalla Direzione Servizi Civici della Città di Torino in data 29/07/2014).

QUESITO 5

- 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;

VALPREDA – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376
e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDA GEOM. ENZO



IN RISPOSTA AL QUESITO 5)

Dal pignoramento i beni catastali risultano essere i seguenti:

Immobile n. 1

Comune C807 - COCCONATO (AT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 26 Particella 590 Subalterno -

Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 6,5 vani

Indirizzo STRADA BAUCHIERI N. civico 31

Piano T – 1

Il bene oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Cocconato (AT) Strada Bauchieri n. 31, risulta così censito:

COMUNE DI COCCONATO - CATASTO FABBRICATI - STRADA BAUCHIERI N. 31 – PIANO T - 1

N.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
1	26	590		A/4	1	6,5 vani	€. 161,13

COMUNE DI COCCONATO - CATASTO TERRENI

N.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ CLASSE		SUPERFICIE (mq)		
					ha	are	ca
1	26	590	ENTE URBANO			04	63

QUESITO 6

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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 6)

Dal raffronto tra lo stato di fatto riscontrato a seguito dei sopralluoghi effettuati e la situazione catastale non esistono importanti/consistenti difformità tali da dover procedere alla variazione catastale.

VALPREDA – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376

e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDA GEOM. ENZO



QUESITO 7

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 7)

Dallo strumento urbanistico comunale, il compendio immobiliare in oggetto, ricade all'interno di zona classificata dal P.R.G.C. vigente come "Zona B1.8 - Nuclei Minori e Borghi Rurali" con le prescrizioni contenute nell'art. 9 delle N.T.A.; il tutto come meglio precisato nell'allegato 15 (**ALLEGATO 15 - Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione-).**

Interventi ammessi: art. 9 delle N.T.A.

Zona B1.8: H max 7.50 ml – N. max PFT 2 o 3 se esistenti – parcheggio privato 1mq/10mc – distanze m.6 da strade o fili edilizi, m.5 o aderenza da confini, m.10 o aderenza da edifici – gli interventi ammessi sugli edifici esistenti di gruppo 1, 2 sono quelli del centro storico, per i gruppi 3 e 4 è consentita anche la ristrutturazione edilizia di tipo B, per il gruppo 4 è consentita la sostituzione edilizia a parità di SUL devono essere rispettati i parametri di zona, sono consentiti ampliamenti del 20% con un minimo di 25 mq della SUL, è inoltre ammessa la costruzione di bassi fabbricati accessori, la destinazione è residenziale, sono consentite attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio e di produzione, studi professionali, autorimesse e parcheggi, turistico ricettiva, attività agricole già insediate, servizi pubblici e privati, attività di valorizzazione di prodotti tipici locali (miele, erbe officinali, ecc.).

QUESITO 8

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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985, n.47;



IN RISPOSTA AL QUESITO 8)

L'immobile di cui trattasi risulta di remota costruzione. Ai fini di accertare la regolarità edilizia urbanistica è stata rivolta istanza al Comune di Cocconato (AT) in data 29/07/2014 (**ALLEGATO 16 – Richiesta di presa visione e copia provvedimenti autorizzativi -**) per presa visione ed ottenimento copia dei provvedimenti autorizzativi.

In data 03/09/2014 si è disposto accesso presso il comune di Cocconato; sono state svolte indagini su documentazione depositata presso l'ufficio tecnico, attestante provvedimenti autorizzativi relativi all'immobile oggetto di valutazione, il tutto anche mediante preventiva collaborazione con il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Cocconato (AT).

Dagli accertamenti svolti, dalla documentazione reperita e consultata, il fabbricato è stato costruito precedentemente al 01/09/1967.

Si sono estratti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

➤ D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 3391 del 13/07/2009 per "Lavori di risanamento igienico" (**ALLEGATO 17 - Denuncia di Inizio Attività n. 3391 del 13/07/2009 -**)

Il fabbricato deve ritenersi attualmente non abitabile poiché privo di allacciamenti alla rete di erogazione acqua potabile, alle reti di raccolta acque reflue; privo di impianti e di servizi igienici, di infissi e finiture. Esso dovrà essere oggetto di completamento delle opere di risanamento previste.

Naturalmente, preso atto dello stato in cui si trova l'edificio, questo è sprovvisto del certificato di agibilità e delle dichiarazioni di conformità degli impianti (L. 46/90 e D.M. 37/08 e s.m.ed i.) in quanto inesistenti. Occorre precisare che nella descrizione dell'immobile, in risposta al precedente quesito 3, per semplice scelta, si è fatto riferimento alle destinazioni d'uso degli ambienti, così come rilevato dalla planimetria catastale.

Alcuni di questi ambienti erano oggetto di diversa destinazione, conseguente alla diversa distribuzione parziale degli spazi interni, come previsto dalla Denuncia di Inizio Attività (**ALLEGATO 17 - Denuncia di Inizio Attività n. 3391 del 13/07/2009 -**) presentata al comune di Cocconato il 13/07/2009, prot. 3391, ormai scaduta di validità.

QUESITO 9

- 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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 9)

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione, così come descritto, non è suscettibile ad essere venduto in più lotti. Pertanto si procederà alla valutazione ed alla determinazione del tutto come singolo lotto costituito da unica unità immobiliare.

QUESITO 10

- 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 d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;

IN RISPOSTA AL QUESITO 10)

L'immobile, come da atto di pignoramento, risulta pignorato per l'intera quota.

QUESITO 11

- 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.

VALPREDA – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376
e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDA GEOM. ENZO

59, convertito in Legge 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;

IN RISPOSTA AL QUESITO 11)

Durante il sopralluogo l'immobile non risultava occupato né da persone, né da arredi. Erano in corso opere edilizie di risanamento.

A) ACCERTAMENTI PRESSO UFFICI DEL COMUNE DI COCCONATO

Sono state effettuate indagini presso la Pubblica Amministrazione del Comune di Cocconato (AT) ed in data 29/07/2014 è stata presentata istanza circa l'esistenza di comunicazioni di cessione fabbricati ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978, n. 59, convertito in L. 18/05/1978 n. 191 (**ALLEGATO 18 – Richiesta al Comune di Cocconato di esistenza di comunicazioni di cessione fabbricati -**);

In riscontro a tutti gli accertamenti svolti, lo scrivente veniva in possesso di documentazione attestante la comunicazione di cessione di fabbricati (trasferimento per compravendita) dal 09/01/2008 dalla sig.ra xxxxxxxx a favore della sig.ra xxxxxxxx (**ALLEGATO 19 – Comunicazione circa la registrazione di cessione fabbricati -**).

B) ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In data 27/08/2014 è stata presentata istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Asti circa l'esistenza di avvenuta registrazione di contratti di locazione (**ALLEGATO 20 – Richiesta di avvenuta registrazione di contratti di locazione presso Ufficio del Registro -**).

In risposta a quanto richiesto, l'Agenzia delle Entrate comunica che *...“il fabbricato non risulta essere oggetto in alcuna fattispecie contrattuale..”*; risulta attestante solo l'atto di compravendita a favore del sig. xxxxxxxx registrato in data 22/04/2009 presso l'Ufficio di Torino 3 al numero 6260 serie 3T (**ALLEGATO 21 – Comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate in merito all'avvenuta registrazione di contratti di locazione -**).

In riscontro pertanto a tutti gli accertamenti svolti, non sono pervenuti documenti significativi; si ritiene pertanto che il fabbricato possa ritenersi libero a tutti gli effetti.

QUESITO 12

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 12)

Non si rientra in tali circostanze.

QUESITO 13

- 13) ***indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di invisibilità; **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;*

IN RISPOSTA AL QUESITO 13)

Sui beni pignorati non risultano esistenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono oneri e vincoli di natura condominiale, né altri di particolare rilievo, ma solo i vincoli richiamati dagli strumenti urbanistici, dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. attualmente vigente.

Sull'area antistante e retrostante il fabbricato, gravano servitù passive di passaggio come già descritte e comunque richiamate nel rogito, oltre la presenza di pozzo ad uso comune sull'area a Nord.

QUESITO 14

- 14) ***determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura*

VALPREDÀ – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376

e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDÀ GEOM. ENZO

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);

IN RISPOSTA AL QUESITO 14)

Lo scrivente a completamento di tutte le operazioni peritali ha potuto svolgere raffronti, attente considerazioni. Ha effettuato indagini di mercato; condotto analisi. Ha assunto a riferimento beni comparabili, o meglio, per quanto possibile, confrontato immobili aventi caratteristiche simili al bene subject, beni che sono risultati oggetto di compravendita o di trattativa o comunque offerti sul mercato nell'ultimo periodo, ma considerata l'attuale situazione stagnante del mercato immobiliare, con riferimento al numero delle compravendite definite, occorre osservare quanto mai sia carente la domanda, a fronte di offerta di beni simili.

L'immobile di cui trattasi, ubicato in zona frazionale e decentrata rispetto al concentrico del comune di Cocconato si presenta: in linea e contiguo a due lati ad altri fabbricati; con aree di proprietà esclusiva, ma gravate parzialmente da servitù di passaggio.

La valutazione è stata condotta con la metodologia della stima mono-parametrica come indicato nel prosieguo. Altresì, per quanto possibile, sono stati considerati i termini di valutazione come indicato dalla metodologia (M.C.A.) Market Comparison Approach.

Si è determinato il valore di mercato così come definito dagli "I.V.S." (International Valuation Standards): "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione, al netto delle spese di transazione, di intermediazione".

VALPREDA – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376

e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDA GEOM. ENZO

Per il complesso immobiliare si sono tenute in considerazione le varie caratteristiche ovvero la localizzazione; la destinazione d'uso; la tipologia immobiliare ed edilizia; lo stato di manutenzione e conservazione e nello specifico lo stato di avanzamento di lavori edilizi, i rapporti mercantili; il carattere della domanda e dell'offerta ed in particolare: motivazione a comprare (es. costituzione nuovi nuclei familiari, propensione a sviluppare e ad espandere aziende agricole, già presenti in zona, mobilità, cessione in uso....; forma di mercato, livello di prezzi).

La procedura di valutazione è proseguita con la determinazione delle superfici commerciali del fabbricato, ovvero le superfici degli ambienti, del piano terreno, del piano primo, superfici comprensive dei muri perimetrali, di un mezzo dei muri di confine, di tutti i muri interni **(ALLEGATO 22 – Planimetria con indicazione della superfici commerciali -)**.

Sono state considerate le superfici dei balconi, del terrazzo, del locale di sgombero e le superfici accessorie, tutte rettificate con applicazione di corretto rapporto mercantile come nella tabella nel prosieguo meglio indicata. Sono state valutate le componenti intrinseche nella determinazione del valore a metro quadrato.

Sono stati effettuati raffronti con immobili offerti sul mercato ed è stata considerata l'attuale e particolare situazione di congiuntura e di contrazione dei prezzi del mercato immobiliare con carenza di proposte di acquisto ed eccedenze di offerte di vendita.

Sono stati, al termine di tutte le considerazioni, determinati i valori di mercato commerciali attribuibili a ciascun metro quadro di superficie virtuale, il tutto in funzione dello stato di uso, conservazione e manutenzione, con raffronto ad immobili simili (per quanto possibile) comparabili con quello oggetto di valutazione ed in particolare confrontandosi in una situazione di libero mercato, condizionato da un attuale periodo di anomalia, denunciato anche sovente quando ad esempio, il prezzo del compravenduto del nuovo, non copre i costi per la sua integrale realizzazione.

Si è tenuto in considerazione che l'immobile necessita opere di completamento per il risanamento con costi non indifferenti per la sua realizzazione, nonché lo stato di conservazione.

VALPREDA – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376

e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDA GEOM. ENZO

Le superfici indicate risultano arrotondate rispetto a quelle effettivamente calcolate con le approssimazioni o per difetto o per eccesso per semplificazione di calcolo e, ampiamente nell'ambito della sufficiente tollerabilità.

- PIANO TERRA,PRIMO -

(vedasi ALLEGATO 22- Planimetria con indicazione della superfici commerciali -).

RIF. ALL. 22	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE VIRTUALE (mq.)	€/MQ.	TOTALE €.
1	P.T.	cantina	43,80	0,20	8,76		
2	P.T.	locale sgombero, sottoscala	21,25	0,20	4,25		
3	P.T.	ingresso/disimpegno, camera	21,30	1,00	21,30		
4	P.P.	cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, scala interna	80,45	1,00	80,45		
5	P.P.	balcone	6,15	0,30	1,85		
6	P.P.	terrazzo	7,75	0,30	2,33		
		SOMMANO			118,93	250,00	29.732,50

VALORE DELL'IMMOBILE ARROTONDATO AD €. 29.700,00 (DICANSI EURO VENTINOVEMILASETTECENTO/00).

Si precisa che nell'attribuire il valore unitario al metro quadro si è considerata anche implicitamente l'incidenza delle aree antistanti e retrostanti, in proprietà e contigue all'edificio, area identificata a Catasto Terreni con la particella n. 590 avente una superficie catastale di circa mq. 460 compreso il sito di fabbricato.

A conclusione di tutte le operazioni peritali svolte, dello stato di conservazione, uso/manutenzione, dei vincoli che gravano sul compendio immobiliare, al compendio immobiliare, viene attribuito quale valore di mercato, **€. 29.700,00 (dicansi Euro Ventinovemilasettecento/00).**

QUESITO 15

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

IN RISPOSTA AL QUESITO 15)

Gli immobili in oggetto sono soggetti a imposta di registro.

Lo scrivente ritiene comunque sia utile ultima verificare nel momento della vendita per la conferma a tale regime fiscale.

QUESITO 16

16) **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2010 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 di processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale non 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

VALPREDA – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376

e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDA GEOM. ENZO

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 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

- **Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte.**

IN RISPOSTA AL QUESITO 16)

Relativamente all'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.), sostituito con D.Lgs n. 63 del 04/06/2013 in Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), lo scrivente richiama il D.M. 22 Novembre 2012 (in G.U. n. 290 del 13/12/2012) individuando come l'immobile oggetto di valutazione risulta essere escluso dall'obbligo della certificazione energetica al momento del trasferimento di proprietà in quanto ai sensi dell'art. 2 del precitato D.M. esso deve considerarsi rientrante in quelli descritti al comma b) ovvero ... *immobili venduti"al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà.*

A tal riguardo si precisa che prima dell'inizio dei lavori di completamento, resta fermo l'obbligo di presentazione di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività che, ai sensi dell'art. 28 comma 1, della L. n. 10 del 9/1/1991, il proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALPREDA – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376
e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDA GEOM. ENZO



In data 9 Dicembre 2014, come da incarico conferito dall'Ill.mo G.E., è stato trasmesso a mezzo posta elettronica ai creditori precedenti o intervenuti ed all'esecutato sig. xxxxxxxxx, il presente elaborato (**ALLEGATO 23 – Trasmissione dell'elaborato peritale ai creditori precedenti o intervenuti ed al debitore -**), assegnando alle Parti termine sino al 10/01/2015 per far pervenire presso lo studio dello scrivente eventuali osservazioni al proprio elaborato peritale.

Il documento è stato ricevuto dal creditore precedente e/o intervenuto come da comunicazione di avvenuta ricezione di cui all'allegato 24 (**ALLEGATO 24 – Ricevuta di avvenuta ricezione dell'elaborato peritale dal creditore precedente o intervenuto -**).

Copia dell'elaborato peritale trasmesso al debitore a mezzo raccomandata in data 10/12/2014 è rimasto in giacenza presso la ditta incaricata alla distribuzione Velogistica per poi tornare allo studio dello scrivente in quanto non ritirato, come da allegato 25 (**ALLEGATO 25 – Copia della documentazione di avvenuta spedizione dell'elaborato peritale al debitore -**).

Nel termine fissato (10/01/2015) ed anche alla data odierna, non perveniva allo scrivente alcuna osservazione in merito al presente elaborato peritale.

Unitamente alla presente, viene trasmesso:

- a) elaborato peritale redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy;
- b) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare;
- c) documentazione fotografica redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy;
- d) descrizione del bene con la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- e) descrizione del bene redatta tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy.

Tanto si doveva in evasione all'incarico conferito.

Asti, 20 Gennaio 2015



Il Perito Estimatore
Valpreda geom. Enzo

VALPREDA – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376
e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDA GEOM. ENZO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 – *Richiesta dati anagrafici Comune di Cocconato – AT-;*
- ALLEGATO 2 – *Richiesta dati anagrafici Comune di Torino -;*
- ALLEGATO 3 – *Comunicazione pervenuta dal Comune di Carmagnola- TO-;*
- ALLEGATO 4 – *Comunicazione di inizio operazioni peritali trasmessa a mezzo Raccomandata A/R n. R00010813141796 -;*
- ALLEGATO 5 – *Comunicazione di inizio operazioni peritali trasmessa a mezzo Raccomandata A/R n. 14376440986-2 -;*
- ALLEGATO 6 – *Elenco delle formalità e note di iscrizione e trascrizione -;*
- ALLEGATO 7 – *Atto di compravendita notaio Dott. Ettore Varvello - Rep. n. 295- Racc. n. 202 - Registrato in Montiglio M.to il 22/11/1955 al n. 125 Vol. 116 -;*
- ALLEGATO 8 – *Visura storica per immobile di proprietà del debitore – Fg. 26 part. 590 -;*
- ALLEGATO 9/a – *Visure Catasto Fabbricati degli immobili di proprietà della ditta esecutata -;*
- ALLEGATO 9/b – *Visure Catasto Terreni degli immobili di proprietà della ditta esecutata -;*
- ALLEGATO 10 – *Verbale di accesso del 03/09/2014 -;*
- ALLEGATO 11 – *Estratto di mappa catastale -;*
- ALLEGATO 12 - *Planimetria catastale dell'immobile individuata al Fg. 26 mapp. 590 -;*
- ALLEGATO 13 – *Elaborato grafico rappresentante il bene oggetto di valutazione -;*
- ALLEGATO 14 – *Comunicazione pervenuta dalla Direzione Servizi Civici della Città di Torino in data 29/07/2014 -;*
- ALLEGATO 15 - *Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione -;*
- ALLEGATO 16 – *Richiesta di presa visione e copia provvedimenti autorizzativi -;*
- ALLEGATO 17 - *Denuncia di Inizio Attività n. 3391 del 13/07/2009 -;*
- ALLEGATO 18 – *Richiesta al Comune di Cocconato di esistenza di comunicazioni di cessione fabbricati -;*
- ALLEGATO 19 – *Comunicazione circa la registrazione di cessione fabbricati -;*
- ALLEGATO 20 – *Richiesta di avvenuta registrazione di contratti di locazione presso Ufficio del Registro -;*

VALPREDÀ – BERTONE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti - Tel. 0141/556253 – Fax: 0141/532376

e-mail: valpreda.bertone@valpredabertoneassociati.it – P.IVA: 01466900055

VALPREDÀ GEOM. ENZO

ALLEGATO 21 – *Comunicazione pervenuta dall’Agenzia delle Entrate in merito all’avvenuta registrazione di contratti di locazione -;*

ALLEGATO 22 – *Planimetria con indicazione della superfici commerciali - .*

ALLEGATO 23 – *Trasmissione dell’elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore -;*

ALLEGATO 24 – *Ricevuta di avvenuta ricezione dell’elaborato peritale dal creditore procedente o intervenuto -;*

ALLEGATO 25 – *Copia della documentazione di avvenuta spedizione dell’elaborato peritale al debitore -.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it