

TRIBUNALE DI ASTI (EX TRIBUNALE DI ALBA)



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 119/2012 R.G.

Promossa da: XXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX

con l'Avv. Xxxxx XXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXX Xxxxxx, XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx, XXXXXXXXXXXX

Xxxxxxxx e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx

G.E.: Dott. Marco BOTTALLO

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA
BENI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE
SOMMARIVA PERNO (CN) – Fraz. San Giuseppe n. 55/A

Alba (CN), lì 28 maggio 2014



Il CTU Geom. Mario FREA



PREMESSE

Con provvedimento del **05.12.2013** nell'esecuzione immobiliare n. 119/2012 R.G. promossa innanzi al Tribunale di Asti (ex Tribunale di Alba), l'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Marco BOTTALLO nominava il sottoscritto **FREA Geom. Mario**, nato a Baldissero d'Alba (CN) il 07.06.1948 e residente in Alba (CN), Piazza Cristo Re n. 2, Geometra Libero Professionista con Studio in Alba (CN), Piazza Cristo Re n. 2, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 1574, quale **C.T.U.** nella procedura summenzionata, con invito a presenziare all'udienza del **03.02.2014**, ore 11,00, per la prestazione del giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico. In detta udienza lo scrivente veniva autorizzato a compiere i necessari accertamenti presso terzi e Pubbliche Amministrazioni ricevendo il seguente

INCARICO:

*"... 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 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;*

*2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della*

documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscali rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

3) **identifichi** i beni oggetto di pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed

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

4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;

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

6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice e dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alle relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alle 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;

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;

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

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

14) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si fa riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura 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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

15) **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 a quale è soggetto.

16) **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U.

n. 158 dle 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 n. 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, purchè 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. 1720 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431)

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

In tale udienza il C.T.U. accettava l'incarico e pertanto il G.E. autorizzava il sottoscritto "... ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e a richiedere ed avvalersi della forza pubblica nel caso di intralcio all'attività di indagine a lui delegata, dandone in ogni caso pronta comunicazione all'ufficio ...". Altresì il G.E., tra le altre cose, disponeva quanto segue "...

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima ... dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;

d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

e) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word. **Depositati inoltre il proprio elaborato su apposito cd rom redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro**

dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalle legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.

f) ***Allegghi*** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

g) ***allegghi*** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni resa dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

h) ***segnali*** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

i) ***provveda*** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di

trasferimento ...”.

Quindi il G.E. rinviava all'udienza del **19.05.2014**, ore **9.05**, per la prosecuzione degli incombeni di cui all'art. 569 c.p.c. e l'emissione dell'ordinanza di vendita.

TUTTO CIO' PREMESSO

Io scrivente, visionati ed esaminati attentamente gli atti di esecuzione e verificato come il creditore precedente avesse depositato tutta la documentazione richiesta dall'art. 567, 2° comma c.p.c., come riformulato dalla Legge 03.08.1998, n. 302 (verifica per cui si rimanda al successivo punto **2.A** della presente), procedeva negli accertamenti preliminari di seguito descritti in ordine cronologico:

- in data **03.02.2014** il sottoscritto presentava richiesta a mezzo telematico presso l'Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio o Catasto) finalizzata all'accesso alle schede planimetriche catastali relative alle unità immobiliari esegutate poste in Comune di Sommariva Perno (CN) e distinte al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 3, 4 e 5 ed in stessa data, sempre a mezzo telematico, reperiva la documentazione richiesta (vedasi Schede planimetriche catastali – **Allegato n. 3.1**). Sempre in data 03.02.2014 il C.T.U., tramite

interpellanza a mezzo telematico presso il succitato ufficio, reperiva copia dell'elaborato planimetrico catastale inerente il fondo con entrostanti unità immobiliari censito a Catasto Terreni del Comune di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, n. 1204 (vedasi Schede planimetriche catastali – **Allegato n. 3.1**) nonché copia dell'estratto di mappa catastale inerente gli immobili pignorati (vedasi Estratto di mappa catastale aggiornato al 03.02.2014 – **Allegato n. 1.3**);

- a seguito della presa visione delle visure storiche catastali in atti il C.T.U. rilevava come gli immobili pignorati fossero pervenuti in capo agli esecutati, tra le altre, in forza delle seguenti provenienze:

- atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 13.03.1976, rep. n. 15.105;

- atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 21.11.1976, rep. n. 17.173;

- atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 26.03.1977, rep. n. 18.203;

- atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 26.03.1977, rep. n. 18.204;

- atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 30.11.1991, rep. n. 103.523.

Visto quanto sopra il sottoscritto, stanti i contenuti del punto **2.D**

del mandato conferitogli, in data **04.02.2014** trasmetteva comunicazione a mezzo posta elettronica al notaio rogante citato al fine di ottenere copia in carta libera dei rogiti sopra elencati ricevendo poi quanto richiesto in data 05.02.2014 (vedasi Cronologia comunicazioni – **Allegato n. 5**);

- in data **07.02.2014** il sottoscritto depositava presso il Comune di Sommariva Perno (CN) comunicazione avente per oggetto “E.I. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Tribunale di Alba) – Richiesta presa visione ed acquisizione copia pratiche edilizie immobili pignorati” – prot. n. 692 del 07.02.2014 (vedasi Richiesta e copia pratiche edilizie – **Allegato n. 6**). Contestualmente si procedeva al deposito di “Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica” (o C.D.U.) – prot. n. 693 del 07.02.2014 – inerente i fondi esegutati posti in Sommariva Perno (CN) e censiti a Catasto Terreni al Fg. 20, nn. 939, 941, 1204 e 1205 (Richiesta e copia C.D.U. – **Allegato n. 10**). In stessa data si reperivano informazioni verbali presso l’Ufficio Anagrafe / Stato Civile del Comune di Sommariva Perno (CN) allo scopo di verificare lo stato civile degli esegutati e, qualora questi fossero coniugati, il luogo di celebrazione del matrimonio, ciò al fine di procedere poi nell’adempimento di quanto previsto al punto **4** della presente;

- in data **08.02.2014** lo scrivente, come previsto al punto **1** del mandato conferitogli, trasmetteva comunicazione a mezzo

raccomandata A.R. ai soggetti eseguiti presso i recapiti dei medesimi desumibili dal fascicolo degli atti di causa con la quale informava i propri interlocutori “... che il giorno giovedì 20.02.2014, ore 14.30 circa, avranno inizio le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione posti in Sommariva Perno (CN) Fraz. San Giuseppe n. 55 ...”. Successivamente al C.T.U. venivano restituiti tramite posta ordinaria gli “avvisi di ricevimento” debitamente controfirmati attestanti l’avvenuto recapito di quanto sopra agli eseguiti (vedasi Cronologia comunicazioni – **Allegato n. 5**);

- in data **10.02.2014** il sottoscritto, ai fini di adempiere a quanto richiesto al punto **2.D** del mandato conferitogli, trasmetteva comunicazione a mezzo posta elettronica certificata all’Ufficio Anagrafe / Stato Civile del Comune di Sommariva Perno (CN) con la quale richiedeva “... di poter acquisire copia in carta libera dell’estratto di matrimonio con eventuali annotazioni celebrato ... tra l’esecutato XXXXXXXXXX Xxxxxxxx e la Sig.ra XXXXXXXXXX Xxxx ...”. Successivamente in data 12.02.2014 lo scrivente riceveva la documentazione richiesta a mezzo telematico (vedasi Estratti per riassunto atto di matrimonio – **Allegato n. 12**);

- in data **13.02.2014**, a seguito di richiesta depositata in data 07.02.2014, veniva eseguito accesso presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Sommariva Perno (CN) finalizzato al reperimento

delle pratiche edilizie con eventuali allegati inerenti i beni immobili pignorati. In tale occasione veniva presa visione e ritirata copia di n. 6 pratiche edilizie oltre a n. 1 certificato di abitabilità. Altresì il sottoscritto reperiva copia di n. 1 “CONDONO EDILIZIO A REGIME ORDINARIO Concessione a sanatoria per opere abusive” con allegato certificato di abitabilità (vedasi Richiesta e copia pratiche edilizie – **Allegato n. 6**);

- in data **19.02.2014**, veniva eseguito accesso presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) finalizzato al reperimento di copia aggiornata delle ispezioni ipotecarie inerenti gli immobili oggetto di pignoramento (vedasi Ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.02.2014 – **Allegato n. 3.3**). Da tale documentazione non risultavano iscritte e/o trascritte ulteriori formalità a carico dei soggetti esegutati oltre a quelle già desumibili dal fascicolo degli atti di causa;

- come da relativo verbale in data **24.02.2014**, “... Come da comunicazione a mezzo posta raccomandata A.R. inviata a tutti gli esegutati in data 08.02.2014 e successivi accordi raggiunti a mezzo posta elettronica in data 20.02.2014 e 22.02.2014 ...”, avevano inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati alla presenza dello scrivente, coadiuvato da due propri collaboratori, e dei “... Sigg. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx e XXXXXXXXXXXX Xxxxxx ...”.

In occasione di tale sopralluogo venivano “... eseguite

misurazioni sulle proprietà eseguite esternamente (fabbricati e siti pertinenziali) e documentazione fotografica. I sigg. XXXXXXXXX, previa telefonata del C.TU Frea Mario danno la propria disponibilità ad effettuare successivi sopralluoghi per il completamento delle operazioni peritali in loco ...” (Verbali di operazioni peritali –

Allegato n. 4);

- in data **26.02.2014** lo scrivente veniva contattato telefonicamente dall'esecutato XXXXXXXXXXXX Xxxxxx che comunicava l'avvenuto decesso del proprio padre XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx;
- a fronte di quanto sopra in data **28.02.2014** il sottoscritto presentava domanda a mezzo posta elettronica all'Ufficio Anagrafe / Stato Civile del Comune di Sommariva Perno (CN) allo scopo di ottenere copia in carta libera del certificato di morte del Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx: documento questo che il C.T.U., sempre a mezzo e-mail, riceveva in pari data (vedasi Certificato di morte XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx – **Allegato n. 13)**;
- sempre in data **28.02.2014**, viste le informazioni precedentemente assunte presso il Comune di Sommariva Perno (CN) circa la situazione coniugale degli esecutati, come richiesto al punto **2.D** del quesito di C.T.U., si procedeva al ritiro presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Bra (CN) di copia in carta libera dell'estratto per riassunto di atto di matrimonio del Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (vedasi Estratti per riassunto atto di

matrimonio – **Allegato n. 12**);

- preso atto di quanto precedentemente esposto, ed in particolare del decesso dell'esecutato XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx il sottoscritto in data **04.03.2014** depositava presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti del Tribunale di Asti comunicazione avente per oggetto "Relazione svolgimento operazioni peritali e richiesta chiarimenti" con la quale il C.T.U., a fronte di una descrizione sintetica dell'attività svolta sino a tale data, richiedeva al G.E. Dott. Marco BOTTALLO quanto di seguito testualmente riportato "*... se lo scrivente debba procedere all'evasione del mandato conferitogli limitandosi a segnalare in sede elaborato peritale l'avvenuto decesso del Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx, ovvero se il sottoscritto, prima di procedere nelle incombenze del mandato, debba attendere l'espletamento delle pratiche relative alla Denuncia di Successione del Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx al fine di individuarne gli eredi ed in tal caso se si renda necessaria la restituzione del fascicolo degli atti di causa ...*"

(vedasi Cronologia comunicazioni – **Allegato n. 5**);

- come da relativo verbale in data **06.03.2014** avevano prosieguito le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di vertenza alla presenza dello scrivente, coadiuvato da due propri collaboratori, e del Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx. In tale occasione "*... si è proceduto al rilievo interno ed esterno del fabbricato di abitazione*

ed esecuzione di documentazione fotografica ...” (vedasi Verbali di operazioni peritali – **Allegato n. 4**);

- in data **07.03.2014** il sottoscritto, a seguito di interpellanza a mezzo telematico presso l’Ufficio di Cuneo dell’Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) reperiva copia delle visure catastali inerenti quanto oggetto di pignoramento;

- in data **12.03.2014** proseguivano le operazioni peritali presso gli immobili pignorati, alla presenza del C.T.U. coadiuvato da due propri collaboratori e del Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxxxx. Come da relativo verbale in tale occasione “... Si è proceduto al prosieguito delle misurazioni con esecuzione di rilievo metrico in interno (anche utile ai fini della redazione di Attestato di Prestazione Energetica) ed esterno sia del fabbricato principale di abitazione, sia dell’immobile in corso di costruzione, anche con appoggio a fabbricati limitrofi, nonché all’integrazione della documentazione fotografica già prodotta ...” (vedasi Verbali di operazioni peritali – **Allegato n. 4**);

- in data **14.03.2014** il sottoscritto riceveva comunicazione a mezzo posta elettronica dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti del Tribunale di Asti con allegata determinazione del G.E. in ordine a quanto esposto dallo scrivente in ambito alla relazione depositata presso il medesimo ufficio in data **04.03.2014**. In particolare Il G.E. riferiva quanto segue “... rilevato

che l'accettazione dell'eredità del debitore esecutato deceduto dopo il pignoramento ... (ossia il Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx) ... non è in ogni caso opponibile gli aggiudicatari dispone che il CTU proceda nelle operazioni peritali, salvo dare atto, a titolo informativo, del nominativo degli eredi nel caso in cui l'accettazione dell'eredità intervenga nelle more di dette operazioni ..." (vedasi Cronologia comunicazioni – **Allegato n. 5**);

- in data **19.03.2014** lo scrivente accedeva presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN) e ritirava il C.D.U. (o Certificato di Destinazione Urbanistica) a suo tempo richiesto relativo ai fondi con entrostanti fabbricati oggetto di pignoramento distinti a Catasto Terreni al Fg. 20, nn. 939, 941, 1204 e 1205 (vedasi Richiesta e copia C.D.U. – **Allegato n. 10**). Contestualmente il C.T.U. sottoponeva all'attenzione del personale del succitato ufficio una prima bozza degli elaborati grafici di rilievo relativi a quanto pignorato dallo stesso prodotti, ciò al fine di ottenere delucidazioni circa eventuali pratiche da mettere in atto allo scopo di procedere, ove ammesso, alla regolarizzazione di eventuali difformità riscontrabili in loco all'attualità in riferimento ai contenuti degli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi già rilasciati dalla Pubblica Amministrazione relativamente ai beni immobili pignorati;

- in data **21.03.2014** veniva eseguito ulteriore accesso presso

l'Ufficio Tecnico Comunale di Sommariva Perno (CN) al fine di ottenere ulteriori informazioni inerenti quanto ammesso circa le possibilità di regolarizzazione/sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie riscontrate sul compendio immobiliare eseguito: in tale occasione, a fronte di ulteriore ricerca presso gli archivi comunali, il personale dell'ufficio menzionato riferiva circa il rilascio da parte della Pubblica Amministrazione di un'ulteriore pratica edilizia relativa ai beni pignorati oltre a quelle già reperite in copia dal C.T.U. individuata quale Concessione Edilizia n. 59/2001 del 26.07.2002 o "variante in corso d'opera P.C. n. 56bis/2000" non presente presso i pubblici uffici;

- visto quanto sopra esposto sempre in data **21.03.2014** lo scrivente contattava telefonicamente l'esecutato XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx al fine di richiedere a quest'ultimo se fosse in possesso o meno di copia del provvedimento edilizio sopra menzionato: l'esecutato riferiva di aver già richiesto in passato copia del medesimo all'Ufficio Tecnico Comunale di Sommariva Perno (CN) e che tale interpellanza aveva avuto esito negativo. Il Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx riferiva che il probabile tecnico redattore della pratica di Concessione Edilizia n. 59/2001 del 26.07.2002 o "variante in corso d'opera P.C. n. 56bis/2000" poteva essere il Geom. Xxxxxx XXXXXXXX;

- stante quanto sopra esposto il C.T.U. in data **24.03.2014**

contattava telefonicamente l'Ufficio Tecnico Comunale di Sommariva Perno (CN) al fine di richiedere se fosse stata rinvenuta la pratica edilizia citata al punto precedente: ai fini di agevolare le operazioni di ricerca lo scrivente rendeva noto al personale interpellato che tale documento, come riferito dall'esecutato XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx, poteva essere stato redatto dal Geom. Xxxxxx XXXXXXXX;

- sempre in data **24.03.2014** il sottoscritto riceveva comunicazione a mezzo posta elettronica da parte del personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN) con la quale, tra le altre cose, gli veniva riferito che “... *relativamente alla variante in corso d'opera P.C. n. 56bis/2000, le opere non sono definibili nonostante le ulteriori ricerche in archivio e non è possibile chiedere al geom. Xxxxxxx in quanto il professionista è il Geom. Xxxxx di Bra ...*” (vedasi Cronologia comunicazioni – **Allegato n. 5**);

- preso atto di quanto al punto precedente, previo colloquio telefonico, in data **27.03.2014** veniva eseguito accesso presso l'ufficio del Geom. XXXXX Xxxxxxxx di Bra (CN) ed in tale occasione veniva reperita copia in originale della concessione edilizia n. 56bis/2000 e dei relativi elaborati grafici (vedasi Concessione edilizia n. 56bis/2000 – **Allegato n. 7**);

- sempre in data **27.03.2014** l'esecutato XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx, a

seguito di richiesta a mezzo telefonico da parte dello scrivente, consegnava al C.T.U. copia originale in bollo del provvedimento edilizio sopra menzionato: pertanto lo scrivente reperiva n. 2 copie in originale della pratica delle quali una in bollo;

- ancora in data **27.03.2014** veniva eseguito accesso presso gli uffici di Stato Civile di Savigliano (CN) e Pocapaglia (CN) con reperimento di copia in carta libera degli estratti per riassunto atto di matrimonio rispettivamente degli esecutati XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX - su tale documento quest'ultimo risultava come XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX (vedasi Estratti per riassunto atto di matrimonio - **Allegato n. 12**);

- a fronte del reperimento di copia della Concessione Edilizia n. 59/2001 del 26.07.2002 o "variante in corso d'opera P.C. n. 56bis/2000" avvenuto in data 27.03.2014, lo scrivente depositava comunicazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti del Tribunale di Asti (AT) del **01.04.2014** avente per oggetto con la quale si richiedeva al G.E. Dott. Marco BOTTALLO *"... una proroga di giorni 60 al precedente termine concesso per il deposito dell'elaborato peritale, fissato in 45 giorni prima dell'udienza già stabilita per il giorno 19.05.2014 e pertanto al 04.04.2014, con conseguente trasmissione della relazione di C.T.U. alle parti e deposito della medesima presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti del Tribunale di Asti a farsi entro il*

03.06.2014 ...” (vedasi Cronologia comunicazioni – **Allegato n. 5**).

A tale comunicazione in data 09.04.2014 seguiva e-mail da parte della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti del Tribunale

di Asti con allegata disposizione del G.E. Dott. Marco BOTTALLO

con la quale quest’ultimo concedeva al C.T.U. la proroga richiesta

(vedasi Cronologia comunicazioni – **Allegato n. 5**);

- in data **03.04.2014** veniva eseguito accesso presso l’Ufficio

Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN) allo scopo di far

esaminare le copie in originale della Concessione Edilizia n.

59/2001 del 26.07.2002 o “variante in corso d’opera P.C. n.

56bis/2000” reperite dallo scrivente presso il tecnico redattore

della medesima (Geom. XXXXXXXXX XXXXX) e presso l’esecutato

XXXXXXXXXX XXXXXXX. In tale occasione il personale interpellato

prendevasi altresì visione di una bozza degli elaborati grafici di

raffronto tra stato dei luoghi rilevato in ambito agli accessi

eseguiti presso il compendio immobiliare pignorato in data

24.02.2014, 06.03.2014 e 12.03.2014 e rappresentazione della

situazione licenziata, aggiornati quindi in relazione ai contenuti

della pratica edilizia sopra citata. Venivano altresì discusse

eventuali possibilità e modalità di regolarizzazione delle

difformità riscontrate tra stato dei luoghi e situazione assentita

nonché esaminato il possibile iter con il quale l’Ufficio Tecnico del

Comune di Sommariva Perno (CN) avrebbe potuto acquisire

copia della Concessione Edilizia n. 59/2001 del 26.07.2002 o “variante in corso d’opera P.C. n. 56bis/2000” non essendo la stessa presente entro i propri archivi;

- in data **04.04.2014** il C.T.U. riceveva comunicazione a mezzo posta elettronica da parte dell’Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN) riportante ulteriori indicazioni circa le possibilità e modalità di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie riscontrate sugli immobili pignorati. Contestualmente lo scrivente riceveva informazioni circa l’iter che il personale del summenzionato ufficio intendeva mettere in atto al fine dell’acquisizione della pratica di Concessione Edilizia n. 59/2001 del 26.07.2002 o “variante in corso d’opera P.C. n. 56bis/2000” (vedasi Cronologia comunicazioni – **Allegato n. 5**);
- stante quanto esposto al punto precedente il C.T.U. provvedeva a contattare telefonicamente il Geom. XXXXX Xxxxxxxxxx al fine di informarlo sulle modalità che l’Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN) intendeva adottare allo scopo di procedere all’acquisizione della pratica di Concessione Edilizia n. 59/2001 del 26.07.2002 o “variante in corso d’opera P.C. n. 56bis/2000”. Il tecnico interpellato nulla osservava circa quanto ad esso esposto pertanto lo scrivente in data 07.04.2014 trasmetteva al summenzionato pubblico ufficio comunicazione a mezzo e-mail con la quale confermava la disponibilità del Geom.

XXXXX Xxxxxxxxxx alla restituzione della pratica a sue mani
previa acquisizione da parte dello stesso di copia della medesima;

- in ragione di quanto sopra il C.T.U., realizzata copia della tavola

grafica allegata alla Concessione Edilizia n. 59/2001 del 26.07.2002

o “variante in corso d’opera P.C. n. 56bis/2000” presso

copisteria, in data **11.04.2014** provvedeva a consegnare il

summenzionato provvedimento in originale al personale

dell’Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN). In pari

data il sottoscritto inviava plico a mezzo raccomandata A.R.

contenente copia di quanto depositato presso il pubblico ufficio

citato al Geom. XXXXX Xxxxxxxxx (vedasi Cronologia

comunicazioni – **Allegato n. 5**);

- in data **15.05.2014**, prot. CN0103992, veniva accettato dall’ufficio

provinciale di Cuneo dell’Agenzia delle Entrate – Territorio, Docfa

per l’acatastamento del fabbricato in corso di costruzione

entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205 predisposto dal C.T.U.

ed a seguito del quale venivano costituite le unità immobiliari di

cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 (vedasi Pratiche Docfa

immobili pignorati – **Allegato n. 3.4**);

- in data **19.05.2014**, prot. CN0106298, veniva accettato dall’ufficio

provinciale di Cuneo dell’Agenzia delle Entrate – Territorio, Docfa

per “frazionamento e fusione” finalizzato all’esatta

rappresentazione al N.C.E.U. del fabbricato bifamiliare facente

parte di quanto pignorato: la variazione determinava la soppressione delle unità immobiliari di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 1, 2, 3, 4 e 5 e la costituzione dei subalterni di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 (vedasi Pratiche Docfa immobili pignorati – **Allegato n. 3.4**);

- sempre in data **19.05.2014**, prot. n. CN107977, il C.T.U. depositava presso l'ufficio di Alba (CN) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio “Modello 26” per “Dichiarazione variazioni della coltura” inerente terreni facenti parte della proprietà eseguita distinti al Fg. 20, nn. 939 e 941 (vedasi Modello 26 – **Allegato n. 3.5**);

- in data **20.05.2014** lo scrivente reperiva a mezzo telematico copia delle visure catastali aggiornate inerenti quanto oggetto di pignoramento (vedasi Visure catastali aggiornate al 20.05.2014 – **Allegato n. 3.2**);

- in data **27.05.2014** veniva eseguito accesso presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti del Tribunale di Asti (AT) finalizzato alla verifica di eventuali ulteriori intervenuti nella procedura esecutiva in corso a tale data. Per gli esiti di tale interpellanza si fa rimando al punto **b** del quesito di C.T.U.;

- sempre in data **27.05.2014** lo scrivente riceveva comunicazione a mezzo posta elettronica da parte della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti del Tribunale di Asti (AT) con la quale veniva fissata nuova udienza in ambito al procedimento in

oggetto al 21.07.2014.

A seguito degli accertamenti preliminari di cui sopra, il C.T.U. procede di seguito all'esposizione delle risultanze delle attività svolte con riferimento ai punti del mandato conferitogli.

NOTA A MARGINE DELLA SEGUENTE TRATTAZIONE:

si precisa che gli identificativi catastali dei fabbricati menzionati in sede di elaborato sono quelli risultanti dalle variazioni catastali, complete di elaborato planimetrico, depositate dallo scrivente in adempimento a quanto richiesto al punto 6 del quesito di C.T.U. e precisamente:

- *per il fabbricato principale – come da variazione catastale del 19.05.2014, prot. n. CN0106298:*
 - *il magazzino a piano terra in precedenza censito al Fig. 20, n. 1204, sub. 3 – soppresso – risulta ora individuato al Fig. 20, n. 1204, sub. 11;*
 - *l'abitazione a piano primo in precedenza censita al Fig. 20, n. 1204, sub. 4 – soppresso – risulta ora individuata al Fig. 20, n. 1204, sub. 12;*
 - *l'abitazione a piano secondo in precedenza censita al Fig. 20, n. 1204, sub. 5 – soppresso – risulta ora individuata al Fig. 20, n. 1204, sub. 13.*

- *il fabbricato in corso di costruzione, in precedenza individuato unicamente come immobile entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205, a seguito di accatastamento prot. n. CN0103992 del 15.05.2014, risulta ora censito a Catasto Fabbricati al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 (vedasi Pratiche Docfa immobili pignorati – Allegato n. 3.4).*

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 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

In ordine a detto punto del mandato conferitogli il sottoscritto in data 08.02.2014 ha provveduto a trasmettere comunicazione a mezzo posta raccomandata A.R. ai soggetti esegutati (XXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXX) presso i recapiti dei medesimi desumibili dal fascicolo degli atti di causa con la quale informava i propri interlocutori "... che il giorno giovedì 20.02.2014, ore 14.30 circa, avranno inizio le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione posti in Sommariva Perno (CN) Fraz. San Giuseppe n. 55 ...", sopralluogo questo poi posticipato al giorno 24.02.2014 a seguito di richiesta a mezzo

telematico formulata da parte dell'esecutato XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx
come bene risulta dal verbale di operazioni peritali del 24.02.2014
(vedasi Verbali di operazioni peritali – **Allegato n. 4**). In seguito al
C.T.U. venivano restituiti tramite posta ordinaria gli “avvisi di
ricevimento” debitamente controfirmati attestanti l'avvenuto
recapito di quanto sopra agli esecutati (vedasi Cronologia
comunicazioni – **Allegato n. 5**).

Successivamente, come esposto in precedenza e risultante dai
relativi verbali (vedasi Verbali di operazioni peritali – **Allegato n. 4**), il
C.T.U. procedeva nelle operazioni peritali anche con sopralluoghi
sulla località eseguiti senza impedimenti all'accesso agli immobili da
parte degli esecutati.

**2.A) verificati, 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**

A seguito della presa visione del fascicolo degli atti di causa lo
scrivente rilevava la completezza della documentazione prodotta dal

creditore procedente in riferimento ai disposti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. la quale risultava comprensiva delle certificazioni catastali e delle ispezioni ipotecarie inerenti il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (trascritto presso la conservatoria RR.II. in data 30.07.2012, Reg. Gen. 5.416, Reg. Part. 4.221), queste ultime prodotte con riferimento ai singoli nominativi degli esecutati ossia XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx, XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx, XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx.

Visto quanto sopra non veniva prodotta presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti del Tribunale di Asti alcuna comunicazione volta all'integrazione della documentazione in atti o ad osservazioni inerenti la medesima.

2.B) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Stante quanto riportato nella documentazione in atti ed in particolare nelle ispezioni ipotecarie, prodotte da parte del creditore procedente con riferimento al nominativo dei singoli esecutati, nonché di quanto desumibile da copia aggiornata delle medesime reperite dal sottoscritto a seguito di interpellanza presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) in data 19.02.2014 (vedasi Ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.02.2014 - **Allegato n. 3.3**), è possibile

referire che il compendio immobiliare pignorato posto in Sommariva Perno (CN), Via San Giuseppe n. 55/A, costituito da fabbricato di abitazione bifamiliare su tre piani fuori terra ed uno sotterraneo, oltre ad ulteriore immobile in corso di costruzione rappresentato su estratto di mappa catastale e non censito a Catasto Fabbricati, e relative aree pertinenziali, il tutto attualmente individuato a Catasto Terreni al Fg. 20, nn. 939, 941, 1204 e 1205 ed al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 (ex Fg. 20, n. 1204, sub. 3, 4 e 5) ed al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, risulta essere oggetto delle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli presentate presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) e delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione in caso di decreto di trasferimento:

2.B.1) – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Reg. Gen. 4.325, Reg. Part. 633, iscritta in data 01.06.2009 a favore della **Xxxxx xx Xxxxxx Xxxxxxxxxx xx Xxxxxx** – **Xxxxxx xxxxxxxxxxxx** (c.f. xxxxxxxx) e contro **XXXXXXXXXX Xxxxxxxx** (c.f. **XXX XXX XXXXX XXXX**) e **XXXXXXXX Xxxxxxxx** (c.f. **XXX XXX XXXXX XXXXX**).

**– si dovrà richiedere cancellazione parziale*

*inerente la sola unità negoziale 2 –**

Unità negoziale 1: beni non interessati dal presente pignoramento;

Unità negoziale 2: beni immobili pignorati posti in Sommariva Perno (CN) soggetti ad ipoteca per la quota di 1/1 di proprietà ed

attualmente in capo, a seguito di Denucia di Successione in morte di
XXXXXXXXX Xxxxxxxx del 04.12.2009 (trascritta presso la Conservatoria
RR.II. di Alba – CN – in data 24.08.2011, Reg. Gen. 6.860, Reg. Part.
4.880) al Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per
la quota di 6/9 di proprietà (esecutato defunto in data 25.02.2014) ed
ai Sigg. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX),
XXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) e XXXXXXXXXXXX
Xxxxxxxx (XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 1/9 di proprietà
ciascuno:

- N.C.T.: Fg. 20, n. 939

Fg. 20, n. 941

Fg. 20, n. 1204

Fg. 20, n. 1205

In ordine a quanto sopra si specifica che sull'atto di mutuo fondiario
rogito Not. Marina ZAVATTARO del 28.05.2009, rep. n. 49.696
(documento di cui al fascicolo degli atti di causa) cui seguiva
l'iscrizione sopra menzionata, i beni "... concessi in ipoteca di secondo
grado formale, primo sostanziale dai signori XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx e
XXXXXXXXXX Xxxxxxxx ..." erano così descritti:

"... In territorio di Sommariva Perno, Frazione San Giuseppe:

- *fabbricato bifamiliare di recente ultimazione ed in corso di
accatastamento – elevato a due piani fuori terra ad uso abitazione
(comprendente due alloggi di civile abitazione, uno per ciascun*

piano), oltre ad un piano seminterrato ad uso magazzino e cantina
- il tutto edificato su area in mappa N.C.T. al Foglio 20 mappale n.
1204, ente urbano di are 8,40 ... descrizione questa riconducibile
al fabbricato pignorato di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11,
12 e 13 (ex Fg. 20, n. 1204, sub. 3, 4 e 5) ...

- fabbricato in corso di ultimazione, composto di un piano
seminterrato/terreno ad uso portico e ricovero attrezzi e di un
soprastante piano ad uso alloggio di civile abitazione - il tutto
edificato su area in mappa N.C.T. al Foglio 20, n. 1205, ente urbano,
di are 9,63 ...”.

2.B.2) – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Reg. Gen.
1.244, Reg. Part. 153, iscritta in data 22.02.2012 a favore della **Xxxxxx**
xx Xxxxxxx Xxxxxxxxxxxx xx Xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxx) e contro
XXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), XXXXXXXXXXXX
Xxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx (c.f. XXX
XXX XXXXX XXXXX) e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (XXX XXX XXXXX XXXX).

**- si dovrà richiedere cancellazione parziale
inerente parte della sola unità negoziale 2 -**

Unità negoziale 1: beni non interessati dal presente pignoramento;
Unità negoziale 2: beni immobili pignorati posti in Sommariva Perno
(CN) soggetti ad ipoteca per la quota di 1/1 di proprietà ed
attualmente in capo al Sig. **XXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX**
XXXXX XXXXX) per la quota di 6/9 di proprietà (esecutato defunto in

data 25.02.2014) ed ai Sigg. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 1/9 di proprietà ciascuno:

- N.C.E.U.: Fg. 20, n. 1204, sub. 3

Fg. 20, n. 1204, sub. 4

Fg. 20, n. 1204, sub. 5

(ora Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13)

- N.C.T.: Fg. 20, n. 939

Fg. 20, n. 941

Fg. 20, n. 1204

- altri immobili non oggetto di pignoramento per i quali non dovrà essere ordinata la cancellazione d'ipoteca giudiziale.

Unità negoziali 3, 4 e 5: beni non interessati dal presente pignoramento;

Unità negoziale 6: beni immobili pignorati posti in Sommariva Perno (CN) soggetti ad ipoteca per la quota di 1/2 di proprietà in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) - esecutato defunto in data 25.02.2014:

- N.C.T.: Fg. 20, n. 1205

2.B.3) – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Reg. Gen. 2.433, Reg. Part. 321, iscritta in data 13.04.2012 a favore della

XXXXXXXXXX X.x.x. (c.f. xxxxxxxxxxx) e contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX
(c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX (c.f. XXX XXX
XXXXX XXXXX).

*- si dovrà richiedere cancellazione parziale

inerente le sole unità negoziali 4, 6 e 8 -*

Unità negoziali 1, 2 e 3: beni non interessati dal presente
pignoramento;

Unità negoziale 4: beni immobili pignorati posti in Sommariva Perno
(CN) soggetti ad ipoteca per la quota di 7/9 di proprietà e
precisamente 6/9 di proprietà in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX
(c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) - esecutato defunto in data 25.02.2014 -
e 1/9 di proprietà in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX (c.f. XXX XXX
XXXXX XXXXX):

- N.C.T.: Fg. 20, n. 939

Fg. 20, n. 941

- N.C.E.U.: Fg. 20, n. 1204

Unità negoziale 5: beni non interessati dal presente pignoramento;

Unità negoziale 6: beni immobili pignorati posti in Sommariva Perno
(CN) soggetti ad ipoteca per al quota di 1/2 di proprietà in capo al Sig.
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) - esecutato
defunto in data 25.02.2014:

- N.C.E.U.: Fg. 20, n. 1205

Unità negoziale 7: beni non interessati dal presente pignoramento;
Unità negoziale 8: beni immobili pignorati posti in Sommariva Perno (CN) soggetti ad ipoteca per la quota di 7/9 di proprietà e precisamente 6/9 di proprietà in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) – esecutato defunto in data 25.02.2014 – e 1/9 di proprietà in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX):

- N.C.E.U.: Fg. 20, n. 1204, sub. 3

Fg. 20, n. 1204, sub. 4

Fg. 20, n. 1204, sub. 5

(ora Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13)

2.B.4) – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Reg. Gen.

5.407, Reg. Part. 672, iscritta in data 30.07.2012 a favore della Xxxx xx

XXXXXXXXXX xx Xxxx X.x.X. (c.f. xxxxxxxxxxxx) e contro XXXXXXXXXXXX

Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), XXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX

XXX XXXXX XXXXX) e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX

XXXXX)

**– si dovrà richiedere cancellazione parziale*

*inerente parte degli immobili di cui all'unità negoziale 2 –**

Unità negoziale 1: beni non interessati dal presente pignoramento;

Unità negoziale 2: beni immobili pignorati posti in Sommariva Perno

(CN) soggetti ad ipoteca per la quota di 8/9 di proprietà e

precisamente 6/9 di proprietà in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx

(c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) – esecutato defunto in data 25.02.2014 –
1/9 di proprietà in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXX XXX
XXXXX XXXXX) ed 1/9 di proprietà in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX
XXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX):

- N.C.E.U.: Fg. 20, n. 1204, sub. 3

Fg. 20, n. 1204, sub. 4

Fg. 20, n. 1204, sub. 5

(ora Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13)

- N.C.T.: Fg. 20, n. 939

Fg. 20, n. 941

- altri immobili non oggetto di pignoramento per i quali non dovrà
essere ordinata la cancellazione d'ipoteca giudiziale.

Unità negoziale 3: beni non interessati dal presente pignoramento.

2.B.5) – Verbale di pignoramento immobili, Reg. Gen. 5.416, Reg.

Part. 4.221, iscritto in data 30.07.2012 a favore della XXXXX xx XXXXXX

XXXXXXXXXXXX xx XXXXXX (c.f. xxxxxxxx) e contro XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXX

XXX XXXXX XXXX), XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXX XXXX)

e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX).

**– si dovrà richiedere cancellazione totale*

*inerente gli immobili di cui all'unità negoziale 1 –**

Unità negoziale 1: beni immobili posti in Sommariva Perno (CN)

soggetti a pignoramento per la quota di 1/1 di proprietà ed attualmente in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 6/9 di proprietà (esecutato defunto in data 25.02.2014) ed ai Sigg. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 1/9 di proprietà ciascuno:

- N.C.E.U.: Fg. 20, n. 1204, sub. 3

Fg. 20, n. 1204, sub. 4

Fg. 20, n. 1204, sub. 5

(ora Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13)

- N.C.T.: Fg. 20, n. 939

Fg. 20, n. 941

Fg. 20, n. 1204

Fg. 20, n. 1205 (tale mappale risulta attualmente

consistente quale "ente urbano" e pertanto privo

d'intestazione, con entrostante fabbricato in

corso di costruzione di cui al Fg. 20, n. 1205, sub. 1

e 2 catastalmente in capo per la quota di 1/2 di

proprietà ciascuno ai Sigg. XXXXXXXXXXXX

Xxxxxxxx – esecutato defunto in data 25.02.2014

– ed alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx – deceduta in

data 04.12.2009, evento a seguito del quale veniva presentata Denuncia di Successione trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) in data 24.08.2011, Reg. Gen. 6.860, Reg. Part. 4.880 da cui risultano essere eredi del de cuius i Sigg. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx, XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx, XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx)

2.B.6) – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Reg. Gen. 5.593, Reg. Part. 704, iscritta in data 02.08.2012 a favore della Xxxxxx xx Xxxxxxxx Xxxxxxxx xx Xxxx, Xxxxxx, Xxxxx x xxx Xxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxx) e contro XXXXXXXXXXXX Xxxxxx (c.f. XXX XXX XXXX XXXX), XXXXXXXXXXXX Xxxxxx (c.f. XXX XXX XXXX XXXX) e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXX XXXX) oltre ad altro soggetto non implicato nella presente procedura di esecuzione immobiliare

- si dovrà richiedere cancellazione parziale inerente parte degli immobili di cui all'unità negoziale 3 e l'intera unità negoziale n. 5 -

Unità negoziali 1 e 2: beni non interessati dal presente pignoramento;
Unità negoziale 3: beni immobili posti in Sommariva Perno (CN) soggetti ad ipoteca per la quota di 8/9 di proprietà e precisamente

6/9 di proprietà in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXX XXXX) – esecutato defunto in data 25.02.2014 – 1/9 di proprietà in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXX XXXX) ed 1/9 di proprietà in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXX XXXX):

- N.C.E.U.: Fg. 20, n. 1204, sub. 3

Fg. 20, n. 1204, sub. 4

Fg. 20, n. 1204, sub. 5

(ora Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13)

- N.C.T.: Fg. 20, n. 939

Fg. 20, n. 941

Fg. 20, n. 1204

- altri immobili non oggetto di pignoramento per i quali non dovrà essere ordinata la cancellazione d'ipoteca giudiziale.

Unità negoziale 4: beni non interessati dal presente pignoramento;

Unità negoziale 5: beni immobili pignorati posti in Sommariva Perno

(CN) soggetti ad ipoteca per al quota di 1/2 di proprietà in capo al Sig.

XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXX XXXX) – esecutato

defunto in data 25.02.2014:

- N.C.T.: Fg. 20, n. 1205

Oltre a quanto sopra le ispezioni ipotecarie in atti nonché copia delle medesime reperite dallo scrivente a seguito di interpellanza presso la

Conservatoria RR.II. di Alba (CN) in data 19.02.2014 (vedasi Ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.02.2014 – **Allegato n. 3.3**) rendono conto di ulteriori formalità inerenti i beni immobili pignorati ivi non menzionate in quanto già oggetto di “cancellazione totale” in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento cui fa riferimento la presente procedura esecutiva (ossia al 30.07.2012).

2.C) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta

In ordine a tale punto dell'incarico conferitogli il C.T.U. in data 03.02.2014 presentava richiesta a mezzo telematico presso l'Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio del Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio o Catasto) a seguito della quale in stessa data reperiva copia aggiornata delle schede planimetriche catastali relative alle unità immobiliari pignorate poste in Comune di Sommariva Perno (CN) e distinte al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 3, 4 e 5 (vedasi Schede planimetriche catastali – **Allegato n. 3.1**). Sempre in data 03.02.2014, ancora a seguito di interpellanza a mezzo telematico presso il pubblico ufficio sopra menzionato, il C.T.U.

reperiva copia dell'elaborato planimetrico catastale inerente quanto censito al Fg. 20, n. 1204, sub. 3, 4 e 5 oltre che dell'estratto di mappa catastale relativo a quanto oggetto di esecuzione immobiliare (vedasi Estratto di mappa catastale aggiornato al 03.02.2014 – **Allegato n. 1.3**).

A maggior specificazione di quanto sopra si precisa che a seguito delle interpellanze poste il C.T.U. non ha reperito alcuna documentazione inerente il censimento a Catasto Fabbricati del immobile in corso di costruzione entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205 (in particolare non veniva reperita alcuna scheda planimetrica catastale inerente le unità immobiliari costituenti la costruzione, adempimento questo dovuto all'atto dell'ultimazione lavori, ne del relativo elaborato planimetrico catastale, documento questo utile ai fini dell'individuazione di unità immobiliari "in corso di costruzione" e richiesto dai pubblici uffici in ragione di trasferimenti delle stesse a titolo oneroso e/o gratuito). Tale immobile all'attualità risulta unicamente individuato su estratto di mappa catastale e pertanto solamente a Catasto Terreni come peraltro verbalmente riferito dal Geom. XXXXX Xxxxxxxx tecnico redattore del Tipo Mappale prot. n. 149183 del 21.05.2005 per l'inserimento in mappa della costruzione.

Oltre a quanto sopra, sempre al fine di adempiere al mandato conferitogli, il sottoscritto in data 07.02.2014 depositava "... *Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica ...*" inerente il

compendio immobiliare esecutato posto in Comune di Sommariva Perno (CN) e distinto in mappa a Catasto Terreni al Fg. 20, nn. 939, 941, 1204 e 1205, ritirando poi copia della documentazione richiesta, contenente tutte le prescrizioni di carattere urbanistico risultanti dal P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale) vigente a livello comunale, in data 19.03.2014 (vedasi Richiesta e copia C.D.U. – **Allegato n. 10**). Tale adempimento, dovuto in quanto l’E.I. riguarda terreni (Fg. 20, nn. 939 e 941), è stato esteso anche ai mappali con entrostanti fabbricati (Fg. 20, nn. 1204 e 1205) costituenti il compendio, peraltro in unico blocco.

Altresì, ai fini di meglio relazionare in ordine ai contenuti del C.D.U. il sottoscritto, a seguito di accesso presso il sito internet del Comune di Sommariva Perno (CN), reperiva stralcio della cartografia di P.R.G.C. e delle relative Norme Tecniche di Attuazione – o N.T.A. (vedasi Stralcio P.R.G.C. vigente e Norme Tecniche di Attuazione – **Allegato n. 1.4**), documenti questi poi discussi con il personale dell’Ufficio Tecnico Comunale.

2.D) 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 fiscali rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi

In ordine a detto punto della presente trattazione il sottoscritto C.T.U., presa visione delle visure catastali in atti prodotte dal creditore procedente inerenti i beni immobili (terreni e fabbricati)

oggetto di pignoramento ha verificato come questi fossero pervenuti in capo agli esecutati, tra le altre, in forza dei seguenti provenienze:

- atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 13.03.1976, rep. n. 15.105;
- atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 21.11.1976, rep. n. 17.173;
- atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 26.03.1977, rep. n. 18.203;
- atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 26.03.1977, rep. n. 18.204;
- atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 30.11.1991, rep. n. 103.523.

Visto quanto sopra il C.T.U. in data 05.02.2014 trasmetteva comunicazione a mezzo posta elettronica certificata presso lo studio del Not. Vincenzo TOPPINO di Alba (CN) allo scopo di reperire copia delle provenienze succitate, documentazione che il sottoscritto riceveva in pari data sempre a mezzo posta elettronica (vedasi Cronologia comunicazioni – **Allegato n. 5** e Provenienze – **Allegato n. 11**).

Oltre ai rogiti notarili sopra citati le visure storiche catastali di cui al fascicolo degli atti di causa rendono conto di ulteriori provenienze antecedenti a quelle menzionate le quali, anche ai fini di un contenimento delle spese connesse all'adempimento del mandato conferitogli, non erano oggetto di acquisizione da parte dello scrivente, essendo la documentazione già reperita, unitamente a

quanto in atti, tale da permettere una ricostruzione dei trasferimenti che hanno interessato gli immobili anche precedentemente al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (ossia al 30.07.2012) come bene risulta dalla cronistoria di seguito riportata cui si fa rimando. Tale cronistoria è stata redatta in riferimento ai contenuti delle visure catastali in atti e di copia aggiornata delle medesime reperita dallo scrivente tramite interpellanza a mezzo telematico presentata presso l'Ufficio di Cuneo dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) – vedasi Visure catastali aggiornate al 12.05.2014 – **Allegato n. 3.2.**

CRONISTORIA IMMOBILI

• **Comune di Sommariva Perno (CN), Fg. 20, n. 939** – in forza di atto rogito Not. Giuseppe ZAVATTARO del 22.11.1975, rep. n. 56.101 (antecedente all'impianto meccanografico) il fondo in origine risultava in capo ai Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), XXXXXXXXXXXX Xxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno ed alla Sig.ra XXXXXXXX Xxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 1/3 di usufrutto. Con atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 13.03.1976, rep. n. 15.105 (antecedente all'impianto meccanografico), il terreno in oggetto perveniva in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX).

Successivamente con atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 20.11.1976, rep. n. 17.173 (antecedente all'impianto meccanografico), il fondo, in allora individuato in forza di frazionamento del 18.09.1976 n. 16.181, al Fg. 20, n. 405, "vigneto" di mq. 1.290, diveniva di proprietà dei Sigg. XXXXXXXXXXXX Xxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 3/14 di proprietà ciascuno e del Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 8/14 di proprietà. Seguiva frazionamento del 26.03.1977, n. 22.581 (antecedente all'impianto meccanografico), in forza del quale il fondo di cui al Fg. 20, n. 405 era oggetto di soppressione con conseguente costituzione, tra gli altri, del mappale di cui al Fg. 20, n. 939, vigneto di mq. 1. Con atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 30.11.1991, rep. n. 103.523, il terreno di cui al Fg. 20, n. 939 risultava intestato alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) che ne risultava "... COMPROPRIETARIA IN COM LEG PER 8/14 ..." nonché proprietaria per la quota di 3/14 ed al Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 3/14 di proprietà.

Successivamente, in forza di Denuncia di Successione in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX del 04.12.2009, prot n. CN0172212, registrata a Bra (CN) al n. 65, vol 9.990 in data 23.02.2011 e trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) in data 24.08.2011, Reg. Gen. 6.860, Reg. Part. 4.880, il terreno in oggetto perveniva in capo agli esecutati

XXXXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (c.f.
XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 1/9 di proprietà ciascuno ed
all'esecutato XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per
la quota di 6/9 di proprietà.

Le visure catastali non rendono conto di variazioni successive.

• **Comune di Sommariva Perno (CN), Fg. 20, n. 941** – in forza di atto
rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 13.03.1976, rep. n. 15.105
(antecedente all'impianto meccanografico), il terreno in oggetto
perveniva in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX
XXXX). Successivamente con atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del
20.11.1976, rep. n. 17.173 (antecedente all'impianto meccanografico),
il fondo, in allora individuato in forza di frazionamento del 18.09.1976
n. 16.181, al Fg. 20, n. 406, "vigneto" di mq. 1.557, diveniva di
proprietà dei Sigg. XXXXXXXXXXXX XXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) e
XXXXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di
3/14 di proprietà ciascuno e del Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXX
XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 8/14 di proprietà. Seguiva
frazionamento del 26.03.1977, n. 22.581 (antecedente all'impianto
meccanografico), in forza del quale il fondo di cui al Fg. 20, n. 406 era
oggetto di variazione con conseguente costituzione, tra gli altri, del
mappale di cui al Fg. 20, n. 941, vigneto di mq. 139. Con atto rogito

Not. Vincenzo TOPPINO del 26.03.1977, rep. n. 18.203, il fondo perveniva in capo ai XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXX) e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 1/4 ciascuno e del Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 2/4 di proprietà. Successivamente con atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 30.11.1991, rep. n. 103.523, il terreno di cui al Fg. 20, n. 941 risultava intestato alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) che ne risultava "... *COMPROPRIETARIA IN COM LEG PER 2/4 ...*" nonché proprietaria per la quota di 1/4 ed al Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) che ne diveniva "... *COMPROPRIETARIO IN COM LEG PER 2/4 ...*".

Successivamente, in forza di Denuncia di Successione in morte di XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx del 04.12.2009, prot n. CN0172212, registrata a Bra (CN) al n. 65, vol 9.990 in data 23.02.2011 e trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) in data 24.08.2011, Reg. Gen. 6.860, Reg. Part. 4.880, il terreno in oggetto perveniva in capo agli esecutati XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 1/9 di proprietà ciascuno ed all'esecutato XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 6/9 di proprietà.

Le visure catastali non rendono conto di variazioni successive.

• **Comune di Sommariva Perno (CN), Fg. 20, n. 1204 – ente urbano con entrostante fabbricato di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13** – in forza di atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 13.03.1976, rep. n. 15.105 in fondo perveniva in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx. Successivamente con atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 20.11.1976, rep. n. 17.173 (antecedente all’impianto meccanografico) il fondo in oggetto perveniva in capo ai Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXX) e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 3/14 di proprietà ciascuno ed al Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 8/14 di proprietà. Successivamente con atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 26.03.1977, rep. n. 18.203 (antecedente all’impianto meccanografico), il fondo, in allora individuato in forza di frazionamento del 18.09.1976, n. 16.181, al Fg. 20, n. 406, “vigneto” di mq. 1.557, diveniva di proprietà dei Sigg. XXXXXXXXXXXX Xxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno.

Con tipo mappale del 26.04.2005, prot. n. CN0151574, il terreno di cui al Fg. 20, n. 940 era oggetto di soppressione con costituzione del fondo di cui al Fg. 20, n. 1204, “ente urbano” di mq. 840 privo d’intestazione.

Con costituzione del 17.03.2010, prot. n. CN0091821, sul fondo di cui al Fg. 20, n. 1204 venivano costituite le unità immobiliari di cui a Catasto

Fabbricati o al N.C.E.U. al Fg. 20 , n. 1204, sub. 3, 4 e 5 catastalmente in capo ai Sigg. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno.

Successivamente, in forza di Denuncia di Successione in morte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX del 04.12.2009, prot n. CN0172212 in atti dal 22.03.2011, registrata a Bra (CN) al n. 65, vol 9.990 in data 22.03.2011 e trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) in data 24.08.2011, Reg. Gen. 6.860, Reg. Part. 4.880, le unità immobiliari di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 3, 4 e 5, pervenivano in capo agli esecutati XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX), XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 1/9 di proprietà ciascuno ed all'esecutato XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 6/9 di proprietà.

Successivamente le unità immobiliari di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 3, 4 e 5 erano oggetto di variazione nel classamento del 11.03.2011, prot. n. CN0159282 a seguito del quale le stesse vedevano "... *Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ...*".

In adempimento a quanto disposto al punto 6 del quesito sottopostogli il C.T.U. presentava variazione catastale prot. n. CN0106298 del 19.05.2014 a seguito della quale l'immobile risulta attualmente così censito:

STUDIO TECNICO FREA del **Geom. FREA Mario** - Piazza Cristo Re, 2 - 12051 - ALBA (CN) - P.Iva 03080200045 - tel. 0173 363997 - fax 0173 35335 - e-mail mario.frea@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fg. 20, n. 1204, sub. 3 cat. C/2, cl. 3, consistenza mq. 118, rendita € 207,20, piano T, Fraz. San Giuseppe n. 55/A;

Fg. 20, n. 1204, sub. 4 cat. A/2, cl. 2, consistenza 8 vani, rendita € 413,17, piano S1-1, Fraz. San Giuseppe n. 55/A;

Fg. 20, n. 1204, sub. 5 cat. A/2, cl. 2, consistenza 5 vani, rendita € 258,23, piano 2, Fraz. San Giuseppe n. 55/A.

Non si rilevano variazioni successive (vedasi Pratiche Docfa immobili pignorati – **Allegato n. 3.4**).

• **Comune di Sommariva Perno (CN), Fg. 20, n. 1205 – ente urbano con entrostante fabbricato in corso di costruzione di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2** – alla data del 26.03.1977 (antecedente all'impianto meccanografico) il fondo in oggetto, allora censito a Catasto Terreni al Fg. 20, n. 407, vigneto di mq. 3.733, in forza di atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO in pari data, rep. n. 18.204, risultava catastalmente in capo ai Sigg. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXX) e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno ed alla Sig.ra XXXXXXXX Xxxxxxxx "FU XXXXX VED XXXXXXXX" per l'usufrutto.

Con frazionamento del 30.01.1978, n. 22.681, il fondo di cui al Fg. 20, n. 407, era oggetto di variazione con conseguente costituzione del mappale di cui al Fg. 20, n. 943, vigneto di mq. 883: tale terreno, era

oggetto di frazionamento del 01.08.1984 a seguito del quale il fondo vedeva variata la sua superficie in mq. 424 con costituzione delle particelle di cui al Fg. 20, nn. 1003 e 1004. Con atto rogito Not. Vincenzo TOPPINO del 30.11.1991, rep. n. 103.523, il fondo di cui al Fg. 20, n. 943, perveniva in capo ai Sigg. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno.

Seguiva Tipo mappale del 21.04.2005, prot. n. CN0149183, con il quale il Fg. 20, n. 943, unitamente ad altri fondi, era oggetto di variazione con conseguente costituzione del Fg. 20, n. 1205, "ente urbano" di mq. 963, privo d'intestazione.

In adempimento a quanto disposto al punto 6 del quesito sottopostogli il C.T.U. in data 13.05.2014 presentava a mezzo telematico presso l'Ufficio di Cuneo dell'Agenzia delle Entrate – Territorio pratica Docfa per l'accatastamento del fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205. In data 15.05.2014, prot. n. CN0103992, il documento presentato era approvato con conseguente costituzione delle seguenti unità immobiliari:

Fg. 20, n. 1205, sub. 1 cat. F/3, cl. U, piano T, Fraz. San Giuseppe n. 55 – privo di rendita;

Fg. 20, n. 1205, sub. 2 cat. F/3, cl. U, piano T-1, Fraz. San Giuseppe
n. 55 – privo di rendita.

(vedasi Pratiche Docfa immobili pignorati – **Allegato n. 3.4**).

Nel procedere all'accatastamento il C.T.U. ha indicato tali unità immobiliari come catastalmente in capo ai Sigg. XXXXXXXXXXXX Xxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXX XXXXX) per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, ciò in quanto in fase di Denuncia di Successione in morte della Sig.ra XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx il fondo di cui al Fg. 20, n. 1205, in allora censito quale “ente urbano” e pertanto privo di intestazione, stante la propria natura, non veniva indicato nella massa ereditaria, condizione questa che determinava per il sottoscritto la necessità di procedere nel censimento delle unità immobiliari costituite con la medesima intestazione che il fondo stesso aveva precedentemente al “passaggio all’urbano” avvenuto con Tipo Mappale del 21.04.2005, prot. n. CN0149183, e pertanto in data antecedente al decesso della Sig.ra XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx, ossia al 04.12.2009.

Tale mancata elencazione del Fg. 20, n. 1205 nell’asse ereditario della defunta, proprio essendo lo stesso censito alla data del 04.12.2009 quale “ente urbano”, non costituisce inadempienza vera e propria essendo tale tipologia di bene, priva di rendita ed intestazione, generalmente associata ad unità immobiliari censite al N.C.E.U. e

pertanto da non indicare in sede di Denuncia di Successione se non eventualmente quale “osservazione” relativa alle unità immobiliari cui la stessa è legata. Nel caso specifico si sarebbe dovuto procedere nell’acatastamento del fabbricato in corso di costruzione precedentemente al deposito della Denuncia di Successione in morte della Sig.ra XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxxxx.

Preso atto dell’avvenuta approvazione dell’acatastamento dell’immobile entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205 con costituzione delle unità immobiliari di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, allo scopo di porre rimedio alla situazione sopra descritta si dovrà procedere nella presentazione di Denuncia di Successione integrativa. Ipotizzando di presentare tale documento in data odierna (e pertanto entro i limiti di prescrizione imposti dalla normativa vigente quantificati in 5 anni e 1 giorno dalla data del decesso del de cuius – nel caso specifico dal 04.12.2009 con conseguente scadenza dei termini prescrittivi in data 06.12.2014) si dovrà procedere al pagamento delle imposte di successione con riferimento al valore degli immobili stimabile alla data del decesso della Sig.ra XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxxxx ed alle aliquote in allora vigenti.

Ipotizzando di attribuire una valutazione ai soli fini fiscali della quota di proprietà (pari ad 1/2) in capo alla defunta XXXXXXXXXXXX Xxxx sulle unità immobiliari in corso di costruzione di cui al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, aggiornata al 04.12.2009, pari a circa € 20.000,00 (consona al

dato stimato per l'immobile in oggetto per il quale si fa rimando al successivo punto 14 della presente) si dovrà procedere nel versamento di quanto segue:

- imposta ipotecaria ($\text{€ } 20.000,00 \times 2,00 \%$) = € 400,00

- imposta catastale ($\text{€ } 20.000,00 \times 1,00 \%$) = € 200,00

- imposta di bollo = € 58,48

- **tassa ipotecaria** = € 35,00

Sommano € 693,48

Oltre a quanto sopra, qualora la Denuncia di Successione integrativa dovesse essere presentata entro il termine del 06.12.2014 in sede di autoliquidazione con modello F23 dovrà essere corrisposta una sovrattassa per la tardiva presentazione della Denuncia unitamente alle imposte già dovute (vedasi Tabella sovrattasse per tardiva presentazione Denuncia di Successione – **Allegato n. 15** – costituente stralcio pubblicazione Agenzia delle Entrate del gennaio 2008 avente per oggetto “La dichiarazione di successione modalità di compilazione e presentazione); scaduto tale termine le sovrattassazioni menzionate non saranno più comminabili in quanto prescritte.

Stanti le tassazioni esposte, ai fini dell'ultimazione della pratica si dovrà procedere nella voltura catastale degli immobili, con versamento dei relativi diritti, nonché nella corresponsione di onorario a tecnico incaricato della redazione e presentazione della

Denuncia di Successione, elementi questi per i quali si può stimare un costo complessivo della pratica, al netto dell'I.V.A. di Legge e di contributi previdenziali, pari a circa € **1.500,00 (in lettere Euro millecinquecento/00).**

Successivamente, stante quanto sopra esposto, ad avvenuto deposito della Denuncia di Successione integrativa in morte della Sig.ra XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx secondo le modalità sopra elencate (da meglio verificarsi all'atto della presentazione del documento anche in riferimento alla normativa vigente a tale data), ai fini di ripristinare la serie continua delle trascrizioni inerenti gli immobili (terreni e fabbricati) oggetto dell'E.I. n. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Tribunale di Alba), preso atto dell'avvenuto decesso dell'esecutato XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX) in data 25.02.2014 (vedasi Certificato di morte XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx – **Allegato n. 13**) si dovrà procedere nella presentazione di idonea Denuncia di Successione in morte del Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx.

In ordine a quanto sopra, a seguito di “Relazione svolgimento operazioni peritali e richiesta chiarimenti” depositata dallo scrivente presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti del Tribunale di Asti in data 04.03.2014, con la quale si richiedevano al G.E. precisazioni circa il prosieguo delle operazioni peritali alla luce del decesso dell'esecutato XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx, il sottoscritto C.T.U. in data 14.03.2014 riceveva comunicazione a mezzo telematico da

parte della summenzionata Cancelleria recante in allegato disposizione del G.E. che cita quanto segue “... rilevato che l'accettazione dell'eredità del debitore esecutato deceduto dopo il pignoramento non è in ogni caso opponibile gli aggiudicatari dispone che il CTU proceda nelle operazioni peritali, salvo dare atto, a titolo informativo, del nominativo degli eredi nel caso in cui l'accettazione dell'eredità intervenga nelle more di dette operazioni ...” (vedasi Cronologia comunicazioni – **Allegato n. 5**).

Preso atto di quanto esposto si procede nell'indicazione del nominativo degli eredi del Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx, i quali, vista la documentazione in atti, risultano verosimilmente essere i soli figli di quest'ultimo, peraltro tutti esecutati in ambito al presente procedimento:

- XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx, nato a Xxx (XX) il xx.xx.xxxx – c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX;

- XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx, nato a Xxx (XX) il xx.xx.xxxx – c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX;

- XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx, nato a Xxx (XX) il xx.xx.xxxx – c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX.

Si precisa che in detta fase il C.T.U. non ha proceduto nella verifica dell'esistenza di eventuali testamenti o altre disposizioni patrimoniali da parte del defunto XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx.

Visto quanto richiesto al punto **2.D** del quesito di C.T.U. il sottoscritto,

Fabbricati:

Fg. 20, n. 1204, sub. 11 € 203,69 x 126 = € 25.694,94 x 6/9 = € 17.200,00

Fg. 20, n. 1204, sub. 12 € 438,99 x 126 = € 55.314,74 x 6/9 = € 36.900,00

Fg. 20, n. 1204, sub. 13 € 284,05 x 126 = € 35.790,30 x 6/9 = € 23.900,00

Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 € 45.000,00 x 6/9 = € 30.000,00

Sommano € 108.155,00

Stante il valore ai fini fiscali sopra determinato si avrà il seguente prospetto di liquidazione delle imposte da meglio verificare all'atto della presentazione della pratica:

- **imposta ipotecaria (€ 108.155,00 x 2,00 %) = € 2.163,10**

- **imposta catastale (€108.155,00 x 1,00 %) = € 1.081,55**

- **imposta di bollo = € 64,00**

- **tassa ipotecaria = € 35,00**

- **tributi speciali = € 18,59**

Sommano € 3.362,24

Preso atto delle tassazioni sopra indicate ai fini di tenere in considerazione l'incidenza dei versamenti dovuti in ordine alla successiva presentazione delle relative voltture catastali, nonché l'onorario da riconoscersi a tecnico abilitato, ai soli fini della stima, si quantifica un costo complessivo della pratica, al netto dell'I.V.A. di Legge e dei contributi previdenziali, pari a circa **€ 4.500,00 (in lettere**

Euro quattromilacinquecento/00).

3) *identifichi i beni oggetto di 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.)*

Il compendio immobiliare pignorato, posto in Comune di Sommariva Perno (CN), Fraz. San Giuseppe n. 55, costituente unico blocco, si compone di un fabbricato principale elevato su tre piani fuori terra, e precisamente, come da schede planimetriche catastali - vedasi

Allegato n. 3.1 - piano terra (di cui una porzione risulta posta a piano cortile ed adibita a magazzino ed una minor parte, destinata a cantina e C.T. ed attigua al magazzino menzionato, si colloca a quota lievemente inferiore - circa m. 0,50 - e risulta censita su schede planimetriche catastali a piano sotterraneo), piano primo e piano secondo, quest'ultimo collocato a sottotetto. Come da schede planimetriche catastali e visionato in occasione degli accessi effettuati in data 24.02.2014, 06.03.2014 e 12.03.2014, tale costruzione risulta attualmente destinata a piano sotterraneo a

cantina e centrale termica (o C.T.) ed a piano terra adibita ad uso magazzino, mentre ai piani primo e secondo, o sottotetto, sono rispettivamente presenti due unità abitative.

Oltre allo stabile sopra citato il compendio immobiliare per cui è pignoramento si compone di un secondo immobile in corso di costruzione (elevato a due piani fuori terra ed attualmente utilizzato a piano terra quale magazzino-deposito / rimessa automezzi ed a piano primo costituito da locali da ultimare da destinarsi in riferimento alle relative pratiche edilizie, ad uso abitativo) e di relative aree pertinenziali in parte asfaltate o finite con battuto di cls destinate a cortile e spazio di manovra ed in parte tenute a verde.

Come da visure catastali in atti e copia aggiornata delle medesime reperite a mezzo telematico dallo scrivente (vedasi Visure catastali aggiornate al 20.05.2014 – **Allegato n. 3.2**), il compendio immobiliare pignorato si sviluppa su una superficie catastale, complessiva delle aree individuate a Catasto Terreni quali “ente urbano”, pari a mq. 1.943 e, risulta attualmente censito come segue:

- a Catasto Terreni – Comune di Sommariva Perno (CN):

al foglio di mappa 20:

mappale 939 vigneto, cl. 1, superficie mq. 1, r.d. € 0,01,
r.a. € 0,01;

mappale 941 vigneto, cl. 2, superficie mq. 139, r.d. € 1,83,
r.a. € 1,22;

mappale 1204 ente urbano, superficie mq. 840 – privo di reddito;

mappale 1205 ente urbano, superficie mq. 963 – privo di reddito.

• a Catasto Fabbricati o N.C.E.U. – Comune di Sommariva Perno (CN):
al foglio di mappa 20:

mappale 1204, sub. 11 cat. C/2, cl. 3, consistenza mq. 116, rendita € 203,69, piano T, Fraz. San Giuseppe n. 55;

mappale 1204, sub. 12 cat. A/2, cl. 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 438,99, piano S1-1, Fraz. San Giuseppe n. 55;

mappale 1204, sub. 13 cat. A/2, cl. 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 284,05, piano 2, Fraz. San Giuseppe n. 55.

mappale 1205, sub. 1 cat. in corso di costruz., cl. U, piano T, Fraz. San Giuseppe n. 55

mappale 1205, sub. 2 cat. in corso di costruz., cl. U, piano 1, Fraz. San Giuseppe n. 55

COERENZE

Di seguito si procede all'individuazione del compendio immobiliare pignorato in relazione a quanto ad esso confinante. Come desumibile da estratto di mappa catastale aggiornato al 03.02.2014 (reperito dallo scrivente C.T.U. a seguito di interpellanza a mezzo telematico

presso l'Ufficio di Cuneo dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, ex Catasto – vedasi **Allegato n. 1.3**) quanto oggetto di pignoramento, costituente unico blocco, partendo da nord e proseguendo in senso orario risulta posto alle principali coerenze di: Strada Comunale dell'Erta, terreni di terzi di cui al Fg. 20, nn. 1156, 1211 e 1213, terreno di terzi con entrostante fabbricato di cui al Fg. 20, n. 603, Strada Provinciale 241 e terreno di terzi con entrostanti fabbricati di cui al Fg. 20, n. 405. Si precisa che sul fondo di terzi di cui al Fg. 20, n. 405 risulta insistente fabbricato edificato a nord-ovest dell'immobile principale facente parte del compendio pignorato (di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13) in aderenza al medesimo ed in esterno (per quanto emergente dal terreno) pressoché speculare con l'immobile esecutato.

Stante quanto sopra esposto si procede di seguito alla descrizione del compendio immobiliare pignorato in riferimento a quanto visionato in occasione degli accessi sulla località effettuati da parte dello scrivente in data 24.02.2014, 06.03.2014 e 12.03.2014. Tale parte della relazione sarà strutturata per punti.

3.1) Descrizione del compendio immobiliare oggetto di esecuzione

3.1.1) Inquadramento

Il compendio di terreni e fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare si colloca entro i limiti amministrativi del Comune di

Sommariva Perno (CN). Detto Comune confina, partendo da nord e procedendo in senso orario, con i Comuni di Baldissero d'Alba (CN), Corneliano d'Alba (CN), Monticello d'Alba (CN), Pocapaglia (CN), Sanfrè (CN) e Sommariva del Bosco (CN) ed il proprio centro, assunto per convenzione coincidente con Piazza Marconi, sede del municipio, dista in linea d'aria circa km. 11,50 dal centro dell'abitato di Alba (CN), per convenzione assunto coincidente con Piazza Risorgimento, circa km. 6,50 da Bra (CN) – ipotizzando di assumere quale centro della medesima Piazza Caduti per la Libertà – e circa km. 40,00 dal centro di Torino (TO), assunto per convenzione coincidente con Piazza Castello (distanze queste indicative desunte da misure dirette su supporto cartografico digitale eseguite con software Google Earth).

Per quanto concerne il compendio immobiliare pignorato questo si colloca all'esterno del perimetro del centro abitato di Sommariva Perno (CN), a sud-est del medesimo, e precisamente in Frazione San Giuseppe, ad una distanza in linea d'aria da Piazza Marconi (per convenzione assunta quale centro dell'abitato di Sommariva Perno – CN) pari a circa km. 2,10 (distanza indicativa desunta da misura diretta su supporto cartografico digitale eseguita con software Google Earth – vedasi Fotografia satellitare – **Allegato n. 1.2**). Tale nucleo abitato risulta accessibile dal centro di Sommariva Perno (CN) percorrendo un tratto della Strada Provinciale n. 10 (che collega la stessa Sommariva Perno – CN – con Corneliano d'Alba – CN – e che

costituisce altresì uno dei principali collegamenti tra Alba – CN – e Torino – TO) in direzione est per circa km. 2,10, per poi immettersi sulla Strada Provinciale 241 percorrendola in direzione sud per circa km. 1,10, asse viario questo che tramedia l'abitato della Fraz. San Giuseppe e permette il collegamento di Sommariva Perno (CN) con Monticello d'Alba – CN (si precisa che le distanze riportate, desunte da misura diretta su supporto cartografico digitale eseguita con software Google Earth sono da considerarsi indicative).

Da tale viabilità si dipartono strade asfaltate e campestri lungo le quali si è nel tempo consolidato l'abitato della Fraz. San Giuseppe che si caratterizza per un'edificazione mista (sia per storicità che per destinazione degli immobili in parte collegati ad attività agricole), il cui nucleo, ove sono ubicati servizi quali la chiesa ed un negozio di alimentari, si colloca in posizione pressoché di crinale e si costituisce di fabbricati, anche d'impianto storico, in parte edificati a cortina. Per quanto concerne invece la restante porzione di edificato, di cui è parte anche il compendio immobiliare pignorato, generalmente occupante porzioni di suolo di versante e fondovalle, questa si presenta in larga parte costituita da fabbricati per lo più unifamiliari e/o bifamiliari di recente realizzazione.

Relativamente alla collocazione del compendio immobiliare entro l'edificato della Fraz. San, Giuseppe, come verificato in occasione dei sopralluoghi effettuati sulla località in data 24.02.2014, 06.03.2014 e

12.03.2014, questo, costituente unico blocco di fabbricati e relative aree pertinenziali di forma irregolare pressoché riconducibile ad una forma trapezoidale, risulta collocato in posizione di versante con pendenza a salire in direzione sud-ovest / nord-est e facente parte della porzione di costruito delimitata a nord dalla Strada Comunale dell'Erta (su cui la proprietà pignorata si affaccia con fronte di circa m. 39,00) ed a sud dalla Strada Provinciale 241, assi viari che, come già accennato, costituiscono anche parziale delimitazione del compendio in oggetto rispettivamente in direzione nord-est e sud-ovest (vedasi Fotografia satellitare – **Allegato n. 1.2**). La porzione di versante entro cui trova collocazione quanto oggetto di pignoramento, proprio allo scopo di procedere nell'edificazione degli immobili eseguiti, è stata in passato oggetto di sbancamenti (con conseguente realizzazione di opere di sostegno contro terra per la cui descrizione si fa rimando a quanto riportato di seguito), tali per cui all'attualità la stessa si costituisce di fatto di due porzioni. Di queste la prima, più a valle ed ove trovano ubicazione i fabbricati facenti parte di quanto pignorato, si colloca ad una quota maggiore di circa m. 3,95 dal punto d'intersezione tra la Strada Provinciale 241 e la viabilità interna alla proprietà eseguita di accesso alla medesima (ipotizzando di assumere quale riferimento la quota di base del piano terra del fabbricato di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13), condizione questa per la quale parte dell'area cortilizia antistante ai

fabbricati presenta giacitura lievemente acclive con pendenza variabile a salire in direzione sud-ovest / nord-est. Per quanto concerne invece la seconda porzione del compendio, interposta tra il muro controterra edificato a monte del fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205 e la Strada Comunale dell'Erta, questa, tenuta a verde, presenta giacitura acclive con pendenza a salire in direzione sud-ovest / nord-est in alcuni punti oltre il 50,00 %. A maggior specificazione di quanto sopra lo scrivente, a fronte dei rilievi plano-altimetrici eseguiti, può riferire circa l'esistenza di un dislivello tra la quota di base del piano terra del fabbricato di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13, e la quota della Strada Comunale dell'Erta, variabile e mediamente pari a circa m. 13,00.

Stante quanto sopra esposto circa la collocazione del compendio immobiliare pignorato entro l'abitato della Fraz. San Giuseppe e la giacitura del medesimo lo scrivente, a seguito dei vari accessi effettuati sulla località, può riferire quanto segue. La proprietà eseguita, costituente unico corpo, risulta accessibile dalla Strada Provinciale 241 per mezzo di un tratto di viabilità interna al lotto con pendenza a salire in direzione sud-ovest / nord-est pari a circa il 12,00 % su cui è collocato un cancello carraio, come verbalmente riferito dagli esecutati XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx, utilizzato, analogamente a porzione dell'area cortilizia, anche quale

accesso veicolare a fondi di terzi di cui a Catasto Terreni al Fg. 20, nn. 1156, 1211, 1213 e 1226 salvo altri (di tale servitù, apparente in loco, non è stato trovato riscontro su rogiti, anche con ricerche presso la Conservatoria RR.II. di Alba).

Il compendio immobiliare pignorato risulta in loco non completamente delimitato verso le confinanti proprietà. Nello specifico quanto esecutato si presenta delimitato in direzione sud ed in parte verso sud-est per mezzo di un muro controterra in C.A. di altezza variabile edificato pressoché a confine con fondo di terzi (vedasi Elaborati grafici di rilievo – **Allegato n. 1.5**). Diversamente verso nord-est, ossia verso la strada comunale dell’Erta, il compendio immobiliare pignorato, risulta delimitato per mezzo di un cordolo verosimilmente in C.A., edificato pressoché a confine con la pubblica via ed avente altezza dal piano strada pari a circa m. 0,40, con soprastante recinzione metallica sorretta da paletti in ferro infissi nello stesso cordolo in muratura ed entro la quale è stato posizionato un cancelletto pedonale di accesso alla proprietà. A ridosso di tale recinzione, affiancata da un filare di sempreverdi, è posizionata una cassetta metallica entro la quale trova collocazione un punto di consegna della rete di distribuzione del gas metano con relativo contatore, il tutto verosimilmente posto a servizio della proprietà esecutata (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 5, 6 e 7**). In direzione nord-ovest poi quanto esecutato risulta delimitato

nella porzione più settentrionale per mezzo di una rete metallica su cordolo posizionata pressochè a confine con fondo di terzi di cui al Fig. 20, n. 405, avente caratteristiche analoghe a quella posata lungo la strada comunale dell'Erta nonché da un muro verosimilmente in C.A. con soprastante rete metallica, edificato anch'esso pressochè a confine ed a settentrione del fabbricato principale costituente quanto pignorato, manufatto questo realizzato in aderenza ad immobile di terzi di cui al Fig. 20, n. 405 (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 8, 24 e 26**). Sempre in direzione nord-ovest è stata posizionata in corrispondenza della porzione meridionale della dividente catastale con fondo di terzi di cui al Fig. 20, n. 405, una recinzione metallica su cordolo verosimilmente in C.A. (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 32 e 35**). Infine in direzione della Strada Provinciale 241 si rileva come la proprietà sia delimitata, oltre che dal cancello carraio di accesso alla medesima già menzionato, arretrato sulla proprietà di circa m. 15,00 dal menzionato asse viario, da un muro controterra intonacato verosimilmente in C.A. con soprastante copertina in elementi di laterizio e ringhiera metallica dal semplice disegno, il quale prosegue entro la proprietà con andamento curvilineo sino a congiungersi con il fabbricato di cui al Fig. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 4, 12, 13 e 17**). Tale paramento murario, avente altezza fuori terra variabile da circa m. 1,20 nella

posizione più prossima al tracciato della Strada Provinciale 241, a circa m. 1,75 in corrispondenza del fabbricato sopra citato, costituisce elemento di delimitazione e contenimento in direzione sud e sud-est di un terrapieno antistante il prospetto principale dell'immobile di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 destinato a verde (anche con presenza di essenze arbustive e/o di medio fusto), aree pavimentate (per lo più mediante autobloccanti posati in opera a "coda di pavone") e camminamenti. Entro tale porzione del compendio si rileva la presenza, in corrispondenza del cancello di accesso veicolare alla proprietà già citato, di una pensilina dotata di cancelletti metallici per l'accesso pedonale alla proprietà pignorata, avente altezza utile interna rilevata variabile da circa m. 2,47 a m. 2,82, delimitata lateralmente dal medesimo muro controterra posto a sostegno del terrapieno e superiormente per mezzo di un tetto a quattro falde avente struttura portante poggiante su pilastri in C.A. verosimilmente costituita da un solaio inclinato in latero-cemento intonacato e non tinteggiato all'intradosso e manto di copertura verosimilmente costituito da tegole portoghesi servito da canali di gronda e tubi pluviali in lamiera preverniciata. Tale pensilina, entro la quale risulta posizionata la centralina del sistema di automazione del cancello di accesso alla proprietà (del quale non è stato verificato il funzionamento in sede di sopralluogo – vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 - foto nn. 13, 14 e 18**) risulta collegata all'area

pavimentata antistante il prospetto sud-ovest del fabbricato di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 per mezzo di una scala delimitata lateralmente da muri controterra in C.A. ed avente alzata pressochè costante e pedata di dimensione variabile (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 37, 38 e 41**).

Sempre per quanto concerne l'area a verde e camminamenti antistante il prospetto sud-ovest del fabbricato principale facente parte del compendio pignorato si rileva come a servizio della stessa sia posto un sistema d'illuminazione avente quali corpi illuminanti dei globi su palo dei quali non è stato verificato il funzionamento in sede di sopralluogo.

In ordine alle delimitazioni della proprietà si fa presente che in alcuni tratti, sia verso fondi terzi, che internamente al lotto, queste risultano sprovviste di protezioni a valle che si renderà opportuno posare anche ai fini di porre in sicurezza i luoghi.

Stante quanto precedentemente esposto per le restanti aree di pertinenza dei fabbricati si può riferire quanto segue.

Di fatto ai fini della descrizione il compendio in oggetto può definirsi costituito, oltre che dell'area a verde e camminamenti già descritta, di un'ampia area cortilizia costituente la porzione sud dell'intera proprietà e di un'area verde ubicata nella porzione più a nord del complesso pignorato. Sempre ai fini descrittivi tali aree, poste a differente quota altimetrica, possono definirsi suddivise dal muro

controterra in C.A. posto a parziale delimitazione della proprietà in direzione sud e sud-est che nel proprio prospetto sud-ovest presenta altezze fuori terra variabili da circa m. 6,38 a circa m. 7,23 ed in aderenza al quale risulta essere stato edificato il fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205 (vedasi Riprese fotografiche - **Allegato n. 2.2 - foto nn. 27 e 28**). Altro elemento di suddivisione delle due porzioni di compendio immobiliare considerate è rappresentato da un camminamento in battuto di cls retrostante il prospetto sud-ovest del muro controterra già menzionato e delimitato a monte da un secondo muro controterra sempre in C.A. posto a sostegno e contenimento a valle dell'area verde costituente la porzione più settentrionale della proprietà pignorata (vedasi Riprese fotografiche - **Allegato n. 2.2 - foto nn. 9, 10 e 11**). Tale area verde, avente giacitura fortemente acclive con pendenza a salire in direzione sud-ovest / nord-est e tenuta a frutteto, stante l'attuale conformazione del sito, risulta unicamente accessibile pedonalmente dalla strada comunale dell'Erta per mezzo del cancelletto posto entro la recinzione che delimita il compendio immobiliare in direzione nord-est (vedasi Riprese fotografiche - **Allegato n. 2.2 - foto nn. 6**). Attualmente l'area verde risulta altresì accessibile transitando su fondi di terzi distinti in mappa al Fg. 20, nn. 1211 e 1213 servitù questa di cui non è stata rinvenuta traccia. Pertanto ai fini di accedere all'area verde si

dovrà eventualmente prevedere la realizzazione di un cancello
carraio lungo la Strada Comunale dell'Erta oppure di una scala o simili
di collegamento della stessa con l'area cortilizia sottostante e/o con il
fabbricato in corso di costruzione, ciò indipendentemente dalla
realizzazione del tratto di recinzione mancante in corrispondenza del
mappale di terzi di cui al Fg. 20, n. 1211.

Per quanto concerne invece l'area cortilizia costituente la porzione
meridionale della proprietà pignorata questa, accessibile per mezzo
del cancello carraio prospiciente sulla Strada Provinciale 241, oltre
che dal già menzionato muro controterra in C.A. risulta delimitata in
loco dal muro controterra posto a contenimento del terrapieno
antistante il prospetto principale del fabbricato di abitazione nonché
dal muro in C.A. collocato sul retro del medesimo immobile ed
edificato a confine con fondo di terzi di cui al Fg. 20, n. 405.

Tale area cortilizia, adibita a spazio di sosta e manovra di automezzi
ed avente giacitura pressochè pianeggiante ad eccezione della
porzione più a sud, risulta in larga parte asfaltata con esclusione della
sola superficie contenuta tra il prospetto nord-est del fabbricato
principale ed il paramento sud-est del muro controterra, collegata
alla restante area cortilizia per mezzo di una rampa asfaltata ed
avente pavimentazione in battuto di cls servita da un sistema di
allontanamento delle acque meteoriche costituito da griglie a
pavimento (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn.**

20, 21, 22, 23, 24 e 25).

In ordine alle aree e sistemazioni esterne costituenti il compendio immobiliare pignorato, lo scrivente C.T.U., a seguito della presa visione dello stato dei luoghi in occasione degli accessi sulla località effettuati in data 24.02.2014, può riferire che queste si presentano nel primo tratto in discreto stato manutentivo. La parte di cortile prossima ai due immobili si sconnessa in alcuni punti e/o da completare.

In ordine ai muri controterra, ed in particolare a quello di maggiori dimensioni in aderenza al quale risulta essere stato edificato il fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205, questo nel proprio paramento sud-ovest risulta caratterizzato da rilevanti percolamenti superficiali d'acqua connessi verosimilmente all'assenza e/o insufficienza di drenaggi a tergo del manufatto e/o di elementi di raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche dal terreno retrostante (quali per esempio "barbacani").

Tali percolamenti, cui conseguono evidenti alterazioni cromatiche, risultano interessare per lo più la parte bassa della muratura ed il punto di riduzione di sezione della medesima estendosi sino a piano terra del fabbricato in corso di costruzione, e comportano l'accumulo di rilevanti quantità d'acqua nella porzione di cortile pavimentata in battuto di cls posta al piede della muratura (vedasi Riprese fotografiche - **Allegato n. 2.2 - foto nn. 27, 28 e 31**). Per quanto

concerne il muro controterra di minori dimensioni edificato a monte del manufatto precedentemente citato questo presenta lievi alterazioni cromatiche alla sommità ed alla base connesse verosimilmente all'azione degli agenti atmosferici protratta nel tempo (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 9, 10 e 11**).

Spostando l'attenzione al terrapieno destinato a verde e camminamenti antistante il prospetto principale del fabbricato di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13, in particolare per quanto concerne l'area pavimentata più prossima alla facciata dell'edificio, si rileva come questa risulti in parte essere stata rimossa e non ripristinata (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 35**) e come nelle fughe esistenti tra gli elementi costituenti la pavimentazione, si rilevi la presenza di specie erbacee infestanti (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 32 e 33**). Si rileva altresì una difformità nella quota della pavimentazione in corrispondenza della scala esterna di accesso al piano primo del fabbricato di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto n. 36**).

Per quanto concerne poi la scalinata esterna posta a collegamento della pensilina d'ingresso alla proprietà con l'area pavimentata antistante si rilevano alterazioni cromatiche sulle alzate nonché sulle pareti poste a delimitazione della medesima ove sono altresì evidenti

esfoliazioni e distacchi dell'intonaco, degni questi connessi verosimilmente all'azione degli agenti atmosferici protratta nel tempo, evidenti anche nella parte bassa delle murature poste a delimitazione della già citata pensilina (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 37 e 38**).

Relativamente poi al muro controterra posto a sostegno e contenimento del terrapieno antistante il fabbricato di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 si rilevano alterazioni cromatiche del paramento con esfoliazioni e distacchi d'intonaco localizzate per lo più in corrispondenza dei barbacani realizzati nella muratura ai fini dell'allontanamento delle acque meteoriche. Altresì si rilevano evidenti distacchi d'intonaco nella porzione di paramento murario posta a confine con la proprietà di terzi di cui al Fg. 20, n. 405 (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 16, 17, 18 e 19**).

Di seguito si procede nella descrizione dei fabbricati facenti parte del compendio immobiliare pignorato.

3.1.2) Fabbricato entrostante ad area di cui a Catasto Terreni al Fg. 20, n. 1204 e censito al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13

Per la costruzione di tale fabbricato, costituente elemento principale del compendio immobiliare pignorato, veniva depositata domanda di licenza per opere edilizie prot. n. 592 del 22.04.1976 volta alla presentazione di “... progetto di nuova costruzione ad uso di

compleso produttivo laboratorio – magazzino e abitazione ...”, inerente anche l’aderente costruzione di terzi insistente su fondo attualmente censito al Fg. 20, n. 405, a seguito della quale non veniva rilasciato alcun provvedimento da parte dei pubblici uffici ma i cui elaborati grafici allegati riportano il timbro del Comune di Sommariva Perno (CN), nonché la firma degli allora Sindaco e tecnico comunale, condizione per la quale, come comunicato da parte del personale dell’Ufficio Tecnico Comunale in occasione di accesso effettuato in data 19.03.2014, il provvedimento può intendersi rilasciato con riferimento alla documentazione presentata (vedasi Richiesta e copia pratiche edilizie – **Allegato n. 6**). Alla pratica sopra citata seguivano successivi provvedimenti di cui al punto **8.1** della presente.

Tale fabbricato, libero a tre lati ed edificato in aderenza di immobile di terzi in direzione nord-ovest, si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo o sottotetto) oltre a piano interrato il tutto collegato a mezzo scala interna all’immobile, presenta verosimilmente struttura portante costituita da pilastri in C.A. ed orizzontamenti in latero – cemento, copertura a due falde con testa di padiglione e linea di colmo orientata in direzione nord-ovest / sud-est e manto presumibilmente in tegole di cemento tipo “portoghesi” posato su sottostante solaio inclinato in latero-cemento e caratterizzato dalla presenza di velux ed abbaini costituenti aperture a servizio dei locali ubicati a piano secondo o

sottotetto (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 39, 40, 41, 4647, 48 e 49**). La copertura risulta servita da un sistema di allontanamento delle acque meteoriche costituito da canali di gronda e tubi pluviali in lamiera preverniciata. Relativamente alle murature perimetrali è possibile riferire che queste, data l'epoca di costruzione del manufatto, siano state verosimilmente edificate con la tecnica della cassavuota e che entro l'intercapedine posta a separazione dei paramenti interno ed esterno delle stesse non sia stato posato in opera alcun elemento di isolamento termico/acustico. Va altresì riferito che i piani primo e secondo o sottotetto dello stabile presentano una maggiore impronta rispetto al piano terra e risultano in parte aggettanti su cortile interno in direzione sud-est (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 42**).

Per quanto concerne il prospetto principale del fabbricato, rivolto verso sud-ovest, questo si organizza su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo o sottotetto). Dal punto di vista compositivo la facciata principale dell'immobile, caratterizzata da aperture pressochè allineate verticalmente ed aventi le medesime dimensioni delimitate da serramenti in legno con vetro doppio protetti da gelosie in legno e, per le sole aperture ubicate a piano sottotetto, da zanzariere avvolgibili e gelosie scorrevoli poste sul filo esterno del prospetto, questa si caratterizza per il presentare un avancorpo costituito da ampio porticato di accesso comune e

soprastante terrazzo coperto a servizio dei locali ubicati a piano primo la cui copertura si attesta a quota minore rispetto a quella del corpo principale dell'immobile. Una scala esterna collega il terrapieno antistante la costruzione con il piano primo. Dal punto di vista materico tale prospetto presenta finitura superficiale in mattoni paramano, ciò ad eccezione della sola pilastratura e delle murature a piano terra del porticato le quali si presentano intonacate e tinteggiate di bianco. I cornicioni delle coperture risultano tinteggiati in giallo. Sempre sul prospetto principale del fabbricato di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13, nella parte bassa del medesimo si rileva la presenza di una zoccolatura in materiale lapideo costituita da elementi posizionati ad "opus incertum" (vedasi Riprese fotografiche - **Allegato n. 2.2 - foto nn. 40, 41 e 60**).

Per quanto concerne invece le altre facciate dello stabile è possibile riferire quanto segue.

Il prospetto sud-ovest, elevato su due piani fuori terra (oltre a sottotetto adibito ad abitazione), si caratterizza a piano terra per la presenza di due ampi portoni metallici di colore grigio, con specchiature traslucide nella parte alta, costituenti ingresso al locale magazzino ubicato al sopra menzionato livello dell'immobile, definiti da una pilastratura in C.A. a vista con terminazione costituita da porzioni d'arco a tutto sesto. Diversamente a piano primo, aggettante rispetto al filo facciata del piano terra, il prospetto

presenta due aperture e risulta finito superficialmente per mezzo di una muratura in mattoni paramano (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 39 e 42**).

In ordine poi al prospetto nord-est della costruzione questo risulta elevato su due piani fuori terra oltre a sottotetto con destinazione abitativa, avente finitura superficiale in intonaco non tinteggiato a piano terra ed in mattoni paramano ai livelli superiori. Caratterizzano tale facciata dell'immobile due balconi ubicati a piano primo ed aggettanti rispetto al filo facciata protetti a valle da una ringhiera metallica dal semplice disegno ed un loggiato a piano secondo o sottotetto arretrato rispetto al filo facciata e protetto da una sorta di abbaino (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 46, 47 e 48**).

La presenza di aperture nella parte alta del magazzino ubicato a piano terra, insistenti sui prospetti sud-ovest e nord-est, stanti le altezze del locale, denota la possibilità che si era verosimilmente riservata la proprietà di realizzare un piano e/o soppalco intermedio dotato d'illuminazione e ventilazione naturali.

Come rilevato in occasione dei sopralluoghi effettuati sulla località in data 24.02.2014, 06.03.2014 e 12.03.2014 all'esterno il fabbricato di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13, si presenta in discreto stato manutentivo. Si rilevano comunque diffusi distacchi d'intonaco sulla pilastratura caratterizzante il piano terra del prospetto sud-est dello

stabile (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 43, 44, 45**).

Sempre in merito a tale facciata si rileva come i portoni collocati a piano terra risultino bisognevoli di un ripristino della tinteggiatura e come in prossimità dei medesimi siano stati posati in opera pozzetti nella pavimentazione del cortile in corrispondenza dei quali si rilevano lievi avvallamenti del manto in asfalto (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto n. 23**).

Spostando l'attenzione sul prospetto nord-est del fabbricato si rileva come la parte bassa di tale facciata, costituita da un muro in C.A., si presenti non intonacata. Si rilevano ferri di ripresa per l'eventuale realizzazione di opere di ampliamento (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto n. 48**). Si rilevano altresì alterazioni cromatiche nella tinteggiatura del cornicione della copertura particolarmente evidenti in corrispondenza del balcone ubicato a piano secondo o sottotetto (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto n. 47**).

Oltre a quanto sopra, sempre in ordine alla copertura, il sottoscritto, a seguito degli accessi effettuati sulla località, ha potuto verificare come la stessa sia servita da un sistema di allontanamento delle acque meteoriche costituito da canali di gronda e tubi pluviali verosimilmente in lamiera preverniciata in mediocre stato manutentivo. Va detto infatti che parte dei canali di gronda presentano ammaccature mentre i tubi pluviali, come bene evidente

sul prospetto sud-est del fabbricato, specialmente nelle sezioni in curva presentano rappezi costituiti da elementi di materiale plastico di vario diametro in parte ancorati al fabbricato mediante sistemazioni provvisorie quali legature in ferro ancorate alle ringhiere dei balconi (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 50 e 51**).

Stante quanto precedentemente esposto si procede di seguito nella descrizione dei locali costituenti il fabbricato di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13. Ai fini della descrizione la presente parte della trattazione sarà strutturata per punti.

Gli allacciamenti e scarichi di acque bianche e nere del fabbricato, previo passaggio in pozzetti, avvengono direttamente nelle condotte comunali poste sulla Strada Provinciale 241.

3.1.2.1) Fabbricato entrostante ad area di cui a Catasto Terreni al Fg. 20, n. 1204 e censito al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 – piano interrato (parte Fg. 20, n. 1204, sub. 11)

A piano interrato del fabbricato costituente elemento principale del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, accessibile sia dall'interno dello stabile per mezzo di una porta in metallo prospiciente sul vano scala posto a collegamento verticale dei vari piani del fabbricato, sia dall'esterno tramite un portoncino metallico prospiciente su area cortilizia e posizionato entro il muro controterra

costituente contenimento del terrapieno antistante il prospetto principale della costruzione (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 39 e 57**), trovano collocazione vani attualmente adibiti a centrale termica e cantina (vedasi Elaborati grafici di rilievo – **Allegato n. 1.5**). Per quanto concerne la porzione d'interrato destinata a centrale termica, costituente la parte del piano più prossima al vano scala interno allo stabile, questa presenta pavimentazione in parte in battuto di cls ed in parte in terra battuta e pareti e solaio intonacati e non tinteggiati. Nella parete posta a delimitazione del locale in direzione nord-ovest si rileva la parziale rimozione dell'intonaco e la presenza di due canne fumarie posate in opera entro la muratura di cui non è nota la natura (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 52, 53, 54 e 55**).

Entro la centrale termica trovano collocazione un bruciatore a gasolio ed altri elementi d'impiantistica costituenti verosimilmente corpo principale dell'impianto di riscaldamento posto a servizio dei locali abitativi, il cui approvvigionamento di combustibile, come verbalmente riferito dall'esecutato XXXXXXXXXXXX Xxxxxx, avviene per mezzo di un serbatoio interrato posizionato entro il terrapieno antistante il prospetto sud-ovest del fabbricato di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 33 e 34**). In ordine a quanto sopra il sottoscritto C.T.U. precisa che in sede di sopralluogo non si è proceduto alla verifica del

funzionamento del bruciatore e, più in generale dell'impianto di riscaldamento posto a servizio dell'immobile.

Per quanto concerne poi la porzione di interrato adibita a cantina questa, posta a quota maggiore rispetto alla centrale termica precedentemente descritta, presenta pavimentazione in battuto di cls e murature e solaio intonacati e non tinteggiati. Si rileva come parte dell'orizzontamento posto a delimitazione superiore del vano sia costituito da mattonelle in vetro-cemento, condizione questa che permette una parziale illuminazione naturale del locale (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 56, 57 e 58**).

Stante la loro funzione di locali di pertinenza dell'abitazione tali vani non presentano finiture di pregio e versano in mediocre stato manutentivo: si rileva la presenza di cavi scoperti e di porzioni dell'impianto elettrico ancorate al paramento delle murature e pertanto non posizionati sottotraccia (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 58 e 59**).

Gli ambienti precedentemente descritti, fatta eccezione per le porzioni adibite a sottoscala, presentano altezza utile interna rilevata ridotta e variabile da circa m. 1,77 a circa m. 1,98, e, pertanto inferiore a m. 2,40, altezza normalmente riscontrabile in vani accessori all'abitazione, condizione questa che porta ad individuare tali locali oltre che pertinenziali all'abitazione, anche quali aventi funzione d'intercapedine posta a separazione del fabbricato dal terrapieno

antistante il prospetto sud-ovest del medesimo, considerazione questa di cui sarà tenuto conto in sede di valutazione di quanto oggetto di esecuzione immobiliare.

3.1.2.2) Fabbricato entrostante ad area di cui a Catasto Terreni al Fg. 20, n. 1204 e censito al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 – Piano terra (Fg. 20, n. 1204, sub. 11)

A piano terra il fabbricato di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13, si costituisce, oltre che di un porticato esterno insistente sul prospetto sud-ovest dello stabile e delimitato a tale livello dell'immobile per mezzo di pilastri con soprastanti archi a tutto sesto, di uno spazio di disimpegno/ingresso al vano scala di collegamento dei vari piani dell'immobile e di un ampio magazzino (vedasi Elaborati grafici di rilievo – **Allegato n. 1.5**).

Per quanto concerne il disimpegno/ingresso, fruibile dall'esterno per mezzo di un portoncino in legno, questo presenta caratteristiche analoghe al vano scala di cui lo stesso è parte: le pareti perimetrali, nella parte bassa, risultano intonacate e tinteggiate in tono di rosa mentre la parte superiore (così come i solai e l'intradosso delle rampe delle scale) si presenta finita con tinta bianca; in corrispondenza del cambio di colore del paramento murario è stato posizionato un listello in legno. La pavimentazione si costituisce di materiale lapideo lucidato, verosimilmente granito, in tinta rosata, finitura questa

anche utilizzata quale zoccolatura nonché per il rivestimento di pedate ed alzate delle rampe della scala posta a collegamento dei vari piani dell'immobile la quale si presenta protetta a valle per mezzo di una ringhiera metallica con borchie verniciata e corrimano in legno ancorata alla struttura portante della scala tramite imbullonaggio e, seppur localmente, non ben vincolata alla medesima (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 67, 68 e 69**). Il disimpegno/ingresso a piano terra, così come l'intero vano scala si presentano in discreto stato manutentivo pur essendo verosimilmente bisognevole di una ritinteggiatura: va comunque rilevata la presenza di segni di esfoliazione della tinteggiatura con distacco di materiale interessanti la parete del vano scala più prossima al portoncino metallico di accesso al piano interrato per un'altezza di circa m. 0,60 dal piano pavimento riconducibili verosimilmente a problematiche di umidità da risalita capillare (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto n. 70**).

In ordine invece al magazzino ubicato a piano terra, accessibile oltre che dall'interno tramite il già menzionato vano scala, anche dall'esterno per mezzo di due ampi portoni insistenti sul prospetto sud-est dello stabile (aventi dimensioni tali da permettere l'accesso con veicoli al locale) e di un portoncino metallico insistente sulla facciata nord-est dell'immobile, lo scrivente, a seguito dei sopralluoghi effettuati, può riferire che tale ambiente (attualmente

in larga parte occupato da materiale di vario genere) all'attualità si presenta al rustico con pavimentazione in cls e solaio e murature perimetrali (in parte in muratura ed in parte in C.A.) non intonacate ne tinteggiate.

Tale locale, avente altezza utile netta rilevata pari a circa m. 4,55 (ad eccezione della sola porzione più settentrionale avente piano pavimento a quota maggiore ed altezza utile interna pari a m. 4,49), oltre che dalle aperture già precedentemente citate, risulta illuminato naturalmente per mezzo di tre finestre a nastro con telaio in metallo e vetro semplice insistenti sul prospetto nord-est del fabbricato nonché tramite ulteriori tre finestre con telaio in legno e vetro doppio, queste ultime apribili, insistenti sulla facciata principale dello stabile.

Il locale risulta servito da luci al neon posizionate a soffitto, delle quali non è stato verificato il funzionamento in sede di sopralluogo, ed entro il medesimo risulta collocato un pannello con apposti n. 3 contatori dell'energia elettrica posti verosimilmente a servizio dell'intero stabile, nonché una presa dell'alta tensione. I cavidotti per l'impianto elettrico risultano a vista in quanto in parte incassati nella muratura e non sigillati, come pure risultano a vista delle tubazioni in plastica verticali aventi verosimilmente funzione di raccolta di acque bianche e/o sporche (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – da foto n. 61 a foto 66**).

Il magazzino sopra descritto, stante anche l'attuale utilizzo cui lo stesso è adibito (ricovero mezzi e materiale) si presenta in mediocre stato manutentivo.

3.1.2.3) Fabbricato entrostante ad area di cui a Catasto Terreni al Fg. 20, n. 1204 e censito al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 – Piano primo (parte Fg. 20, n. 1204, sub. 12)

A piano primo del fabbricato di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13, accessibile sia per mezzo del vano scala interno allo stabile, sia dall'esterno tramite una scala insistente sul prospetto principale dell'immobile posta a collegamento dell'area verde antistante il medesimo con il terrazzo ubicato al livello dello stabile ivi descritto, risulta ubicata un'unità abitativa sviluppata su un unico piano e composta da due disimpegni, cucina, pranzo, soggiorno, tre camere, due bagni e ripostiglio oltre a due balconi e terrazzo (vedasi Elaborati grafici di rilievo – **Allegato n. 1.5**).

Tali locali, aventi altezza utile interna rilevata pari a circa m. 2,98, presentano caratteristiche variabili. Per quanto concerne il disimpegno prospiciente sul terrazzo (costituente verosimilmente ingresso all'unità abitativa ubicata a piano primo dall'esterno, e, più precisamente dall'area verde antistante il fabbricato in oggetto), l'adiacente zona pranzo e la cucina queste presentano caratteristiche analoghe quali pavimentazione costituita da piastrelle,

verosimilmente in gres-porcellanato, di forma rettangolare e color
bruno, e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Unica eccezione a quanto sopra è costituita dai paramenti murari del
locale cucina i quali presentano rivestimento in piastrelle rettangolari
in toni di giallo con inserti a decoro, presumibilmente in
monocottura, avente altezza rilevata da piano pavimento pari a circa
m. 1,50 (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 74, 75,
76, 77, 78, 79, 80 e 81**).

Per quanto concerne poi il soggiorno ubicato, analogamente agli altri
locali descritti, nella porzione meridionale del piano primo del
fabbricato, questo, avente doppia aria, presenta pavimentazione
costituita da elementi, presumibilmente in gres porcellanato, di varia
forma aventi finitura superficiale levigata e colorazione in toni di
rosa, pareti rivestite con carta da parati con motivi a decoro nella
parte alta in tinta giallo, e soffitto intonacato e tinteggiato di bianco
(vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 83 e 84**).

Relativamente al secondo disimpegno, alle tre camere da letto ed al
ripostiglio, il sottoscritto C.T.U., a seguito dei sopralluoghi effettuati,
può riferire che questi presentano tutti la medesima pavimentazione
costituita da piastrelle di color bruno con bordo in parte rettilineo ed
in parte curvilineo, presumibilmente in gres porcellanato e solaio
intonacato e tinteggiato di colore bianco, finitura questa
caratterizzante anche le pareti del disimpegno. In ordine invece alle

pareti delle tre camere da letto e del ripostiglio queste presentano rivestimento in carta da parati di vario colore e motivo (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 71 e 72, 85, 86, 92, 93, 94).**

In ordine ai due bagni il primo, di minori dimensioni e più prossimo al vano scala interno al fabbricato, presenta pavimentazione verosimilmente in monocottura di colore ocra gialla e solaio e pareti intonacati e tinteggiati di bianco ad eccezione della parte bassa ove risulta posato un rivestimento in monocottura avente medesima colorazione della pavimentazione ed altezza rilevata pari a circa m. 2,00. Tale locale risulta dotato di lavabo, tazza, bidet ed attacco per la lavatrice (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 87, 88 e 89).**

Il secondo bagno, di maggiori dimensioni, presenta pavimentazione in monocottura in toni di ocra gialla e murature rivestite nella parte bassa per mezzo di piastrelle in monocottura color ocra gialla con inserti a decoro (altezza rivestimento pari a circa m. 1,98) ed intonacate e tinteggiate di bianco, analogamente al soffitto, nella parte alta. Tale bagno è dotato di due lavabi, tazza, bidet, doccia e vasca (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 90 e 91).**

Per quanto concerne gli impianti posti a servizio di quanto ubicato a piano primo del fabbricato pignorato di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11,

12 e 13, a seguito dei vari accessi in loco è possibile riferire che entro tutti i locali sono posizionati corpi illuminanti a soffitto (dei quali non è stato verificato il funzionamento) nonché termosifoni in alluminio costituenti terminali in ambiente dell'impianto di riscaldamento posto a servizio dell'intero immobile verosimilmente non utilizzato costantemente essendo presenti una stufa a legna nella zona pranzo ed una stufa a pellet nel disimpegno costituente la porzione centrale del piano (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 72, 76 e 99**). Oltre a ciò si rileva la presenza di un boiler posizionato a parete entro il bagno di minori dimensioni (elemento anche questo del quale non è stato verificato il funzionamento – vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 89**). Ancora relativamente ai locali collocati a piano primo e, più in generale all'intero fabbricato di cui gli stessi fanno parte, come verbalmente riferito dall'esecutato XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx, questi si presentano allacciati alla pubblica fognatura.

I locali ubicati a piano primo, seppur verosimilmente abitati continuativamente dall'esecutato XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx sino alla data di decesso di quest'ultimo (ossia al 25.02.2014), si presentano in mediocre stato manutentivo: alcuni corpi dell'impianto elettrico non risultano ben posizionati entro la muratura e si rilevano cavi scoperti dei quali quello di alimentazione del boiler posto nel bagno di minori dimensioni caratterizzato da una certa "provvisorietà" in quanto

scoperto (“volante”) e verosimilmente posato in periodo successivo alla realizzazione dell’intero impianto (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 73 e 89**). Sempre nel bagno sopra citato, allo scopo di installarvi il boiler, è stata praticata una traccia verticale nella muratura quale sede della derivazione dell’impianto idrico da porre a servizio dell’apparecchio menzionato il cui ripristino a regola d’arte, qualora non si trovino in commercio elementi in monocottura analoghi a quelli posati o comunque assimilabili a questi ultimi dal punto di vista estetico, comporterà verosimilmente la sostituzione dell’intero rivestimento a parete (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto n. 89**). Oltre a quanto sopra nelle camere da letto si rilevano isolati distacchi della carta da parati dal sottostante paramento murario particolarmente evidenti in corrispondenza del punto di contatto tra pareti e solaio (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto n. 86**).

Altresì è possibile riferire circa il fatto che i locali si presentano bisognevoli di una ritinteggiatura: in particolare nella zona pranzo, ove trova collocazione una stufa a legna, si rilevano evidenti “annerimenti” delle pareti e del solaio (particolarmente rilevanti in corrispondenza dei travetti di tale elemento edilizio) connessi presumibilmente a depositi superficiali di fuliggine protratti nel tempo (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 76 e 77**). Infine, sempre a piano primo, si rileva come parte delle tende

esterne poste a protezione del terrazzo e delle aperture insistenti sul prospetto sud-ovest si presentino particolarmente usurate e con strappi (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto n. 82**). In occasione dei sopralluoghi effettuati si è preso atto di come l'unità immobiliare ubicata a piano primo risultasse pressoché totalmente arredata in quanto verosimilmente utilizzata con continuità dal Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (deceduto il 25.02.2014) e con minor frequenza dai propri familiari.

3.1.2.4) Fabbricato entrostante ad area di cui a Catasto Terreni al Fg. 20, n. 1204 e censito al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 – Piano secondo o sottotetto (Fg. 20, n. 1204, sub. 13)

A piano secondo del fabbricato di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 (accessibile per mezzo del vano scala costituente elemento di collegamento verticale dei vari livelli dello stabile), in origine edificato quale sottotetto e successivamente oggetto di recupero a fini abitativi con condono edilizio (per il quale si fa rimando al successivo punto 8 e sottopunti), cui seguiva rilascio da parte della Pubblica Amministrazione di certificato di abitabilità che ne legittimava l'uso, trova collocazione un'unità abitativa completa ed autonoma da quanto collocato a piano primo, tranne che per parti comuni ed impiantistica, composta da disimpegno, tre camere di cui una con predisposizioni per l'installazione di una cucina, antibagno,

bagno, quattro ripostigli oltre a balcone realizzato entro il perimetro della costruzione. Detti locali, proprio in quanto ubicati a piano sottotetto, presentano altezze utili interne rilevate variabili, a seconda dell'ambiente considerato, da circa m. 1,47 a circa m. 3,71 per quanto destinato ad uso abitativo e da circa m. 0,90 a m. 2,13 per i vani ad uso ripostiglio (vedasi Elaborati grafici di rilievo – **Allegato n. 1.5**).

Tali locali presentano caratteristiche variabili. Il disimpegno, la camera con predisposizioni cucina con annesso ripostiglio ove trova collocazione un lavabo e la camera collocata ad est del già menzionato disimpegno, presentano tutti pavimentazione costituita da piastrelle quadrate verosimilmente in gres porcellanato di color bruno mentre la terza camera, l'anti-bagno ed il bagno presentano pavimentazione costituita presumibilmente dal medesimo materiale sopra menzionato in tinta più chiara. Per quanto concerne i restanti vani, tutti adibiti a ripostiglio, questi presentano invece pavimentazione costituita da piastrelle rettangolari di color bruno (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – da foto n. 97 a foto n. 117**).

Le pareti ed i solai dei locali risultano tutti intonacati e tinteggiati di bianco: uniche eccezioni a quanto sopra riguardano le pareti della camera posta ad est del disimpegno le quali risultano rivestite con carta da parati con motivi a decoro in tinta azzurra e le pareti dei

locali bagno (dotato di vasca, tazza e bidet) ed antibagno (ove trova collocazione un lavabo) rivestiti per l'intera altezza mediante piastrelle rettangolari in toni di ocre gialla verosimilmente in monocottura (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 109, 110, 111, 112 e 113**).

Oltre a quanto sopra si rileva come le pareti poste a delimitazione della camera più prossima al vano scala in direzione sud-est e sud-ovest risultino rivestite da piastrelle di colore bianco con inserti a decoro, il tutto verosimilmente in monocottura, per un'altezza dal piano pavimento rilevata di circa m. 1,51 e come sulle pareti poste a delimitazione dell'adiacente ripostiglio verso meridione sia stato posato in opera un rivestimento, avente altezza rilevata dal piano pavimento pari a circa m. 1,57, costituito da piastrelle in tono di giallo presumibilmente in monocottura (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 100 e 103**). L'aerazione ed illuminazione naturale di tutti i locali, ad eccezione dei tre vani ad uso ripostiglio di minori dimensioni e dell'antibagno i quali non sono serviti da aperture, è garantita da serramenti in legno con vetro doppio posati in opera verosimilmente contestualmente all'edificazione dell'immobile. La sola camera più prossima al vano scala risulta servita da un serramento tipo "velux" installato nel solaio di copertura ed avente vetro doppio la cui lastra esterna in occasione dei sopralluoghi in loco si presentava rotta (vedasi Riprese

fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 101 e 102**).

Per quanto concerne l'impiantistica posta a servizio dei locali ubicati a piano secondo o sottotetto lo scrivente C.T.U., a seguito dei sopralluoghi effettuati in data 24.02.2014, 06.03.2014 e 12.03.2014, può riferire che questi risultano tutti dotati di corpi illuminanti (dei quali non è stato verificato il funzionamento) nonché di termosifoni in alluminio (ciò ad eccezione dei tre vani di minori dimensioni individuati sugli elaborati grafici di rilievo quali "ripostiglio" – vedasi Elaborati grafici di rilievo – **Allegato n. 1.5**) costituenti terminali in ambiente dell'impianto di riscaldamento posto a servizio dell'intero immobile (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto n. 99**).

Nella camera più prossima al vano scala di collegamento verticale con gli altri piani dello stabile (individuata sugli elaborati grafici di rilievo con la dicitura "camera con predisposizioni cucina" – vedasi Elaborati grafici di rilievo – **Allegato n. 1.5**) si rileva la presenza a parete degli attacchi per il lavabo ed il gas di uso domestico (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto n. 100**).

Sempre in ordine all'impiantistica posta a servizio dei locali ubicati a piano secondo o sottotetto si rileva la presenza nella camera di maggiori dimensioni (in precedenza verosimilmente utilizzata quale ufficio visto l'arredamento ivi collocato) di prese elettriche con interruttori "acceso/spento" e canaline in plastica esterne alla muratura per l'alloggiamento dei cavi elettrici (vedasi Riprese

fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 107 e 108**).

In ordine allo stato di conservazione dei locali ubicati a piano secondo o sottotetto il C.T.U., effettuati i sopralluoghi presso i medesimi, può riferire quanto segue. Gli ambienti, seppur in discreto stato di manutenzione, risultano bisognosi di una ritinteggiatura. In particolare si rilevano alterazioni cromatiche delle pareti in corrispondenza dei termosifoni (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto n. 112**). Oltre a ciò si rilevano evidenti alterazioni cromatiche ed esfoliazioni d'intonaco (riconducibili presumibilmente a limitati fenomeni di umidità) del solaio posto a delimitazione superiore del locale ripostiglio più prossimo al vano scala in corrispondenza del punto di contatto del medesimo con la struttura dell'abbaino costituente elemento di illuminazione naturale del vano (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 104 e 105**).

Tali degradi si rilevano altresì sul solaio posto a delimitazione dei due ripostigli ubicati nella posizione più meridionale del piano secondo o sottotetto dello stabile (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 114, 115, 116 e 117**).

Oltre a ciò si rilevano alterazioni cromatiche in esterno in corrispondenza del paramento murario posto a delimitazione del balcone in direzione sud-est (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 119**).

I locali ubicati a piano secondo o sottotetto si presentano in parte

arredati.

A margine di quanto esposto relativamente al fabbricato di abitazione di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13, non sono state reperite ne presso i pubblici uffici, ne presso la proprietà, alcune certificazioni di corretta esecuzione degli impianti ne di collaudi statici o simili.

3.1.3) Fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui a Catasto Terreni al Fg. 20, n. 1205 e censito al N.C.E.U. Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2

Tale immobile, collocato a sud-est del fabbricato principale facente parte del compendio immobiliare pignorato risulta, essere stato edificato, per quanto concerne il piano terra, a seguito di Concessione edilizia onerosa n. 2/95 rilasciata in data 19.01.1996, e, relativamente al piano primo, in forza di Concessione edilizia onerosa n. 56/2000 rilasciata in data 29.09.2000 e successiva variante (vedasi punto 8 e sottopunti della presente).

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo) collegati verticalmente per mezzo di una scala metallica esterna insistente sul prospetto nord-ovest dello stabile. La costruzione risulta edificata a ridosso di un preesistente muro controterra che ne delimita il piano terra in direzione sud-est e nord-

est. Oltre a quanto già esposto al di sopra del piano primo si rileva la presenza di un vano sottotetto non abitabile né agibile viste le altezze utili interne avente funzione di intercapedine di separazione dei locali in corso di costruzione dalla soprastante copertura.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta struttura portante costituita da pilastri in C.A. (in parte a pianta quadrata e realizzati in opera ed in parte a pianta circolare, elementi questi ultimi verosimilmente prefabbricati), orizzontamenti in latero-cemento e manto di copertura in tegole di laterizio di color bruno sorretto da un'orditura secondaria in legno poggiante su puntoni anch'essi in legno. All'intradosso il tetto presenta cornicione finito con perlinatura in legno (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 120, 121, 122, 123, 124, 127 e 128**). La copertura, entro la quale sono stati posati in opera serramenti tipo “velux” per l'illuminazione dei locali a piano primo, presenta faldaleria metallica e risulta servita da un sistema di allontanamento delle acque meteoriche costituito da canali di gronda realizzati con il medesimo materiale utilizzato per la già menzionata faldaleria e tubi pluviali in plastica (P.V.C.) aventi carattere provvisorio (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 125 e 127**).

Per quanto concerne le pareti perimetrali della costruzione, ed in particolare quelle poste a delimitazione dei locali a piano primo, queste presentano finitura ad intonaco non tinteggiato sia a lato

esterno che interno.

In ordine ai prospetti questi si presentano dal semplice disegno: la facciata principale dell'immobile presenta tre ampie aperture a piano terra la cui dimensione è determinata dal passo della pilastratura della costruzione ed in allineamento delle medesime, a piano primo si rileva la presenza di tre aperture (portefinestre) attualmente prive di serramento. Sempre a piano primo si rileva la presenza di un ballatoio che si estende sull'intera lunghezza dei prospetti sud-ovest e nord-ovest protetto a valle per mezzo di una ringhiera metallica dal semplice disegno avente presumibilmente carattere provvisorio e caratterizzata per il presentare ampi vuoti nel tratto posto a protezione dell'orizzontamento in direzione nord-occidentale (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 122**).

Stante quanto sopra esposto circa il prospetto principale dell'immobile è possibile riferire che la facciata nord-ovest presenta caratteristiche analoghe al medesimo, così come quella rivolta a sud-est, realizzata a confine con fondi di terzi, sulla quale si rileva la presenza di una finestra a piano primo e di un'apertura per l'ispezione del soprastante vano sottotetto accessibile dall'esterno per mezzo di una scala a pioli o simili (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 120, 121 e 124**).

Internamente il fabbricato si costituisce di un porticato aperto a due lati a piano terra avente altezza utile interna rilevata pari a circa m.

4,03, pavimentazione in battuto di cls, solaio non intonacato e, analogamente alle pareti perimetrali, non tinteggiato. Entro il porticato a piano terra trova collocazione una fossa per la manutenzione degli automezzi protetta da elementi metallici della quale non è stato possibile determinare la profondità vista la presenza nei vari accessi effettuati in loco di veicoli che ne impedivano l'ispezione (vedasi Elaborati grafici di rilievo – **Allegato n. 1.5** e Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 129, 130, 131 e 132**). A piano primo l'immobile si costituisce invece di locali in corso di costruzione (attualmente utilizzati quale ricovero di attrezzatura e materiale di vario genere) aventi altezza utile interna rilevata pari a circa m. 2,82 i quali si presentano ultimati nelle murature interne ed esterne le quali risultano intonacate analogamente ai solai. A seguito dei sopralluoghi effettuati in loco si rileva come siano state già in parte eseguite opere impiantistiche quali l'impianto elettrico e le predisposizioni per l'installazione degli arredi bagno in uno dei locali. Risultano ancora invece da realizzare i sottofondi e le pavimentazioni, la posa dei serramenti interni ed esterni, la tinteggiatura dei locali in interno ed esterno e gli eventuali rivestimenti a parete ove previsti (vedasi Elaborati grafici di rilievo – **Allegato n. 1.5** e Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – a foto n. 133 a foto n. 142**).

Stante quanto sopra, sempre ai fini di rendere un quadro esaustivo

delle condizioni dell'immobile ed in particolare degli impianti posti a servizio del medesimo è possibile riferire circa la presenza a piano terra di una presa di corrente a 380 V e di neon collocati a soffitto del porticato aperto, tutti elementi questi dei quali non è stato verificato il funzionamento in sede di sopralluogo (vedasi Riprese fotografiche - **Allegato n. 2.2 - foto n. 131**).

In ordine allo stato manutentivo del fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205 a piano terra si rilevano diffusi ristagni d'acqua sulla pavimentazione in battuto di cls derivanti da percolamenti interessanti in particolare il paramento sud-ovest del muro controterra che costituisce delimitazione di tale livello dell'immobile in direzione nord-est analoghi a quelli già descritti al punto **3.1.1** della presente (vedasi Riprese fotografiche - **Allegato n. 2.2 - foto n. 132**). Al fine di risolvere tale problematica si renderà necessario, ove possibile, intervenire a tergo del muro controterra o, qualora ciò risultasse di difficile esecuzione, prevedere la realizzazione di una controparete interna all'immobile, immorsata nel terreno, con formazione di un'intercapedine di risanamento (anche di modesto stacco dal muro in C.A.) dotata di canaletta alla base per la raccolta e l'allontanamento delle acque di percolamento interessanti il muro controterra ed evitare quindi il propagarsi di umidità su pareti e pavimento.

Oltre a ciò sempre in esterno ed in particolare a piano primo si

rilevano fessurazioni dell'intonaco. Nello specifico sul prospetto nord-ovest è visibile una fessurazione orizzontale all'altezza delle architravi delle aperture mentre sulla facciata sud-est si rileva una fessura verticale in corrispondenza dello spigolo formato tra tale fronte del fabbricato ed il prospetto sud-ovest (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 123 e 126**): fessurazioni queste cui si dovrà porre rimedio, previo sondaggi, mediante la posa di idonee reti porta-intonaco avente funzione di “ricucitura”. Sempre sul prospetto sud-est, e precisamente sullo spigolo più a settentrione del medesimo, si rileva un restringimento della muratura perimetrale dell'immobile in corrispondenza, verosimilmente, del punto di contatto tra il preesistente muro controterra e quanto oggetto di più recente realizzazione nonché una differente finitura superficiale del paramento murario il quale si presenta lasciato al rustico nella parte bassa ed intonacato per la restante porzione (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto n. 125**).

Oltre a quanto sopra il sottoscritto C.T.U. in occasione dei sopralluoghi effettuati sulla località in data 24.02.2014, 06.03.2014 e 12.03.2014 ha rilevato evidenti, seppur localizzate alterazioni cromatiche della perlinatura costituente finitura all'intradosso della copertura del fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205 (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto n. 128**).

Si fa notare come parte della proiezione a terra della copertura del fabbricato risulti insistente su fondi di terzi e come sul prospetto sud-est della costruzione siano presenti aperture, viste, balconi e tubazioni poste a distanza inferiore a quanto previsto dal Codice Civile. Tale situazione comporterà verosimilmente l'esecuzione di opere atte al rispetto delle distanze minime civilisticamente previste, ciò fatti salvi eventuali accordi raggiungibili con la proprietà dei fondi terzi confinanti.

A margine di quanto esposto relativamente al fabbricato in corso di costruzione di cui al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, non sono state reperite presso i pubblici uffici, ne presso la proprietà, alcune certificazioni di corretta esecuzione degli impianti ne di collaudi statici o simili, tutte documentazioni queste che dovranno essere verosimilmente prodotte a corredo delle pratiche volte alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile per le quali si fa rimando al punto 8 e sottopunti della presente.

3.1.4) Determinazione delle superfici commerciali degli immobili oggetto di pignoramento e delle superfici nette dei locali

Stante la descrizione degli immobili costituenti il compendio di terreni e fabbricati oggetto di pignoramento di cui ai punti precedenti il sottoscritto C.T.U. procede di seguito nel calcolo della

superficie commerciale degli stessi la quale, come da prassi ed usi professionali per i quali si fa rimando ai contenuti del Titolo III della “Raccolta provinciale degli usi” edizione 2011 edita dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Cuneo, è stata definita a partire dalla Superficie Utile Lorda (S.U.L.) dei locali, calcolata cioè al lordo di murature interne ed esterne, applicando alla stessa coefficienti correttivi in base alle destinazioni d’uso ed all’effettivo stato di conservazione delle singole porzioni di immobile considerate riscontrati in occasione dei sopralluoghi effettuati sulla località in data 24.02.2014, 06.03.2014 e 12.03.2014, ciò allo scopo di tenere in considerazione in sede di stima (vedasi punto 14 del presente elaborato) la differente incidenza delle singoli porzioni di costruito nella definizione del valore dell’intero (a titolo di esempio si è assunta una superficie commerciale pari alla S.U.L. per i vani principali ad uso abitativo mentre per i balconi la stessa è stata quantificata come pari ad 1/2 della superficie utile lorda). Nella determinazione della superficie utile lorda del compendio esecutato (vedasi Determinazione superfici commerciali – **Allegato n. 1.8**), preso atto del fatto che il fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205 si presenta da ultimare, si è proceduto a quantificare un dato per ognuno dei due edifici costituenti la proprietà ciò al fine di potervi poi rapportare una differente valutazione unitaria in sede di stima.

Dato per assunto quanto sopra si procede di seguito al calcolo della superficie commerciale del fabbricato entrostante ad area di cui al Fig. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 la quale contempla anche l'incidenza del vano scala interno allo stabile conteggiato a piani alterni (nello specifico piano terra e secondo o sottotetto. Si precisa che in tale conteggio sono stati considerati i dati inerenti la cantina e C.T. ubicate a piano sotterraneo in quanto, seppur licenziate con tale destinazione, aventi altezza utile interna ridotta e pertanto tale da permettere l'individuazione di tali ambienti non tanto quale veri e propri locali pertinenziali a quanto destinato ad uso abitativo quanto piuttosto quali un'intercapedine posta a separazione dello stabile in oggetto dal terrapieno costituente l'area a verde e camminamenti antistante il prospetto sud-ovest del medesimo:

1) Disimpegno/vano scala a piano terra = 19,21 mq. / 2 =	9,60 mq.
2) Magazzino a piano terra = 128,07 mq. / 4 =	32,01 mq.
3) Porticato a piano terra = 21,73 mq. / 3 =	7,24 mq.
4) Locali abitativi a piano primo = 161,33 mq. / 1 =	161,33 mq.
5) Terrazzo a piano primo = 26,52 mq. / 3 =	8,84 mq.
6) Balcone a piano primo = 3,97 mq. / 2 =	1,98 mq.
7) Balcone a piano primo = 3,10 mq. / 2 =	1,55 mq.
8) Locali abitativi a piano secondo o sottotetto = 111,80 mq. / 1 =	111,88 mq.
9) Ripostigli a piano secondo o sottotetto = 33,90 mq. / 4 =	8,47 mq.

10) Ripostiglio a piano secondo o sottotetto = 21,73 mq. / 4 =	3,00 mq.
11) Vano scala a piano secondo o sottotetto = 10,59 mq. / 2 =	5,29 mq.
12) Balcone a piano secondo o sottotetto = 3,13 mq. / 2 =	1,56 mq.
Superficie commerciale complessiva	352,75 mq.

Il dato questo di cui sopra ai fini della stima (punto 14 del presente elaborato) può ritenersi approssimabile a **mq. 352,00.**

Analogamente a quanto fatto per l'immobile entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 si procede ora nella determinazione della superficie commerciale del fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205 utilizzando la medesima metodologia di calcolo già utilizzata in precedenza:

A) Magazzino-deposito / rimessa	
automezzi a piano terra = 156,75 mq. / 4 =	39,18 mq.
B) Locali in corso di costruzione a piano primo = 128,34 mq. / 1 =	128,34 mq.
C) Locale in corso di costruzione a piano primo	
equiparabile ad intercapedine di separazione	
con muro controterra = 27,27 mq. / 4 =	6,81 mq.
D) Balcone a piano primo = 27,45 mq. / 3 =	9,15 mq.
Superficie commerciale complessiva	183,48 mq.

Il dato dimensionale sopra esposto può essere approssimato ai fini della stima (per la quale si rimanda al punto 14 della presente) a **mq.**

183,00.

Analogamente a quanto fatto per le superfici commerciali degli immobili lo scrivente, come da mandato, ha proceduto alla redazione di elaborati grafici e relative tabelle riportanti le superfici nette dei singoli locali determinate in relazione all'attività di rilievo svolta sulla località in occasione dei vari accessi effettuati per le quali si fa espresso rimando a Determinazione superfici nette locali – **Allegato n. 1.9).**

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;

Ai fini di adempiere a quanto richiesto dal presente punto del quesito sottopostogli, il C.T.U., a fronte di informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe / Stato Civile del Comune di Sommariva Perno (CN) in data 07.02.2014 volte alla verifica dello stato civile degli esecutati e, qualora questi fossero coniugati, all'individuazione del luogo di celebrazione del matrimonio, procedeva nell'acquisizione dei relativi estratti per riassunto atto di matrimonio presso i Comuni ove gli esecutati avevano contratto matrimonio (vedasi Estratti per riassunto atto di matrimonio – **Allegato n. 12).**

Da tale documentazione risulta quanto segue:

- l'esecutato **XXXXXXXXXX Xxxxxxx** (c.f. **XXX XXX XXXXX XXXXX** – deceduto in data 25.02.2014) risulta aver contratto matrimonio con la Signora **XXXXXXXXXX Xxxxxx** (premorta) presso il Comune di Sommariva Perno (CN) in data 31.07.1960 – in ordine a quanto sopra si rileva che sul relativo estratto per riassunto atto di matrimonio è riportata la seguente dicitura “... ANNOTAZIONI MARGINALI: NULLA RISULTA ...”;

- l'esecutato **XXXXXXXXXX Xxxxxxx** (c.f. **XXX XXX XXXXX XXXXX**) risulta aver contratto matrimonio con la Signora **XXXXXXXXXX Xxxxxxx** presso il Comune di Bra (CN) in data 10.06.2006 – in ordine a quanto sopra si rileva che sul relativo estratto per riassunto atto di matrimonio è riportata la seguente dicitura “... ANNOTAZIONI Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni ...”;

- l'esecutato **XXXXXXXXXX Xxxxxxx** (c.f. **XXX XXX XXXXX XXXXX**) risulta aver contratto matrimonio con la Signora **XXXXXX Xxxxxx** presso il Comune di Savigliano (CN) in data 09.09.1984 – in ordine a quanto sopra si rileva che sul relativo estratto per riassunto atto di matrimonio è riportata la seguente dicitura “... ANNOTAZIONI Con atto in data 11-07-1997, a rogito del notaio dott. Marina ZAVATTARO, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti

di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, i signori XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx,
nato in Xxx il x-x-xxxx e XXXXX Xxxxxx, nata a Xxxxxx il XX-X-XXXX,
coniugi, entrambi residenti in Sommariva Perno hanno stipulato
convenzioni matrimoniali ...”;

- l'esecutato XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX)
risulta aver contratto matrimonio con la Signora XXXXXXXX
Xxxxxxxx presso il Comune di Xxxxxxxx (CN) in data XX.XX.XXXX –
in ordine a quanto sopra si rileva che sul relativo estratto per
riassunto atto di matrimonio (sul quale l'esecutato XXXXXXXXXXXX
Xxxxxxxx è individuato con il nominativo XXXXXXXXXXXX
Xxxxxxxx Xxxxxxxx) è riportata la seguente dicitura “... Nel corpo
dell'atto, celebrato mediante rito religioso, trovasi inserita la
dichiarazione di **SCelta DEL REGIME DI SEPARAZIONE** nei rapporti
patrimoniali dei coniugi (2° comma dell'art. 162 del Codice Civile)
...”.

Preso atto di quanto sopra esposto si può affermare che tutti gli
esecutati, ad eccezione del defunto XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx sono
coniugati in regime patrimoniale di separazione dei beni.

In ordine a ciò si rileva come le visure catastali in atti inerenti gli
immobili pignorati, nonché copia aggiornata delle medesime reperite
dallo scrivente a mezzo telematico nel riquadro inerente l'indicazione
dei “diritti e oneri reali” in ragione dei quali gli esecutati sono

proprietari di quanto interessato dal presente provvedimento non riportino precisazione alcuna circa il regime patrimoniale dei debitori, informazione questa attualmente non dovuta in sede di volturazione di beni immobili o simili e, conseguentemente, in sede di visura catastale.

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 quelle attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

A premessa di quanto di seguito esposto si precisa che in ambito al verbale di pignoramento immobiliare cui fa riferimento il presente procedimento (trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Alba – CN – in data 30.07.2012, Reg. Gen. 5.416, Reg. Part. 4.221) i beni eseguiti, pignorati per la complessiva quota di 1/1 di proprietà sono stati così descritti:

“... In Sommariva Perno, Fraz. San Giuseppe:

1) – fabbricato bifamiliare di recente ultimazione – elevato a due piani fuori terra ad uso abitazione (comprendente due alloggi di civile abitazione, uno per ciascun piano), oltre ad un piano seminterrato ad uso magazzino e cantina – il tutto edificato su area in mappa N.C.T. Al Foglio 20 mappale n. 1204, ente urbano di are 8,40 – già mappale 940 ed oggetto di variazione con tipo mappale n. 151574.1/2005 del 26 aprile 2005 – prot. CN0151574, ora censito come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio 20 particella 1204 sub 3 – cat C/2 cl.3, 118 m², Piano T., Fraz. San Giuseppe 55/A;

- Foglio 20 particella 1204 sub 4 – cat A/2 cl. 2, 8 vani, Piano s1-1, Fraz. San Giuseppe 55/A;

- Foglio 20 particella 1204 sub 5 – cat A/2 cl. 2, 5 vani, Piano 2, Fraz. San Giuseppe 55/A;

2) – fabbricato in corso di ultimazione, composto di un piano seminterrato/terreno ad uso portico e ricovero attrezzi e di un soprastante piano ad uso alloggio di civile abitazione – il tutto edificato su area in mappa N.C.T. Al Foglio 20 n. 1205, ente urbano, di are 9,63 – derivante dalla fusione degli originali mappali n.ri 943, 944, 1003, 1004, 1005, 1006 avvenuta con tipo mappale n. 149183.2/2005 del 21 aprile 2005 – prot. CN0149183;

3) – terreni pertinenziali ed accessori ai fabbricati di cui sopra – così censiti in Catasto: Catasto terreni del Comune di Sommariva Perno:

- Foglio 20, n. 939 vigneto are 0,01 RD 0,01 Ra 0,01

- Foglio 20, n. 941 vigneto are 1,39 Rd. 1,83 Ra 1,22

totale are 1,40 Rd. 1,84 Ra. 1,23 ...”.

La descrizione sopra riportata, oltre che conforme con quando indicato in sede “mutuo fondiario lungo termine tasso indicizzato” rogito Not. Marina ZAVATTARO del 28.05.2009, rep. n. 49.696, può ritenersi tale da rispecchiare l’attuale composizione del compendio immobiliare pignorato come riscontrata in loco in occasione dei sopralluoghi effettuati in data 24.02.2014, 06.03.2014 e 12.03.2014: peraltro gli identificativi catastali dei beni (terreni e fabbricati) resi in sede di verbale di pignoramento immobiliare risultano essere i medesimi indicati sulle visure catastali in atti. Relativamente al fabbricato bifamiliare di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 (ex Fg. 20, n. 1204, sub. 3, 4 e 5), individuato in sede di pignoramento quale “... di recente ultimazione ...”, si precisa che sul relativo certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Sommariva Perno (CN) il 02.10.1985, si indica quale data di inizio lavori quella del 10.12.1976 (Richiesta e copia pratiche edilizie – **Allegato n. 6**) per cui alla data attuale lo stesso risulta iniziato da oltre 37 anni.

Oltre a quanto sopra, come meglio esposto ai punti **2.D** e **6** della presente, per il fabbricato bifamiliare è stata depositata variazione catastale Docfa per “frazionamento e fusione” finalizzata alla corretta rappresentazione al N.C.E.U. dell’immobile, a seguito del

quale venivano soppresse le unità immobiliari di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 3, 4 e 5 (oltre ai relativi B.C.N.C. di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 1 e 2) e costituite quelle ora censite al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 (oltre ai relativi B.C.N.C. di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 7, 8, 9 e 10).

Per quanto concerne invece il fabbricato in corso di costruzione lo stesso, non individuato a Catasto Fabbricati alla data della trascrizione del pignoramento (30.07.2012) ma bensì solo a Catasto Terreni tramite Tipo Mappale prot. n. 149.183 del 21.04.2005 con indicazione della corretta intestazione del fondo cui è entrostante, questo è stato oggetto di accatastamento con costituzione delle unità immobiliari di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, per le quali, come meglio specificato al punto **2.D** della presente, dovrà essere depositata Denuncia di Successione integrativa in morte di XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx al fine di ripristinare la serie continua delle trascrizioni inerenti il fabbricato.

A seguito dell'integrazione di cui sopra, nonché dell'avvenuta approvazione del "Modello 26" per la variazione colturale dei fondi di cui al Fg. 20, nn. 939 e 941 (per la quale si fa rimando al punto **6** della presente ed a Modello 26 - **Allegato n. 3.5**), visto l'avvenuto decesso dell'esecutato XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx in data 25.02.2014, come già accennato al punto **2.D** dell'elaborato, si dovrà procedere nella relativa Denuncia di Successione di quanto pignorato.

Stanti le osservazioni poste si può concludere riferendo che "... i dati

nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelle attuali, hanno in precedenza individuato ...” il compendio immobiliare pignorato.

6) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Ai fini di esprimersi circa la necessità o meno di procedere nell'aggiornamento della documentazione catastale (estratto di mappa catastale e schede planimetriche catastali) inerente il compendio immobiliare di terreni e fabbricati pignorato posto in Comune di Sommariva Perno (CN), il sottoscritto C.T.U. procede di seguito alla descrizione delle difformità rilevate tra lo stato dei luoghi visionato in occasione dei sopralluoghi effettuati in data 24.02.2014, 06.03.2014 e 12.03.2014 e la rappresentazione a Catasto Terreni e Fabbricati di quanto oggetto di esecuzione immobiliare.

Dall'analisi della documentazione catastale inerente gli immobili oggetto di pignoramento, ed in particolare del relativo estratto di mappa catastale reperito dallo scrivente a seguito d'interpellanza a mezzo telematico presentata presso l'Ufficio di Cuneo dell'Agenzia delle Entrate – Territorio in data 03.02.2014 (vedasi Estratto di mappa catastale aggiornato al 03.02.2014 – **Allegato n. 1.3**), il C.T.U., redatti

gli elaborati grafici di rilievo a seguito di misurazioni effettuate presso gli immobili anche con l'ausilio di stazione totale e sistema G.P.S., può riferire circa una congruenza tra la rappresentazione planimetrica dei medesimi risultante dalla mappa catastale con quanto desumibile in loco. In particolare la mappa catastale rende conto di un'impronta a terra dei fabbricati e di un posizionamento reciproco dei medesimi, nonché degli stessi entro la proprietà pignorata, riconducibile a quello rappresentato in ambito agli elaborati grafici di rilievo prodotti dal sottoscritto (vedasi Estratto di mappa catastale aggiornato al 03.02.2014 – **Allegato n. 1.3** ed Elaborati grafici di rilievo – **Allegato n. 1.5**). In ragione di quanto sopra si può dunque ritenere che l'attuale estratto di mappa catastale possa considerarsi tale da rappresentare compiutamente ed in modo corretto il compendio immobiliare pignorato e che pertanto non vi sia necessità di procedere all'adeguamento del medesimo mediante redazione di pratica catastale quale Tipo Mappale o simili.

Per quanto concerne il fabbricato indicato in sede di pignoramento con l'identificativo catastale Fg. 20, n. 1204, sub. 3, 4 e 5 (ora Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13), presa visione delle relative schede planimetriche catastali redatte dal Geom. XXXXXXXX XXXXX (presentate in data 17.03.2010) reperite in copia dallo scrivente a seguito di richiesta presentata a mezzo telematico in data 03.02.2014 presso l'Ufficio di Cuneo dell'Agenzia delle Entrate – Territorio

(vedasi Schede planimetriche catastali – **Allegato n. 3.1**), visti gli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. (vedasi Elaborati grafici di rilievo – **Allegato n. 1.5**), è possibile riferire quanto segue.

Nel complesso le schede planimetriche catastali redatte dal Geom. XXXXXXXXXXXX XXXXX, rendono conto di un ingombro dei vari piani dell'immobile, di una distribuzione interna dei locali e delle relative altezze utili interne riconducibile allo stato di fatto, pur rilevandosi comunque lievi difformità in parte connesse alla differente scala di rappresentazione delle schede planimetriche catastali e degli elaborati grafici di rilievo.

Oltre a ciò si rilevano lievi traslazioni delle murature e delle aperture presumibilmente anch'esse connesse alla differente scala di rappresentazione delle due tipologie di elaborato messe a confronto.

Stante quanto sopra va rilevato come la rappresentazione resa a Catasto dei locali ubicati a piano interrato (costituenti parte dell'unità immobiliare di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 12 – ex Fg. 20, n. 1204, sub. 4) non riporti indicazione dei due vani sottoscala rilevabili in loco. Detta difformità può comunque ritenersi tale da non incidere in modo sensibile sul censimento dell'unità immobiliare di cui i locali ubicati a piano interrato sono parte ne costituire elemento tale da comportare una sensibile variazione della rendita catastale della medesima, va detto infatti che i due vani sottoscala presentano estensione limitata ed altezza ridotta ed in larga parte inferiore a m.

1,50 (si precisa che le superfici aventi altezza utile interna inferiore a tale dato non sono contemplate ai fini della determinazione della rendita catastale degli immobili).

Per quanto concerne poi i locali a piano primo è possibile rilevare come sulla relativa scheda planimetrica catastale non sia stato rappresentato uno dei due balconi insistenti sul prospetto nord-est del fabbricato (vedasi Schede planimetriche catastali – **Allegato n. 3.1**).

Spostando invece l'attenzione ai locali ubicati a piano secondo o sottotetto si rileva come sulla relativa scheda planimetrica catastale (vedasi Schede planimetriche catastali – **Allegato n. 3.1**) siano state rappresentate due aperture poste a servizio del ripostiglio delimitato a due lati dalle pareti perimetrali sud-est e sud-ovest dello stabile non rilevabili in loco oltre ad un'ulteriore apertura presente nel ripostiglio più prossimo al vano scala costituente elemento di collegamento verticale dei vari piani del fabbricato, anch'essa non esistente. Oltre a quanto sopra, sempre relativamente ai locali ubicati a piano secondo o sottotetto è possibile riferire circa una non corretta rappresentazione dell'impronta della copertura soprastante i medesimi sulla relativa scheda planimetrica catastale.

Sempre ai fini di relazionare circa la conformità catastale ed il corretto censimento del compendio immobiliare pignorato (terreni e fabbricati) il sottoscritto C.T.U., stante quanto in precedenza esposto

per il fabbricato bifamiliare, può riferire come l'immobile in corso di costruzione entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205, "ente urbano" di mq. 963, seppur individuato su estratto di mappa catastale, non risulta censito a Catasto Fabbricati o N.C.E.U., condizione che, ai fini dell'eventuale trasferimento del medesimo, determina la necessità di procedere all'accatastamento del manufatto quale "fabbricato in corso di costruzione".

Preso atto delle difformità sopra elencate, riscontrate tra stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo in data 24.02.2014, 06.03.2014 e 12.03.2014 e rappresentazione degli immobili pignorati resa sulle relative schede planimetriche catastali, il sottoscritto C.T.U., ai fini del corretto censimento dei fabbricati facenti parte del compendio esecutato, ha proceduto nella presentazione delle seguenti pratiche catastali (vedasi Pratiche Docfa immobili pignorati - **Allegato n. 3.4**):

- per quanto concerne il fabbricato in precedenza censito al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 3, 4 e 5 è stata predisposta una pratica di variazione catastale Docfa di "frazionamento e fusione" per l'esatta rappresentazione delle tre unità immobiliari costituenti l'intero stabile con predisposizione delle relative schede planimetriche catastali sulla base degli elaborati grafici di rilievo redatti e della destinazione d'uso dei locali desumibile dalle relative pratiche edilizie. La pratica Docfa impostata ha anche comportato la revisione dell'elaborato planimetrico

inerente il fabbricato entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1204 e la definizione di n. 4 beni comuni non censibili (o B.C.N.C.) atti ad individuare quelle porzioni di costruito in uso comune a tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato o a parte delle medesime.

Nello specifico, a seguito della variazione sopra citata sono state soppresse le unità immobiliari di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 1, 2 (queste individuate quali B.C.N.C.), 3, 4 e 5, con costituzione delle seguenti unità immobiliari:

- Fg. 20, n. 1204, sub. 7 piano T, Fraz. San Giuseppe n. 55 – B.C.N.C. – porticato comune ai sub. 11, 12 e 13;
- Fg. 20, n. 1204, sub. 8 piano S1-T-1-2, Fraz. San Giuseppe n. 55 – B.C.N.C. – vano scala interno al fabbricato comune ai sub. 11, 12 e 13;
- Fg. 20, n. 1204, sub. 9 piano S1, Fraz. San Giuseppe n. 55 – B.C.N.C. – centrale termica comune ai sub. 12 e 13;
- Fg. 20, n. 1204, sub. 10 piano T, Fraz. San Giuseppe n. 55 – B.C.N.C. – cortile al comune ai sub. 11, 12 e 13;
- Fg. 20, n. 1204, sub. 11 cat. C/2, cl. 3, consistenza mq. 116, rendita € 203,69, piano T, Fraz. San

Giuseppe n. 55;

- Fig. 20, n. 1204, sub. 12 cat. A/2, cl. 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 438,99, piano S1-1, Fraz.

San Giuseppe n. 55;

- Fig. 20, n. 1204, sub. 13 cat. A/2, cl. 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 284,05, piano 2, Fraz. San Giuseppe n. 55.

A seguito della pratica catastale presentata dallo scrivente si rileva una variazione della rendita catastale del fabbricato di cui al Fig. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13, attualmente, come determinata in automatico da software Docfa, pari a complessivi € 926,73, ed in precedenza pari ad € 879,13. Si precisa che a seguito della variazione il classamento e la rendita delle unità immobiliari sono da considerarsi “... proposti (D.M. 701/94) ...” e che l’Agenzia delle Entrate – Territorio entro il termine di un anno dalla presentazione della variazione ha facoltà di applicarvi eventuali modifiche. Pertanto, in caso di trasferimento degli immobili con rendita catastale e classamento proposti, e quindi non “... validati (D.M. 701/94) ...”, trattandosi di trasferimento di unità abitative con pertinenze, ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale riferite al “prezzo – valore” relazionato cioè alla rendita catastale degli immobili, dovrà essere menzionata la dichiarazione delle parti di volersi

avvalere delle disposizioni di cui all'art. 12 D.L. 14.03.1988, n. 70, convertito con Legge n. 154 del 13.05.1988;

- relativamente al fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205, "ente urbano" di mq. 963, essendo lo stesso non censito a Catasto Fabbricati o N.C.E.U. seppur rappresentato in mappa, si è proceduto all'accatastamento del medesimo quale "fabbricato in corso di costruzione" mediante redazione e presentazione di idonea pratica Docfa con costituzione delle unità immobiliari di cui al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 (piano terra dell'edificio) e 2 (locali ubicati a piano primo ed area cortilizia) – vedasi Pratiche Docfa immobili pignorati – **Allegato n. 3.4**. Tale accatastamento è utile sia ai fini del trasferimento di quanto pignorato sia alla regolarizzazione dei passaggi di proprietà mancanti all'attualità ossia della Denuncia di Successione integrativa in morte di XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx e della seguente Denuncia di Successione in morte di XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx, pratica quest'ultima che andrà ad interessare anche i restanti immobili (terreni e fabbricati) facenti parte del compendio esecutato.

A maggior precisazione di quanto sopra relativamente a quanto censito a Catasto Terreni al Fg. 20, nn. 939 e 941, mappali questi all'attualità individuati con qualità "vigneto", essendo tale qualità

non riscontrabile in loco, si è ritenuto opportuno procedere nel declassamento dei medesimi con attribuzione di nuova coltura tra quelle ammesse sul territorio del Comune di Sommariva Perno (CN) più prossima a quanto effettivamente rilevabile sulla località (attribuendo a fondi la qualità di “incolto”). Tale variazione, non necessaria ai fini del trasferimento ad eventuale aggiudicatario di quanto pignorato, è stata richiesta tramite presentazione presso l’ufficio di Alba (CN) dell’Agenzia delle Entrate - Territorio di “Modello 26” per “Dichiarazione variazioni della coltura”, prot. n. CN107977 del 19.05.2014 (vedasi Modello 26 – **Allegato n. 3.5**), ciò anche al fine di un contenimento dei costi della procedura. Va detto infatti che più correttamente i fondi dovevano essere individuati quali “aree urbane”, ciò con conseguente presentazione di Tipo Mappale e successiva pratica Docfa con corresponsione di diritti ed onorario da riconoscersi a tecnico incaricato oltre I.V.A. e contributi previdenziali di Legge. Si precisa che tale procedura, che si ribadisce non indispensabile ai fini del trasferimento di quanto pignorato, potrà comunque essere messa in atto dall’eventuale aggiudicatario in un’ottica di una più ampia gestione del compendio finalizzata, per esempio, alla costituzione di un unico bene comune ai due fabbricati o simili.

A margine di quanto esposto si precisa che nel predisporre e presentare le pratiche di variazione catastale volte al corretto

censimento degli immobili pignorati non si è proceduto nell'individuazione in mappa, e conseguentemente nella redazione di relativa scheda planimetrica catastale, della pensilina posta a lato del cancello carraio di accesso alla proprietà dalla Strada Provinciale 241 rientrando tale manufatto, secondo quanto stabilito dall'art. 3 del D.M. Finanze n. 28 del 02.01.1998, nelle tipologie di immobili per cui non è richiesto censimento a Catasto.

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

In ordine al presente punto della trattazione il sottoscritto C.T.U., presa visione del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica (o C.D.U.), reperito a seguito di richiesta depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN) in data 07.02.2014 (vedasi Richiesta e copia C.D.U. - **Allegato n. 10**), nonché degli elaborati grafici di cui al P.R.G.C. vigente e delle Norme Tecniche d'Attuazione (o N.T.A.) ad esso correlate (vedasi Estratto P.R.G.C. vigente e N.T.A. - **Allegato n. 1.4**), reperite a mezzo telematico e poi discusse con il personale del summenzionato pubblico ufficio, può riferire che il compendio immobiliare composto da immobile principale ad uso civile abitazione ed ulteriore corpo di fabbrica in corso di costruzione oltre che dalle relative aree pertinenziali, il tutto costituente unico blocco distinto a Catasto Terreni del Comune di

Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, n. 939, 941, 1204 e 1205 risulta individuato dallo strumento urbanistico vigente quale ricadente in zona o area di "... "Centro Abitato" ...".

Oltre a quanto sopra, per quanto concerne il fondo di cui al Fg. 20, n. 1205, ed in particolare la porzione del medesimo più a nord e confinante con la Strada Comunale dell'Erta, lo stesso, come da C.D.U. ivi allegato in copia risulta ricadente "... in parte (44%) ..." in "... "Aree a parco pubblico, per il verde, per il gioco, per lo sport" ...".

Altresì, sempre come risultante da C.D.U., il "... Foglio 20 mappali nn. 1204 in parte (18%) - 1205 in parte (25%) - 939 - 941 in parte (40%) ..." risultano ricadenti in "Fasce di rispetto dalle strade".

Infine è inoltre possibile riportare che l'intero compendio immobiliare risulta ricadente in "Zone a vincolo idrogeologico" e in "Zone soggette a vincolo paesaggistico ambientale".

Per una maggiore comprensione di quanto sopra si fa espresso rimando a Richiesta e copia C.D.U. - **Allegato n. 10** ed Estratto P.R.G.C. vigente e N.T.A. - **Allegato n. 1.4.**

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 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 L. 28 febbraio 1985, n. 47;

In ordine al presente punto della relazione il sottoscritto ha proceduto ad elencare le eventuali pratiche edilizie aventi per oggetto il compendio immobiliare esecutato posto in Sommariva Perno (CN) ed attualmente distinto a Catasto Terreni al Fg. 20, n. 939, 941, 1204 e 1205 ed al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 ed al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, reperite a seguito di richiesta presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN) in data 07.02.2014 e di successivo accesso presso il medesimo ufficio in data 13.02.2014, ciò nell'ottica di verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto di quanto pignorato con quanto approvato e/o licenziato dalla Pubblica Amministrazione, e, conseguentemente, individuare eventuali difformità suscettibili o meno di regolarizzazione. A premessa di quanto segue si specifica che detto raffronto è stato eseguito confrontando gli elaborati di rilievo prodotti dallo scrivente sulla base dei dati raccolti a seguito dei sopralluoghi svolti sulla località con i disegni di progetto allegati alle varie pratiche edilizie ed in particolare a quella più recente avente per oggetto la singola porzione di edificato considerata. Il sottoscritto nel procedere al confronto non ha potuto fare riferimento agli originali degli elaborati di progetto ma ha utilizzato delle fotocopie degli stessi le quali, per

quanto realizzate con cura e con l'utilizzo di macchinari professionali, possono presentare lievi deformazioni, stiramenti e/o variazioni della scala di rappresentazione indotte dallo stesso processo di fotocopiatura e dovute, per esempio, ad un non perfetto allineamento del foglio da riprodurre con il piano di scansione del fotocopiatore (condizione questa difficile da ottenere specialmente se si deve procedere, come nel caso in oggetto, alla realizzazione della copia di tavole di dimensioni rilevanti le quali sono state piegate per contenerne l'ingombro) o ancora ad una non ottimale movimentazione della carta all'interno dello stesso macchinario o ad un'asciugatura troppo lenta o veloce dell'inchiostro. L'utilizzo di fotocopie ha presupposto un'analisi critica degli elaborati in un certo senso semplificata. Va detto, infatti, che nel procedere alla stesura dei disegni di raffronto tra stato attuale e progetto (vedasi Raffronto rilievo/progetto - **Allegato n. 1.6**) il sottoscritto, nell'evidenziare le eventuali difformità riscontrate, non ha tenuto in considerazione, per esempio, piccole traslazioni o rotazioni di pareti od aperture, le quali possono essere diretta conseguenza di una deformazione indotta dallo stesso processo di fotocopiatura, individuando invece tutte quelle difformità maggiormente evidenti le quali, verosimilmente, costituiscono elemento di maggior rilievo ai fini della valutazione degli immobili oggetto di pignoramento. Questo approccio semplificato al raffronto tra elaborati di rilievo e disegni di progetto

trova giustificazione, oltre che nell'utilizzo di fotocopie, condizione questa che non permette un'analisi di dettaglio delle difformità riscontrate, anche da un punto di vista normativo. Va detto infatti che l'art 5, comma 2, lett. A, punto 5, D.L. 13/05/2011, n. 70 intitolato "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia", o Decreto Legge Sviluppo che introduce un comma aggiuntivo all'art. 34 del D.P.R. 380/2001, o Testo Unico sull'Edilizia, prevede per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire che qualora vi siano violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta fino al 2% delle misure progettuali per singola unità immobiliare, queste non portino alla difformità dal titolo abilitativo.

Fatta questa debita premessa lo scrivente C.T.U. procede di seguito nell'analisi della conformità tra situazione licenziata e stato di fatto degli immobili pignorati riscontrato in loco. Per semplicità di trattazione tale punto della presente è stato strutturato in sottopunti in relazione alla singola porzione di edificato considerata.

8.1) Conformità urbanistico-edilizia fabbricato entrostante ad area di cui a Catasto Terreni al Fg. 20, n. 1204 e censito al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13

A seguito di accesso effettuato presso il Comune di Sommariva Perno (CN) in data 13.02.2014 lo scrivente C.T.U. è in grado di riferire circa la presenza presso l'archivio del succitato ufficio delle seguenti pratiche

edilizie aventi per oggetto il fabbricato di abitazione facente parte del compendio immobiliare pignorato ivi menzionate in ordine cronologico (vedasi Richiesta e copia pratiche edilizie – **Allegato n. 6**):

- Domanda di licenza per opere edilizie prot. n. 592 del 22.04.1976

volta alla presentazione di “... *progetto di nuova costruzione ad uso di complesso produttivo laboratorio – magazzino e abitazione ...*” – in ordine a tale domanda, inerente il fabbricato in oggetto

nonché l’aderente costruzione di terzi insistente su fondo attualmente censito al Fg. 20, n. 405, non si è riscontrato il rilascio da parte dei Pubblici Uffici di alcun provvedimento edilizio, va tuttavia evidenziato che gli elaborati grafici ad essa allegati riportano il timbro del Comune di Sommariva Perno (CN), nonché la firma degli allora Sindaco e tecnico comunale, ed in ragione di quanto sopra, come comunicato da parte del personale dell’Ufficio Tecnico, il provvedimento può intendersi rilasciato con riferimento alla documentazione presentata;

- Licenza di costruzione n. 1087/1976 rilasciata in data 17.08.1976

ed avente per oggetto la “... *costruzione laboratorio-magazzino ed abitazione ...*” – tale provvedimento risultava avere ad oggetto oltre che il fabbricato pignorato di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13, l’aderente costruzione di terzi insistente su fondo attualmente censito al Fg. 20, n. 405;

- “Condono edilizio a regime ordinario Concessione a sanatoria per

opere edilizie (art. 31 L. 47/85 e successive modif. ed integrazioni)” n. 89/1990, prot. 2.449 del 15.03.1990 inerente “... la concessione in sanatoria per opere abusive consistenti in CREAZIONE DI UNA NUOVA UNITA’ ABITATIVA ...”;

- Richiesta di Concessione edilizia con contributo prot. n. 583 del 22.02.1995 inerente il “... cambio destinazione di fabbricato ad uso civile abitazione e autorimessa ...” – in ordine a tale richiesta, non risulta essere stato rilasciato alcun provvedimento.

Oltre ai succitati provvedimenti edilizi, sempre relativamente al fabbricato di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13, in occasione dell’accesso effettuato presso il Comune di Sommariva Perno (CN) in data 13.02.2014 veniva altresì reperita copia di quanto segue (vedasi Certificati di abitabilità – **Allegato n. 9**):

- Certificato di Abitabilità datato 02.10.1985 e rilasciato con riferimento “... alla Licenza e Concessione autorizzata in data 17/8/1976 e 15/1981 ...”, avente verosimilmente ad oggetto sia il fabbricato pignorato di cui al Fg. 20, n. 1205, sub. 11, 12 e 13 che l’aderente immobile di terzi entrostante ad area attualmente distinta al Fg. 20, n. 405, con la quale l’allora sindaco “... attesta e certifica che l’edificio sopraindicato, adibito a LABORATORIO – MAGAZZINO – ABITAZIONE di proprietà XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx è abitabile dal giorno 7/5/1985 e ne autorizza

l'occupazione ...”;

- “Certificato di abitabilità n. 79/C in sanatoria per condono edilizio” rilasciata in data 16.03.1990 con riferimento al “Condono edilizio a regime ordinario Concessione a sanatoria per opere edilizie (art. 31 L. 47/85 e successive modif. ed integrazioni)” n. 89/1990, prot. 2.449 del 15.03.1990 in ambito al quale l'allora sindaco del Comune di Sommariva Perno (CN) certificava “... che *l'immobile ad uso CIVILE ABITAZIONE sito in loc. SOMMARIVA PERNO, FRAZ. SAN GIUSEPPE 27/A, limitatamente a quanto richiesto nella domanda di concessione in sanatoria ... E' ABITABILE ...”.*

Stante quanto sopra esposto circa i provvedimenti edilizi inerenti il fabbricato di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 si procede di seguito ad un raffronto tra la situazione rilevata in loco dal sottoscritto in occasione degli accessi effettuati in data 24.02.2014, 06.03.2014 e 12.03.2014 ed i contenuti degli elaborati grafici di cui al “Condono edilizio a regime ordinario Concessione a sanatoria per opere edilizie (art. 31 L. 47/85 e successive modif. ed integrazioni)” n. 89/1990, prot. 2.449 del 15.03.1990 – pratica edilizia più recente avente per oggetto l'immobile sopraccitato tra quelle reperite in occasione di accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sommariva Perno (CN) in data 13.02.2014, in ambito alla quale, pur essendo la stessa riferita al solo

condono dei locali ubicati a piano sottotetto, veniva resa una rappresentazione complessiva del bene facente parte del compendio immobiliare pignorato.

Dal confronto eseguito (vedasi Raffronto rilievo/progetto – **Allegato n. 1.6**) è possibile riferire circa la corrispondenza ai vari piani tra l'attuale sagoma dell'immobile e quanto rappresentato nel summenzionato provvedimento edilizio. Per quanto concerne l'alzato si rileva invece come parte del prospetto nord-est del fabbricato, ad oggi totalmente emergente dal suolo, sulla pratica edilizia sopraccitata risultasse interrata per un'altezza di circa m. 2,00 dal piano pavimento dei locali ubicati a piano terra dello stabile. In ordine a tale mancata corrispondenza tra stato di fatto ed elaborati di progetto va precisato che in ambito alla Richiesta di Concessione edilizia con contributo prot. n. 583 del 22.02.1995 (in ordine alla quale non risulta essere stato rilasciato alcun provvedimento edilizio) si rappresenta una situazione di “stato attuale” in prospetto ed in sezione analoga a quella risultante in loco. Ancora sul prospetto nord-est si rileva la presenza di una porta con serramento metallico che permette l'accesso diretto dall'esterno al magazzino ubicato a piano terra dell'immobile.

Sempre in esterno si rilevano alcune difformità planimetriche inerenti la scala che permette l'accesso diretto al piano primo dello stabile.

Internamente stante come già riportato la corrispondenza

dell'attuale sagoma dell'immobile a quanto desumibile dagli elaborati grafici di cui al condono edilizio n. 89/90 del 15.03.1990, si rilevano alcune difformità inerenti la distribuzione in pianta dei locali ai vari piani dell'immobile che non hanno comportato il cambio di destinazione d'uso anche parziale del fabbricato. Per quanto concerne poi le attuali altezze utili interne dei vani queste risultano pressochè analoghe a quelle desumibili dagli elaborati grafici allegati al summenzionato provvedimento edilizio. Unica eccezione a quanto sopra riguarda la cantina e C.T. ubicate a piano interrato che presentano altezze utili interne variabili da m. 1,77 a m. 1,98, pertanto inferiori al dato quotato di m. 2,40 risultante dagli elaborati grafici di cui al condono edilizio n. 89/90 del 15.03.1990. Tale difformità non è suscettibile di regolarizzazione essendo le altezze utili interne dei locali inferiori ai minimi di legge previsti, ciò nonostante la stessa non può giudicarsi pregiudizievole dell'alienabilità del fabbricato di cui al Fig. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13. Visto quanto sopra, ai fini di tenere in considerazione l'incidenza di tale circostanza nella stima dello stabile la cantina e C.T. ubicate a piano interrato non sono state considerati nel conteggio della superficie commerciale del fabbricato essendo gli stessi individuabili, vista la ridotta altezza utile interna, non tanto quali locali di servizio dei vani abitativi costituenti l'immobile quanto, piuttosto quale un'intercapedine posta separazione dello stesso dal terrapieno costituente l'area a verde e camminamenti antistante il

prospetto sud-ovest del medesimo (vedasi punto 3.1.4 del presente).

8.2) Conformità urbanistico-edilizia fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui a Catasto Terreni al Fg. 20, n. 1205 e censito al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2

Per quanto concerne il fabbricato in corso di costruzione facente parte del compendio immobiliare pignorato entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205, lo scrivente, a seguito di accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN) in data 13.02.2014, ha reperito copia delle seguenti pratiche edilizie ivi menzionate in ordine cronologico (vedasi Richiesta e copia pratiche edilizie – **Allegato n. 6**):

- Concessione edilizia onerosa n. 2/95 rilasciata in data 19.01.1996 ed avente per oggetto la “... COSTRUZIONE DI MAGAZZINO INTERRATO AD USO AUTORIMESSA ...”;
- Concessione edilizia onerosa n. 56/2000 rilasciata in data 29.09.2000 inerente la “... COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE E TERRAZZO COPERTO ...” con in allegato, tra gli altri documenti, scrittura privata stipulata tra XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (in allora proprietari di quanto eseguito) e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (proprietario di fondi confinanti in allora censiti al Fg. 20, nn. 407 e 602 ed ora Fg. 20, nn. 1211 e 1213 oltre ad altri fondi di terzi non confinanti con quanto pignorato) con la quale quest'ultimo “... per se e aventi

causa ...” autorizzava i primi “... alla sopraelevazione dell’esistente muro posto sul confine di proprietà ... per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e terrazzo coperto ...”.

Sempre in ordine al fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205, il sottoscritto in occasione di accesso presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Sommariva Perno (CN) in data 21.03.2014 veniva informato dal personale dell’ufficio menzionato circa il rilascio da parte della Pubblica Amministrazione di un’ulteriore pratica edilizia oltre a quelle già citate individuata quale Concessione Edilizia n. 59/2001 del 26.07.2002 o, come poi anche menzionata dal medesimo personale in ambito a comunicazione a mezzo posta elettronica del 24.03.2014, “...variante in corso d’opera P.C. n. 56bis/2000 ...” (vedasi Cronologia comunicazioni – **Allegato n. 5**). A seguito di quanto sopra e di successive comunicazioni, come meglio esposto al punto **PREMESSE** della presente, il C.T.U. prendeva atto del fatto che redattore della pratica era il Geom. XXXXX Xxxxxxxx, pertanto, previo colloquio telefonico, in data 27.03.2014 veniva eseguito accesso presso l’ufficio di tale professionista con reperimento di copia in originale di tale provvedimento edilizio e dei relativi elaborati grafici. Successivamente, sempre in data 27.03.2014 l’esecutato XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx, a seguito di richiesta a mezzo

telefonico da parte dello scrivente, consegnava al C.T.U. copia originale con bolli del provvedimento edilizio sopra menzionato; pertanto lo scrivente reperiva n. 2 copie in originale della pratica delle quali una con bolli (vedasi Concessione edilizia n. 56bis/2000 – **Allegato n. 7).**

Stante quanto sopra si procede di seguito al raffronto tra la situazione dell'immobile rilevata in loco all'attualità in relazione a quanto a suo tempo licenziato.

In primo luogo va rilevato che sugli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n. 2/95 del 19.01.1996 veniva rappresentata una planimetria generale in scala 1:500 (denominata "ingrandimento") dell'intera proprietà eseguita sulla quale l'immobile in oggetto nonché lo stabile di abitazione di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 venivano indicati con un ingombro in pianta ridotto rispetto a quello attuale (che per quanto concerne il secondo fabbricato menzionato, come meglio esposto al punto **8.1** della presente, si ribadisce conforme a quanto licenziato) e sulla quale, tra i due manufatti citati, veniva indicata e quotata una distanza di m. 10,00.

In ordine a quanto sopra si rileva come all'attualità la collocazione planimetrica dei fabbricati si presenti analoga a quella desumibile dal relativo estratto di mappa catastale e tale per cui i due immobili risultano posti ad una distanza di circa m. 7,50 a piano terra e di circa m. 5,85 a piano primo.

In ragione di ciò i due edifici, ed in particolare le pareti finestrate dei medesimi poste a piano primo, all'attualità si collocano ad una distanza reciproca inferiore rispetto a quella minima già prevista dall'art. 9, comma 2, D.M. 1444/1968 ove si legge "... è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ...". Tale limite, non essendo gli immobili ivi trattati oggetto di strumento urbanistico esecutivo convenzionato con differente deliberazione da parte della Pubblica Amministrazione, è da considerarsi inderogabile.

Stante quanto precedentemente esposto circa la collocazione del fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205 si procede di seguito ad elencarne le difformità riscontrate con riferimento ai relativi titoli abilitativi ed in particolare agli elaborati di cui alla Concessione Edilizia n. 59/2001 del 26.07.2002 o "variante in corso d'opera P.C. n. 56bis/2000" (pratica edilizia più recente tra quelle aventi ad oggetto il manufatto considerato - vedasi Concessione edilizia n. 56bis/2000 - **Allegato n. 7**). Va specificato che ai fini del confronto tra stato di fatto e situazione licenziata si è proceduto alla sovrapposizione degli elaborati di rilievo prodotti dal C.T.U. con quanto allegato alla summenzionata pratica edilizia individuando quali elementi comuni tra le due rappresentazioni il punto d'intersezione dei paramenti formanti il preesistente muro controterra (per il quale risulta essere stata

rilasciata Concessione Edilizia gratuita n. 33/92 del 06.08.1992 e la cui conformità urbanistico edilizia sarà oggetto del successivo punto 8.3 della presente) cui è stato addossato il fabbricato in corso di costruzione e l'allineamento costituito dalla facciata sud-ovest del medesimo manufatto (vedasi Raffronto rilievo/progetto – **Allegato n. 1.6**). Tale accorgimento è stato adottato vista l'impossibilità di procedere in relazione ai disegni allegati alle varie pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato ad un'univoca collocazione in planimetria dei fabbricati, la cui posizione in loco risulta comunque ricalcare quanto desumibile da estratto di mappa catastale (vedasi Elaborati grafici di rilievo – **Allegato n. 1.5** e Estratto di mappa catastale aggiornato al 03.02.2014 – **Allegato n. 1.3**).

Dal confronto eseguito per quanto concerne il piano terra della costruzione, aperto a due lati, si rileva come questo presenti un'impronta a terra maggiore rispetto a quanto risultante dagli elaborati grafici di progetto cui si è fatto riferimento, ciò vista la maggior larghezza del medesimo in loco rispetto a quanto concesso e la differente inclinazione del paramento murario che delimita il manufatto in direzione sud-est riscontrabile tra rilievo e progetto.

A piano primo, accessibile per mezzo di una scala metallica avente caratteristiche in loco difformi da quanto riportato in sede di progetto e tale da risultare insistente, oltre che sul Fg. 20, n. 1205, anche sul mappale esecutato di cui al Fg. 20, n. 1204, si rileva come la

manica dei locali in corso di costruzione presenti larghezza maggiore rispetto a quanto assentito con conseguente incremento della volumetria edificata. Tale incremento, vista una maggiore impronta dell'edificato insistente sul preesistente solaio posto a delimitazione superiore di quanto ubicato a piano terra, determinabile "vuoto per pieno" in circa mq. 41,00 (comprensiva anche del locale delimitato a settentrione dal paramento sud-ovest del preesistente muro controterra - vedasi Raffronto rilievo/progetto - **Allegato n. 1.6**), posta un'altezza lorda dei locali analoga a quella in progetto, e pertanto pari a complessivi m. 3,00, si può stimare in circa mc. 123,00 (mq. 41,00 x m. 3,00 = mc. 123,00).

Pur rilevandosi maggiori superficie coperta e cubatura edificata dell'immobile in oggetto rispetto a quanto licenziato i prospetti del medesimo risultano pressochè riconducibili dal punto di vista formale a quanto assentito. In particolare la facciata sud-ovest del manufatto presenta una scansione delle aperture a piano terra e primo riconducibile a quella risultante dalla Concessione Edilizia n. 59/2001 del 26.07.2002 o "variante in corso d'opera P.C. n. 56bis/2000".

Analogamente dal punto di vista compositivo i prospetti nord-ovest e sud-est presentano caratteristiche riconducibili alla situazione di progetto a suo tempo assentita, ciò ad eccezione di una maggiore larghezza dei medesimi (conseguenza della maggiore larghezza della manica del fabbricato a piano primo) e di lievi traslazioni delle

aperture, tutte difformità queste che, come meglio esposto al punto 8.4 della presente, sono state ritenute comunque tali da non comportare di fatto modifiche ai prospetti dell'immobile, come meglio risultante anche da comunicazione a mezzo e-mail ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN) in data 04.04.2014, contenente, tra le altre cose, chiarimenti circa le possibilità e modalità di sanatoria e/o regolarizzazione riscontrate sul compendio immobiliare pignorato tra stato di fatto e situazione licenziata, sulla quale si legge “... non essendo stati modificati i prospetti la sanatoria prevede soltanto l'iter edilizio e non paesaggistico ...” (vedasi Cronologia comunicazioni – **Allegato n. 5**).

A maggior precisazione di quanto sopra, sempre per quanto concerne la conformità urbanistico-edilizia del fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205, si precisa che le altezze utili interne dell'immobile risultano essere pressochè analoghe a quelle riportate sugli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n. 59/2001 del 26.07.2002 o “variante in corso d'opera P.C. n. 56bis/2000”. In particolare i locali in corso di costruzione a piano primo presentano altezza utile interna rilevata pari a circa m. 2,82 eventualmente riconducibile al dato di m. 2,70 previsto in progetto ad opere concluse. In ordine alle altezze esterne dell'immobile in generale si precisa che queste sono state rilevate in riferimento al piano cortile, attualmente sconnesso e da sistemare a

ad avvenuto completamento del fabbricato in corso di costruzione.

Sempre in ordine al fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205 il sottoscritto, a seguito della presa

visione della Concessione Edilizia n. 59/2001 del 26.07.2002 o

“variante in corso d’opera P.C. n. 56bis/2000” e dei relativi allegati grafici (pratica questa inerente sia l’ampliamento dello stabile

pignorato sia la “... nuova costruzione di porticato ...” su fondi di terzi) ha preso atto di come ai fini dell’ampliamento dell’immobile

insistente su area di cui al Fg. 20, n. 1205 (in allora individuata al Fg.

20, nn. 943, 944, 1003, 1004, 1005 e 1006) fosse prevista l’edificazione

di un “... Volume in progetto con trasferimento di cubatura dalla

Proprietà “XXXXXXXXXX X.xxx XXXXXXXXXXX” alla Proprietà XXXXXXXXXXX

XXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXX ...” ossia all’odierna proprietà eseguita.

Tale trasferimento di cubatura a favore del fabbricato in corso di costruzione di cui al Fg. 20, n. 1205, non risulta documentato dalle

ispezioni ipotecarie in atti ne da copia aggiornata delle medesime

reperite dallo scrivente a seguito di accesso presso la Conservatoria

RR.II. di Alba (CN) in data 19.02.2014 ne, ancora, dall’archivio

telematico dell’Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN)

come comunicato verbalmente dal personale del medesimo ufficio in

occasione di accesso effettuato in data 03.04.2014, bensì dalla sola

Concessione Edilizia n. 59/2001 del 26.07.2002 o “variante in corso

d’opera P.C. n. 56bis/2000” (vedasi Concessione edilizia n. 56bis/2000

– **Allegato n. 7)**. Va comunque rilevato che tale particolare situazione, in quanto assentita dalla Pubblica Amministrazione, come verbalmente riferito dal personale dell’Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN) in data 03.04.2014, deve ritenersi correttamente autorizzata avendo tutte le parti menzionate nella pratica sottoscritto la medesima con conseguente accettazione di quanto in essa contenuto.

8.3) Conformità urbanistico-edilizia sistemazioni esterne

Per quanto concerne le sistemazioni esterne del compendio immobiliare eseguito posto in Sommariva Perno (CN) e distinto a Catasto Terreni al Fg. 20, nn. 939, 941, 1204 e 1205 lo scrivente ha reperito un'unica pratica edilizia avente per oggetto il muro controterra posto a parziale delimitazione della proprietà verso fondi terzi a sud-est e dell’area cortilizia costituente parte di quanto pignorato in direzione nord-est avente funzione di contenimento e sostegno a valle dell’area verde più a nord-est del complesso eseguito e confinante con la pubblica via. Tale pratica edilizia risulta essere la seguente:

- Concessione edilizia gratuita n. 33/92 rilasciata in data 06.08.1992 ed avente per oggetto la “... COSTRUZIONE DI MURO DI CONTENIMENTO E RECINZIONE ...”.

Procedendo ad un raffronto tra gli elaborati grafici allegati al

summenzionato provvedimento edilizio ed i disegni di rilievo prodotti dallo scrivente C.T.U. con riferimento ai dati raccolti in occasione degli accessi sulla località effettuati in data 24.02.2014, 06.03.2014 e 12.03.2014, eseguito mantenendo quale elemento comune tra le due rappresentazioni la posizione del fabbricato di abitazione di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 (vedasi Raffronto rilievo/progetto - **Allegato n. 1.6**) è possibile riferire quanto segue.

Nel tratto posto a delimitazione dell'area cortilizia di pertinenza delle costruzioni in direzione nord-est, il muro controterra (la cui edificazione come riferito verbalmente dall'esecutato XXXXXXXXXX Xxxxxxx risalirebbe all'anno 1994) si pone a distanza maggiore dal fabbricato menzionato rispetto a quanto licenziato (circa m. 5,00) e precisamente ad una distanza rilevata variabile da circa m. 5,80 a m. 6,28. Altresì difformemente da quanto autorizzato, tale elemento presenta un'interruzione di continuità in corrispondenza del confine con il fondo di terzi di cui al Fg. 20, n. 1213; interruzione che, come verbalmente riferito dal Signor XXXXXXXXXX Xxxxxxx, permette l'accesso veicolare ai fondi di terzi di cui a Catasto Terreni al Fg. 20, nn. 1211, 1213 e 1226 tramite il cancello d'ingresso alla proprietà pignorata (vedasi Riprese fotografiche - **Allegato n. 2.2 - foto nn. 12, 4, 20 e 21**).

Stante quanto precedentemente esposto circa la posizione in pianta del manufatto questo in alzato, nel proprio tratto posto a

delimitazione del fabbricato in corso di costruzione di cui al Fg. 20, n. 1205 e dell'area cortilizia in direzione nord-est, presenta altezze di spiccato, variabili da circa m. 6,38 a circa m. 7,23, pertanto maggiori del dato di m. 4,00 indicato in sede di progetto.

Peraltro in loco il manufatto parrebbe essere stato realizzato in due fasi: si rileva infatti come il piede del medesimo, avente altezza di circa m. 3,80 da piano cortile risulti edificato in posizione avanzata rispetto alla parte più alta (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto n. 27**).

Sempre per quanto concerne le sistemazioni esterne è possibile riferire come sugli elaborati grafici di progetto correlati alle varie pratiche edilizie reperite non sia mai stata oggetto di rappresentazione l'area verde con camminamenti antistante il prospetto principale del fabbricato di abitazione di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13, posta a quota maggiore dell'adiacente area cortilizia asfaltata facente parte della proprietà pignorata e delimitata in direzione sud-est da un muro controterra, anch'esso mai oggetto di rappresentazione in sede di progetto, avente altezza misurata dal sottostante piano cortile variabile da circa m. 1,75 in prossimità del fabbricato di abitazione a circa m. 1,20 nella posizione più prossima al tracciato della Strada Provinciale 241 (vedasi Raffronto rilievo/progetto – **Allegato n. 1.6**).

Analogamente non risulta essere mai stata oggetto di

rappresentazione la pensilina posta a lato del cancello di accesso pedonale e veicolare alla proprietà esecutata, nonché a fondi terzi, dalla summenzionata pubblica via (vedasi Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto nn. 12, 13 e 14**).

Oltre a quanto sopra, a seguito della presa visione delle pratiche edilizie inerenti i beni esecutati (vedasi Richiesta e copia pratiche edilizie – **Allegato n. 6**) è altresì possibile riferire come non siano stati mai oggetto di rappresentazione in sede di progetto il camminamento in battuto di cls posto a monte del muro controterra che delimita l'area cortilizia a settentrione nonché la parete controterra che definisce il medesimo camminamento in direzione nord-est (avente altezza variabile e mediamente pari a circa m. 1,61), elementi questi che, come da sovrapposizione tra elaborati grafici di rilievo ed estratto di mappa catastale, presentano lievi “sbavature” su fondo confinante, e ciò anche verosimilmente correlato alle difficoltà di un fedele collegamento delle linee catastali con quanto in loco.

Altresì le pratiche edilizie consultate e reperite in copia non rendono conto del cordolo con soprastante recinzione metallica posto pressochè a confine con la strada comunale dell'Erta ed a delimitazione della proprietà esecutata in direzione nord-est (vedasi Raffronto rilievo/progetto – **Allegato n. 1.6** e Riprese fotografiche – **Allegato n. 2.2 – foto n. 5**).

Sempre in ordine alle sistemazioni esterne del compendio immobiliare pignorato il sottoscritto C.T.U., presa visione degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 59/2001 del 26.07.2002 o “variante in corso d’opera P.C. n. 56bis/2000” (vedasi Concessione edilizia n. 56bis/2000 – **Allegato n. 7**) verificava come fosse prevista in progetto l’individuazione di un’area verde (avente superficie desumibile in riferimento ai dati metrici indicati sugli elaborati, pari a circa mq. 196,50) nonché di un’area a parcheggio, della superficie di circa mq. 62,50, da collocarsi entro quanto attualmente censito a Catasto Terreni al Fg. 20, n. 1205 e ad ovest del fabbricato in corso di costruzione. In ordine a quanto sopra all’attualità è possibile riferire come l’area verde menzionata non sia rilevabile in loco mentre per quanto concerne l’area a parcheggio questa si collocherebbe nella porzione di cortile compresa tra i due fabbricati attualmente costituente accesso sia alla porzione di cortile più a nord, sia al locale magazzino posto a piano terra dello stabile di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13.

8.4) Possibilità e modalità di sanatoria/regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie riscontrate in loco

Preso atto di quanto riportato ai punti **8.1**, **8.2** e **8.3** della presente, di seguito si procede nella descrizione, ove ammesso, delle possibilità e modalità di sanatoria/regolarizzazione delle difformità urbanistico-

edilizie riscontrate tra stato attuale dei luoghi e situazione licenziata relativamente al compendio immobiliare per cui è pignoramento con riferimento alle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sommariva Perno (CN) in occasione dei vari accessi ivi effettuati.

A premessa di quanto segue si precisa che quanto esposto risulta riferito al quadro normativo vigente alla data di redazione della presente e che le indicazioni ivi riportate devono intendersi rese ai soli fini della stima e dovranno essere meglio approfondite da parte di tecnico incaricato all'atto della presentazione delle varie pratiche di sanatoria/regolarizzazione necessarie ed in riferimento alla legislazione vigente a tale data.

Stante quanto sopra data l'eterogeneità della tipologia di difformità riscontrate, come verbalmente riferito dal personale dell'Ufficio Tecnico Comunale di Sommariva Perno (CN), ai fini dell'ottenimento della regolarità urbanistico-edilizia degli immobili pignorati si ritiene conveniente procedere nella presentazione di distinte pratiche edilizie:

A) per quanto concerne le difformità riscontrate in ordine al fabbricato di abitazione di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni (vedasi punto **8.1** della presente), previa verifica del soddisfacimento dei requisiti aero-illuminanti dei singoli locali,

dovrà essere presentata da parte di tecnico abilitato idonea pratica di “Accertamento di conformità edilizia” in riferimento ai disposti di cui “... all’art. 6 c. 2 lettera a) del DPR 380/2001 ...” con corresponsione, come riportato su comunicazione e-mail ricevuta dall’Ufficio Tecnico Comunale di Sommariva Perno (CN) in data 24.03.2014, di una “... sanzione pecuniaria pari a € 258 ai sensi del comma 7 dell’art. sopraccitato ...” (vedasi Cronologia comunicazioni – **Allegato n. 5**).

Oltre a quanto sopra, all’atto della presentazione della pratica, stanti gli odierni regolamenti vigenti a livello comunale, si dovrà procedere al versamento di diritti di segreteria in misura di € 50,00. Vista la tipologia di provvedimento da mettere in atto allo scopo di procedere alla regolarizzazione delle difformità inerenti la distribuzione interna dei locali facenti parte del fabbricato di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 non si richiede l’apposizione di bolli ne sulla domanda ne sul successivo provvedimento emesso dalla Pubblica Amministrazione. Preso atto dei costi fissi sopra elencati, ai soli fini della stima si può determinare un costo complessivo del provvedimento, comprensivo di onorario da riconoscersi a tecnico abilitato, verosimilmente quantificabile in via cautelativa in circa € 1.500,00 (in lettere Euro **millecinquecento/00**), dato questo da intendersi al netto di contributi previdenziali e dell’I.V.A. di Legge, elementi che

potranno essere meglio quantificati all'atto della presentazione del pratica anche in relazione alla posizione contributiva del tecnico incaricato e del committente nonché al panorama normativo vigente a tale data;

B) ai fini dell'adeguamento urbanistico-edilizio delle difformità riscontrate sul fabbricato in corso di costruzione entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205, consistenti nel posizionamento dell'edificio a distanza dalle pareti finestrate dell'immobile pignorato di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 inferiore a quanto concesso e prescritto dalla normativa vigente (come meglio esposto al punto **8.2** della presente) nonché nell'incremento della superficie coperta e della volumetria edificata rispetto a quanto a suo tempo concesso dalla Pubblica Amministrazione (tutte difformità queste che, come riferito dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN) con comunicazione e-mail in data 04.04.2014 si ritengono tali da non aver dato luogo a modifiche dei prospetti rispetto a quanto a suo tempo assentito – vedasi Cronologia comunicazioni – **Allegato n. 5**) si dovrà procedere mediante la redazione e presentazione di due distinti provvedimenti edilizi:

- relativamente al mancato rispetto della distanza di m. 10,00 da pareti finestrate (già prevista dall'art. 9, comma 2, D.M. 1444/1968 ove si legge “... è prescritta in tutti i casi la distanza

minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ...”), tale limite, non essendo gli immobili ivi trattati oggetto di strumento urbanistico esecutivo convenzionato con differente deliberazione da parte della Pubblica Amministrazione, risulta ad oggi inderogabile. Pertanto ai fini della regolarizzazione di detta difformità si dovrà procedere alla realizzazione di un elemento di congiunzione del fabbricato in corso di costruzione con lo stabile di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13, ciò allo scopo di permettere l’individuazione dei due immobili quali unico elemento edilizio.

A tal fine si propone l’edificazione di una tettoia/porticato o pensilina da porre a collegamento dei due manufatti sopra citati da realizzarsi quale ampliamento “una tantum” dell’immobile di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 da richiedersi in riferimento ai disposti di cui al art. 5.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. ove si legge “... negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentito, in unica soluzione, un incremento del 40% della volumetria esistente con un minimo comunque ammesso di mq. 25 e un massimo di mq. 50 per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni igieniche ...”;

Ai fini dell’edificazione della tettoia/porticato o pensilina menzionata, come da informazioni assunte presso l’Ufficio

Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN), si dovrà procedere nella presentazione di un Permesso di Costruire (o P.d.C.) con corresponsione di diritti di segreteria in misura di € 50,00 ed apposizione di una marca da bollo da € 16,00 sulla relativa domanda e di un ulteriore marca da bollo da € 16,00 sul provvedimento emesso, ciò fatte salve le dovute autorizzazioni da ottenere in materia di tutela dei beni ambientali essendo il territorio di Sommariva Perno (CN) ricadente in area soggetta a D.Lgs. n. 42/2004 – L.R. n. 33/2008 e s.m.i., condizione che determina per alcune tipologie d'intervento ediliziol'ottenimento di relativa Autorizzazione Paesaggistica.

Oltre a quanto sopra dovrà essere corrisposto un contributo sul costo di costruzione del manufatto quantificabile come segue: Costo di costruzione delle opere x 5,00%.

In ragione di quanto esposto ai fini di determinare il costo complessivo presunto della pratica lo scrivente ha proceduto nella redazione di uno studio di fattibilità indicativo per la realizzazione di una pensilina di collegamento dei due fabbricati avente struttura metallica e copertura a centina con manto costituito da due lastre di lamiera zincata o simili da tinggiare in color bruno, od in altro colore indicato dalla

Pubblica Amministrazione, con interposto pannello in lana di

roccia o altro materiale assimilabile con funzione fonoassorbente (vedasi Soluzione indicativa pensilina da porre a collegamento dei due corpi di fabbrica – **Allegato n. 1.7**). Tale ipotesi di progetto, seppur utile ai fini della regolarizzazione del compendio immobiliare pignorato, deve prefigurarsi quale soluzione indicativa e “di base” atta alla sola risoluzione delle problematiche riscontrate e potrà essere eventualmente oggetto di modifiche o migliorie da parte del soggetto aggiudicatario di quanto eseguito, in relazione alle reali esigenze di quest’ultimo ed alla normativa vigente alla data di effettiva realizzazione dell’opera.

Ai fini di determinare il costo di costruzione dell’opera il C.T.U. ha provveduto a redigere relativo computo metrico definendo una spesa indicativa complessiva connessa all’intervento, da intendersi comprensiva di materiali, trasporto e posa della struttura nonchè manodopera, ed al netto dell’I.V.A. di Legge (che potrà essere meglio determinata in riferimento alla normativa vigente all’atto dell’effettiva edificazione del manufatto) pari a circa € 6.200,00 – in lettere Euro seimiladuecento/00.

Assumendo il dato sopra esposto quale costo di costruzione della pensilina si determina un contributo sul costo di costruzione pari ad 310,00 ($€ 6.200,00 \times 5,00\% = € 310,00$).

Preso atto di quanto sopra, ai soli fini della stima, si determina un costo complessivo della pratica edilizia inerente la pensilina di collegamento dei due corpi di fabbrica facenti parte di quanto pignorato, comprensivo, del costo di realizzazione dell'opera, delle voci di spesa sopra citate nonché degli onorari professionali (pratiche edilizie, progettazione, direzione lavori, calcoli, collaudi, eventuale sicurezza ecc), verosimilmente quantificabile in via cautelativa in circa € **9.000,00 (in lettere Euro novemila/00)**, dato questo da intendersi al netto di contributi previdenziali e dell'I.V.A. di Legge, elementi che potranno essere meglio quantificati all'atto della presentazione del pratica anche in relazione alla posizione contributiva del tecnico incaricato e del committente nonché al panorama normativo vigente a tale data. Relativamente all'eventuale regolarizzazione catastale del manufatto (Tipo Mappale e Docfa) questa potrà avvenire contestualmente all'accatastamento del fabbricato ora in corso di costruzione ad ultimazione lavori, e comunque, in una più totale visione catastale dell'intero compendio;

- contestualmente alla pratica sopra citata, sempre ai fini di ottenere la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile in corso di costruzione di cui al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, essendo i relativi provvedimenti rilasciati ad oggi scaduti, anche ai fini di

completare i lavori si dovrà procedere nella presentazione di un Permesso di Costruire (o P.d.C.) od altro provvedimento finalizzato al completamento delle opere. Tale pratica dovrà comunque essere preceduta da una pratica edilizia in sanatoria di seguito descritta, volta alla regolarizzazione delle difformità riscontrate come descritte al punto 8.2 della presente. Nello specifico si dovrà procedere nella presentazione di un Permesso di Costruire (o P.d.C.) in sanatoria finalizzato alla regolarizzazione delle maggiori superficie coperta e volumetria edificata rispetto a quanto licenziato. Analogamente a quanto previsto per l'edificazione della pensilina da porre a collegamento dei due corpi di fabbrica, la pratica dovrà essere predisposta in applicazione dei disposti di cui al summenzionato art. 5.2.1 delle Norme Tecniche di Attuazione (o N.T.A.) di cui al vigente P.R.G.C.. In tal caso l'incremento di volumetria e, conseguentemente di superficie coperta, non prevedendo lo strumento urbanistico vigente alcun limite a tale parametro, potrà essere sanato quale ampliamento "una tantum" della cubatura a suo tempo licenziata per l'immobile in oggetto con Concessione Edilizia n. 59/2001 del 26.07.2002 o "variante in corso d'opera P.C. n. 56bis/2000" (vedasi Concessione edilizia n. 56bis/2000 - **Allegato n. 7**) e pari, per quanto ubicato a piano primo dello

stabile, a "... Mc. 342,495 ...", corrispondenti, stante l'altezza di calcolo considerata pari a m. 3,00, ad una superficie utile lorda licenziata di mq. 114,16 (mc. 342,495 / m. 3,00 = mq. 114,165 approssimabile a mq. 114,16). Stante la superficie utile lorda licenziata e l'incremento di volumetria ammesso dall'art. 5.2.1. delle N.T.A. correlate al P.R.G.C. vigente, applicabile in unica soluzione e pari al "... 40% della volumetria esistente con un minimo comunque ammesso di mq. 25 e un massimo di mq. 50 ..." (vedasi Estratto P.R.G.C. vigente e Norme Tecniche di Attuazione - **Allegato n. 1.4**), la cubatura massima per la quale potrà essere richiesta sanatoria sarà pari alla superficie utile lorda massima ampliabile, ossia a mq. 45,66 ($114,16 \times 0,40 =$ mq. 45,665 approssimabile a mq. 45,66) moltiplicata per un'altezza del volume edificato (corrispondente a quanto a suo tempo licenziato) di m. 3,00, e pertanto a mc. 136,98 (mq. 45,66 x m. 3,00 = mq. 136,98). In ragione di quanto sopra si potrà dunque procedere alla regolarizzazione dell'intera volumetria edificata in ampliamento rispetto a quanto a suo tempo assentito pari a mc. 123,00 in quanto inferiore all'ampliamento "una tantum" massimo concesso dal vigente strumento urbanistico, ciò fermi restando eventuali diritti di terzi.

Ai fini della presentazione del Permesso di Costruire in

sanatoria secondo le modalità sopra esposte si dovranno corrispondere diritti di segreteria in misura di € 50,00. Sarà altresì richiesta l'apposizione di una marca da bollo da € 16,00 sulla relativa domanda e di un'ulteriore marca da bollo da € 16,00 sul provvedimento emesso. Oltre a quanto sopra dovrà essere corrisposto un contributo sul costo di costruzione della maggiore volumetria edificata da quantificarsi in misura doppia rispetto a quanto normalmente richiesto trattandosi di pratica "in sanatoria" e, pertanto, determinabile come segue:
(Costo di costruzione delle opere come desunto da computo metrico x 5,00% x 1/3) x 2.

Stante quanto esposto ai fini di determinare il costo di costruzione presunto per la maggiore volumetria edificata lo scrivente ha proceduto nella redazione di un computo metrico con riferimento alle voci desumibili dal Prezzario Regione Piemonte edizione 2014 od in alternativa, qualora queste non fossero ritenute tali da descrivere le lavorazioni previste, dal Prezzario Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia di Cuneo – edizione 2014. Oltre a quanto sopra si è altresì fatto riferimento a prezzi medi praticati da ditte della zona operanti nel settore (vedasi Computo difformità riscontrate su fabbricato in corso di costruzione – **Allegato n. 8**). In relazione al summenzionato

computo si determina un costo di costruzione della maggiore cubatura edificata pari a circa € 16.500,00. Pertanto il contributo sul costo di costruzione dovuto sarà pari ad € 550,00 $[(€ 16.500,00 \times 5,00\% \times 1/3) \times 2 = € 550,00]$ – in lettere Euro cinquecentocinquanta/00.

Altresì, sempre ai fini della regolarizzazione del manufatto entrostante ad area di cui al Fg. 20, n. 1205, dovranno essere corrisposti oneri sulla maggiore cubatura realizzata in misura del doppio del dato comunemente utilizzato (pari a 10 €/mc. di volume edificato) che, stante la volumetria da sanare (pari a mc. 123,00) possono assumersi pari ad € 2.460,00 – in lettere Euro duemilaquattrocentosessanta (mc. 123,00 x €/mc. 10,00 x 2 = € 2.460,00).

Preso atto di quanto precedentemente esposto, ai soli fini della stima, si determina un costo complessivo della pratica edilizia inerente la sanatoria della maggiore volumetria edificata relativamente al fabbricato in corso di costruzione di cui al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, comprensivo delle voci di spesa sopra citate (diritti di segreteria, bolli, contributo sul costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione) nonché di onorari professionali (correlati alla sola pratica e relativi allegati), verosimilmente quantificabile in via cautelativa in circa € 5.500,00 (in lettere Euro cinquemilacinquecento/00),

dato questo da intendersi al netto di contributi previdenziali e dell'I.V.A. di Legge, elementi che potranno essere meglio quantificati all'atto della presentazione della pratica anche in relazione alla posizione contributiva del tecnico incaricato e del committente nonché al panorama normativo vigente a tale data;

C) relativamente alla regolarizzazione delle difformità inerenti le sistemazioni esterne del compendio immobiliare oggetto di pignoramento meglio descritte al punto 8.3 della presente, come verbalmente comunicato dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN), si dovrà procedere alla presentazione di un Permesso di Costruire (o P.d.C.) in sanatoria per l' "accertamento di conformità edilizia e paesaggistica". Ai fini della presentazione di tale pratica si dovranno corrispondere diritti di segreteria in misura di € 50,00. Sarà altresì richiesta l'apposizione di una marca da bollo da € 16,00 sulla relativa domanda e di un'ulteriore marca da bollo da € 16,00 sul provvedimento emesso. Oltre a quanto sopra dovrà essere corrisposta una sanzione pari ad € 516,00. In ragione di ciò, ai soli fini della stima, può pertanto determinarsi un costo complessivo del provvedimento, comprensivo delle voci succitate nonché dell'onorario professionali (pratiche edilizie, eventuali certificati di idoneità statica, pari a circa **€ 2.200,00 (in lettere Euro**

duemiladuecento/00), dato questo da intendersi al netto di contributi previdenziali e dell'I.V.A. di Legge, elementi che potranno essere meglio quantificati all'atto della presentazione del pratica anche in relazione alla posizione contributiva del tecnico incaricato e del committente nonché al panorama normativo vigente a tale data;

D) stante quanto sopra, come risultante dagli elaborati grafici di rilievo prodotti dal C.T.U. (vedasi Elaborati grafici di rilievo – **Allegato n. 1.5**) va precisato che parte del fabbricato in corso di costruzione nonché del battuto in cls e del muro controterra retrostanti il medesimo e del muro controterra cui tale immobile è addossato, secondo il vigente P.R.G.C., risultano ricadenti in “area a standards per l’istruzioni, per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, parchi, per il gioco e lo sport” e pertanto non assoggettabile ad intervento edilizio, condizione questa limitante ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia del compendio immobiliare pignorato. In relazione a ciò va specificato che, dato l’attuale stato dei luoghi, tali manufatti, ed in particolare i muri controterra menzionati, costituiscono elemento di contenimento del terreno con forte pendenza confinante con la pubblica via e pertanto di difficile rimozione. In ragione di ciò, ai fini della sanatoria, si potrebbe richiedere una variante allo strumento

urbanistico vigente per la rimozione del vincolo od in alternativa, per una più immediata risoluzione delle problematiche riscontrate, la monetizzazione della porzione di “area a standards per l’istruzioni, per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, parchi, per il gioco e lo sport” per quella superficie indispensabile ai fini della sanatoria del compendio immobiliare in oggetto delimitata ad nord-est dal muro controterra di minori dimensioni entrostante la proprietà esecutata e a sud-ovest dal limite dell’area normativa citata, avente estensione, desunta da sovrapposizione tra elaborati grafici di rilievo e cartografia di P.R.G.C. e da meglio verificare all’atto della presentazione della pratica, pari a circa mq. 145,00 (vedasi Elaborati grafici di rilievo – **Allegato n. 1.5**). Tale monetizzazione, come verbalmente riferito dal personale dell’Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN), potrà essere determinata in relazione ai dati di cui alle tabelle IMU inerenti terreni edificabili in zona vigenti a livello comunale alla data del 04.04.2014 (ultimo accesso eseguito presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno – CN – precedente il deposito del presente elaborato) e, precisamente, in misura di 31,00 €/mq. di superficie da monetizzare ciò con un costo di monetizzazione complessivo dell’area in oggetto pari a circa € 4.495,00 (145,00 x 31,00 = 4.495,00) approssimabile, ai soli fini

della stima, ad € 4.500,00 (in lettere Euro quattromilacinquecento/00);

E) per completezza lo scrivente C.T.U., sempre per quanto concerne le possibilità di regolarizzazione urbanistico-edilizia del compendio immobiliare in oggetto, ed in particolare del cordolo in muratura con soprastante recinzione metallica posto a delimitazione della proprietà in direzione della Strada Comunale dell'Erta, ossia verso nord-est, può riferire che tale manufatto all'attualità risulta in parte edificato a confine con il summenzionato asse viario e, pertanto, a distanza inferiore a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione di cui al vigente P.R.G.C., condizione che ne determinerebbe la demolizione. Va comunque specificato che tale recinzione, seppur posizionata a confine con la pubblica via, si pone in continuità di manufatti analoghi posti a delimitazione di fondi di terzi confinanti con quanto oggetto di pignoramento e costituisce con i medesimi un allineamento continuo a lato della Strada Comunale dell'Erta. Stante l'attuale stato dei luoghi come sopra brevemente descritto (a tal proposito vedasi anche Riprese fotografiche - **Allegato n. 2.2 - foto n. 5**), come verbalmente comunicato dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN) in occasione dei vari accessi effettuati, ai fini di procedere nella regolarizzazione del manufatto citato si

potrà presentare domanda al Consiglio Comunale allo scopo di richiedere una deroga specifica allo strumento urbanistico vigente, unico iter questo praticabile in tal senso.

In ragione di quanto precedentemente esposto si determina un costo delle pratiche volte alla regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità riscontrate sugli immobili oggetto di E.I. n. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Tribunale di Alba) pari a complessivi **€ 22.200,00** – in lettere Euro ventiduemilasettecento/00 – come meglio risulta dal riepilogo di seguito riportato:

A) Regolarizzazione difformità riscontrate sul fabbricato di abitazione di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 = € 1.500,00

B) Regolarizzazione difformità riscontrate sul fabbricato in corso di costruzione di cui al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 con realizzazione di pensilina di collegamento del medesimo con l'immobile ad uso abitativo = € 14.500,00

C) Regolarizzazione difformità riscontrate sulle sistemazioni esterne del compendio immobiliare pignorato = € 2.200,00

D) Monetizzazione ai fini delle sanatorie di cui ai punti precedenti di porzione di proprietà ricadente in zona di P.R.G.C. a "... a standards per l'istruzioni, per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, parchi, per il gioco e lo sport ..." = € 4.500,00

Sommano

€ 22.700,00

La suesposta quantificazione economica deve intendersi resa al netto dell'incidenza di eventuali costi inerenti l'ottenimento, qualora necessaria, dell'Autorizzazione Paesaggistica che, essendo il territorio di Sommariva Perno (CN) ricadente in area soggetta a D.Lgs. n. 42/2004 - L.R. n. 33/2008 e s.m.i., potrebbe rendersi necessaria in relazione all'effettiva tipologia di pratica edilizia che verrà utilizzata ai fini della regolarizzazione e/o completamento delle opere esistente, voce questa che potrà essere bene determinata, se del caso, solo all'atto della presentazione delle pratiche anche in relazione al panorama normativo vigente a tale data.

Si precisa che ad avvenuta regolarizzazione urbanistico-edilizia del compendio immobiliare pignorato, ed in particolare del fabbricato in corso di costruzione di cui al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, l'eventuale aggiudicatario della proprietà dovrà procedere nella presentazione, tramite tecnico incaricato, di tutte le pratiche catastali volte al corretto censimento dell'immobile con costi attualmente non stimabili in quanto, connessi anche a scelte di gestione dei beni da parte dello stesso aggiudicatario.

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo

STUDIO TECNICO FREA del **Geom. FREA Mario** - Piazza Cristo Re, 2 - 12051 - ALBA (CN) - P.Iva 03080200045 - tel. 0173 363997 - fax 0173 35335 - e-mail mario.frea@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*(solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)
all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del
frazionamento; alleghi, in questo caso, alle relazione estimativa i tipi
debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Sulla base di quanto esposto ai punti precedenti riguardo alle
caratteristiche, alla composizione ed alla posizione urbanistico-
edilizia del compendio immobiliare esecutato costituito da fabbricato
di abitazione bifamiliare oltre ad ulteriore edificio in corso di
costruzione e relative aree pertinenziali in parte adibite a cortile e
camminamenti ed in parte a verde, il tutto costituente unico blocco
posto in Comune di Sommariva Perno (CN), Fraz. San Giuseppe n. 55
e distinto a Catasto Terreni al Fg. 20, nn. 939, 941, 1204 e 1205 ed al
N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 ed al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e
2, lo scrivente C.T.U. ritiene corretto procedere alla vendita di quanto
pignorato **in unico lotto**.

Volendo infatti procedere in un'analisi delle eventuali possibili
lottizzazioni del compendio pignorato, in particolare per quanto
concerne il fabbricato di abitazione entrostante ad area di cui al Fg.
20, n. 1204, è possibile riferire che questo all'attualità presenta
caratteristiche tali per le quali è possibile verosimilmente ipotizzarne
una lottizzazione con formazione, a titolo esemplificativo, di due lotti
dei quali il primo costituito dall'unità abitativa ubicata a piano primo
oltre che da porzione dei locali collocati a piano terra ed il secondo

dalla restante porzione di tale livello della costruzione e dall'unità abitativa posta a piano secondo o sottotetto.

Tale soluzione, vista la composizione della costruzione e la presenza di parti comuni, quali ad esempio il vano scala, che permettono già all'attualità il disimpegno e l'accesso ai vari livelli dell'immobile, seppur comportante:

- il presumibile sdoppiamento degli impianti ed in particolare di quello di riscaldamento al fine rendere autonomi i due lotti (con opere i cui costi, modalità e tempistiche non sono attualmente definibili se non a seguito di sondaggi volti ad accertare le caratteristiche dell'impiantistica posta a servizio dei locali);
- l'eventuale esecuzione di opere di divisione del magazzino ubicato a piano terra;
- lo sdoppiamento delle pratiche, e dei relativi costi, necessarie ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile come meglio descritte al punto **8.4** e sottopunti del presente elaborato;
- la formazione di una sorta di condominio con necessaria definizione di aree private in esterno da assegnare ai singoli lotti nonché di spazi e porzioni di costruito di uso comune per la cui gestione dovrà essere predisposto apposito regolamento di condominio o simili;

per quanto concerne il solo fabbricato entrostante ad area di cui al Fg. 20 , n. 1204, risulterebbe verosimilmente percorribile e tale da

determinare la formazione di due lotti presumibilmente appetibili quali beni suscettibili di compravendita in quanto costituiti da un insieme funzionale di locali principali e pertinenze (magazzini che, qualora consentito dalla normativa vigente, potrebbero essere adibiti tutto o in parte ad autorimesse, ed aree esterne) che bene si prestano ad assolvere ad una funzione di carattere residenziale.

La possibile lottizzazione del fabbricato principale costituente il compendio pignorato va però analizzata in relazione alla restante porzione di proprietà per cui è E.I.. Come meglio esposto al punto 8.4 e sottopunti della presente, va detto infatti che ai fini di procedere nella regolarizzazione urbanistico-edilizia del fabbricato in corso di costruzione di cui al Fg. 20, n. 1205, sub 1 e 2, il quale, in difformità da quanto risultante dalla Concessione edilizia n. 2/95 del 19.01.1996, risulta essere stato edificato a distanza inferiore di m. 10,00 dalla parete finestrata sud-est del fabbricato di abitazione insistente su area di cui al Fg. 20, n. 1204 (peraltro si precisa che tale dato metrico costituisce distanza minima tra pareti finestrate di edifici frontistanti già prevista dall'art. 9, comma 2, D.M. 1444/1968 e derogabile solo in presenza di strumenti urbanistici esecutivi recanti specifiche disposizioni in merito, situazione questa non riscontrabile nel caso in oggetto), si dovrà procedere nella realizzazione di una pensilina o simili da porre a collegamento delle due costruzioni ai fini di permettere l'individuazione dei medesimi quale unico corpo edilizio.

Tale condizione determina verosimilmente, anche ai fini di agevolare l'iter delle necessarie pratiche edilizie da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN), la determinazione di un unico lotto.

Infatti l'eventuale accorpamento del fabbricato in corso di costruzione e delle relative aree pertinenziali ad uno dei due lotti ipotizzabili per l'immobile principale e sopra brevemente descritti determinerebbe una situazione tale per la quale le spese inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia dello stabile di cui al Fg. 20, n. 1205 verrebbero ad essere incidenti su di una porzione di proprietà cui, data la composizione, verrebbe attribuita una valutazione ridotta rispetto a quella definibile per l'intero, ciò con conseguente maggiore incidenza percentuale di tali spese in relazione alla valutazione del lotto cui le stesse saranno competenti e verosimile riduzione dell'appetibilità di quanto pignorato quale bene suscettibile di compravendita.

In ragione di quanto sopra, allo scopo di tutelare il valore commerciale di quanto oggetto di E.I. n. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Tribunale di Alba), come già espresso in precedenza si ritiene corretto procedere alla vendita di quanto pignorato in unico lotto vista anche la presumibile maggiore appetibilità dell'intera proprietà, piuttosto che di porzione della stessa, quale bene suscettibile di compravendita.

In tal senso va infatti rilevato che ad avvenuta regolarizzazione urbanistico – edilizia di quanto pignorato con esecuzione delle opere previste e corresponsione delle dovute sanzioni (voci queste per le quali si fa rimando al punto **8.4** e sottopunti del presente elaborato) un eventuale aggiudicatario della proprietà disporrebbe di un compendio immobiliare che potrebbe in seguito essere oggetto di vendita anche frazionata, circostanza questa considerata ai fini della stima di quanto oggetto di E.I. n. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Tribunale di Alba).

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 alle 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;

Il pignoramento cui fa riferimento l'E.I. n 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Tribunale di Alba) riguarda la piena proprietà del compendio

immobiliare costituito da fabbricato bifamiliare di abitazione, edificio in corso di costruzione e relative aree pertinenziali in parte tenute a cortile ed in parte a verde e camminamenti censito a Catasto Terreni al Fg. 20, nn. 939, 941, 1204 e 1205 ed a Catasto Fabbricati al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 ed al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, pertanto, non si configura "pignoramento pro quota" che determini la necessità di procedere nella formazione di lotti.

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;

Relativamente al presente punto della trattazione lo scrivente C.T.U., presa visione degli atti di causa dai quali risultava come entro gli immobili oggetto di E.I., posti in Sommariva Perno (CN), Fraz. San Giuseppe n. 55, fossero residenti gli esecutati XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx, a seguito d'interpellanza presso l'Ufficio

Anagrafe e Stato Civile del Comune di Sommariva Perno (CN) effettuata in data 07.02.2014, veniva verbalmente informato che a tale data unici residenti presso gli immobili per cui è vertenza erano appunto i due soggetti sopra menzionati.

Successivamente in occasione del sopralluogo effettuato in data 24.02.2014 alla presenza degli esecutati XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx gli stessi informavano verbalmente lo scrivente che il fabbricato di abitazione era utilizzato dal solo XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx poi deceduto in data 25.02.2014 (vedasi Certificato di morte XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx – **Allegato n. 13**).

In ragione di quanto sopra gli immobili oggetto di E.I. possono ritenersi “**liberi**” anche in relazione al fatto che unico soggetto ivi residente è il Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx contro il quale è mosso il procedimento in oggetto e che pertanto ad assegnazione del compendio immobiliare ad eventuale aggiudicatario dovrà lasciare liberi i locali peraltro all’attualità dallo stesso fruiti saltuariamente come dallo stesso verbalmente riferito in occasione dei vari accessi effettuati sulla località.

Per completezza si riporta che dalle ispezioni ipotecarie allegare agli atti di causa nonché da copia aggiornata delle medesime reperite a seguito di interpellanza posta presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) in data 19.02.2014 (vedasi Ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.02.2014 – **Allegato n. 3.3**) non parrebbero trascritte o iscritte

formalità conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi.

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

In ordine al presente punto della trattazione, stante quanto precedentemente esposto al punto **11)**, lo scrivente, viste le ispezioni ipotecarie in atti nonché copia aggiornata delle medesime reperite a seguito di interpellanza posta presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) in data 19.02.2014 (vedasi Ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.02.2014 - **Allegato n. 3.3**), può riferire che non risultano “provvedimenti di assegnazione della casa coniugale” o simili in forza dei quali gli immobili oggetto di vertenza siano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge debitore, per cui il caso non sussiste.

Pertanto a tal proposito si riporta come gli “Estratti per riassunto atto di matrimonio” reperiti dal sottoscritto per il singolo esecutato, non riportano annotazioni circa eventuali separazioni o simili (vedasi punto **4**) del presente elaborato ed Estratti per riassunto atto di matrimonio - **Allegato n. 12**).

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;

Relativamente al presente punto del quesito di C.T.U. lo scrivente, per quanto concerne l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici ed alberghieri, nonché per quanto inerente l'esistenza di diritti demaniali od usi civici fa espresso richiamo ai contenuti del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica (vedasi Richiesta e copia C.D.U. – **Allegato n. 10**) e degli elaborati grafici di cui al P.R.G.C. vigente con Norme Tecniche d'Attuazione (o N.T.A.) correlate (vedasi Estratto P.R.G.C. vigente e N.T.A. – **Allegato n. 1.4**).

In ordine a quanto sopra, come già precedentemente riportato al punto **7)** del presente elaborato peritale, si può riferire come parte del fondo con entrostante fabbricato in corso di costruzione di cui al Fig. 20, n. 1205, risulti ricadente in "Aree a parco pubblico, per il verde, per il gioco, per lo sport", condizione questa che ne determina la non edificabilità e che, come meglio esposto al punto **8.4) lettera D**, ai fini di procedere nella regolarizzazione urbanistico-edilizia del compendio immobiliare in oggetto, comporterà la parziale rimozione del vincolo citato con costi già quantificati in ambito al summenzionato punto dell'elaborato peritale.

Oltre a ciò, sempre come desumibile da C.D.U. e meglio esposto al

punto 7) del presente, parte del compendio immobiliare pignorato ed in particolare "... Foglio 20 mappali nn. 1204 in parte (18%) - 1205 in parte (25%) - 939 - 941 in parte (40%) ..." risultino ricadenti in "Fasce di rispetto dalle strade" e pertanto inedificabili.

Sempre in ordine al presente punto della trattazione lo scrivente, preso atto dello stato dei luoghi in occasione dei vari accessi effettuati (vedasi Verbali di operazioni peritali - **Allegato n. 4**), anche a seguito di informazioni verbali ricevute dagli esecutati XXXXXXXX Xxxxxx e XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx, come già accennato al precedente punto **3.1.1** del presente elaborato, può riferire circa il fatto che il cancello carraio costituente unico ingresso veicolare alla proprietà pignorata dalla Strada Provinciale 241 e principale accesso pedonale alla medesima (vedasi Riprese fotografiche - **Allegato n. 2.2 - foto nn. 12 e 20**), analogamente a parte dell'area cortilizia pignorata ad esso più prossima, risulta essere da sempre pacificamente utilizzato anche quale accesso pedonale e veicolare a fondi di terzi di cui a Catasto Terreni al Fg. 20, nn. 1156, 1211, 1213 e 1226. Relativamente a ciò il sottoscritto C.T.U. precisa che dalle ispezioni ipotecarie in atti - vedasi e da copia aggiornata delle medesime reperite dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) in data 19.02.2014 - vedasi **Allegato n. 3.3** - non risultano essere state trascritte sui fondi pignorati servitù di passaggio o simili a favore di proprietà di terzi. Va comunque riportato che essendo il cancello oggetto di passaggio

edificato in forza di C.E. n. 33/92 del 06.08.1992 (vedasi Richiesta e copia pratiche edilizie – **Allegato n. 6**) è presumibile che alla data attuale la servitù descritta sia praticata sulla proprietà pignorata da oltre un ventennio.

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si fa riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura 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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, posizione, esposizione, ubicazione e vie d'accesso, destinazione d'uso, stato di

conservazione, determinata la consistenza in superficie commerciale (mq.) dei corpi di fabbrica costituenti il medesimo, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare, dei prezzi praticati in precedenti vendite di beni simili od assimilabili a quanto pignorato, della posizione urbanistica degli immobili ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. nonché di quella catastale, dello stato delle occupazioni, e di quant'altro possa concorrere alla formazione del valore in comune commercio riferito alla data odierna, lo scrivente, procede ora nella stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente costituito da edificio principale ad uso abitativo libero a tre lati edificato su tre piani fuori terra e piano interrato ed ulteriore fabbricato in corso di costruzione sviluppato su due piani fuori terra e relative aree pertinenziali in parte asfaltate e/o finite con battuto di cls ed adibite a cortile, aree di manovra o simili, ed in parte tenute a camminamenti ed a verde con differenti forme di governo, il tutto costituente unico blocco della superficie catastale complessiva di mq. 1.943 posto in Comune di Sommariva Perno (CN), Fraz. San Giuseppe n. 55, censito a Catasto Terreni al Fg. 20, nn. 939, 941, 1204 e 1205 ed al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 ed al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, da trasferirsi in "unico lotto".

Il sottoscritto precisa che dato il particolare tipo di vendita che si può definire "forzata", lo stesso, al fine di addivenire ad una corretta

valutazione di quanto oggetto di stima, ha operato adottando criteri di prudenzialità e considerando lo stato attuale dei luoghi nonché il particolare momento del mercato immobiliare.

Ai fini della stima sono assunte informazioni circa trasferimenti di immobili in zona, simili, o comunque assimilabili a quanto pignorato, anche avvenuti in anni precedenti, opportunamente attualizzate all'odierna situazione del mercato immobiliare.

Stante l'attuale momento del mercato immobiliare, caratterizzato da un numero limitato di trasferimenti, lo scrivente, ad integrazione delle informazioni assunte tramite l'indagine precedentemente citata ha proceduto nella consultazione a mezzo telematico della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate con reperimento di dati economici unitari inerenti beni immobili a destinazione residenziale posti in Comune di Sommariva Perno (CN), "zona periferica" per l'intero periodo ispezionabile (ossia per gli anni 2012 e 2013): da tale indagine si rileva una certa stabilità delle valutazioni degli immobili nel lasso temporale considerato.

Dato per assunto quanto sopra, nonché considerata la consistenza dei fabbricati facenti parte della proprietà pignorata in superficie commerciale (mq.) come già determinata in precedenza al punto **3.1.4** dell'elaborato peritale (pari a mq. 352,00 per il fabbricato di abitazione di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 ed a mq. 183 per l'edificio in corso di costruzione di cui a Catasto Fabbricati al

Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2) si procede di seguito nella stima del più probabile valore del complesso per cui è E.I. applicando ai dati sopra menzionati valutazione unitarie che si ritengono congrue sia in riferimento alle caratteristiche attuali dei locali, sia al grado e stato conservativo delle finiture dei medesimi, e comunque in linea con le indicazioni della “Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio”.

Per quanto concerne il fabbricato principale di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13, si ritiene corretto esprimere una valutazione unitaria pari a circa **700,00 € / mq.** di superficie commerciale (dato questo tale da contemplare la differente incidenza nella determinazione del valore del fabbricato di quanto ubicato a piano primo rispetto ai locali posti a piano sottotetto, condonati, e per i quali, nell’ipotesi di una stima specifica verrebbe ad essere presumibilmente definita una valutazione unitaria inferiore a quella degli ambienti sottostanti, nonché, più in generale, la classificazione energetica dello stabile – vedasi punto **16** dell’elaborato), che, rapportata alla metratura commerciale dell’immobile (mq. 352,00), determina un dato di € 246.600,00 ($352,00 \times 700,00 = 246.600,00$) – in lettere Euro duecentoquarantaseimila/00.

Relativamente invece al fabbricato in corso di costruzione di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, stante l’attuale stato di avanzamento lavori ed il fatto che risultano ancora da ultimare,

realizzare e/o eseguire gli impianti, i sottofondi e le pavimentazioni di quanto ubicato a piano primo, le murature di tamponamento a piano terra, i serramenti in interno ed esterno nonché tutte le opere di finitura quali tinteggiature e/o rivestimenti, si ritiene corretto attribuire all'immobile (considerabile poco più che una struttura) una valutazione unitaria, riferita all'attuale stato avanzamento lavori del medesimo, pari a circa **250,00 € / mq.** di superficie commerciale, da cui, considerata la consistenza della costruzione (mq. 183,00), deriva un dato economico di € 45.750,00 ($183,00 \times 250,00 = 45.750,00$) – in lettere Euro quarantacinquemilasettecentocinquanta/00.

In ragione di quanto sopra per il compendio immobiliare in oggetto, si stima una valutazione economica complessiva di **€ 292.350,00** (€ 246.600,00 + € 45.750,00 = € 292.350,00) – in lettere Euro **duecentonovantaduemilatrecentocinquanta/00.**

Tale dato economico, riferito all'attuale momento di stagnazione del mercato immobiliare, è da ritenersi prudenziale e reso in relazione allo stato dei luoghi come visionato dal C.T.U. in occasione degli accessi effettuati in data 24.02.2014, 06.03.2014 e 12.03.2014, nonché tale da contemplare l'incidenza nella formazione del valore del bene delle aree pertinenziali dei fabbricati come in precedenza descritte, in parte asfaltate e/o finite in battuto di cls ed adibite a cortile e spazi di manovra, ed in parte destinate a camminamenti o tenute a verde con diverse forme di governo. Ancora la stessa deve ritenersi resa anche

in relazione alla buona esposizione del sito (pressoché avente affaccio in direzione sud) cui consegue una buona situazione climatica. Oltre a quanto sopra la valutazione fa riferimento alle imposizioni urbanistiche gravanti sulla proprietà (quali ad esempio aree a standard, aree a parcheggi ed aree verdi ecc.).

Altresì la valutazione su esposta deve ritenersi resa in considerazione dell'attuale stato di conservazione degli immobili i quali, come meglio esposto al punto 3 e sottopunti della presente, si presentano in generale in mediocre stato manutentivo e bisognevoli di interventi di manutenzione ordinaria sia in interno che esterno (ad esempio tinteggiature, ripristini d'intonaco staccato od ammalorato, revisione degli impianti posti a servizio dei locali come da normativa vigente, ripassatura coperture con sostituzione di lucernario sul fabbricato di abitazione e revisione delle gronde) e/o straordinaria nonché di opere di risanamento (inerenti l'impermeabilizzazione dei muri controterra a ridosso di fabbricati anche con eventuale realizzazione di intercapedini interne) e/o completamento (a titolo esemplificativo la posa di ringhiere metalliche in quelle porzioni del compendio ove ciò sia richiesto anche ai fini della sicurezza dei luoghi) nonché dell'incidenza di opere correlate all'adeguamento alle norme civilistiche (inerenti per lo più il fabbricato in corso di costruzione e relative a distanze di tubazioni, vedute dirette ecc.).

Stante quanto sopra esposto e la valutazione resa, preso atto del

fatto che su parte della proprietà risulta gravare una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di fondi terzi (vedasi punto 13 della presente cui si fa rimando) che, seppur non trascritta, come verbalmente riferito dagli esecutati XXXXXXXXXX Xxxxxxx e XXXXXXXXXX Xxxxxxx, risulta essere pacificamente praticata da tempo attraverso il cancello carraio di accesso alla proprietà dalla Strada Provinciale 241, e più oltre tramite la discontinuità esistente sul lato sud-est del muro controterra posto a delimitazione del compendio pignorato (vedasi Elaborati grafici di rilievo – **Allegato n. 1.5**): tale servitù, viste le larghezze del cancello (pari a circa m. 5,40) e della discontinuità menzionata (pari a circa m. 14,00), risulta interessare un'ampia porzione dell'area cortilizia esecutata e verosimilmente, salvo eventuale accordo tra l'aggiudicatario di quanto pignorato ed i proprietari dei fondi dominanti, continuerà ad esistere, condizione questa che, vista l'impossibilità di quantificare economicamente il valore della servitù, determinerà un abbattimento percentuale della valutazione espressa che si ritiene corretto quantificare come pari a circa il 7,00%.

In ragione di quanto sopra si esprime dunque una valutazione del compendio pignorato, comprensiva dell'incidenza della servitù di passaggio pedonale e carraio gravante sulla proprietà esecutata pari a circa € 271.885,50 ($€ 292.350,00 - € 292.350,00 \times 0,07 = € 292.350,00 - € 20.464,50 = € 271.885,50$) – in lettere Euro

duecentosettantunomilaottocentoottantacinque/50.

Il dato economico sopra determinato e descritto dovrà essere decurtato dei costi inerenti la Denuncia di Successione integrativa in morte di XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx che dovrà essere presentata ai fini di ripristinare la continuità delle trascrizioni inerenti il fabbricato in corso di costruzione di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 (stimati in circa € 1.500,00 – vedasi punto **2.D** della presente) nonché dei costi inerenti la seguente presentazione della Denuncia di Successione in morte del Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxx (esecutato defunto in data 25.02.2014) quantificati in circa € 4.000,00, il tutto per una somma complessiva pari a circa **€ 6.000,00 (in lettere Euro seimila/00).**

Oltre a quanto sopra la valutazione resa dovrà essere detratta della somma di circa **€ 22.700,00 (in lettere Euro ventiduemilasettecento/00)** inerente la regolarizzazione urbanistico-edilizia del compendio immobiliare pignorato il cui ottenimento, come meglio esposto ai punti **8** e sottopunti dell'elaborato peritale cui si fa espresso rimando, comporterà, tra le altre cose, la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria, la realizzazione di una pensilina da porre a collegamento dei due corpi di fabbrica facenti parte del compendio pignorato nonché la monetizzazione di una porzione di suolo ricadente, secondo il vigente P.R.G.C. in *“area a standards per l'istruzioni, per attrezzature religiose, culturali, sociali,*

assistenziali, sanitarie, amministrative, parchi, per il gioco e lo sport”.

Pertanto per il compendio immobiliare pignorato posto in Comune di Sommariva Perno (CN), Fraz. San Giuseppe n. 55, censito a Catasto

Terreni al Fg. 20, n. 939, 941, 1204 e 1205 ed al N.C.E.U. al Fg. 20, n.

1204, sub. 11, 12 e 13 (oltre a B.C.N.C. di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 7, 8,

9 e 10) ed al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, avente superficie catastale

complessiva pari a mq. 1.943 e costituito da fabbricato bifamiliare di

abitazione elevato su tre piani fuori terra oltre a piano interrato, altro

immobile in corso di costruzione e relative aree pertinenziali in parte

ad uso cortile e spazi di manovra ed in parte tenute a verde con

differenti forme di governo, considerato **“libero”** e da trasferirsi in

“unico lotto” si stima una valutazione di € 243.185,50 (€ 271.885,50 -

€ 6.000,00 - € 22.700,00 = € 243.185,50) che si ritiene corretto

approssimare ad € **243.000,00** - in lettere Euro

duecentoquarantatremila.

Oltre a quanto già riportato per completezza si evidenzia che la

valutazione prodotta è da ritenersi tale da contemplare l'incidenza e

le caratteristiche delle finiture (rivestimenti, pavimenti e simili) e

degli arredi fissi (sanitari) mentre non si riferisce agli arredi mobili

(divani, sedie, tavoli, stufa a pellet ecc.) ed alle cose presenti

all'interno delle unità immobiliari eseguite in quanto non oggetto di

pignoramento.

15) 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 a quale è soggetto.

Per gli immobili oggetto di E.I. (terreni e fabbricati), catastalmente in capo a soli soggetti privati, non si ravvisa doppio regime per cui il caso non sussiste.

16) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 dle 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 n. 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, purchè 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. 1720 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431)

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

da rifondere previa verifica della sua congruità.

Per quanto concerne il presente punto del quesito di C.T.U. il sottoscritto, a seguito della presa visione degli immobili in occasione dei sopralluoghi effettuati sulla località, dei contenuti delle relative pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Sommariva Perno (CN) ed in particolare delle destinazioni d'uso dei locali (sia riscontrabili in loco quanto licenziate) può riferire che i fabbricati pignorati non appartengono 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 n. 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2, citati in epigrafe.

Visto quanto sopra il sottoscritto C.T.U., in quanto non abilitato, ha dato incarico all'Arch. XXXXXX XXXXXXX, con studio in XXXXXXXX x'Xxxx (XX), Xxx XXXXXXX n. xx, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cuneo al n. x.xx ed all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte al n. 110.394, di procedere nella redazione e presentazione di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) inerente il fabbricato di cui al Fg. 20, n. 1205, sub. 11, 12 e 13. Stante le caratteristiche della costruzione ed in particolare preso atto del fatto che la porzione riscaldata della medesima (di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 12 e 13), seppur di fatto costituita da due unità abitative (una ubicata a piano primo ed una a

piano secondo o sottotetto dello stabile) distinte, risulta essere servita da un comune impianto di riscaldamento, vista anche la prevista vendita in unico lotto di quanto pignorato, come da normativa è stato predisposto un unico Attestato di Prestazione Energetica per le unità immobiliari di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 12 e 13. In relazione a tale documento, inviato al S.I.C.E.E. (o Sistema Informatico Certificazione Energetica Edifici) della Regione Piemonte in data 19.05.2014 e codificato con il n. "2014 110394 0007" dette unità immobiliari risultano ricadenti in classe energetica "F" (vedasi A.P.E. n. "2014 110394 0007" - **Allegato n. 14**), condizione questa che determina uno scarso comportamento termico dell'involucro edilizio del fabbricato considerato e della quale, come già accennato, si è tenuto conto in sede di valutazione della proprietà pignorata. Per quanto concerne invece il fabbricato in corso di costruzione di cui al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, seppure lo stesso non risulti ricadente in uno dei campi di esclusione di cui in epigrafe, in tale fase, non avendo lo scrivente reperito a seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Perno (CN) alcuna "relazione ex Legge 10/91" o simili attestanti le caratteristiche termiche dell'edificio previste a fine lavori, non si è proceduto in detta fase alla redazione di relativo A.P.E., documento questo che potrà essere predisposto da tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario a lavori ultimati anche in relazione alle tipologie di

impianti e materiali che quest'ultimo intenderà posare in opera ai fini del completamento dell'immobile di cui al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2.

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti

In ordine a quanto sopra si fa rimando alla presente relazione ed ai relativi allegati.

b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima ... dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La presente relazione in formato cartaceo, completa di allegati in formato pdf su supporto CD-Rom, in n. 9 copie, si trasmette in data odierna a mezzo posta ordinaria con "raccomandata 1" ai seguenti nominativi ed indirizzi risultanti sia dagli atti di causa che da

interrogazione posta presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti del Tribunale di Asti (AT) in data 27.05.2014 finalizzata alla verifica di eventuali soggetti intervenuti nella procedura:

1) Avv. Xxxx XXXXXXXX, Xxxxxx Xxx Xxxxxxxx n. x - xxxx XXXX (XX)

- per XXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX -
creditore procedente - xxxxx;

2) Avv. Xxxxxxx XXXXXX, Xxx Xxxxxxxx Xxxx n. xx - xxxx XXXX (XX) -

per XXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXX, XXXXXX, XXXXX
X XXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX - creditore
intervenuto - xxxxx;

3) Avv. Xxxxxx Xxxxxx XXXXXXXX XXXXXX, C.so Roma n. xx - xxxxx

XXXXXXXX (XX) - per UNICREDIT S.P.A. - creditore intervenuto -
xxxxx;

4) Avv. Xxxxxxxx XXXXXXXX, X.xx Xxxxx n. xx - xxxxx XXXX (XX) -

per XXXXX XX XXXXXXXX XX XXXX X.X.X. - creditore intervenuto -
xxxxx;

5) XXXXXXXX XXXX X.x.X. Xxx Xxx Xxxxx n. x - xxxxx XXXX (XX) -

creditore intervenuto.

6) Avv. Xxxxxxxx XXXXX, Xxx Xxxxx X'XXxxx n. x - xxxxx XXXX (XX) -

per XXXXXXXXXXXX X.X.X. - creditore intervenuto -
xxxxxxxxxxxxxxxxxx;

7) XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx, Xxxx. Xxx Xxxxxxxx n. xx - xxxxx

XXXXXXXXXX XXXXX (XX) - esecutato;

8) XXXXXXXXXXX XXXXXX, XXXX. XXX XXXXXXX n. xx - xxxxx
XXXXXXXXXX XXXXX (XX) – esecutato;

9) XXXXXXXXXXX XXXXXX, XXXX. XXX XXXXXXX n. xx - xxxxx
XXXXXXXXXX XXXXX (XX) – esecutato.

c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto

Per quanto concerne l'attestazione degli invii di cui al punto precedente il sottoscritto C.T.U. vedasi Attestazione invii elaborato peritale – **Allegato n. 19.**

d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico

e) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word. Depositi inoltre il proprio elaborato su apposito cd rom redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e

di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalle legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.

Il C.T.U. provvederà a depositare l'originale dell'elaborato peritale unitamente a tutta la documentazione richiesta presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti (AT) nei termini previsti dal mandato conferitogli.

Quanto sopra in evasione dell'incarico ricevuto.

Alba (CN), lì 28 maggio 2014

IL C.T.U. FREA Geom. Mario

Allegati:

1. Tavole disegni

- 1.1. Carta Tecnica Regionale – scala 1:10.000
- 1.2. Fotografia Satellitare
- 1.3. Estratto di mappa catastale aggiornato al 03.02.2014
- 1.4. Estratto P.R.G.C. vigente e N.T.A.
- 1.5. Elaborati grafici di rilievo

1.6. Raffronto rilievo-progetto

1.7. Soluzione indicativa pensilina da porre a collegamento dei due corpi di fabbrica facenti parte del compendio pignorato

1.8. Determinazione superfici commerciali

1.9. Determinazione superfici nette locali

2. Documentazione fotografica

2.1. Indicazione dei punti di presa fotografica

2.2. Riprese fotografiche

3. Documentazione catastale e conservatoria

3.1. Schede planimetriche catastali

3.2. Visure catastali aggiornate al 20.05.2014

3.3. Ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.02.2014

3.4. Pratiche Docfa immobili pignorati

3.5. Modello 26

4. Verbali di operazioni peritali

5. Cronologia comunicazioni

6. Richiesta e copia pratiche edilizie

7. Concessione edilizia n. 56bis/2000

8. Computi metrici

8.1. Computo metrico difformità riscontrate su fabbricato in corso di costruzione

8.2. Computo metrico soluzione indicativa pensilina

9. Certificati di abitabilità

10. Richiesta e copia C.D.U.

11. Provenienze

12. Estratti per riassunto atti di matrimonio

13. Certificato di morte XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxxxx

14. A.P.E. n. "2014 110394 0007"

15. Tabella sovrattasse per tardiva presentazione Denuncia di Successione

16. Piano di vendita degli immobili pignorati

17. Documentazione per ASTEIMMOBILI.IT s.p.a.

18. Documentazione per I.F.I.R. Piemonte

19. Attestazione invii elaborato peritale