

TRIBUNALE DI ASTI (EX TRIBUNALE DI ALBA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 119/2012 R.G.

riunita con l'E.I. n. 29/2022 R.G. Tribunale di Asti

Promossa da:

con l'Avv.

contro:

G.E.: Dott. Giuseppe AMOROSO

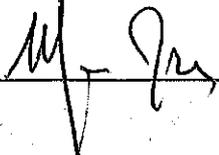
RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

*ad elaborato peritale in atti depositato in data 07.07.2014
resa a seguito di disposizione del G.E. del 04.10.2022*

Alba (CN), lì 12 dicembre 2022

Il CTU Geom. Mario FREA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSE:

con propria disposizione del 04.10.2022 nell'Esecuzione Immobiliare n. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Tribunale di Alba), notificata allo scrivente a mezzo posta elettronica certificata (p.e.c.) in data 05.10.2022, l'Ill.mo Sig. G.E. Dott. AMOROSO Giuseppe, ritenuto necessario, tra l'altro, "... stante la risalenza della procedura, procedere a verificare la situazione dell'immobile pignorato che, al momento dell'inizio delle operazioni di vendita, risultava classificato come "in costruzione" ...", conferiva al sottoscritto FREA Mario, nato a Baldissero d'Alba (CN) il 07.06.1948 (c.f. FRE MRA 48H07 A589W), geometra libero professionista con studio in Alba (CN), Piazza Cristo Re n. 2, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo (CN) al n. 1.574, già a suo tempo nominato C.T.U. nella procedura succitata con deposito di proprio elaborato peritale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti del Tribunale di Asti (AT) in data 07.07.2014,

incarico di

"... **aggiornare** la relazione peritale in atti, provvedendo a dar conto di ogni eventuale modifica nella consistenza e nella conformazione dei beni pignorati, nonché ad **attualizzarne i valori di stima e il relativo prezzo di vendita**; il CTU, inoltre, dovrà dar conto nella relazione peritale anche dell'avvenuto **pignoramento in estensione** che, di fatto, ha determinato una modifica dell'originario oggetto della procedura in epigrafe ..." assegnando "... Al CTU, per provvedere all'incarico sopra descritto, il termine di 90 giorni ..." , quindi con medesima ordinanza il G.E., "... al fine di verificare il deposito della CTU aggiornata e di verificare la possibilità di riprendere le operazioni di vendita ..." , rinviava ad udienza del 12.04.2023, ore 11.10.

tutto ciò premesso

STUDIO TECNICO FREA del **Geom. FREA Mario** - Piazza Cristo Re, 2 - 12051 - ALBA (CN)
P.Iva 03080200045 - tel. 0173 363997 - 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

lo scrivente, procedeva nello svolgimento delle seguenti attività utili per il disimpegno dell'incarico conferitogli ivi sinteticamente descritte in ordine cronologico:

- con interpellanze a mezzo telematico presso l'Ufficio provinciale di Cuneo (CN) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) il sottoscritto acquisiva copia aggiornata di documentazione catastale (visure ed estratto di mappa catastale) dei beni immobili già oggetto di procedura esecutiva distinti a Catasto Terreni di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, nn. 939, 941, 1204 e 1205 ed a Catasto Fabbricati o N.C.E.U. del medesimo Comune al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 (oltre a b.c.n.c. al Fg. 20, n. 1204, sub. 7, 8, 9 e 10) ed al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 (vedasi **Allegato n. 1.1**);

- considerato quanto disposto in sede di ordinanza del 04.10.2022 dal G.E. ed in particolare “... *che nel termine di 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza* ...” (ossia dal 05.10.2022) il Custode doveva provvedere “... *a consentire l'accesso al compendio pignorato del CTU ...*”, il sottoscritto prendeva contatti telefonici con il custode nominato dei beni Istituto Vendite Giudiziarie (o I.V.G.) per fissare sopralluogo sulla località poi eseguito in data 26.10.2022 alla presenza di un funzionario dell'ente custode, dello scrivente coadiuvato da proprio collaboratore e dell'esecutato Sig. [REDACTED] con effettuazione di ricognizione sugli immobili ed acquisizione di documentazione fotografica (vedasi verbale di sopralluogo redatto dal funzionario dell'I.V.G. e da questo trasmesso per conoscenza allo scrivente con comunicazione a mezzo posta elettronica del 02.11.2022 – **Allegato n. 4**).

Come da verbale in sede di sopralluogo si riscontravano alcune difformità entro i locali rispetto alla situazione a suo tempo descritta anche con supporto grafico in sede di elaborato peritale depositato, consistenti in una diversa distribuzione interna di parte

dei locali a piano primo del fabbricato al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 di cui si relazionerà più specificatamente in seguito;

- ai fini dell'acquisizione di provvedimenti edilizi eventualmente rilasciati con riferimento agli immobili in oggetto in data successiva ad accertamento a suo tempo eseguito in sede di operazioni peritali con reperimento di documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sommariva Perno (CN) in data 13.02.2014, lo scrivente in data 07.11.2022 depositava a mezzo p.e.c. debita istanza presso il succitato Pubblico Ufficio con richiesta di fissazione di appuntamento per presa visione e acquisizione copia di eventuali provvedimenti edilizi rilasciati inerenti gli immobili in oggetto in data successiva all'accertamento a suo tempo svolto (vedasi **Allegato n. 4**);

- in data **28.11.2022**, constatata già a seguito di interrogazione del 26.11.2022 l'impossibilità di procedere alla consultazione in telematico del fascicolo atti di causa utile per la redazione della presente, lo scrivente contattava telefonicamente la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti del Tribunale di Asti (AT) segnalando tale problematica che veniva risolta in pari data dando così modo al sottoscritto di consultare il predetto fascicolo telematico reperendo, tra l'altro, copia dell' "Atto di pignoramento immobiliare" del 20.01.2022 promosso da [REDACTED] contro i [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) in data 03.03.2022, Reg. Gen. 1.613, Reg. Part. 1.239 anche individuato come "... *pignoramento in estensione* ..." in sede di ordinanza del G.E. del 04.10.2022;

- sempre in data **28.11.2022** lo scrivente, anche alla luce degli accertamenti richiesti dal G.E. con propria ordinanza del 04.10.2022, tramite interpellanze in telematico svolte presso la

Conservatoria RR.II. di Alba (CN) effettuava ispezioni ipotecarie inerenti i vari beni immobili pignorati (vedasi **Allegato n. 1.4**);

- in data **02.12.2022** veniva effettuato accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sommariva Perno (CN); in esito a colloquio con il personale del pubblico ufficio interpellato si rilevava come in data successiva a deposito di elaborato peritale del 07.07.2014 non fossero state depositate ulteriori istanze di pratiche edilizie e/o rilasciati provvedimenti edilizi inerenti i beni pignorati rispetto a quelli già elencati nella perizia in atti. Parimenti in termini di destinazione urbanistica dei beni e/o vincoli urbanistici gravanti sui medesimi, con riferimento al vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) ed accluse Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) non si riscontravano intervenute variazioni rispetto a quanto già a suo tempo esposto al paragrafo 7) dell'elaborato peritale depositato.

Con riferimento all'eventuale ***“Possibilità e modalità di sanatoria / regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie riscontrate in loco”*** già descritte al punto 8.4) dell'elaborato peritale in atti, fermo restando l'impostazione di massima già esposta in termini di pratiche edilizie da depositare e loro contenuti (comunque da meglio verificare in esito all'effettivo deposito di pratiche di regolarizzazione e con riferimento al panorama normativo vigente in tale specifico momento), lo scrivente acquisiva informazioni circa eventuali variazioni di costi per diritti di segreteria, oneri di urbanizzazione e simili rispetto alla situazione descritta al 2014, richiedendo pertanto al personale dell'Ufficio Tecnico di Sommariva Perno (CN) copia di eventuali deliberazioni rese in merito dalla municipalità e ricevendole sempre in data 02.12.2022 a mezzo posta elettronica (vedasi **Allegato n. 4**);

catastralmente in capo alla seguente ditta intestataria:

- [REDACTED] -
proprietà per 1/6;
- [REDACTED] -
proprietà per 1/6;
- [REDACTED] -
proprietà per 4/6;

oltre a:

- Fg. 20, n. 1204 ente urbano della superficie catastale di mq. 840;
- Fg. 20, n. 1205 ente urbano della superficie catastale di mq. 963;

Comune di Sommariva Perno (CN) – a Catasto Fabbricati o N.C.E.U.:

- Fg. 20, n.1204, sub. 11 cat. C/2, cl. 3, consistenza mq. 116, rendita catastale € 203,69,
piano T, Frazione San Giuseppe n. 55;
- Fg. 20, n. 1204, sub. 12 cat. A/2, cl. 2, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 438,99,
piano S1-1, Frazione San Giuseppe n. 55;
- Fg. 20, n. 1204, sub. 13 cat. A/2, cl. 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 284,05,
piano 2, Frazione San Giuseppe n. 55;

catastralmente in capo alla seguente ditta intestataria:

- [REDACTED] -
proprietà per 1/6;
- [REDACTED] -
proprietà per 1/6;
- [REDACTED] -

proprietà per 4/6;
oltre a relativi “beni comuni non censibili” (o B.C.N.C.) di cui al Fg. 20, n. 1204, sub. 7, 8, 9 e 10;

ed altresì sempre in Comune di Sommariva Perno (CN) – a Catasto Fabbricati o N.C.E.U.:

- Fg. 20, n. 1205, sub. 1 cat. F/3, piano T, Frazione San Giuseppe n. 55;
- Fg. 20, n. 1205, sub. 2 cat. F/3, piano T-1, Frazione San Giuseppe n. 55;

I beni di cui sopra risultano oggetto E.I. n. 29/2022 R.G. Tribunale di Asti (AT) portata da

“Atto di pignoramento immobiliare” del 20.01.2022 promosso da [REDACTED] contro i Sigg. [REDACTED] ciascuno per la quota

di 1/2 di proprietà e congiuntamente per l'intero, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di

Alba (CN) in data 03.03.2022, Reg. Gen. 1.613, Reg. Part. 1.239, in forza di ipoteca volontaria

derivante da Concessione a garanzia di mutuo a suo tempo concessa sui beni con atto

rogito Not. ZAVATTARO Marina rep. n. 49.696 del 28.05.2009 e trascritta presso la

Conservatoria RR.II. di Alba (CN) in data 01.06.2009, Reg. Gen. 4.325, Reg. Part. 633, ossia

del medesimo titolo ipotecario scaturente l'E.I. n. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex

Tribunale di Alba) che aveva ad oggetto i medesimi beni seppur in allora individuati con altri

identificativi catastali poi oggetto di modifica e/o soppressione con conseguente

costituzione degli attuali cespiti catastali sopra elencati in forza di variazioni catastali a suo

tempo rese dallo scrivente in adempimento all'incarico ricevuto nella predetta procedura

(vedasi punto 6) della relazione peritale depositata in data 07.07.2014). Peraltro sul punto

qualora possa occorrere, stanti visure storiche catastali, estratto di mappa catastale e

schede planimetriche catastali dei beni reperite a mezzo telematico dallo scrivente (vedasi

Allegato n. 1.2) si fa rilevare che la documentazione catastale ora in atti risulta essere la

medesima già prodotta in sede di E.I. n. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Tribunale di Alba).

Occorre preliminarmente rilevare che i beni immobili sopra elencati, oggetto di “...
pignoramento in estensione ...”, presentano intestazione catastale difforme rispetto a
quella indicata in sede di atto di pignoramento del 20.01.2022 e relativa nota di
trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Alba (CN) in data 03.03.2022, Reg. Gen. 1.613,
Reg. Part. 1.239, risultando catastalmente in capo non ai soli [REDACTED]

[REDACTED] bensì anche ai premorti genitori [REDACTED]
[REDACTED] (deceduta in data 04.12.2009) e [REDACTED] (deceduto in data 25.02.2014)

– in particolare, vista documentazione in atti di causa, visure storiche catastali ed ispezioni
aggiornate reperite dallo scrivente a mezzo di interpellanze in telematico (vedasi *Allegati*
nn. 1.1 e 1.4), si può in sintesi rilevare quanto segue:

- con riferimento ai fondi di cui a Catasto Terreni di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, n.
939 e 941 ed a beni immobili ora distinti al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 (con
relativi “b.c.n.c.” al Fg. 20, n. 1204, sub. 7, 8, 9 e 10) – ex Fg. 20, n. 1204, sub. 3, 4 e 5 si

può rilevare quanto segue: i beni antecedentemente al decesso dei Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] risultavano loro in capo per la quota di 1/2 di proprietà

ciascuno; seguiva Dichiarazione di Successione in morte della Sig.ra [REDACTED]

del 04.12.2009 registrata a Bra (CN) in data 23.02.2011 al n. 65, vol. 9.990 con beni in

conseguenza in capo al Sig. [REDACTED] per la

quota di 6/9 di proprietà ed ai Sigg. [REDACTED],

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/9 di proprietà ciascuno. Seguiva poi deposito di

Dichiarazione di Successione modificativa dell’adempimento precedentemente descritto

registrata a Bra (CN), in data 24.07.2017 al n. 795, vol. 9.990, e trascitta presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) in data 08.08.2017, Reg. Gen. 6.755, Reg. Part. 5.102, resa come da quadro "D" in nota di trascrizione "... per rinuncia all'eredità reg.ta 05/08/2017, nr. 1.482 ser. 4 ..." verosimilmente formulata dal Sig. [REDACTED], risultando conseguentemente i beni in capo al Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 4/6 di proprietà ed ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/6 di proprietà ciascuno - con riferimento a tale Dichiarazione di Successione veniva peraltro trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) accettazione tacita di eredità in data 01.03.2022, Reg. Gen. 1.533, Reg. Part. 1.192 conseguente ad atto rogito Not. SIFFREDI Alberto rep. n. 289.020 / racc. n. 49.611 del 30.05.2018; non si rilevano a livello catastale ed ipotecario variazioni successive **riscontrandosi pertanto, la necessità, ai fini di continuità catastale e di trascrizioni ipotecarie, stante l'avvenuto decesso del Sig. [REDACTED] in data 25.02.2014, di procedere nella compilazione e presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di relativa Dichiarazione di Successione come già riportato al punto 2D) dell'elaborato peritale a suo tempo depositato in data 07.07.2014 con conseguente volturazione catastale automatica dei cespiti.**

In esito a tale adempimento ancora da eseguire ed a "Rinuncia ad eredità" rogito Not. GIROLA Alberto rep. n. 4.370 / racc. n. 3.405 del 24.04.2014 con la quale il Sig. [REDACTED] e propri aventi causa "... dichiarano di rinunciare, come rinunciano, puramente e semplicemente e per ogni conseguente effetto, alla eredità del signor [REDACTED] ...", i beni immobili di cui sopra dovrebbero pervenire in capo ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

██████████ per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, ossia nella medesima quota di proprietà come pignorata in sede di E.I. n. 29/2022 Tribunale di Asti (AT) ora riunita con E.I. n. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Tribunale di Alba);

- **relativamente a fondo di cui a Catasto Terreni al Fg. 20, n. 1205 con entrostante**

fabbricato in corso di costruzione al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 si può rilevare quanto segue: all'apertura della successione della Sig.ra ██████████ del 04.12.2009 il fondo in precedenza censito con qualità "vigneto" di cui al Fg. 20, n. 1205 in capo alla defunta ed al Sig. ██████████, risultava censito quale "ente urbano", pertanto privo d'intestazione e senza costituzione sul medesimo di unità immobiliari (quali fabbricati e/o aree urbane) distinte al N.C.E.U.. Al decesso della Sig.ra

██████████ il bene non veniva quindi ricompreso nella relativa Dichiarazione di Successione registrata a Bra (CN) in data 23.02.2011 al n. 65, vol. 9.990. Successivamente in ambito a procedura esecutiva n. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Tribunale di Alba) il sottoscritto, in conformità al mandato in allora conferitogli, procedeva nel censimento dei beni pignorati con costituzione al N.C.E.U. delle unità immobiliari di cui al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 (ambedue individuate in categoria catastale "F3" o "unità in corso di costruzione") rappresentanti fabbricato in corso di costruzione in precedenza non censito a Catasto Fabbricati e catastalmente posto in capo ai Sigg. ██████████ e

██████████ per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno (intestazione dei beni desunta da visura storica catastale). Seguiva poi deposito di Dichiarazione di Successione modificativa in morte della Sig.ra ██████████ registrata a Bra (CN), in data 24.07.2017 al n. 795, vol. 9.990, e trascitta presso la Conservatoria RR.II. di Alba (CN) in data 08.08.2017, Reg. Gen. 6.755, Reg. Part. 5.102, resa come da quadro "D" in

nota di trascrizione "... per rinuncia all'eredità reg.ta 05/08/2017, nr. 1.482 ser. 4 ..."
verosimilmente formulata dal Sig. [REDACTED] ove non si rendeva conto della
predetta variazione catastale con conseguenza che le unità immobiliari di cui al N.C.E.U.
al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 non venivano trattate rimanendo in capo ai soggetti di cui
sopra anziché essere devoluti al Sig. [REDACTED]
per la quota di 4/6 di proprietà ed ai Sigg. [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/6 di
proprietà ciascuno. **Non si rilevano a livello catastale ed ipotecario variazioni successive
riscontrandosi pertanto, la necessità, ai fini di continuità catastale e di trascrizioni
ipotecarie, di procedere ad integrazione per i predetti beni di Dichiarazione di
Successione in morte della Sig.ra [REDACTED], e ciò anche considerato che per il
predetto fabbricato "in corso di costruzione" al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 era stata resa
comunicazione di inizio lavori in data 17.09.2001 (ossia quando la defunta era ancora in
vita), con costi di pratica (imposte e tasse varie oltre ad onorario da riconoscersi a
tecnico qualificato per redazione e presentazione dell'adempimento) che, come già
prospettato al punto 2D) di relazione depositata in data 07.07.2014, possono
indicativamente quantificarsi in € 1.500,00 (in lettere Euro millecinquecento/00) oltre
contributi previdenziali ed I.V.A. di Legge se dovuta.**

**Sante quanto sopra visto l'avvenuto decesso del Sig. [REDACTED] in data
25.02.2014, anche per le unità immobiliari al N.C.E.U. di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20,
n. 1205, sub. 1 e 2 dovrà procedersi nella compilazione e presentazione presso l'Agenzia
delle Entrate di relativa Dichiarazione di Successione come già riportato al punto 2D)
dell'elaborato peritale a suo tempo depositato in data 07.07.2014.**

In esito a tale adempimento ancora da eseguire ed a “Rinuncia ad eredità” rogito Not.

GIROLA Alberto rep. n. 4.370 / racc. n. 3.405 del 24.04.2014 con la quale il Sig.

██████████ e propri aventi causa “... *dichiarano di rinunciare, come rinunciano, puramente e semplicemente e per ogni conseguente effetto, alla eredità del*

signor ██████████ ...”, i beni immobili di cui sopra dovrebbero pervenire in

capo ai Sigg. ██████████ e ██████████

██████████ per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, ossia nella medesima

quota di proprietà come pignorata in sede di E.I. n. 29/2022 Tribunale di Asti (AT) ora

riunita con E.I. n. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Tribunale di Alba).

Con riferimento ai suddetti adempimenti dovuti ai fini della continuità catastale e di

trascrizioni (integrazione Dichiarazione di Successione in morte della Sig.ra ██████████

██████████ per le unità immobiliari di cui al N.C.E.U. di Sommariva Perno – CN al Fg. 20, n. 1205,

sub. 1 e 2 e Dichiarazione di Successione in morte del Sig. ██████████ con

relative volturazioni catastali), in ordine alle quali il G.E. potrà esprimersi in merito circa la

necessità di procedere e le relative tempistiche anche di fronte ad eventuale vendita

all’asta degli immobili, in particolare **in relazione alla Dichiarazione di Successione in morte**

del Sig. ██████████ si fa rilevare che pur stante l’intervenuta registrazione in

data 05.08.2017 di rinuncia ad eredità morendo dismessa dalla Sig.ra ██████████

resa dal Sig. ██████████, pertanto in data successiva a deposito di elaborato

peritale da parte dello scrivente in data 07.07.2014, e non risultando trascrizione della

medesima ne in allora ne all’attualità (vedasi *Allegato n. 1.4*), si possono confermare le

proiezioni di costi di pratica (imposte e tasse varie oltre ad onorario da riconoscersi a

tecnico qualificato per redazione e presentazione della dichiarazione) di massima già

quantificate al punto 2D) dell'elaborato peritale già in atti in circa € 4.500,00 (in lettere Euro quattromilacinquecento/00) oltre contributi previdenziali ed I.V.A. di Legge se dovuta.

2) **Provveda il C.T.U. "... a dar conto di ogni eventuale modifica nella consistenza e nella conformazione dei beni pignorati ..."**

Con riferimento a quanto disposto dal G.E. con propria ordinanza del 04.10.2022 con la quale, tra l'altro, si richiedeva al C.T.U. di "... aggiornare la relazione peritale in atti, provvedendo a dar conto di ogni eventuale modifica nella consistenza e nella conformazione dei beni pignorati ...", eseguito sopralluogo sulla località in data 26.10.2022 con presa visione dei beni oggetto di E.I. n. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Tribunale di Alba) posti in Sommariva Perno (CN), Fraz. San Giuseppe n. 55 di cui al N.C.E.U. 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 (oltre a "beni comuni non censibili" o "b.c.n.c." al Fg. 20, n. 1204, sub. 7, 8, 9 e 10) ed al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, con acquisizione di ampia documentazione fotografica resa per quanto possibile in raffronto a quella a suo tempo prodotta in sede di elaborato peritale depositato in data 07.07.2014 con apposizione di opportune didascalie cui si fa ampio rimando (vedasi **Allegato nn. 2.1 e 2.2**), non si sono riscontrate in generale variazioni di consistenza, conformazione e dotazione di finiture / stato di avanzamento lavori dei beni anche per quanto attiene il fabbricato "in corso di costruzione" distinto al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, cui era stata posta particolare attenzione ai fini dell'accertamento da parte del G.E. nella propria ordinanza del 04.10.2022.

Stante quanto sopra, per completezza occorre rilevare che entro il fabbricato di abitazione al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13, rispetto alla situazione a suo tempo periziata

con relazione depositata in data 07.07.2014, si è riscontrata a piano primo una diversa distribuzione interna dei locali in particolare con parziale demolizione e riduzione a parapetto di tramezzatura in precedenza posta a separazione della zona pranzo da adiacente disimpegno con conseguente formazione di unico ambiente a pianta libera e posa entro il medesimo di caminetto monoblocco a legna inserito in nuovo arredo in muratura con canna fumaria presumibilmente in acciaio inox passante a soffitto di adiacente disimpegno sino a raggiungere esistente canna fumaria verticale; sempre entro il medesimo vano si è provveduto alla posa di nuova pavimentazione in gres porcellanato “effetto legno” su preesistente pavimento ed alla ritinteggiatura delle pareti e soffitto con formazione anche di elemento di arredo in piedritti in muratura a vista e piano di appoggio in legno in corrispondenza del quale è stato posato rivestimento a parete in piastrelle di gres porcellanato o altro simile (vedasi **Allegato n. 3 – foto nn. 26, 27, 28, 29 e 30**). Altresì è stata rimossa la porta interna di collegamento tra il predetto ambiente e l’adiacente disimpegno che l’esecutato Sig. [REDACTED] ha verbalmente riferito custodita entro l’immobile e che dovrà essere riposizionata ai sensi D.M. Sanità 05.07.1975.

Nell’adiacente zona soggiorno è stato realizzato un tramezzo presumibilmente in cartongesso di altezza pari a circa m. 2,02 pertanto inferiore rispetto all’altezza utile netta del locale e tale da non determinare frazionamento del medesimo (vedasi **Allegato n. 3 – foto n. 33**).

Con riferimento a tali opere interne realizzate successivamente al deposito di elaborato peritale del 07.07.2014 (per una miglior individuazione delle quali si fa rimando ad elaborati grafici di rilievo – vedasi **Allegato n. 2.1** – e di raffronto Rilievo anno 2014 / Rilievo 26.10.2022 – vedasi **Allegato n. 2.2**), eseguito accesso presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Sommariva

Perno (CN) in data 02.12.2022 previa formulazione di debita richiesta di appuntamento inoltrata a mezzo p.e.c. del 07.11.2022, non risulterebbero essere state depositate istanze di pratiche edilizie e/o rilasciati provvedimenti autorizzativi risultando pertanto le medesime eseguite in assenza di titoli abilitativi – sul punto per informazioni verbali assunte presso il succitato Pubblico Ufficio dette difformità potrebbero essere oggetto di regolarizzazione tramite deposito di idonea pratica edilizia in sanatoria eventualmente da inquadrarsi nell'ambito della procedura di regolarizzazione già descritta al punto 8.4) dell'elaborato peritale in atti e con presunto maggior aggravio delle medesime.

Sempre in interno a piano primo, in una delle camere da letto, si è rilevata l'avvenuta esecuzione di rappezzi della pavimentazione con posa di piastrelle di diversa finitura rispetto alla preesistenza che l'esecutato Sig. [REDACTED] ha verbalmente riferito essere stata posata a seguito di avvenute fessurazioni con rottura delle piastrelle sostituite (vedasi **Allegato n. 3 – foto nn. 39 e 40**).

Altresì sempre in interno si sono riscontrate avvenute tinteggiature dei locali.

Con riferimento sempre al fabbricato di abitazione al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13, a maggior precisazione di quanto in merito già esposto, si rileva che l'esecutato Sig. [REDACTED], presente al sopralluogo effettuato in data 26.10.2022, ha verbalmente riferito di non più utilizzare l'impianto di riscaldamento posto a servizio dell'immobile ma di avvalersi all'attualità per riscaldare gli ambienti di stufe a pellet e/o del già descritto caminetto di recente realizzazione (si precisa sul punto che rimangono comunque installati in loco gli elementi facenti parte del predetto impianto di riscaldamento e che, come già avvenuto nel 2014, essendo l'impianto spento alla data del 26.10.2022 non è stato possibile verificarne il funzionamento – vedasi **Allegato n. 3 – foto n. 21** – attività questa se del caso a

farsi da tecnico e/o impiantista competente in campo termico. Per quanto possa occorrere si segnala che in allegato a relazione peritale in atti era stato prodotto Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. del 19.05.2014 con scadenza al 19.05.2024). Altresì l'esecutato menzionato ha riferito circa l'avvenuta posa di una tubazione a parete in esterno sul prospetto principale del fabbricato di abitazione per formazione di punto adduzione gas fornito tramite bombole per l'alimentazione del piano cottura collocato entro la cucina a piano primo (vedasi **Allegato n. 3 – foto n. 10**); come appreso telefonicamente dall'esecutato Sig. ██████████ interpellato in data 01.12.2022 di tale modifica impiantistica lo stesso non ha a disposizione alcuna certificazione di conformità.

Ancora, come verbalmente segnalato dal citato esecutato, si è riscontrata l'avvenuta sostituzione di un boiler per produzione “acqua calda sanitaria” (A.C.S.) posizionato entro uno dei bagni a piano primo dell'abitazione con posa di nuovo apparecchio (vedasi **Allegato n. 3 – foto n. 36**).

Stante quanto sopra si precisa che in fase di sopralluogo non è stata effettuata verifica alcuna circa il funzionamento o meno degli impianti asserviti agli immobili pignorati e la dotazione dei medesimi di certificazioni di conformità.

Dal punto di vista dello stato manutentivo degli immobili oggetto di procedura, in esito a sopralluogo eseguito in data 26.10.2022, si è rilevata in loco una situazione dei beni riconducibile a quella riscontrata in occasione degli accessi a suo tempo svolti ai fini della redazione di elaborato peritale depositato presso la Cancelleria EE.II. del Tribunale di Asti (AT) il 07.07.2014, fatto salvo il normale deperimento d'uso dei medesimi rilevandosi con

riferimento al fabbricato di abitazione il parziale stato di non utilizzo e quindi di abbandono del medesimo per quanto attiene per esempio i locali a piano secondo o sottotetto (vedasi a tal proposito la documentazione fotografica di cui all'**Allegato n. 3**).

Peraltro l'esecutato Sig. [REDACTED], presente al sopralluogo del 26.10.2022, ha verbalmente riferito circa l'avvenuta esecuzione di opere di manutenzione ordinaria con intervento su una tubazione di adduzione dell'impianto idrico asservita al compendio pignorato posizionata in interrato al di sotto di camminamento esterno posto sulla sommità del muro controterra collocato a tergo del fabbricato "in corso di costruzione" di cui al N.C.E.U. di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 con avvenuta isolata demolizione di parte del battuto in calcestruzzo e sottostante orizzontamento in C.A. per porre a vista la menzionata tubazione con ripristini non eseguiti al 26.10.2022 (vedasi **Allegato n. 3 - foto nn. 2 e 3**).

Sempre in esterno si è riscontrata l'avvenuta esecuzione entro l'area pavimentata antistante il prospetto principale del fabbricato di abitazione in Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 di un rapprezzo di pavimentazione in precedenza in parte sconnessa al 2014 con posa su massetto di sottofondo di piastrelle in color grigio "effetto graniglia" aventi caratteristiche difformi rispetto alla preesistenza e collocate a quota maggiore rispetto alla medesima con formazione di modesto dislivello (o "scalino") tra le due pavimentazioni di diverse caratteristiche (vedasi **Allegato n. 3 - foto nn. 11 e 12**).

In sintesi, pur stanti modeste modifiche a livello distributivo riscontrate a piano primo del fabbricato di abitazione al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 ed intervenute opere di manutenzione anche con carattere di "rapprezzo" eseguite in interno ed esterno talvolta

con materiali non coerenti con la preesistenza in termini di caratteristiche, finiture e simili, si può ritenere che in esito a sopralluogo del 26.10.2022 non siano intervenute modificazioni nella consistenza e conformazione degli immobili pignorati rispetto alla situazione a suo tempo descritta in sede di relazione depositata in data 07.07.2014 in ambito all'E.I. n. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Tribunale di Alba) fatto salvo che le modifiche distributive riscontrate a piano primo possano eventualmente determinare in esito a variazione catastale una variazione di consistenza dell'immobile a livello di vani catastali e quindi di rendita catastale rispetto al classamento attuale.

Per completezza, vista la rilevanza ai fini di descrizione del compendio immobiliare e sua valutazione economica, effettuata interrogazione urbanistica in telematico tramite geoportale dell'Ufficio Tecnico Comunale di Sommariva Perno (CN) del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) – vedasi **Allegato n. 5** – e viste informazioni verbali assunte presso il succitato pubblico ufficio in data 02.12.2022, si può riferire che per il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva in data successiva a deposito di relazione peritale del 07.07.2014 non sono intervenute modifiche dello strumento urbanistico incidenti in termini di potenzialità e/o vincoli urbanistici imposti sull'area modificativi della situazione in precedenza già descritta.

Resta inteso che più precise determinazioni in merito circa la destinazione urbanistica del compendio immobiliare potranno eventualmente essere assunte previa formulazione di richiesta e conseguente rilascio da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di relativo Certificato di Destinazione Urbanistica (o C.D.U.), documento questo all'attualità non richiesto per non gravare di ulteriori costi la procedura considerato anche che il medesimo

ha validità di solo un anno dall'emissione fatto salvo che nel frattempo non intervengano varianti al vigente P.R.G.C. che ne invalidino/modifichino i contenuti e che, se del caso, potrà essere richiesto alla Pubblica Amministrazione per allegazione a decreto di trasferimento dei beni o simili o qualora il G.E. ne ravvisi la necessità.

3) **Provveda il C.T.U. con riferimento ai beni pignorati ad “... attualizzarne i valori di stima e il relativo prezzo di vendita ...”**

In esito a quanto esposto al precedente punto 2), non essendo intervenute modificazioni ritenibili tali da incidere sulla consistenza in termini di superficie commerciale come a suo tempo determinata e di conformazione degli immobili pignorati rispetto alla situazione a suo periziata, non riscontrandosi a livello di quotazioni immobiliari desumibili da consultazione in telematico della Banca dati dell'Osservatorio di Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate variazioni in termini di prezzo unitario per fabbricati in particolare di abitazione, posti in Sommariva Perno (CN), fascia/zona “Centrale / Centro abitato” nel lasso temporale intercorrente tra il primo semestre anno 2014 (periodo di redazione dell'elaborato peritale già depositato in data 07.07.2014) ed il primo semestre 2022 (periodo reperato più recente tra quelli ispezionabili) – vedasi a tal proposito quotazioni rese per il primo semestre anni 2014, 2018 e 2022 – **Allegato n. 6** –, in termini di valutazione economica attribuita al compendio immobiliare oggetto di E.I. n. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Tribunale di Alba) e di E.I. n. 29/2022 R.G. Tribunale di Asti – riunite, si ritiene di confermare il dato economico lordo di circa € 292.350,00 (in lettere Euro duecentonovantaduemilatrecentocinquanta/00) già esposto al punto 14) di relazione del 07.07.2014, come pure le detrazioni a suo tempo applicate al medesimo per:

• incidenza servitù di passaggio a favore di terze proprietà – quantificata nel 7,00 % circa del dato economico sopra esposto ossia in circa

€ 20.464,50 circa

• costi inerenti Dichiarazione di Successione integrativa in morte della

Sig.ra [REDACTED] relativa a fabbricato in corso di costruzione

al N.C.E.U. di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 e per

Dichiarazione di Successione in morte del Sig. [REDACTED]

Vedasi punto 2D) dell'elaborato peritale depositato il 07.07.2014

€ 6.000,00 circa

• costi da sostenere ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia del

compendio immobiliare pignorato – vedasi punto 8.4) dell'elaborato

peritale depositato il 07.07.2014

€ 22.700,00 circa

determinandosi una conseguente valutazione economica attribuibile ai beni pari a circa € 243.185,50 (€ 292.350,00 - € 20.464,50 - € 6.000,00 - € 22.700,00 = € 243.185,50) arrotondabili a circa € 243.000,00 (in lettere Euro duecentoquarantatremila/00).

A tale dato già esposto in sede di relazione peritale in atti **si ritiene di apportare un'ulteriore decurtazione conseguente:**

3.1) ad una maggior complessità delle pratiche di regolarizzazione urbanistico-edilizia del fabbricato di abitazione di cui al N.C.E.U. di Sommariva Perno (CN) al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 già descritte al punto A) del paragrafo 8.4) dell'elaborato peritale in atti conseguenti all'avvenuta realizzazione in data successiva al deposito di relazione peritale del 07.07.2014 di opere eseguite in assenza di provvedimenti edilizi autorizzativi rilasciati per le quali, peraltro, dovrà pure procedersi ad

STUDIO TECNICO FREA del Geom. FREA Mario - Piazza Cristo Re, 2 - 12051 - ALBA (CN)

P.Iva 03080200045 - tel. 0173 363997 - 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

aggiornamento ai fini di conformità catastale con presentazione di variazione catastale Doc.fa inerente l'unità immobiliare di alloggio a piano primo ed annessa cantina a piano primo sotterraneo distinta al Fg. 20, n. 1204, sub. 12. In ordine a tale variazione catastale, all'attualità non eseguita al fine di non gravare di ulteriori costi la procedura esecutiva ma nell'eventualità da depositarsi in caso di trasferimento dei beni, alla luce delle disposizioni di cui alla nota della Direzione Centrale – Settore Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 223.119 del 04.06.2020 con cui relativamente ai locali cantina si dispone di “... *non procedere più all'accatastamento di tali beni [cantine e autorimesse], autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative presenti nell'edificio, come maggiore consistenza di tali unità residenziali, ossia come accessori complementari delle stesse, dovendosi invece procedere al loro autonomo censimento ...*”, la medesima potrebbe comportare la soppressione dell'attuale unità immobiliare al Fg. 20, n. 1204, sub. 12 con costituzione di n. 2 nuove distinte unità immobiliari (una rappresentante i locali abitativi a piano primo e l'altra la cantina a piano primo sotterraneo) ed aggiornamento di relativo elaborato planimetrico per individuazione dei beni come dislocati su area in mappa a Catasto Terreni il tutto con anticipazioni di diritti catastali per presentazione di variazione catastale Doc.fa ora quantificabili in circa € 100,00 oltre onorario da riconoscersi a tecnico abilitato che redigerà la pratica al netto di contributi previdenziali ed I.V.A. di Legge se dovuta che potrà essere meglio quantificato all'atto dell'effettiva presentazione della pratica e che, in via cautelativa si può comunque ritenere compreso nell'abbattimento forfettario di cui sopra;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



3.2) a variazioni di costi presunti di pratiche di regolarizzazione degli immobili indicativamente descritte in termini di tipologia e contenuti al punto 8.4) dell'elaborato peritale in atti intervenute dal 2014 all'attualità circa somme da corrispondere alla municipalità e/o altri enti pubblici (diritti di segreteria per presentazione pratiche edilizie, oblazioni e simili) in conseguenza di adeguamenti intervenuti a seguito di adozione di deliberazioni consiliari e/o di Giunta Comunale. In tal senso, date informazioni verbali assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sommariva Perno (CN) in data 02.12.2022 e visti i contenuti di Delibera di Giunta Comunale n. 26 del 03.03.2020 recante "Tariffe, quote e prezzi per i servizi pubblici locali e Tosap – anno 2020 – provvedimenti" e di Delibera di Giunta Comunale n. 65 del 19.07.2022 inerente "Monetizzazione aree a standards urbanistici" (vedasi **Allegato n. 4**), nonché le attuali disposizioni del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. o "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", stante quanto a suo tempo esposto al punto 8.4) e sottopunti dell'elaborato peritale in atti si può rilevare quanto segue:

- o con riferimento a quanto esposto al punto **8.4A)** dell'elaborato peritale in atti inerente possibilità/modalità di regolarizzazione di difformità in termini di distribuzione interna riscontrate su fabbricato di cui al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 12 e 13 rispetto alla prospettazione di massima resa, si ritiene che i medesimi possano essere regolarizzati con presentazione di C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria resa ai sensi art. 6-bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (introdotto con D.Lgs n. 222/2016) con corresponsione di diritti di segreteria ora quantificabili in misura di € 80,00 circa (anziché di € 50,00

come a suo tempo indicato in elaborato peritale in atti) oltre ad oblazione ai sensi comma 5 del menzionato articolo di legge in misura di € 1.000,00 (anziché di € 258,00 come a suo tempo indicato in elaborato peritale in atti) pertanto con maggior esborso rispetto a quanto risultante da perizia depositata pari a **circa € 772,00** ($€ 1.000,00 - € 258,00 + € 80,00 - € 50,00 = € 772,00$);

o relativamente a quanto esposto al punto **8.4B**) circa l'iter indicativamente descritto ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia del fabbricato in corso di costruzione al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 anche con ipotesi di realizzazione di pensilina coperta metallica per collegamento dei due corpi edificati facenti parte della proprietà pignorata per porre rimedio a problematiche di confrontanza dei medesimi ponendosi le pareti finestrate dei due immobili a distanza inferiore di m. 10,00 e pertanto non rispondente ai disposti del D.M. Sanità 05.07.1975 e quindi successivamente a sanatoria del fabbricato in oggetto, a maggior precisazione di quanto a suo tempo già esposto dovrà indicativamente procedersi a presentazione di Permesso di Costruire per edificazione di pensilina con corresponsione di diritti di segreteria ora quantificabili in misura di € 300,00 circa (anziché di € 50,00 come a suo tempo indicato in elaborato peritale in atti) oltre a valori bollati restando invariata per il resto l'esposizione già resa, pertanto con maggior esborso rispetto a quanto in precedenza indicato quantificabile in circa **€ 250,00** ($€ 300,00 - € 50,00 = € 250,00$).

Oltre a quanto sopra, rispetto alla prospettazione già resa, dovranno essere corrisposti maggiori diritti di segreteria per presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria per regolarizzazione di difformità riscontrate su fabbricato

in corso di costruzione al N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1.205, sub. 1 e 2 con esborso ora quantificabile in circa € 500,00 anziché di € 50,00 come a suo tempo quantificato nel 2014 oltre che corrisponderci maggiori oneri di urbanizzazione sulla maggior volumetria dell'immobile ora quantificabili come da tabella acclusa a D.G.C. di Sommariva Perno (CN) n. 65 del 19.07.2022, in €/mc. 11,44 anziché come a suo tempo indicato in circa €/mc. 10,00, ciò con conseguente esborso previsto di € 2.814,24 (mc. 123,00 circa x €/mc. 11,44 x 2 = € 2.814,24), ciò quindi con incremento rispetto al dato precedentemente stimabile in € 2.460,00 pari a **circa € 354,24** ($€ 2.814,24 - € 2.460 = € 354,24$);

- o in ordine alla regolarizzazione di difformità riscontrate su sistemazioni esterne del compendio immobiliare indicativamente descritta in termini di procedure al punto **8.4C)** dell'elaborato peritale in atti, dovrà verosimilmente procedersi nel deposito di pratica edilizia in sanatoria resa ai sensi art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con esborso di diritti di segreteria ora indicativamente quantificabili in circa € 500,00 anziché in € 50,00 come da precedente quantificazione sommaria, ferme restando le altre indicazioni rese – ciò quindi determinandosi un maggior esborso nei confronti della municipalità pari a **circa € 450,00** ($€ 500,00 - € 50,00 = € 450,00$);

- o con riferimento poi a quanto esposto al punto **8.4D)** dell'elaborato peritale circa la necessità ai fini della conformità urbanistico-edilizia dei beni di procedere a monetizzazione della porzione di proprietà di mq. 145,00 circa occupata da manufatti vari urbanisticamente individuata dal vigente P.R.G.C. quale ricadente in *"... area a standards per l'istruzione, per attrezzature religiose, culturali, sociali,*

assistenziali, sanitarie, amministrative, parchi, per il gioco e lo sport ...”, stanti i valori venali correnti a fini I.M.U. per terreni con tale destinazione urbanistica pari a circa €/mq. 50,00, pertanto con incremento rispetto alla precedente proiezione di circa €/mq. 31,00, si determinerebbe all’attualità un costo da sostenere in termini di monetizzazione di area a standard urbanistici pari a circa € 7.250,00 (mq. 145,00 x €/mq. 50,00 = € 7.250,00) con incremento rispetto al dato a suo tempo indicato nel 2014 (di € 4.500,00 circa) pari a circa € **2.750,00** (€ 7.250,00 – € 4.500,00 = € 2.750,00).

In relazione a quanto sopra, a seguito di introduzione di variazioni di tariffari con Deliberazioni Comunali acquisite in data successiva a deposito di elaborato peritale del 07.07.2014 in soli termini di esborsi di diritti di segreteria e simili da riconoscersi alla municipalità ai fini della regolarizzazione degli immobili come sommariamente descritta al punto 8.4) di perizia in atti, si possono quantificare maggiori costi rispetto a quelli preventivati nell’anno 2014 per circa € 4.576,24 (€ 772,00 + € 250,00 + € 354,24 + € 450,00 + € 2.750,00 = € 4.576,24) – arrotondabili a **circa € 4.600,00 – in lettere Euro quattromilaseicento/00.**

Peraltro occorre precisare che ai fini di regolarizzazione urbanistico-edilizia dei beni pignorati, oltre a quanto già esposto, dovrà procedersi anche nella richiesta di Autorizzazioni Paesaggistiche ai sensi D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i. e di L.R. Piemonte n. 33/2008 (vedasi quanto già sommariamente esposto a pagg. 151 e 163 della perizia in atti) con contenuti e complessità delle pratiche, e pertanto relativi costi, ora non quantificabili e da determinarsi all’esito di effettiva presentazione delle istanze previo confronto con l’Ufficio Tecnico Comunale di

Sommariva Perno (CN), anche al fine di valutare eventuali sanzioni in materia ambientale che potrebbero essere comminate al richiedente anche in riferimento alla D.G.R. Piemonte 07 ottobre 2002, n. 38-7278 nonché in relazione all'incidenza di eventuali opere di adeguamento in materia ambientale (con, per esempio, intonacatura di pareti in muratura a vista e loro tinteggiatura, utilizzo di specifici materiali costruttivi o simili), ora non prevedibili in termini di entità e costi, di cui potrebbe essere richiesta realizzazione da parte della competente Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio in fase di rilascio del titolo abilitativo paesaggistico, ciò oltre oneri professionali da riconoscersi a tecnico abilitato che redigerà le pratiche.

Resta inteso che quanto esposto ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili in sede di relazione peritale in atti – vedasi paragrafo 8.4) e sottopunti – e qui integrato deve ritenersi reso a puro titolo informativo e di massima e con riferimento al vigente quadro normativo e, pertanto da meglio approfondire all'atto dell'effettiva presentazione di pratiche edilizie da parte di tecnico incaricato anche previo confronto all'atto dell'effettivo deposito a farsi con l'Ufficio Tecnico Comunale nell'ottica di individuare tipologie, contenuti e costi delle pratiche da redigere in relazione alla normativa vigente nello specifico momento;

3.3) ancora si ritiene dovuta una decurtazione al valore dei beni pignorati a suo tempo determinato in sede di perizia agli atti in conseguenza dell'aumento dei costi dei materiali da costruzione (ed in particolare dei metalli) riscontrabile tra il 2014

(periodo di deposito elaborato peritale) e l'attualità anche in conseguenza della congiuntura economica in corso (con aumenti, come da pubblicazioni di settore consultabili in telematico, anche nell'ordine del 200% su base annua per il periodo 2021/2022), che determina un presumibile maggior costo rispetto al dato a suo tempo stimato per ipotesi di intervento edilizio con realizzazione di pensilina da porre a collegamento dei due fabbricati facenti parte della proprietà pignorata al fine rimediare alla tematica edilizia ed igienico-sanitaria di mancato rispetto delle distanze minime tra fronti finestrati dei due immobili come da situazione licenziata ed al parametro minimo di m. 10,00 di cui al D.M. Sanità 05.07.1975 per la quale per una descrizione nel dettaglio si fa rimando al punto **B)** del paragrafo **8.4)** della relazione peritale depositata il 07.07.2014.

Resta inteso che relativamente alla detta pensilina più precise quantificazioni potranno essere determinate a seguito di precise scelte progettuali sia dal punto di vista architettonico che strutturale che vorrà assumere l'eventuale aggiudicatario dei beni e fermo restando parere positivo reso dalle pubbliche amministrazioni competenti.

Con riferimento a quanto sopra esposto ai punti **3.1), 3.2) e 3.3)** della presente, stanti i costi noti indicativamente quantificati, volendo aggiornare la stima di quanto pignorato in considerazione di una presunta maggior complessiva di pratiche amministrative volte alla regolarizzazione degli immobili e ad maggior costo delle medesime per intervenute modificazioni a tariffe comunali conseguenti all'adozione di Deliberazioni in merito in data successiva al deposito di elaborato peritale del 07.07.2014, nonché alla luce di aumenti di

costi unitari di materiali da costruzione registrati dal 2014 alla data odierna, stanti anche adeguamenti normativi intervenuti in particolare nel campo del contenimento di dispersioni e consumi energetici il cui rispetto potrebbe essere richiesto dalle pubbliche amministrazioni in particolar modo per il completamento del fabbricato al Fg. 200, n. 1205, sub. 1 e 2, e visto anche il deperimento, seppur di solo "uso" e/o di non uso e conseguente abbandono riscontrabile sugli immobili, si ritiene congruo abbattere forfettariamente il dato economico al netto di detrazioni già applicate di € 243.000,00 (in lettere Euro duecentoquarantatremila/00) in una percentuale oscillante tra l' 8,00 % ed il 10,00% del medesimo dato approssimativamente determinabile in media in circa € 22.000,00 (€ 243.000,00 x 0,09 = € 21.870,00 arrotondabili a circa € 22.000,00) – in lettere Euro ventiduemila/00.

In relazione a quanto sopra per il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva posto in Sommariva Perno (CN), Fraz. San Giuseppe n. 55, di cui in mappa 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 (oltre a "b.c.n.c." al Fg. 20, n. 1204, sub. 7, 8, 9 e 10) ed al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, si ritiene di rendere una valutazione resa all'attualità, a corpo e non a misura e nell'ipotesi di trasferire i beni in "unico lotto" pari a circa € 221.000,00 (€ 243.000,00 – € 22.000,00 = € 221.000,00) – in lettere Euro duecentoventunomila/00.

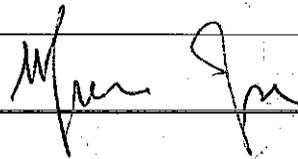
Come già esposto in sede di elaborato peritale depositato in atti in data 07.07.2014 si precisa che il dato economico esposto è reso considerando gli immobili "liberi" (circostanza già a suo tempo oggetto di aggiornamento e non verificata all'attualità con interpellanze presso Pubblici Uffici anche in quanto verbalmente confermata in sede di

sopralluogo del 26.10.2022 da funzionario dell'ente custode I.V.G. e non oggetto di richiesta di accertamento da parte del G.E.) e deve 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, stufe a pellet e simili) ed alle cose presenti all'interno delle unità immobiliari esegutate in quanto non oggetto di pignoramento.

Quanto sopra in evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. con propria ordinanza del 04.10.2022.

Alba (CN), lì 12 dicembre 2022

Il C.T.U. FREA Geom. Mario



Allegati:

1. Documentazione catastale e conservatoria

- 1.1. Visure catastali aggiornate in data 25.11.2022
- 1.2. Estratto di mappa catastale
- 1.3. Schede planimetriche catastale reperite in telematico in data 02.12.2022

- 1.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate al 28.11.2022

2. Tavole disegni

- 2.1 Elaborati grafici di rilievo (situazione riscontrata in loco in data 26.10.2022)
- 2.2 Raffronto Rilievo anno 2014 / Rilievo 26.10.2022

3. Riprese fotografiche

4. Cronologia comunicazioni

STUDIO TECNICO FREA del Geom. FREA Mario - Piazza Cristo Re, 2 - 12051 - ALBA (CN)
P.Iva 03080200045 - tel. 0173 363997 - 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

5. **Esito interrogazione urbanistica del P.R.G.C. di Sommariva Perno (CN) effettuata a mezzo telematico in data 28.11.2022**

6. **Esito consultazione in telematico Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate effettuate in data 28.11.2022 con riferimento a primo semestre 2014, primo semestre 2018 e primo semestre 2022**



STUDIO TECNICO FREA del Geom. **FREA Mario** - Piazza Cristo Re, 2 - 12051 - ALBA (CN)
P.Iva 03080200045 - tel. 0173 363997 - 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

