

**TRIBUNALE DI ASTI**

**Esecuzione Immobiliare n. 11/2020 promossa da:**

**Cassa di Risparmio di Asti S.P.A.**

**(Avv. R. Marinetti)**

contro

**CREDITORI INTERVENUTI**

**CRIO SPV II s.r.l.**

**G.E. : Dott. P. Perfetti**

**C.T.U.: arch. Coffaro Sara**



La sottoscritta COFFARO Arch. Sara, nominata C.T.U. nella vertenza in epigrafe dal GE. Dott. P. Perfetti all'udienza del 17.11.2020, eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue in relazione ai quesiti formulati nel mandato.

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

1) *Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante dagli atti, della data e del luogo delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*

La sottoscritta ha provveduto ad avvisare i debitori dell'incarico ricevuto inviando ai medesimi, agli indirizzi risultanti dagli accertamenti effettuati presso gli uffici di competenza, le raccomandate 1 con ricevuta di ritorno in data 23.11.2020 (*allegato n. 1*), con le quali ha, inoltre, comunicato la data del sopralluogo da effettuarsi presso gli immobili pignorati, pregandoli di essere presenti, ed informando che, in caso di assenza, la scrivente avrebbe, previa istanza di autorizzazione al Ill.mo G.E., richiesto l'ausilio della forza pubblica. Le raccomandate sono state entrambe ritirate in data 24.11.2020; sono successivi gli accordi per lo svolgimento del rilievo, per i dettagli del quale si rimanda alla risposta del quesito n. 3.

2) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di*

*mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*

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

Viene di seguito predisposto l'elenco ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI sulla base della certificazione notarile agli atti, redatta da Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, (**allegato n. 2**) e delle ispezioni ipotecarie reperite dalla sottoscritta (**allegato n. 3/A**).

Immobili di riferimento:

Veza d'Alba (CN), N.C.E.U. Fg. 5, part. 327, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5

Veza d'Alba, C.T., Fg. 5, part. 386 e 449

## TRASCRIZIONI A FAVORE

- Nota del 10.04.2006 – Reg. Part. 2206, Reg. Gen. 3162

Atto tra vivi – Compravendita

Pubblico Ufficiale Toppino Vincenzo

Rep. 192191/64461 del 07.04.2006

## ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 10.04.2006 – Reg. Part. 618, Reg. Gen. 3163

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario



Pubblico Ufficiale Toppino Vincenzo

Rep. 192192/64462 del 07.04.2006

### ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 09.06.2016 – Reg. Part. 597, Reg. Gen. 4501

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale Tribunale di Asti

Rep. 217/2016 del 19.05.2016

- Nota del 19.10.2018 – Reg. Part. 1088, Reg. Gen. 8119

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale Tribunale di Asti

Rep. 3114 del 12.10.2018

### TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 07.02.2020 – Reg. Part. 707, Reg. Gen. 916

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale UNEP presso Tribunale di Asti

Rep. 4777/2019 del 20.12.2019

### TRASCRIZIONI A FAVORE

- Nota del 10.04.2006 – Reg. Part. 2206, Reg. Gen. 3162

Atto tra vivi – Compravendita

Pubblico Ufficiale Toppino Vincenzo

Rep. 192191/64461 del 07.04.2006

## ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 10.04.2006 – Reg. Part. 618, Reg. Gen. 3163  
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Pubblico Ufficiale Toppino Vincenzo  
Rep. 192192/64462 del 07.04.2006

## ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 24.01.2018 – Reg. Part. 68, Reg. Gen. 643  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Asti  
Rep. 2887 del 08.08.2017
- Nota del 19.10.2018 – Reg. Part. 1088, Reg. Gen. 8119  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Asti  
Rep. 3114 del 12.10.2018

## TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 07.02.2020 – Reg. Part. 707, Reg. Gen. 916  
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili  
Pubblico Ufficiale UNEP presso Tribunale di Asti  
Rep. 4777/2019 del 20.12.2019

La sottoscritta ha verificato i dati sopra riportati effettuando una ispezione ipotecaria durante l'esame della documentazione della procedura ed una alla scadenza dei termini per l'invio dell'elaborato peritale (*allegato n. 3/B*), dalle quali è emerso che non è intervenuta alcuna variazione in data successiva al pignoramento ed ha acquisito la mappa censuaria attuale, che è stata inserita tra gli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione.



Dall'analisi della visura storica dei fabbricati (*allegato n. 4*) e dalla certificazione notarile di cui al *già citato allegato n. 2* è emerso che gli immobili oggetto della presente procedura sono pervenuti come di seguito elencato:

Vezza d'Alba (CN), N.C.E.U. Fg. 5, part. 327, sub. 2-3-4-5

- Agli esecutati, [REDACTED], in proprietà per ½ ciascuno per atto di compravendita del 07.04.2006 notaio Vincenzo Toppino di Alba, Rep. 192191/64461 trascritto il 10.04.2006 ai n. 3162/2206 da potere di [REDACTED] [REDACTED] (*allegato n. 5/A*)
- Al venditore erano pervenuti:
  - In parte per successione di [REDACTED] deceduto il 11/12/1955, den.a n. 41 vol. 721, registrata ad Alba e trascritta il 23.05.1956 ai n. 1980/1643 (risulta trascritta in data 28.02.2020 ai nn. 1432/1120 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notaio Toppino Vincenzo del 07.04.2006 rep. n. 192191) e
  - In parte per atto di vendita notaio Guido Toppino del 23.01.1960, trascritto il 22.12.1960 ai n. 5485/4484 (N.B. l'usufruttuaria [REDACTED] [REDACTED] è deceduta il 13.04.1978 (*allegato n. 5/B – atto ultraventennale*)).

La scrivente ha richiesto copia della successione di [REDACTED] agli uffici dell'Agenzia delle Entrate di riferimento in data 27.11.2020, ottenendo la risposta dalla lettura della quale si evince che “per uno scarto di archivio la successione del sig. [REDACTED] (...) non è disponibile presso i nostri archivi (*allegato n. 5/C*).

Vezza d'Alba (CN), C.T. Fg. 5, part. 386 e part. 449

- Agli esecutati, [REDACTED], in proprietà per ½ ciascuno per atto di compravendita del 07.04.2006 notaio Vincenzo Toppino di Alba, Rep. 192191/64461 trascritto il 10.04.2006 ai n. 3162/2206 da potere di [REDACTED] [REDACTED] (*già citato allegato n. 5/A*)

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

- 3) *Identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

L'esatta descrizione catastale attuale degli immobili pignorati è la seguente (*allegato n. 6/A*):

❖ **Catasto Fabbricati Comune di Vezza d'Alba (CN):**

Intestati:

[REDACTED]

- 1) **Fig. 5, particella n. 327, sub. 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Sup. Catastale 171 mq, Totale escluse aree scoperte 164 mq, Rendita € 155,45, Regione Socco n. 1, piano T-1**

I coerenti dell'immobile sopra specificato vengono indicati in senso orario mediante l'utilizzo delle planimetrie catastali, dell'estratto di mappa (*allegato n. 6/B*), della cartografia del geoportale dell'Agenzia delle Entrate (*allegato n. 6/C*) (poiché l'immobile è situato al confine con il comune di Guarene), di quanto presente all'interno dell'atto di compravendita a rogito notaio Vincenzo Toppino (*già citato allegato n. 5/A*) in merito al bene comune non censibile di cui al Foglio n. 5, part. 327, sub. 1, cortile, e dell'elaborato planimetrico (*allegato n. 6/D*):

- Fig. 5, part. 449
- Fig. 5, part. 327 sub. 3
- Fig. 1, part. 59 comune di Guarene (CN)
- Fig. 5, part. 444

**2) Fg. 5, particella n. 327, sub. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 21 mq, Rendita € 39,04, Regione Socco n. 1, piano T**

- Fg. 5, part. 327 sub. 2
- Fg. 5, part. 327 sub. 4
- Fg. 1, part. 59 comune di Guarene (CN)

**3) Fg. 5, particella n. 327, sub. 4, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 121 mq, Superficie catastale 152 mq, Rendita € 181,23, Regione Socco n. 1, piano T-1**

- Fg. 5, part. 327 sub. 2
- Fg. 5, part. 327 sub. 5
- Fg. 5, part. 449
- Fg. 1, part. 59 comune di Guarene (CN)

**4) Fg. 5, particella n. 327, sub. 5, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 3,66, Regione Socco n. 1, piano T**

- Fg. 5, part. 449
- Fg. 5, part. 327 sub. 4
- Fg. 5, part. 327 sub. 2

❖ **Catasto Terreni Comune di Vezza d'Alba (CN):**

**5) Fg. 5, particella n. 386, qualità vigneto, classe 2, Superficie 475 mq, Reddito dominicale € 7,36, Reddito agrario € 4,29**

Coerenti:

- Fg. 5, part. 319
- Fg. 5, part. 477
- Fg. 1, part. 87 comune di Guarene (CN)
- Fg. 5, part. 449

**6) Fg. 5, particella n. 449, qualità prato, classe 3, Superficie 3.494 mq, Reddito dominicale € 14,44, Reddito agrario € 11,73**

Coerenti:

- Fig. 5, part. 451
- Fig. 5, part. 320
- Fig. 5, part. 319
- Fig. 5, part. 386
- Fig. 1, part. 87 comune di Guarene (CN)
- Fig. 5, part. 327
- Fig. 5, part. 444

In data 22 giugno 2021 alle ore 14.30, alla presenza della signora [REDACTED], è stato possibile osservare lo stato dei luoghi, eseguire le misurazioni utili e necessarie al fine di rispondere in modo esaustivo ai quesiti posti ed effettuare la documentazione fotografica riportata all'*allegato n. 7* alla quale è correlata la descrizione di seguito esposta.

### CARATTERISTICHE GENERALI DEI FABBRICATI



- LOCALIZZAZIONE: comune di Vezza d'Alba, Regione Socco n. 1
- UBICAZIONE: zona agricola, a sud est di Vezza D'Alba
- DESTINAZIONE D'USO: residenziale
- TIPOLOGIA EDILIZIA: porzione di cascina, libera su tre lati (foto n. 1)  
Prospetto principale con piano terra e piano primo rustico rivestito in mattoni a vista di recente fattura, piano primo intonacato e tinteggiato (foto n. 2) prospetto laterale in mattoni a vista originari (foto n. 3), prospetto retro parzialmente intonacato e a tratti in mattoni al grezzo (foto n. 4), (foto n. 5)  
Il cortile di pertinenza risulta avere porzioni pavimentate in cemento e laterizio, mentre la maggior estensione è in semplice terra battuta (foto n. 6)
- SERVIZI COMMERCIALI: non presenti nelle immediate vicinanze
- ULTERIORI CONSIDERAZIONI: il fabbricato di che trattasi risulta confinante sul lato ovest con una cascina a due piani fuori terra di altezza massima inferiore agli immobili pignorati (foto n. 7)
- ACCESSI VEICOLARI: sulla strada provinciale 171 è presente un bivio costituito da una strada sterrata che permette di giungere alle abitazioni della regione Socco (foto n. 8), (foto n. 9) e agli immobili pignorati (foto n. 10) ai quali si accede da una ulteriore strada inghiaziata priva sia di recinzioni che di cancello di chiusura (foto n. 11).

### **CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEI FABBRICATI**

#### **IMMOBILE Foglio n. 5, particella n. 327, sub. 2**

- LIVELLO DI PIANO: Piano terra, piano primo (residenziale) e cantina
- PORTA DI INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE: Al piano terra due porte, una a doppio battente (foto n. 12), l'altra a battente unico (foto n. 13), entrambe metalliche con tamponamento vetrato, non blindate; al piano primo porta a battente unico, finitura in legno, blindata (foto n. 14)
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:  
**PIANO TERRA**

La porta posizionata più a sinistra (foto n. 15) permette di entrare in un corridoio (foto n. 16), (foto n. 17) all'interno del quale si evince in maniera chiara la preesistenza di una scala, ora completamente demolita (foto n. 18).

Lungo la parete di sinistra, accanto all'ingresso, è collocata una apertura su un vano in cui sono presenti due finestre con affaccio sul cortile (foto n. 19), (foto n. 20), (foto n. 21); in fondo al corridoio, sempre a sinistra, si apre un locale con una finestra rivolta sul retro del fabbricato (foto n. 22), (foto n. 23).

Da una ulteriore porta si accede dall'esterno (foto n. 24) ad un ampio locale di sgombero (foto n. 25), (foto n. 26) dotato di due finestre a doppio battente che si aprono sul prospetto principale (foto n. 27), (foto n. 28); il vano ha due pareti perpendicolari tra loro, una in muratura ed una in materiale isolante con struttura di lignea di appoggio, (foto n. 29), (foto n. 30), (foto n. 31), (foto n. 32), che creano un ulteriore piccolo ambiente, privo di aperture finestrate (foto n. 33), (foto n. 34), (foto n. 35). Sono visibili interventi di posizionamento di materiale di coibentazione alle pareti (foto n. 36).

- ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:

porzione residenziale: vani con voltine aventi altezza minima pari a 294 cm ed altezza massima pari a 306 cm.; soletta piana ricostruita a chiusura dell'ex vano scala.

Locale di sgombero: voltine con altezza minima di 287 cm e altezza massima pari a 295 cm.

- FINITURA INTERNA DEI LOCALI: Trattasi di locali in corso di ristrutturazione con visibile posizionamento di materiale isolante e successiva posa di muratura; i lavori risultano attualmente non finiti. Le pareti sono in muratura rustica, prive di finitura, le voltine della porzione residenziale risultano intonacate ed il pavimento in battuto grezzo.

Il locale di sgombero presenta voltine parzialmente intonacate e parzialmente in mattoni a vista; anch'esso risulta totalmente da ristrutturare.

- SERRAMENTI INTERNI: non presenti.

- SERRAMENTI ESTERNI: finestre in qualche caso assenti; ove presenti, sono in legno, vetro singolo, rotte o danneggiate; persiane in materiale ligneo.

- IMPIANTI PRESENTI: i locali non presentano impianti.

- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: non presente.

- STATO DI MANUTENZIONE: l'immobile versa in condizioni di abbandono, con interventi non terminati e materiale vario accatastato.

- ULTERIORI LOCALI: sul retro del fabbricato è presente un avancorpo all'interno del quale trova collocazione una cantina, alla quale si accede anche dal garage di cui al sub. 3 tramite tre gradini (foto n. 37), (foto n. 38), (foto n. 39).

La cantina ha un portone ligneo a doppio battente con apertura esterna rivolta sul prospetto

retro (foto n. 40) ed una finestra collocata sulla muratura laterale (foto n. 41); il pavimento risulta in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto piano (altezza 255 cm) sono intonacate ed è presente il solo impianto di illuminazione, obsoleto (foto n. 42).

#### PIANO PRIMO

Il primo piano del subalterno n. 2 si raggiunge esclusivamente percorrendo la scala lignea (foto n. 43), (foto n. 44) ubicata all'interno del sub. 4 ed entrando dalla porta blindata a battente unico (foto n. 45), (foto n. 46).

- CUCINA-SOGGIORNO: vano di forma regolare e di limitate dimensioni caratterizzato dalla presenza di una finestra e di una portafinestra (foto n. 47), (foto n. 48), (foto n. 49), entrambe a doppio battente, con apertura rivolta sul prospetto principale; nella nicchia accanto alla portafinestra è posizionata una termostufa a pellet (foto n. 50).
- DISIMPEGNO: dal locale precedente, tramite un varco privo di serramento (foto n. 51), si accede ad una zona di distribuzione di tutti i vani abitativi dell'alloggio, dalla forma a L, dotata di una finestra a doppio battente con apertura rivolta sul prospetto retro dell'immobile (foto n. 52), (foto n. 53), (foto n. 54).
- SERVIZIO IGIENICO 1: vano posto accanto alla cucina avente superficie adeguata all'utilizzo, con pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica di diversa forma e dimensione, dotato di tutti i sanitari e di vasca da bagno incassata, con finestra ad anta unica rivolta sul retro del fabbricato (foto n. 55), (foto n. 56), (foto n. 57), (foto n. 58), (foto n. 59), (foto n. 60).
- CAMERA 1: percorrendo il disimpegno in uscita dal soggiorno, la camera è ubicata sulla sinistra (foto n. 61): trattasi di un locale ampio e luminoso grazie alla presenza di due finestre a doppio battente con apertura rivolta sul prospetto principale (foto n. 62), (foto n. 63), (foto n. 64), (foto n. 65).
- SERVIZIO IGIENICO 2: in fondo al corridoio di distribuzione si trova un piccolo ambiente che, dagli elaborati grafici allegati alla DIA 01/2007, si evince sia un servizio igienico. All'oggi è totalmente occupato da vestiario e materiale accatastato tale da non permettere di capire l'esistenza di impianti idrico-sanitari o di arredo bagno; ciò che appare senza alcun dubbio è una finestra rivolta verso il prospetto retro del fabbricato (foto n. 66), (foto n. 67), (foto n. 68).

- CAMERA 2: di fianco al servizio igienico sopra descritto è presente una stanza di forma regolare e di dimensioni inferiori alla camera precedente; nelle planimetrie catastali e nell'allegato grafico della DIA 01/2007 sono disegnate due finestre che nella realtà risultano tamponate con materiale isolante che non ne permette la misurazione (foto n. 69), (foto n. 70), (foto n. 71), (foto n. 72), (foto n. 73).
- RIPOSTIGLIO: nello spazio che era occupato dalla scala interna che saliva dal piano terreno, ora non più comunicante, è stato ricavato un ambiente ripostiglio dalla forma rettangolare stretta e lunga (foto n. 74) al fondo del quale è collocata una portafinestra (foto n. 75), (foto n. 76) che permette, anche se ingombra di materiale accatastato, di accedere al balcone con ringhiera metallica che occupa in lunghezza tutti i vani della porzione residenziale (foto n. 77), (foto n. 78).
- ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI: soletta piana in soggiorno e nella camera n. 1, 276 cm.
- FINITURA INTERNA DEI LOCALI: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in tutti gli ambienti tranne la camera n. 2 che presenta una parete in mattoni a vista, pavimento in laminato ad esclusione del servizio igienico n. 1;
- SERRAMENTI INTERNI: laddove presenti, porte interne in legno;
- SERRAMENTI ESTERNI: finestre e portefinestre in legno con vetro singolo, persiane in materiale ligneo;
- IMPIANTI PRESENTI: l'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario e di impianto elettrico, mentre non sono presenti particolari impianti fissi di condizionamento.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: in soggiorno è collocata una termostufa a pellet che alimenta corpi radianti, scaldasalviette e boiler elettrico nel servizio igienico;
- STATO DI MANUTENZIONE: la porzione residenziale al piano terra risulta chiaramente in corso di ristrutturazione, peraltro sospesa, dimostrato dallo stato di incuria e di abbandono degli ambienti. Il piano superiore presenta locali abitabili, anche se privi di finiture: risulta mancante lo zoccolino della pavimentazione, il completamento dell'impianto elettrico e le porte interne.

**IMMOBILE Foglio n. 5, particella n. 327, sub. 3**

L'immobile di cui al subalterno n. 3 è un garage con ingresso che avviene tramite portone metallico con parziale tamponamento vetrato (foto n. 79), (foto n. 80) situato accanto al locale di sgombero descritto nel subalterno precedente; l'autorimessa, utilizzata per il ricovero di materiale di vario



genere, ha pavimento in battuto di cemento rustico, pareti intonacate al grezzo con evidenti parti ammalorate e voltine con laterizi a vista aventi altezza minima pari a 256 cm ed altezza massima pari a 268 cm.

Sono visibili tubazioni dell'impianto idrico e termico che giungono dal locale adiacente tramite un varco nella muratura laterale di confine tra i due ambienti; è presente l'impianto di illuminazione, obsoleto (foto n. 81), (foto n. 82), (foto n. 83).

Sulla parete opposta all'ingresso sono posizionati alcuni gradini che permettono di accedere alla cantina descritta in precedenza, facente parte del subalterno 2 (foto n. 84).

#### **IMMOBILE Foglio n. 5, particella n. 327, sub. 4**

Il subalterno n. 4 è un magazzino posto su due livelli ubicato all'estrema destra dell'intero fabbricato (foto n. 85), (foto n. 86). Il piano terra è chiuso su tre lati, il prospetto principale è caratterizzato da due ampi varchi divisi da un pilastro in mattoni antichi ed inserti in pietra (foto n. 87), le pareti laterali sono state realizzate in mattoni con interposto uno strato di materiale isolante sopra la muratura esistente originaria, il solaio, con travatura lignea a vista, ha altezza minima (sottotrave) pari a 272 cm, mentre l'altezza al tavolato raggiunge i 298 cm (foto n. 88), (foto n. 89), (foto n. 90).

Nell'angolo del locale è stata posizionata una ampia scala in legno (foto n. 91) che permette di raggiungere il piano superiore, un ampio ambiente con struttura lignea della copertura a vista, a doppia falda, con altezza al colmo pari a 434 cm e altezza minima all'imposta pari a 289 cm (foto n. 92), (foto n. 93), (foto n. 94).

La zona è caratterizzata parzialmente dalla presenza di una pedana lignea la cui altezza complessiva è stata compensata con due gradini di 17 cm ciascuno e per la restante parte con piastrelloni in graniglia (foto n. 95), (foto n. 96); i due varchi in corrispondenza di quelli del piano sottostante sono stati tamponati con materiale di recupero e serramenti scorrevoli (foto n. 97), (foto n. 98), (foto n. 99) che permettono di usufruire di un balcone con struttura lignea e ringhiera metallica (foto n. 100); la terza campata più a sinistra ha semplicemente un parapetto in materiale metallico (foto n. 101).

Da questo ambiente al piano primo è possibile accedere ai locali abitativi descritti al sub. 2.

#### **IMMOBILE Foglio n. 5, particella n. 327, sub. 5**

Posto nella porzione retrostante del fabbricato, il portico è costituito da pilastri in muratura che sorreggono una struttura lignea a falda unica con elementi di copertura in coppi la cui altezza minima risulta pari a 247 cm e quella massima pari a 470 cm. (foto n. 102), (foto n. 103); la falda prosegue a

coprire la cantina con la medesima inclinazione (foto n. 104).

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

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

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

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

Vengono, di seguito, calcolate le Superfici Interne Nette (SIN) dell'unità immobiliare residenziale e dell'autorimessa, intese come l'area determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi ad una altezza convenzionale di metri 0,50 dal piano pavimento, in seguito a rilievo planimetrico effettuato in loco dalla sottoscritta:

### **IMMOBILE Foglio n. 5, particella n. 327, sub. 2**

#### **PIANO TERRA**

Si riportano le destinazioni desunte dagli elaborati grafici allegati alla DIA 01/2007 nonostante lo stato dei luoghi non permetta di identificarle con certezza

- Ingresso-Disimpegno: 8,57 mq

- Cucina: 13,75 mq.
- Servizio igienico: 7,25 mq.

PIANO PRIMO

- Ingresso-Cucina-Soggiorno: 19,47 mq
- Servizio igienico 1: 6,59 mq.
- Disimpegno 1: 6,80 mq.
- Camera 1: 17,69 mq.
- Disimpegno 2: 9,08 mq.
- Camera 2: 17,92 mq.
- Servizio igienico 2: 5,19 mq.

La superficie interna netta risulta essere pari a 112,31 mq., a cui si aggiungono:

- Locale di sgombero piano terra: 50,00 mq.
- Cantina: 22,52 mq.
- Balcone: 12,33 mq.

**IMMOBILE Foglio n. 5, particella n. 327, sub. 3**

- Garage: 21,07 mq

**IMMOBILE Foglio n. 5, particella n. 327, sub. 4**

PIANO TERRA

- Magazzino: 47,23 mq

PIANO PRIMO

- Magazzino: 77,24 mq
- Balcone: 7,54 mq.

**IMMOBILE Foglio n. 5, particella n. 327, sub. 5**

- Portico: 11,92 mq

Ai fini della stima del valore di mercato non sempre possono essere utilizzati rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, tuttavia la necessità di favorire l'adozione di criteri che non

siano fissati soggettivamente dal valutatore, come talvolta avviene, la cui circostanza potrebbe comportare differenze nello stesso contesto territoriale e nel medesimo segmento di mercato, richiede l'adozione di un principio specifico di misurazione delle consistenze che possa costituire un valido riferimento; si adotta, pertanto, il criterio denominato "Sistema Italiano di Misurazione" (SIM).

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

- Il 100% delle pareti interne divisorie
- Il 100% delle pareti perimetrali indipendenti
- Il 50% delle pareti perimetrali non indipendenti
- Il 35% delle cantine
- Il 35% dei locali di sgombero
- Il 30% dei balconi

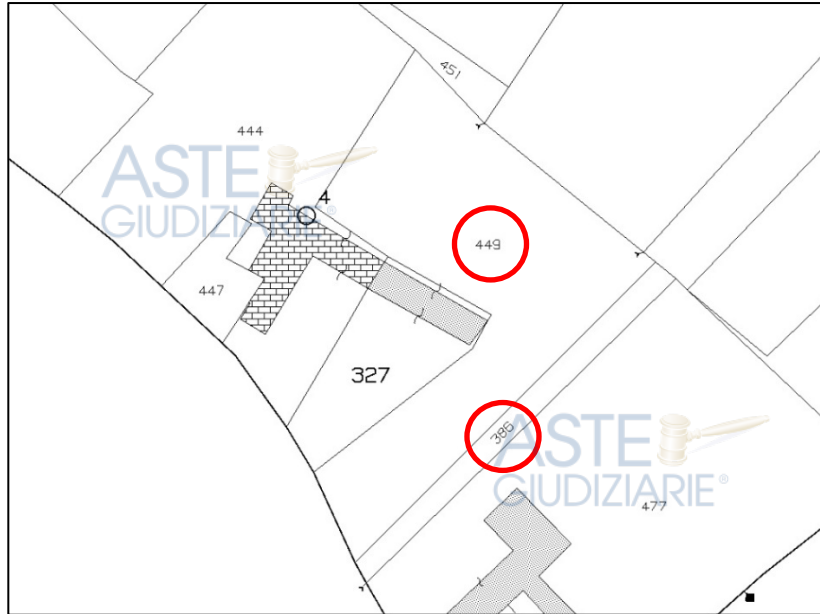
Alla luce di quanto sopra, ne deriva quanto segue:

- **Superficie commerciale immobile Foglio 5, part. 327, sub. 2:**  
**piano terra: 61,31 mq**  
**piano primo: 117,34 mq**
- **Superficie commerciale immobile Foglio 5, part. 327, sub. 3: 28,73 mq.**
- **Superficie commerciale immobile Foglio 5, part. 327, sub. 4: 153,52 mq.**
- **Superficie commerciale immobile Foglio 5, part. 327, sub. 5: 13,37 mq.**

### **DESCRIZIONE TERRENI**

I terreni ubicati in Vezza d'Alba, censiti di cui al Foglio n. 5, particelle n. 386 e 449 (contrassegnati con il cerchio rosso nella planimetria che segue) sono appezzamenti di forma regolare e dimensioni variabili che costituiscono un unico compendio intorno al fabbricato pignorato, circondandolo completamente nelle direzioni a nord e ad est, come si evince dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare, riportata di seguito.





Vezza d'Alba, Fig. 5, part. 386-449



Sovrapposizione tra mappa catastale e immagine satellitare



**IMMOBILE Foglio n. 5, particella n. 386**

La particella n. 386 è costituita da una striscia stretta e lunga di terra naturale pianeggiante parzialmente inerbata priva di alcuna recinzione che si evince chiaramente sia utilizzata come strada (foto n. 105); la madre dell'esecutata ha dichiarato alla scrivente, durante una conversazione telefonica, che il marito, per ragioni di buon vicinato, abbia deciso di permettere il passaggio dei mezzi dei vicini i quali hanno la necessità di raggiungere i terreni posti sul retro del fabbricato; nulla è mai stato oggetto di contratti o scritture private.

**IMMOBILE Foglio n. 5, particella n. 449**

La porzione che costeggia l'ingresso del fabbricato risulta avere andamento sinuoso, appare ordinata, con la presenza di alberi da frutto e piante di nocciole (foto n. 106), (foto n. 107) mentre la parte rimanente ad est diventa trascurata e priva di manutenzione (foto n. 108), (foto n. 109); il tratto che attornia il retro dell'abitazione, dalla natura maggiormente pianeggiante, appare gerbido e carente di adeguata cura (foto n. 110), (foto n. 111).

Sulla particella sono presenti tettoie per il ricovero di materiali ed animali, meglio descritte in risposta al quesito n. 8.

Si riassumono di seguito i terreni pignorati, indicando estensione e coltivazione in atto.

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' DICHIARATA	QUALITA' REALE	SUPERFICIE (mq)
<b><u>VEZZA D'ALBA</u></b>				
5	386	Vigneto	INCOLTO PRODUTTIVO	475
5	449	Prato	BOSCO MISTO	3494

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



La scrivente ha richiesto ed ottenuto le planimetrie catastali degli immobili di cui al Foglio 5, sub. 2-4 e 5, mentre la planimetria riferita al sub. 3 non risultava rilasciabile, poiché non trovata (*allegato n. 10/A*). La sottoscritta ha, pertanto, inviato il “Modello unico istanza” agli uffici di Cuneo dell’Agenzia delle Entrate, allegando le visure storiche dell’immobile e richiedendo l’abbinamento della planimetria; la richiesta è stata evasa in data 16.05.2022 (*allegato n. 10/B*).

Avendo a disposizione tutte le planimetrie catasta (*allegato n. 11*), la sottoscritta ha analizzato la corrispondenza tra la situazione catastale e quella rilevata in fase di sopralluogo; dalla verifica emerge quanto di seguito elencato:

- **Foglio n. 5 Sub. 2**

Al piano terra l’immobile visionato in sede di rilievo appare difforme dalla planimetria catastale in quanto risulta totalmente assente la scala, ma è chiaramente visibile l’andamento della rampa demolita, rimangono presenti le murature di appoggio ed è stato ricostruito il solaio in luogo del foro precedentemente esistente.

Le tramezzature interne della porzione alla sinistra dell’ubicazione della scala sono difformi, l’altezza interna dichiarata nelle planimetrie catastali risulta pari a 265 cm, mentre dal rilievo emerge la presenza di un solaio a voltini con altezza minima pari a 294 cm ed una massima pari a 306 cm.

Risulta importante segnalare che le misure effettuate dalla scrivente risultano prese dal piano del solaio grezzo e che attualmente manca la posa degli impianti, il successivo massetto e la pavimentazione, che costituiscono uno spessore aggiuntivo, nella media, stimato in cm. 12.

Nella porzione di destra è presente una tramezza non prevista nella planimetria catastale e si ripropone la medesima indicazione in merito alle altezze interne, indicate 265 cm negli elaborati dell’agenzia delle entrate e misurati in fase di rilievo pari a 287 cm (altezza minima) e 295 cm (altezza massima).

La cantina appare conforme a quanto contenuto nella planimetria catastale.

Il piano primo del sub. 2 risulta difforme dagli elaborati agli atti; è raggiungibile solo entrando dal vano denominato “camera” (attuale cucina), si nota l’assenza della scala, la presenza di un vano ricavato all’interno della camera da letto e il tamponamento del varco della muratura dell’ambiente denominato “soggiorno”.



- **Foglio n. 5 Sub. 3**

Il vano cantina risulta conforme alla planimetria catastale a meno dell'indicazione dell'altezza, misurata 256 cm nella parte più bassa e 268 cm. nella porzione più alta, a fronte dei 255 cm. segnalati negli elaborati dell'Agenzia delle Entrate.

- **Foglio n. 5 Sub. 4**

Il vano magazzino al piano terra risulta difforme rispetto alla planimetria catastale per la presenza della scala in legno che permette di raggiungere l'ingresso dei locali abitativi al piano superiore e per l'altezza, indicata 270 cm, misurata 272 cm (minima) e 298 cm (massima). Al piano primo sono state posizionate delle vetrate scorrevoli e dei serramenti di recupero per tamponare le aperture tra i pilastri in muratura, è stato realizzato un pavimento in legno con due gradini ed un balcone, anch'esso in materiale ligneo con ringhiera metallica; dal vano di cui trattasi si entra nei locali adibiti a residenza. Le altezze indicate nelle planimetrie catastali, 300 cm la minima e 420 cm. la massima, non coincidono con quelle rilevate in fase di sopralluogo, pari a 289 cm e 434 cm.

- **Foglio n. 5 Sub. 5**

Il portico risulta conforme alla planimetria catastale a meno dell'indicazione delle altezze, misurata 247 cm nella parte più bassa e 470 cm. nella porzione più alta, a fronte dei 190-240 cm. segnalati negli elaborati dell'Agenzia delle Entrate.

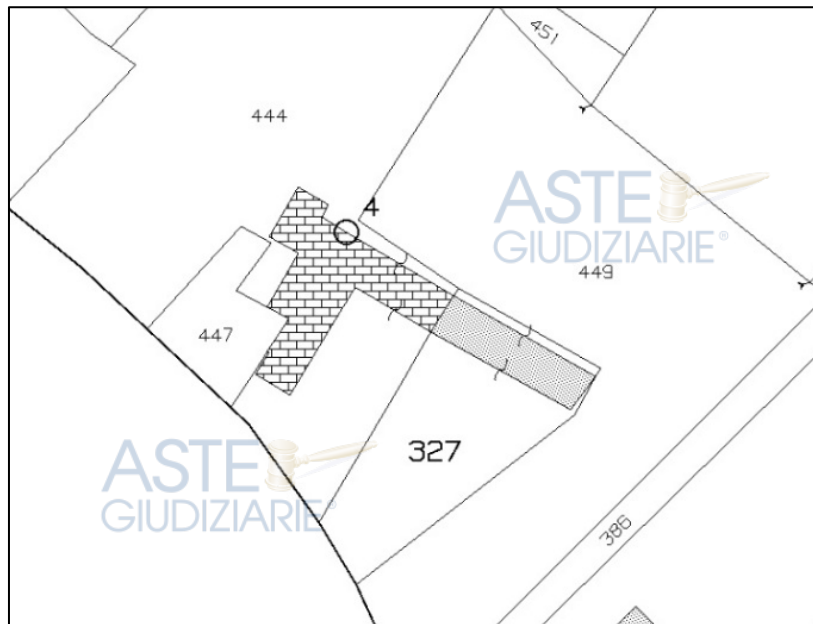
Dato atto che gli immobili si trovano in evidente stato di ristrutturazione, chiaramente non terminata, la scrivente ritiene ragionevole non predisporre gli aggiornamenti docfa per le planimetrie catastali e rimandare tali adempimenti al momento del termine dei lavori; l'onorario del tecnico incaricato potrà ragionevolmente ammontare ad € 1.000,00, ricordando che tale importo potrà subire variazione indipendenti dalla volontà della sottoscritta.

Si rimane, in ogni caso, a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni modifica o diversa disposizione di quanto sopra proposto;

Osservando l'estratto di mappa appare evidente la mancanza dell'avancorpo, posizionato sul retro, dove trovano luogo la cantina ed il portico, come dalle immagini sotto riportate.



Immagine satellitare



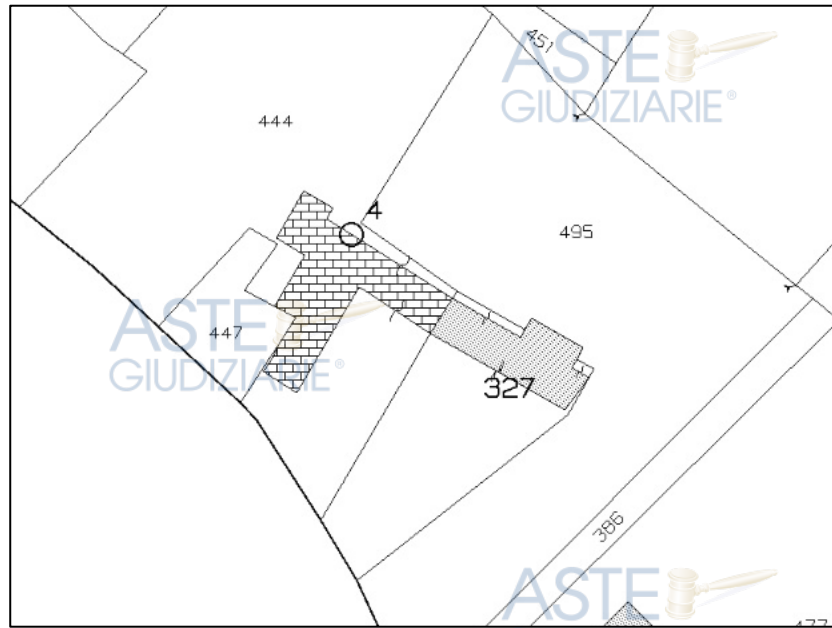
Estratto di mappa catastale

È stato necessario, pertanto, procedere all'inserimento della porzione del fabbricato all'interno della mappa catastale; siccome l'ampliamento ricade su una particella avente superficie maggiore di 2000 mq (la particella 449 si estende per 3494 mq), si è provveduto allo stralcio e al successivo deposito del frazionamento catastale presso il portale dello Sportello Unico Edilizia del comune di Vezza



d'Alba con prot. n. 2307 in data 23.06.2022 (*allegato n. 12/A*).

La scrivente ha successivamente predisposto la documentazione relativa al Tipo Mappale, consegnata telematicamente presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cuneo (*allegato n. 12/B*); l'approvazione di tale documentazione ha permesso la modifica dell'estratto di mappa che, attualmente, contiene il fabbricato pignorato nelle sue dimensioni planimetricamente corrette (*allegato n. 12/C*).



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

La sottoscritta ha inoltrato richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vezza d'Alba ed ha ricevuto la documentazione che si riporta all'*allegato n. 13*, le cui risultanze vengono di seguito esposte:

Il Responsabile del servizio (...)

**CERTIFICA**

Dichiara e certifica

che alla data del 10.08.2022 gli immobili ubicati nel territorio del Comune di Vezza d'Alba così distinti nella mappa del catasto terreni allegata alla domanda:

Foglio n. 5, particelle nn. 327, 386, 449

Risultano inseriti come segue:

nella Variante Strutturale n. 1 al P.R.G.C. del Comune di Vezza d'Alba APPROVATA con Delibera dal Consiglio Comunale n. 02 in data 10.03.2015

- I mappali Fg. 5 nn. 327-386-449 ricadono in AREA AGRICOLA (art. 8.1 – art. 8.2 N.T.A.)

#### CLASSI DI IDONEITA' URBANISTICA

- I mappali Fg. 5 nn. 327 - 386 in parte (71,8 %) – 449 in parte (47,1 %), ricadono in classe III "Area con pericolosità da moderata ad elevata (indifferenziata) non idonea a nuovi insediamenti, salvo ulteriori analisi di dettaglio per la realizzazione di opere per attività agricole e residenze rurali";

- I mappali Fg. 5 nn. 386 in parte (28,2 %) – 449 in parte (52,9 %), ricadono in classe III-A-c "Aree coinvolgibili da processi legati alla dinamica dei versanti con pericolosità molto elevata (Fa frana attiva) o elevata (Fq frana quiescente)

- I mappali Fg. 5 nn. 327 – 386 – 449 ricadono in frana quiescente

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

La scrivente ha inoltrato in data 28.05.2021 una pec al Comune di Vezza d'Alba inerente la richiesta di accesso agli atti per gli immobili pignorati, successivamente alla quale ha ottenuto copia dei seguenti procedimenti edilizi

▪ CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. 46/1991 rilasciata in data 14.08.1991 (*allegato n. 14/A*)

Istanza di richiesta concessione registrata al n. 2491 del 01.08.1991

Richiedente: ██████████, residente in Vezza d'Alba, Cascina Rivoira n. 1

Immobile di cui al Foglio 5 mappale 326-327

Intervento: rifacimento tetto con travi e coppi e con livellamento pari alla casa di abitazione vicina

Progettista e direttore dei lavori: geom. Battaglino Cesare

Impresa Bonino Giovanni di San Damiano d'Asti

Inizio lavori: 28.10.1991

Negli elaborati grafici relativi alla sezione in progetto viene disegnato un cordolo di collegamento in cls, ma nella dichiarazione di inizio lavori non è segnalata la presentazione di alcuna pratica depositata per le opere in conglomerato cementizio.

Nella planimetria allegata alla tavola grafica la lunghezza frontale dell'immobile risulta essere 27,80 m.

▪ DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 01/2007 (*allegato n. 14/B*)

Prot. 31 del 03.01.2007

Richiedenti: ██████████ in qualità di comproprietari

Immobile di cui al Foglio 5 mappale 327, destinazione residenziale

Intervento: formazione di un servizio igienico al piano terreno ed uno al piano primo, sostituzione pavimenti e impianti, leggera modifica di alcuni tramezzi interni (opere descritte all'interno della relazione tecnica di asseverazione a firma del geom. Battaglino Cesare, tecnico progettista)

Inizio lavori: 05.02.2007

Nella planimetria allegata alla tavola grafica la lunghezza frontale dell'immobile risulta essere 27,75 m., pertanto in difformità rispetto a quanto presente nella pratica edilizia precedente.

Non risulta presente agli atti alcuna documentazione riferita all'abitabilità degli immobili.



Immagine satellitare con indicazione tettoie esistenti

Come si evince dall'immagine satellitare sopra riportata e come anticipato in risposta al quesito n. 3, sulla particella n. 449 del foglio n. 5 insistono una tettoia adibita a ricovero di materiale edile (dimensioni 16 metri x 4 metri, altezza 2,70 m), un pollaio (dimensioni circa 4 metri x 2,10 metri, altezza minima 2,03 m, altezza massima 2,70 m) ed una seconda tettoia per il ricovero di animali, che non è stato possibile misurare a causa della presenza di cani di grossa taglia.





Tettoia ricovero materiale edile

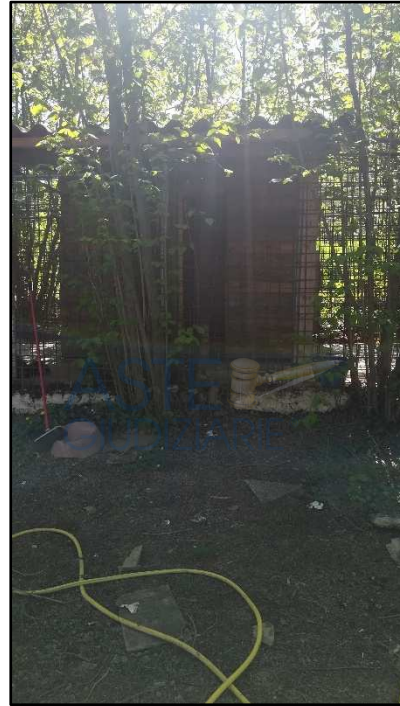


Tettoia ricovero materiale edile



Retro tettoia ricovero materiale edile e pollaio





Tettoia ricovero animali

Tali costruzioni risultano prive di alcun titolo edilizio e dovranno essere oggetto di istanza di demolizione e di successivo smantellamento nel caso in cui gli immobili pignorati vengano acquistati da un soggetto privo dei requisiti di imprenditore agricolo; i costi stimati per tale intervento risultano i seguenti:

- Istanza di demolizione: € 500,00
- Smantellamento ed allontanamento macerie: € 4.000,00

Nell'ipotesi, invece, dell'acquisto da parte di un imprenditore agricolo, gli immobili potranno essere regolarizzati con la presentazione di una sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 s.m. e i in materia di accertamento di conformità, ai sensi del quale, al comma 1, viene sancito che *“in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme*

*alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”.*

L'istanza dovrà essere presentata previa la dimostrazione della superficie coperta delle tettoie, che non devono superare il 30% della superficie del lotto; tale controllo risulta verificato anche solo esaminando l'immagine satellitare sopra riportata.

Al comma 2 viene chiarito che *“Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16”.*

Nel caso in essere, il contributo di costruzione dovuto è da calcolare in misura pari a quella contemplata dall'art. 16, poiché trattasi, non in condizioni di sanatoria, di intervento gratuito.

Per acquisire la sanatoria occorre, altresì, la verifica e redazione di relazione geologica, a firma di tecnico abilitato, in quanto tutta l'area ricade in classe di rischio III A.

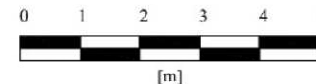
Dopo aver acquisito la sanatoria risulta necessario procedere con la stipula dell'atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso.




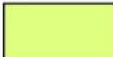
Senza volersi sostituire alle intenzioni o alle necessità dei futuri acquirenti, risulta però doveroso, per correttezza professionale, porre l'attenzione sulla fattibilità economica dell'operazione, che appare decisamente poco vantaggiosa, trattandosi di tettoie costruite con elementi semplici e privi di particolare valore, il cui mantenimento può non valere l'impegno finanziario richiesto dalla normativa.

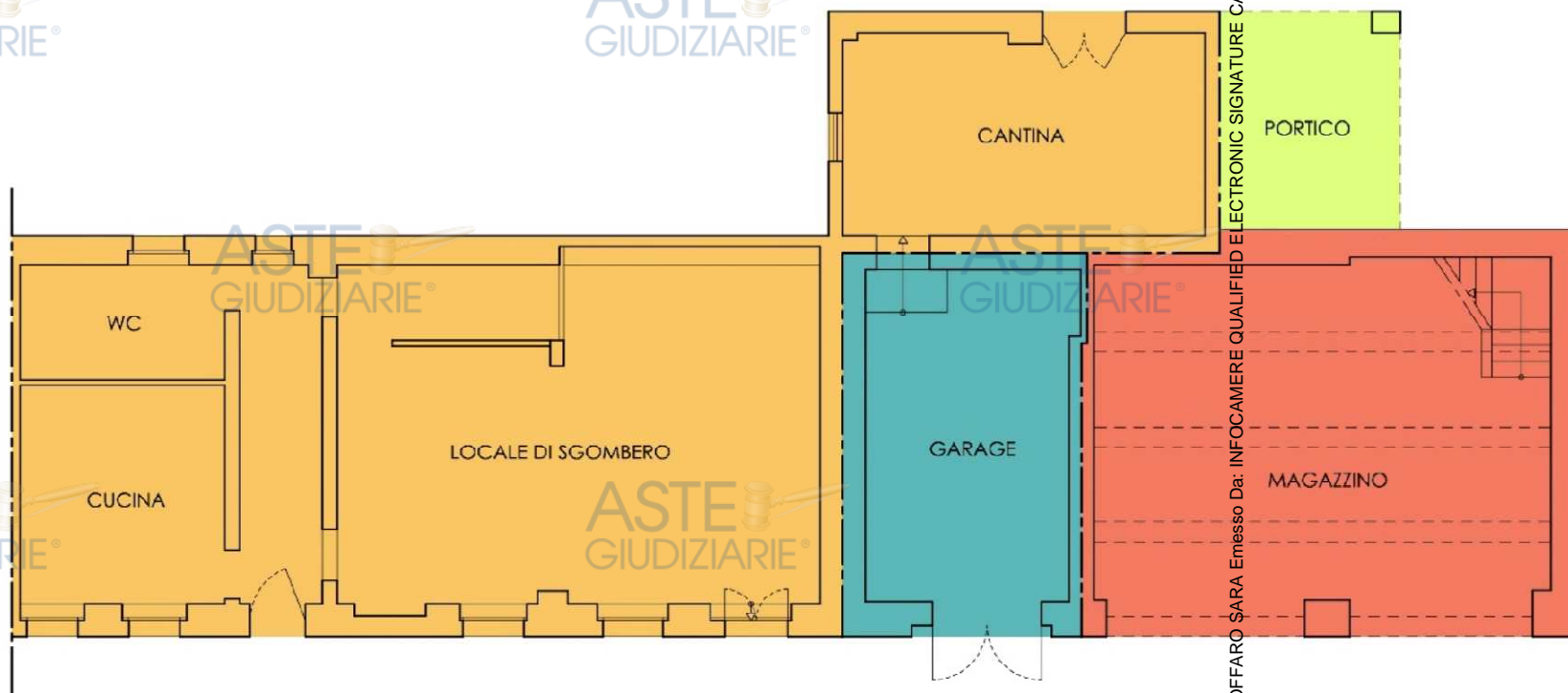
Seguono le planimetrie rilevate dalla scrivente e gli estratti degli elaborati allegati alla DIA n. 01 in data 03.01.2007.



IMMOBILI PIGNORATI  
PLANIMETRIE RILEVATE con indicazione subalterni



- |   |        |   |        |
|---|--------|---|--------|
|  | SUB. 2 |  | SUB. 3 |
|  | SUB. 4 |  | SUB. 5 |

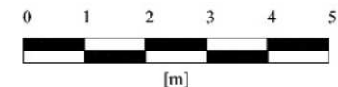






PIANO TERRA

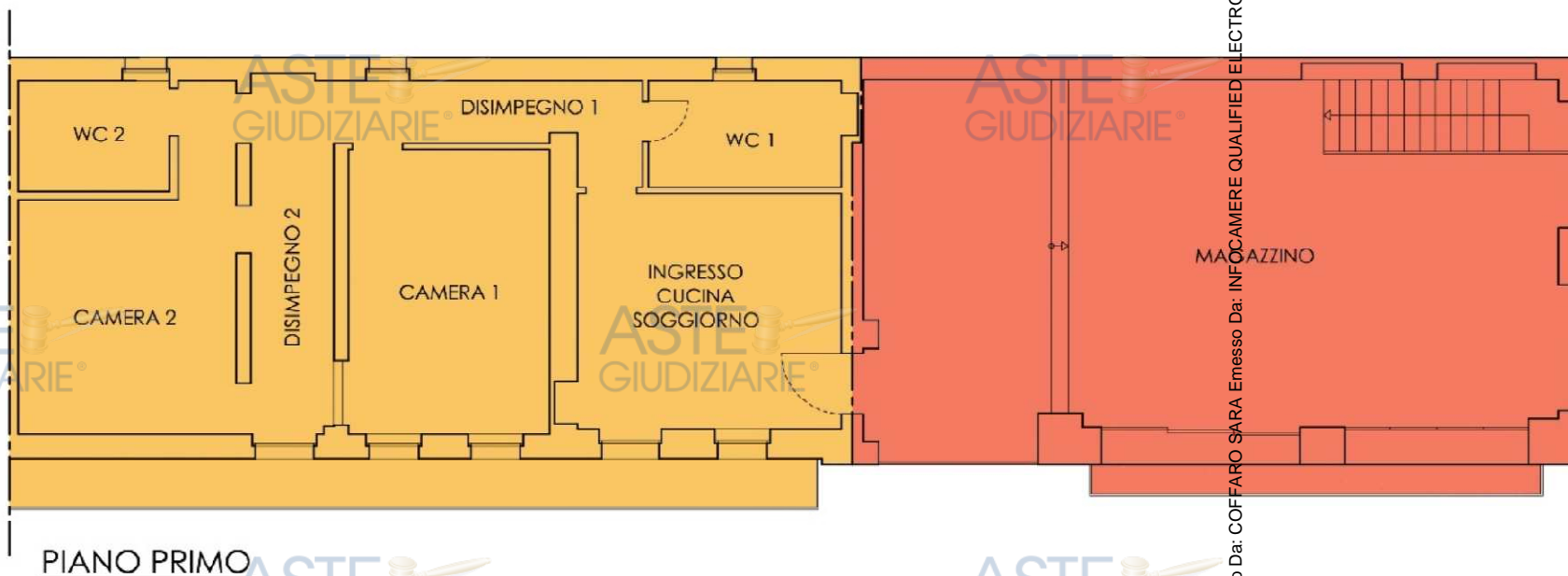
Firmato Da: COFFARO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e3a96



IMMOBILI PIGNORATI  
PLANIMETRIE RILEVATE con indicazione subalterni



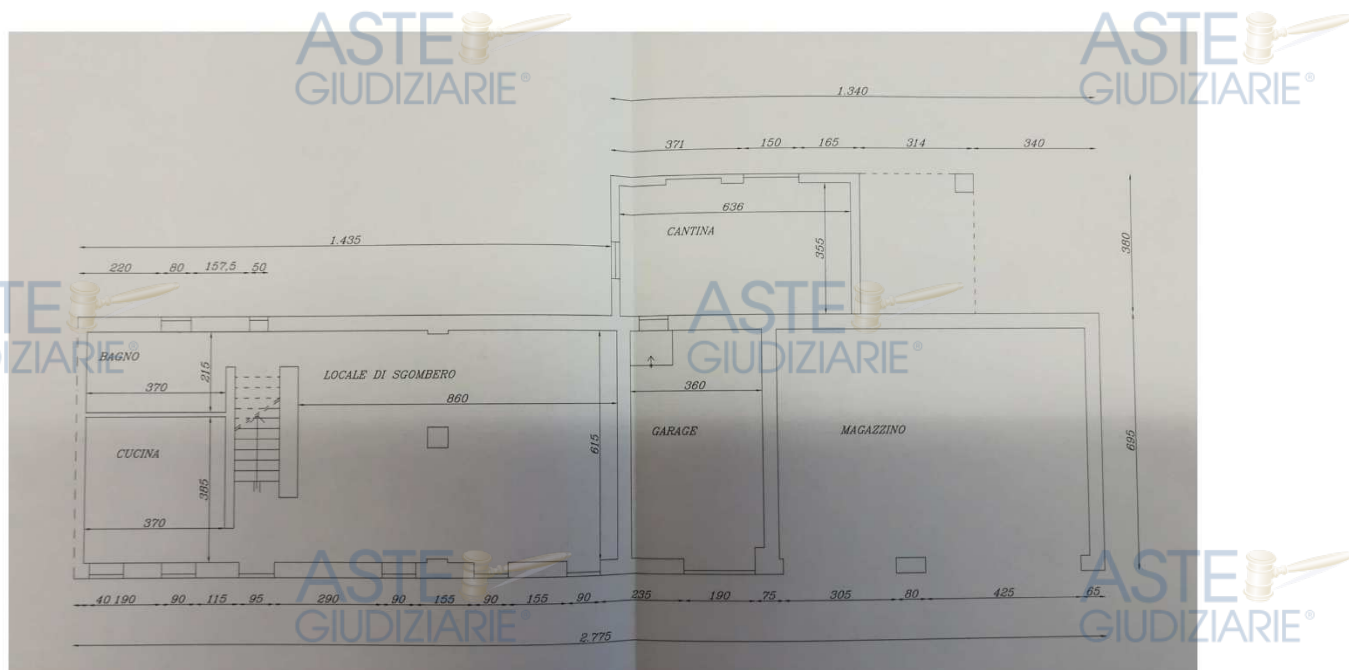
- |   |        |   |        |
|---|--------|---|--------|
|  | SUB. 2 |  | SUB. 3 |
|  | SUB. 4 |  | SUB. 5 |



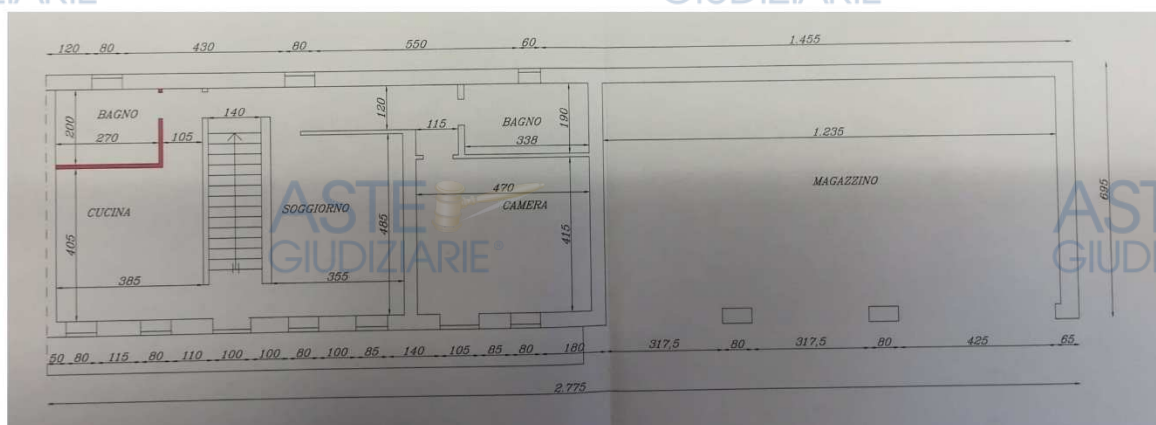
Firmato Da: COFFARO SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: e3a96



PLANIMETRIE LICENZIATE CON DIA N. 01 IN DATA 03.01.2007



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



In seguito al rilievo planimetrico e fotografico effettuato, la scrivente ha cercato di sovrapporre la situazione grafica derivata dalle proprie misurazioni con quella proveniente dalle fotocopie delle pratiche edilizie agli atti del servizio tecnico comunale; è emersa l'impossibilità di rapportare le due condizioni.

Partendo dal presupposto che le fotocopie, successivamente scansionate, possono produrre degli errori grafici, rimane il fatto che le planimetrie della DIA n. 01/2007 risultano quotate sia esternamente che internamente; tali misurazioni, però, non solo non aiutano la sovrapposizione degli elaborati ma, anzi, complicano la situazione, poiché vengono riportate delle quote interne dei vani che non corrispondono alla realtà e che, soprattutto, non possono essere state modificate nel tempo, poiché, per esempio, trattasi di ambienti confinanti con l'esterno o con il vano scala, mai mutato.

La scrivente ha provato a sovrapporre le situazioni partendo da punti base diversi, ma ne sono conseguiti elaborati grafici estremamente imprecisi e pieni di inesattezze, sia grafiche che strutturali, come per esempio la diversa posizione dei muri della scala la quale, di certo, non ha mai subito modifiche.

In accordo con il Responsabile del Servizio Tecnico del comune di Vezza d'Alba, al quale sono state esposte tutte le analisi di cui sopra, si è convenuto di potersi procedere con la verifica delle lunghezze della sagoma esterna e con il successivo calcolo della tolleranza ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 s.m. e i. che, al comma 1, sancisce che *"Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo"*.

Il controllo della lunghezza del fronte principale dell'edificio e di quello laterale ha dato esito positivo, mentre il retro del fabbricato non risulta misurabile, in quanto ingombro di materiale accatastato e di sterpaglie, come da documentazione fotografica di cui al **già citato allegato n. 6**.

Se ciò non bastasse, la Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519 "Prime indicazioni per l'attuazione dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)" stabilisce che: *"Si definiscono tolleranze costruttive ed esecutive, riferite alla singola unità immobiliare o all'intera costruzione, le irregolarità esecutive: e) del minore dimensionamento dell'edificio nel rispetto delle disposizioni comuni generali sopraindicate e del progetto allegato al titolo abilitativo che ha legittimato l'intervento."*

La situazione rilevata risulta di dimensioni planimetriche inferiori a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla DIA n. 01/2007 di circa 10 mq. e, pertanto, si ritiene che l'immobile rientri nei disposti delle tolleranze costruttive ed esecutive come sopra specificato.

L'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 s.m. e i., al comma 3 decreta che *“Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze”*; ai sensi del predetto comma un tecnico abilitato dovrà predisporre adeguata pratica edilizia, la cosiddetta CILA di conformità, contenente la documentazione grafica della situazione attuale, il cui onorario può essere stimato in € 1.500,00.

Rimane da analizzare la difformità riscontrata nella recinzione del prospetto retro dell'immobile che, come si evince dalla rappresentazione sottostante, reperita da un sito che associa le mappe catastali e le immagini satellitari, è stata costruita lungo una linea che non coincide con il confine di proprietà, all'interno della particella n. 449.



Tralasciando il fatto della mancata corrispondenza grafica dei confini, causata dalla sovrapposizione di mappe ed immagini, rimane comunque evidente la linea indicata in rosso lungo la quale è presente un muretto realizzato in blocchetti con soprastante recinzione metallica, come da fotografie di seguito riportate.



La madre dell'esecutata ha riferito alla scrivente che il proprio marito ha concesso al vicino di casa, proprietario dell'immobile che insiste sulla particella n. 444, l'utilizzo di una porzione della particella n. 449, successivamente recintata, il tutto in completa assenza di qualsiasi scritto od accordo privato; ne è scaturito un triangolo di terreno utilizzato dal confinante, ma di proprietà dell'esecutata, privo di qualsiasi regolarizzazione urbanistica e catastale.





Sovrapposizione tra mappa catastale ed immagine satellitare  
con indicazione terreno utilizzato dal confinante

I futuri proprietari potranno rimuovere l'abuso demolendo la recinzione attualmente presente e in tal modo ripristinando la situazione legittima oppure sanando la situazione presentando, a firma di tecnico abilitato, una pratica edilizia redatta ai sensi dell'art. 37 in materia di *"Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità"* che, al comma 4, sancisce che *"Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non*

*inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio."*

In quest'ultimo caso rimarrebbe da definire il problema della porzione di terreno attualmente utilizzata dal confinante ma di proprietà dell'esecutata che, a puro spirito indicativo per la soluzione della questione, potrebbe essere l'oggetto di un frazionamento catastale e di un successivo atto di compravendita; la procedura necessita, inoltre, di assenso del confinante nel caso la recinzione venga poi rappresentata sul confine di proprietà.

Si rammenta che tutti gli onorari e le spese analizzate in risposta al presente quesito potranno subire variazioni indipendenti dalla volontà della sottoscritta.

Tutto quanto sopra esposto è stato concordato con il Servizio Tecnico del comune di Vezza d'Alba durante una prima riunione presso gli uffici comunali utile a chiarire le modalità delle procedure di sanatoria, le sanzioni e gli adempimenti; successivamente la scrivente ha preparato la risposta scritta al presente quesito, che ha inoltrato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Edilizia privata, affinché venisse ulteriormente vagliato e approvato. Il Tecnico ha fornito alla sottoscritta due ulteriori precisazioni che sono diventate parte integrante della presente risposta (*Allegato n. 15*).

-----

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

Data la conformità e le caratteristiche degli immobili pignorati, si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

-----

10) *Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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.*

Gli immobili risultano pignorati per intero.

-----

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.*

Dal certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia (**allegato n. 16**) emerge che la signora [REDACTED] è iscritta nella famiglia anagrafica all'indirizzo di Vezza d'Alba (CN) in Cascina Rivoira n. 1 composta anche da [REDACTED] [REDACTED] la sottoscritta, in seguito al sopralluogo effettuato in data 22.06.2021 ha potuto verificare la corrispondenza di quanto appare dal certificato suddetto, con la precisazione che l'immobile occupato risulta il sub. 2, solamente la porzione ubicata al piano superiore.

Il signor [REDACTED], risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta, incluso sé stesso:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

All'indirizzo di via Due Giugno, 38 di Misano Adriatico (RN) (**allegato n. 17**).

La scrivente ha inoltrato istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 10.05.2022 ed ha ricevuto in data 11.05.2022 documentazione dalla lettura della quale emerge che ...” *si comunica che dalle interrogazioni in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti per gli immobili siti nel comune di Vezza D'Alba (CN), censito al Fg. 5, particella 327 sub.*



2/3/4/5 – Fg.5, particella 386 e 449 nei quali siano parte i Sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED] (allegato n. 18).

La sottoscritta ha presentato richiesta alla locale autorità di pubblica sicurezza in data 10.05.2022 ottenendo dichiarazione scritta (allegato n. 19) secondo la quale l'Istruttore Direttivo (...) "premessi che, a far data dal 21.06.2012, per il disposto dell'art. 2 D.L. 79 del 20.06.2012 (decreto sicurezza), per tutti i contratti di locazione e di comodato di fabbricati o porzioni di fabbricato sia ad uso abitativo sia ad uso diverso dall'abitativo per i quali è obbligatoria la registrazione, non è più dovuta la comunicazione di cessione di fabbricato, conosciuta anche come "denuncia antiterrorismo", prevista dall'art. 12 del D.L. 59/78 (decreto antiterrorismo), in caso di permanenza nell'immobile superiore a trenta giorni

#### ATTESTA

Sulla scorta delle risultanze desunte dalle banche dati IMU e TARI (tassa rifiuti), nonché delle risultanze anagrafiche:

- Che, nonostante al N.C.E.U. gli immobili siano stati dichiarati come siti in Regione Socco n. 1 (il Catasto non è probatorio), l'indirizzo sullo stradario comunale è CASCINA RIVOIRA N. 1 (gli immobili presenti sullo stradario come ubicati in Regione Socco n. 1 sono iscritti al N.C.E.U. al Foglio 4 mappale n. 88);
- Che i sigg.ri [REDACTED] non hanno mai ceduto in locazione a terzi gli immobili di proprietà sopra descritti;
- Che la sig.ra [REDACTED] è iscritta a ruolo per la tassa rifiuti fin dal 07.04.2006 (data dell'acquisto degli immobili);
- Che il numero degli occupanti ai fini TARI, originariamente di n. 1 unità, risulta variato in n. 3 unità dal 18.03.2015, su dichiarazione dell'intestataria utenza e, successivamente in 4 unità (a seguito inserimento d'ufficio della figlia intestataria);
- Che la sig.ra [REDACTED] risulta anagraficamente residente nell'immobile (iscritta dal 13.11.2006, cancellata il 22.07.2015 per trasferimento residenza a Monteu Roero (CN) e reinscritta in anagrafe dal 03.01.2018;
- Che il sig. [REDACTED] non ha mai avuto residenza anagrafica in questo Comune".

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

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

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

Dall'analisi dell'atto ultraventennale di cui al **già citato allegato n. 5/B** e dell'atto di compravendita di cui al **già citato allegato n. 5/A** non appaiono vincoli di natura alcuna, diritti demaniali o usi civici riguardanti gli immobili pignorati; non vi sono, inoltre, vincoli od oneri di natura condominiale.

14) *Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

La scrivente ha richiesto informazioni all'esecutata, dalla quale ha reperito i seguenti dati (**allegato n. 16**):

- Spese luce: circa € 3.000,00/anno
- Spese acqua: circa € 260,00/anno
- Spese pellet: circa € 1.200,00/anno

15) *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune*

*decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

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

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

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

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

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

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

**CONDIZIONI GIURIDICHE**

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

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

Ogni estimatore deve intervenire nel processo valutativo applicando ai valori “normali” una serie di valori “correttivi” fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame; tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione, che sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.



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

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

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

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

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

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

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

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;

- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Attualmente si utilizzano i seguenti coefficienti:

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

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

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

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

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

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

Ad oggi, le più precise quotazioni immobiliari riescono ad offrire valutazioni che raggiungono la precisione della microzona catastale o addirittura della strada in esame e che, pertanto, contengono già, nel valore espresso, alcuni dei coefficienti correttivi sopra elencati; tuttavia, esistono peculiarità o meglio caratteristiche intrinseche od estrinseche che i borsini immobiliari non riescono ancora ad affrontare. Rimane compito del valutatore quello di applicare al valore unitario proposto dai borsini

immobiliari solo i coefficienti non inclusi nella quotazione e plasmarli in ragione delle specificità e delle esigenze di ogni caso analizzato.

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

- a) Agenzia Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare – Banche dati - Quotazioni immobiliari – Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2021 - semestre 2

Le pubblicazioni di cui sopra riportano rispettivamente i seguenti valori (*allegato n. 20/A*):

- Fascia/zona: extraurbana, zone agricole del territorio comunale
- Codice di zona: R1
- Microzona catastale n: 1
- Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico, stato di conservazione normale, valutazione da 620,00 a 900,00 €/mq

Tipologia: box, stato di conservazione normale, valutazione da 380,00 a 570,00 €/mq

- b) Osservatorio quotazioni immobiliari

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

La pubblicazione di cui sopra riporta i seguenti valori (*allegato n. 20/B*):

- Zona: extraurbana, zone agricole del territorio comunale
- Abitazioni in stabili di 1° fascia: valore minimo 720,00 €/mq  
valore medio: 927,00 €/mq  
valore massimo: 1.134,00 €/mq
- Abitazioni in stabili di fascia media: valore minimo 605,00 €/mq  
valore medio: 781,00 €/mq  
valore massimo: 956,00 €/mq
- Abitazioni in stabili di 2° fascia: valore minimo 566,00 €/mq  
valore medio: 702,00 €/mq  
valore massimo: 839,00 €/mq

- Box: valore minimo 301,00 €/mq  
valore medio: 404,00 €/mq  
valore massimo: 508,00 €/mq
- Magazzini: valore minimo 234,00 €/mq  
valore medio: 355,00 €/mq  
valore massimo: 477,00 €/mq

La scrivente ha, inoltre, effettuato una indagine commerciale contattando alcuni operatori del settore immobiliare attivi nell'ambito locale, i quali hanno affermato che i valori unitari indicati nei borsini risultano superiori ai valori di vendita effettiva di alcune abitazioni trattate in zona.

Per quanto sopra esposto ed in ragione della tipologia, dell'ubicazione degli immobili e dello stato di conservazione, la sottoscritta si pone in grado di rispondere come segue.

#### CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 5, PART. 327, SUB. 2

Risulta necessario suddividere il subalterno in oggetto in due porzioni distinte tra piano terra e piano primo, poiché l'appartamento creato al piano superiore, per quanto ordinario e imperfetto a livello di finiture, risulta comunque utilizzabile, mentre i locali al piano terra si trovano in stato di abbandono e di mancato termine delle opere di ristrutturazione.

Per i suddetti motivi la scrivente ritiene doveroso utilizzare il valore unitario pari a 550,00 €/mq per il piano superiore ed applicare la riduzione dello 0,6 per la situazione scadente dello stato di conservazione del piano inferiore.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

- Piano terra:  $61,31 \text{ mq.} \times (550,00 \times 0,60) \text{ €/mq} = 20.232,80 \text{ €}$
- Piano primo:  $117,34 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq.} = 64.537,00 \text{ €}$

#### CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 5, PART. 327, SUB. 3

Si ritiene ragionevolmente corretto utilizzare il valore unitario pari alla media dei valori minimi dei due borsini analizzati:  $(380,00 + 301,00) / 2 = 340,50 \text{ €/mq.}$

Valore commerciale sub. 3:  $28,75 \text{ mq.} \times 340,50 \text{ €/mq.} = 9.782,57 \text{ €}$

### CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 5, PART. 327, SUB. 4 e SUB. 5

Durante il colloquio con gli operatori commerciali è stato chiarito alla scrivente che i valori unitari dei borsini riferiti ai magazzini risultano eccessivi e che il valore maggiormente corretto possa essere circa 150,00 €/mq.

Valore commerciale sub. 4: 153,52 mq. x 150,00 €/mq. = 23.028,00 €

Valore commerciale sub. 5: 13,37 mq. x 150,00 €/mq. = 2.005,50 €

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Il valore dei terreni dipende da caratteri estrinseci ed intrinseci; i primi riguardano fattori ambientali generali della zona in cui è insediato il bene, mentre i secondi sono specifici del bene in esame.

#### Fattori estrinseci:

- Caratteri climatici: piovosità, ventosità, possibilità di gelate;
- Caratteri topografici: zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti
- Caratteri geologici: natura del terreno superficiale e sottostante strato agrario;
- Caratteri ideologici: presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche;
- Caratteri demografici ed economici: densità della popolazione, presenza di infrastrutture e vie di comunicazione;
- Caratteri politici: interventi di politica agraria ed urbanistica in atto o in previsione

#### Fattori intrinseci:

- Posizione rispetto ai centri abitati, altitudine, esposizione;
- Superficie,
- Forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- Presenza di acqua nel sottosuolo;
- Sistemazione del terreno e viabilità poderale;
- Presenza di piantagioni arboree
- Presenza di fabbricati rurali
- Indirizzo produttivo;
- Presenza di vincoli, servitù attive e passive.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore dei terreni oggetto di pignoramento è quello della stima sintetico-comparativa: ci si avvale della pubblicazione dei Valori Agricoli Medi della Regione Agraria di riferimento e, a seconda delle colture in atto, si giunge ad un valore espresso in €/Ha; il parametro adottato è la superficie fondiaria, desunta dalla documentazione catastale.

I Valori Agricoli Medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente; sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali i cui dati sono pubblicati sui bollettini regionali e sono regolamentati dalla seguente normativa

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)"
- L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Per la determinazione del valore dei terreni si è fatto riferimento alla letteratura sottoelencata:

- Valori Agricoli Medi della provincia di Cuneo dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio – Annualità 2021 – Dati pronunciamiento Commissione Provinciale n. 2 del 21.12.2020.

Le pubblicazioni di cui sopra riportano rispettivamente i seguenti valori (*allegato n. 20/C*):

- **Regione Agraria n. 10: COLLINE DEL MONFERRATO CUNEESE**

(Comune di **Veza d'Alba**)

- Coltura: bosco misto
- Valore Agricolo: 5.827,00 €/Ha
  
- Coltura: incolto produttivo
- Valore Agricolo: 778,00 €/Ha

Il valore dei terreni è calcolato moltiplicando il valore unitario per la superficie desunta dalla documentazione catastale, pertanto:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' DICHIARATA	QUALITA' REALE	SUPERFICIE (mq)
<b><u>VEZZA D'ALBA</u></b>				
5	386	Vigneto	INCOLTO PRODUTTIVO	475
5	449	Prato	BOSCO MISTO	3494

- VALORE TERRENI CON COLTURA A INCOLTO PRODUTTIVO  
 $778,00 \text{ €/Ha} \times 0,0475 \text{ Ha} = \underline{\underline{36,955 \text{ €}}}$

- VALORE TERRENI CON COLTURA A BOSCO MISTO  
 $5.827,00 \text{ €/Ha} \times 0,3494 \text{ Ha} = \underline{\underline{2.035,95 \text{ €}}}$

Riassumendo:

**VALORE FABBRICATI**

**Foglio n. 5, mappale n. 327, sub. 2**

\* Valore immobile:

**84.769,80 €**

**Foglio n. 5, mappale n. 327, sub. 3**

\* Valore immobile:

**9.782,57 €**

**Foglio n. 5, mappale n. 327, sub. 4**

\* Valore immobile:

**23.028,00 €**

**Foglio n. 5, mappale n. 327, sub. 5**

\* Valore immobile:

**2.005,50 €**

---

**Totale: 119.585,87 €**

**VALORE TERRENI**

* Valore terreno Foglio n. 5, part. 386	36,96 €
* Valore terreno Foglio n. 5, part. 449	2.035,95 €

**Totale: 2.072,91 €**

**VALORE TOTALE: 119.585,87 € + 2.072,91 € = 121.658,78**

Con intento puramente cautelativo, la scrivente applica una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% del valore sopra calcolato e pertanto:

- $121.658,78 \times 5\% = 6.082,94 \text{ €}$

**VALORE IMMOBILI: € 121.658,78 – 6.082,94 = 115.575,84 €**

**DEDUZIONI**

* Presentazione istanza di demolizione	500,00 €
* Smantellamento e allontanamento macerie	4.000,00 €
* Presentazione CILA di conformità	1.500,00 €
* Docfa immobili	1.000,00 €

**Totale deduzioni: 7.000,00 €**

L'ammontare delle deduzioni sopra calcolate andrà sottratto dal valore degli immobili precedentemente calcolato.

**VALORE DEFINITIVO IMMOBILI: 115.575,84 – 7.000,00 = 108.575,84 €**

Il totale di cui sopra si arrotonda ad € **109.000,00 €**

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



Gli immobili pignorati sono soggetti ad imposta di registro.

- 
- 17) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/2006 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/2009) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28.05.2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4° supplemento al n. 31-07.08.2009) allegato A n. 5.2:*
- a) *Immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22.01.2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*
  - b) *Fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
  - c) *Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*
  - d) *Box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*
  - e) *Edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
  - f) *Edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28.03.1995 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09.12.1998 n. 431).*

Gli immobili censiti al Foglio n. 5, particella n. 327, sub. 3 (garage), sub. 4 (magazzini) e sub. 5 (portico) appartengono alla categoria di cui al punto d) sopra elencato; il sub. 2 non appartiene a nessuna delle categorie e, pertanto, si procede alla redazione dell'APE.

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

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

La scrivente ha predisposto l'attestato di prestazione energetica dell'immobile censito al Foglio n. 5, part. 327, sub. 2, mediante rilievo in sito; da quanto sopra emerge che l'unità abitativa ricade in classe energetica "D" (**Allegato 21**).

Tanto riferiva ad evasione dell'incarico conferitole.

Asti, 15.09.2022

Il CTU

Coffaro arch. Sara