

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 12/2020**

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

Procuratore: [REDACTED]  
[REDACTED]

CONTRO (esecutata):

[REDACTED], nata ad [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] residente in Via [REDACTED] n. [REDACTED] CAP [REDACTED]  
[REDACTED] ( [REDACTED] ), C.F. [REDACTED] – attualmente domiciliata in [REDACTED] n. [REDACTED]

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**

sul valore di:

**FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE e PERTINENZA**  
**SITE IN VIA DANTE ALIGHIERI N. 85 – CORTEMILIA CN**

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto **geom. Mauro SCIARPA**, libero professionista e Consulente Tecnico d'Ufficio accreditato presso il Tribunale di Asti (ex Alba), nato a Carmagnola (TO) il 02/06/1985, con studio in Carmagnola (TO) Via Naviglio n. 8, iscritto regolarmente all'Albo dei Geometri di Torino e provincia al numero 8969 nell'anno 2008, P.IVA 09745750019, tel. 333/21.00.770 email maurosciarpa@yahoo.it - p.e.c. mauro.sciarpa@geopec.it, in data 05/11/2021 è stato nominato Perito Estimatore nella procedura in epigrafe.

In data 21/03/2024, espletate le formalità di rito e nel contempo assunti i documenti afferenti il presente procedimento esecutivo, depositati presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti, è risultato che: l'esecutata [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED] è proprietaria esclusiva delle unità immobiliari, site nel Comune di [REDACTED], in residente in Via [REDACTED] n. [REDACTED].

## 2. ELENCO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 18/04/2024, il sottoscritto perito inviava raccomandata con ricevuta di ritorno, con la quale si comunicava al debitore la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando la medesima a consentire la visita dell'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Cortemilia (CN), in Via Dante Alighieri n. 85, in data 27/04/2024 alle ore 9.30.

In data 09/10/2024 e successive il sottoscritto C.T.U. espletava le ricerche presso la piattaforma telematica SiSter dell'Agenzia dell'Entrate - Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, al fine di accertare eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e ne richiedeva copia al fine di rendere più completa la documentazione della procedura; inoltre sono stati richiesti visure catastali storiche ed estratti cartografici dell'immobile.

Inoltre il sottoscritto C.T.U. :

- In data 16/09/2024, a seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Cortemilia, veniva ricevuto dal tecnico preposto per la

verifica della documentazione presente agli atti;

- In data 10/10/2024 depositava Osservazioni riguardanti le difformità edilizie che impossibilitavano lo stesso C.T.U. nel determinare il valore agli immobili in quanto presenti abusivismi edilizi.
- Con udienza del 30/10/2024 si stabilisce nella redazione dell'elaborato peritale sottolineando la tipologia di abuso e stimandone i costi.

Eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, il sottoscritto C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti dell'Illustrissimo Sig. Giudice.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

In riferimento all'elenco dei quesiti riportati nell'incarico, si riporta quanto segue:

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

In data 18/04/2024, il sottoscritto perito inviava raccomandata con ricevuta di ritorno, con la quale si comunicava al debitore la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando la medesima a consentire la visita dell'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Cortemilia (CN), in Via Dante Alighieri n. 85, in data 27/04/2024 alle ore 9.30. Ad oggi il C.T.U. non ha ancora ricevuto il cartoncino attestante il ritiro della raccomandata da parte dell'esecutato.

Alla data prestabilita del sopralluogo, il C.T.U. ha potuto effettuare l'accesso per visionare gli immobili oggetto di stima in presenza dell'esecutato che ha firmato il verbale di accesso (*verbale di sopralluogo*).

**3.2) verifichi**, prima di ogni 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 terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Lo scrivente ha provveduto, prima di ogni altra attività, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e nel verificarne la completezza ha riscontrato anomalie nell'identificazione dell'immobile oggetto di pignoramento, in quanto a seguito delle variazioni catastali l'immobile ha identificativi catastali differenti ma riguarda sempre lo stesso appartamento oggetto di E.I.

La storia ventennale risulta non completa alla data di Certificazione Notarile del 23/03/2020, nella quale manca l'accettazione dell'eredità relativa alla successione riguardante l'immobile oggetto di E.I. che è stato trasferito all'esecutata.

La presente Perizia viene integrata con la seguente documentazione aggiornata:

- Certificati Catastali: Visure Storiche dell'Immobile;
- Certificati Ipotecari: Trascrizione dell'atto di pignoramento ed elenco Ispezioni Ipotecarie;
- Planimetrie ed Estratti: n. 1 Estratto di Mappa al C.T. scala 1:2000 e Planimetria delle u.i.u.

**a) Formalità pregiudizievoli**

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione rilasciata dagli uffici dell'Agenzia dell'Entrate, Conservatoria dei registri Immobiliari di Asti, sugli immobili oggetto di stima gravavano le seguenti formalità pregiudizievoli, aggiornate in data 14/03/2025, *che fanno parte integrante della presente relazione di stima.*

**1) TRASCRIZIONE CONTRO**

- del 05/02/2020 - Registro Particolare 644 Registro Generale 823 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4819/2020 del 15/01/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di [REDACTED]

[REDACTED]. con sede a [REDACTED] P.IVA n. [REDACTED] contro [REDACTED]  
C.F. [REDACTED], per un importo di € [REDACTED] oltre ad interessi e spese;

- del 19/02/2010 con atto di vendita compravendita Rogito Dott. Not. [REDACTED] con sede in [REDACTED] rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] al n. [REDACTED] in data [REDACTED], il bene è stato trasferito alla [REDACTED] contro [REDACTED] C.F. [REDACTED].

**2) ISCRIZIONE CONTRO**

ISCRIZIONE del 15/04/2016 - Registro Particolare 362 Registro Generale 2559 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 1584/2015 del 08/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] C.F. [REDACTED], per un importo di [REDACTED].

**b) Mappe censuarie**

Come già precedentemente specificato, la mappa censuaria risulta depositata dal Creditore Procedente; ai fini dell'alienazione, non si ritiene necessario l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica per le disposizioni di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e s.m.i., in quanto trattasi di cortile pertinenziale di superficie inferiore a 5.000 mq.

**c) Titolo di provenienza - serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.**

L'immobile risulta per l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopraindicato, avvenuta in data 05/02/2020, di proprietà dell'Esecutata in forza del seguente titolo:

- **con atto di vendita compravendita** Rogito Dott. [REDACTED] con sede in [REDACTED] del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] al n. [REDACTED] in data [REDACTED], il bene pignorato è stato trasferito alla debitrice esegutata [REDACTED]

- **a seguito del decesso di [REDACTED], avvenuto il [REDACTED], RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/10/2004 - CERTIFICATO DI MORTE DI [REDACTED] Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED], l'immobile di cui trattasi è divenuto di proprietà esclusiva della signora [REDACTED];**

- **a seguito del decesso di [REDACTED], avvenuto il [REDACTED], DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/10/2002 - [REDACTED] Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 01/10/2003 il bene pignorato è rimasto intestato a [REDACTED] per l'intera nuda proprietà e a [REDACTED] per l'usufrutto;**

- **con atto di vendita in data 30/09/1997** Rog. Not. [REDACTED] Sede [REDACTED] ([REDACTED]) Repertorio n. [REDACTED] - UR Sede [REDACTED] ([REDACTED]) Registrazione Volume [REDACTED] n. [REDACTED] registrato in data [REDACTED] - **COMPRAVENDITA** Voltura n. [REDACTED] - Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED] hanno trasferito

a [REDACTED] C.F. [REDACTED] la nuda proprietà per l'intero e a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED] l'usufrutto congiunto vita natural durante, da consolidarsi nel più longevo dei due, per la quota di 1/2 ciascuno, Tale situazione è rimasta inalterata sino al 21/10/2002;

- dal 14/09/1993 al 30/09/1997 il bene pignorato è stato di proprietà dei signori [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno l'immobile pervenuto mediante TESTAMENTO OLOGRAFO del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] ( ) Repertorio n. [REDACTED] - UR Sede [REDACTED] (CN) Registrazione Volume [REDACTED] n. [REDACTED] registrato in data [REDACTED] - Voltura n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED];

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

**L'immobile oggetto di stima attualmente risulta così censito nella banca dati catastale:**

**a) Individuazione Catastale - Comune di Cortemilia (CN)**

**CATASTO FABBRICATI:**

- **F. 22 particella n. 174 sub. 7** - Cat C/2 cl. 1 Cons. 6 mq R.C. € 8,99 - piano T
- **F. 22 particella n. 486 sub. 4** (graffato F. 22 n. 174 sub. 6) - Cat A/4 cl. 3 Cons. 3,5 vani R.C. € 169,91 – piano 1°

Gli immobili da impianto meccanografico di origine erano descritti al Catasto Fabbricati al Foglio 22 particella 174 sub. 2 (graffato Foglio 22 particella 486 sub. 2) – Cat. A/4 cl. 3 Cos. 4,0 vani R.C. € 194,19 a seguito della Variazione Docfa del 21/06/2023 prot. n. CN0074483 vengono individuati i nuovi subalterni sopracitati.

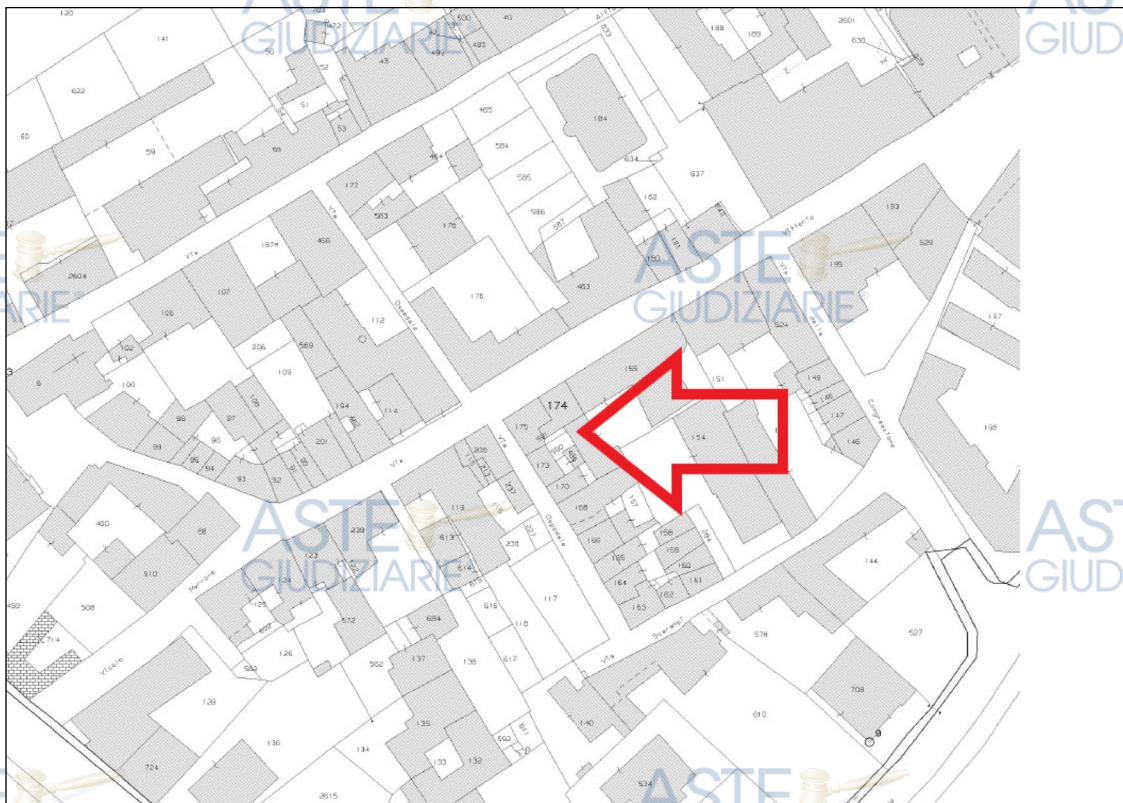
COERENZE:

Considerate in un sol corpo, vuoto su Via Dante Alighieri, vano scala comune ed altri fabbricati in aderenza.

**b) Natura e Consistenza**

Nella verifica dell'atto di compravendita Rogito Dott. Not. [REDACTED] del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED], l'esecutato ha acquistato in proprietà esclusiva l'immobile sito in [REDACTED], Via [REDACTED] n. [REDACTED] e più precisamente:

- **Alloggio al piano primo** composto da: due camere, cucina e servizio, balcone su via Dante, altro balcone sul retro, con ripostiglio e terrazzo coperto, con cantinotta sottoscala al piano terreno con scala e corte comuni.



*Estratto di Mappa Catastale*

Il conteggio della superficie commerciale dell'alloggio è stato calcolato sulla planimetria catastale raffrontata con lo stato di fatto riscontrato in loco.

Viene allegato alla perizia l'Elaborato Grafico in scala 1:100, con la quale è stata conteggiata la superficie

**delle sole parti autorizzate e/o abusi con la possibilità di essere sanati:**

Abitazione - F. 22 particella n. 486 sub. 4:

$$((0,25 + 5,82 + 0,50 + 2,57 + 0,20) \times (0,50 + 7,40 + 0,50)) + (1,00 \times 1,10) = \text{Totale } 79,55 \text{ mq}$$

Balcone e terrazzo coperto:

$$(2,00 \times 4,10) + (4,40 \times 4,05) + (1,00 \times 3,20) = (29,22 \times 0,50) = \text{Totale } 14,61 \text{ mq}$$

**Superficie commerciale calcolata**

$$79,55 \text{ mq} + 14,61 \text{ mq} = \text{94,16 mq}$$

**Totale Superficie COMMERCIALE CALCOLATA 94,00 mq (di cui 68,00 mq calpestabili)**

Cantina - F. 22 particella n. 174 sub. 7:

$$(2,80 \times 1,80) = \text{Totale } 5,04 \text{ mq}$$

**Totale Superficie COMMERCIALE CALCOLATA 5,00 mq (di cui 3,00 mq calpestabili)**

**c) Descrizione degli immobili – Fabbricato**

Lo scrivente precisa che la descrizione è riferita alla situazione reale rilevata in loco, alla quale sarà allegata una esaustiva documentazione fotografica ed il verbale di sopralluogo.

L'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare, posto al piano primo, è facente parte di un fabbricato composto da più unità abitative che si eleva a tre piani fuori terra, privo di interrato (tipica casa stecca piemontese riconvertita con fronte principale sulla pubblica via) avente accesso da Via Dante Alighieri, zona completamente urbanizzata e servita da negozi e infrastrutture, quali scuole di vario grado, posta, ecc.

Al corpo di fabbrica principale, in tempi non più recenti, è stato aggiunto un corpo in aggetto sul fronte posteriore, (lato cortile interno), avente funzione di servizio igienico, contestualmente è stato ampliato il ballatoio sbarco scala, e spostato da un fronte all'altro del cortile, il ballatoio / passerella per il collegamento al terrazzo coperto.

Fronte principale con affaccio sulla pubblica via perfettamente in linea con il filo edilizio degli altri fabbricati, in aderenza per due lati, affacciato su cortili privati per il quarto prospetto.

Struttura portante verticale in muratura portante, solai orizzontamenti in latero cemento, copertura a 2 falde, con orditura in legno e copertura in coppi. La copertura della terrazza presenta struttura in legno metallo con sovrastanti pannelli in fibrocemento amianto.

La facciate (prospetti) risultano intonacate e tinteggiate. La facciata principale in ottimo stato, la facciata secondaria presenta segni di degrado, ammaloramento sin dal livello del piano primo.

Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, si riscontrano fenomeni di umidità e di infiltrazioni.

In fase di sopralluogo, l'appartamento si presenta con le seguenti caratteristiche: le pavimentazioni della cucina e del soggiorno risultano in graniglia (originale iniziale), e come tali sono rimaste, la pavimentazione della camera da letto in quadrotti di parquet; il bagno in corpo emergente (piano primo) composto con lavandino, wc e doccia, risulta essere malamente utilizzato e non funzionante.

Gli infissi esterni in legno, causa l'assenza di manutenzione presentano gravi segni di deterioramento, mentre le porte interne sono in discreto stato di manutenzione.

Allo stato attuale l'impianto elettrico sottotraccia alla del sopralluogo risultava funzionante, ma lo stesso non rispecchia le normative di riferimento vigenti, mentre l'impianto idrico e termico non risultano funzionanti a causa della risoluzione dei contratti di fornitura per mancato pagamento dei servizi.

**Stato di conservazione dell'appartamento non è ottimale, al limite della vivibilità soprattutto per il non funzionamento dei servizi igienici e del riscaldamento (caldaia non funzionante).**

**Inoltre la tettoia a copertura del terrazzo prospiciente, risulta realizzata in amianto.**

3.4) *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;*

Il sottoscritto C.T.U., ha verificato presso l'ufficio dello Stato Civile del comune di Cortemilia (CN), lo stato libero del soggetto esecutato.

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

Lo scrivente, dall'esame della documentazione disponibile, ha accertato che la descrizione attuale dei beni è conforme con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento e che gli immobili sono correttamente individuati nella procedura.

Si precisa che immobili da impianto meccanografico di origine erano descritti e rappresentati in un unico subalterno posto al Catasto Fabbricati al Foglio 22 particella 174 sub. 2 (graffato Foglio 22 particella 486 sub. 2) – Cat. A/4 cl. 3, a seguito della Variazione Docfa del 21/06/2023 prot. n. CN0074483 ha acquisito i seguenti identificativi catastali:

- **F. 22 particella n. 174 sub. 7** - Cat C/2 cl. 1 Cons. 6 mq R.C. € 8,99 - piano T
- **F. 22 particella n. 486 sub. 4** (graffato F. 22 n. 174 sub. 6) - Cat A/4 cl. 3 Cons. 3,5 vani R.C. € 169,91 – piano 1°

Trattasi dello stesso immobile oggetto di pignoramento accatastato dal precedente C.T.U. secondo i criteri e le modalità previste dalla Normativa Vigente.

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



L'immobile essendo all'interno della perimetrazione del Centro Storico è soggetto ad Autorizzazioni Paesaggistiche.

ZONE DI CLASSE III/c: porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 09/07/1908 n. 445.

Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo. Come richiesto dal Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (PAI) sono state individuate e perimetrate nella Carta dei Dissesti (Tav. 2.5) tutte le fenomenologie ed i processi di versante e legate all'azione delle acque che a vario titolo, singolarmente ed in associazione tra loro, possono interessare settori del territorio comunale in esame. Di conseguenza sono state utilizzate le definizioni e le normative riguardanti le varie fenomenologie di dissesto gravanti sulla parte collinare e di pianura dell'ambito in esame procedendo, così come definito nell'Elaborato E del Piano, alla classificazione che segue in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici:

- Frane: Fa : aree interessate da frane attive (pericolosità molto elevata);  
Fq : aree interessate da frane quiescenti (pericolosità elevata);  
Fs : aree interessate da frane stabilizzate (pericolosità media o moderata).
- Esondazione e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:  
Ee : aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata;  
Eb : aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata;  
Em : aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata.
- Trasporto di massa sui conoidi:  
Ca : aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte (pericolosità molto elevata);  
Cp : aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi parzialmente protette da opere di difesa e di sistemazione a monte (pericolosità elevata);

Cn : aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa (pericolosità media o moderata). Nelle aree così classificate ed identificate nella tavola 2.5 (Carta dei Dissesti in Atto e Quiescenti) valgono le prescrizioni normative riportate nelle Norme Geologiche di Attuazione che discendono dalle Norme di Cortemilia – Variante Parziale 2/2020 57 Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) che devono infatti intendersi come sovraordinate alle presenti norme. Per ogni ulteriore attività qui non prevista si rimanda pertanto alle prescrizioni specificate nell'articolato normativo del PAI come adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n.18 del 26/04/01.

**3.8)** *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;*

Il sottoscritto perito, in data 16/09/2024, al fine di verificarne la regolarità edilizia, ha effettuato la ricerca della documentazione relativa all'immobile oggetto di esecuzione, prendendo visione degli atti dall'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Cortemilia (CN).

Allo stato attuale l'unico provvedimento autorizzativo presente relativo al fabbricato in oggetto, risulta:  
- Denuncia di Inizio Attività protocollo 4863 del 24 luglio 2008 per interventi manutenzione straordinaria e restauro conservativo della facciata. (non viene evidenziata la consistenza planimetrica dei piani).

A seguito delle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e della documentazione in proprio possesso, allo stato attuale l'unica situazione nella quali viene rappresentato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è **nella planimetria depositata in data 24/11/1955.**

Tale documento è da intendersi come elemento indiziario e non probatorio; di fatti per consolidata giurisprudenza, *“i dati catastali non possono ritenersi, neppure dal punto di vista topografico, fonte di prova certa della situazione di fatto esistente sul piano immobiliare, rappresentando l'accatastamento un adempimento di tipo fiscale-tributario che fa stato ad altri fini, senza assurgere a strumento idoneo, al di là di un mero valore indiziario, ad evidenziare la reale consistenza degli immobili interessati e la*

*relativa conformità alla disciplina urbanistico-*

*edilizia”* Cons. di Stato

631/2015, n. 666/2013,

1631/2004, Cass. Ci

22298/2010; Cass. Pe

38044/2008; TAR Salerno

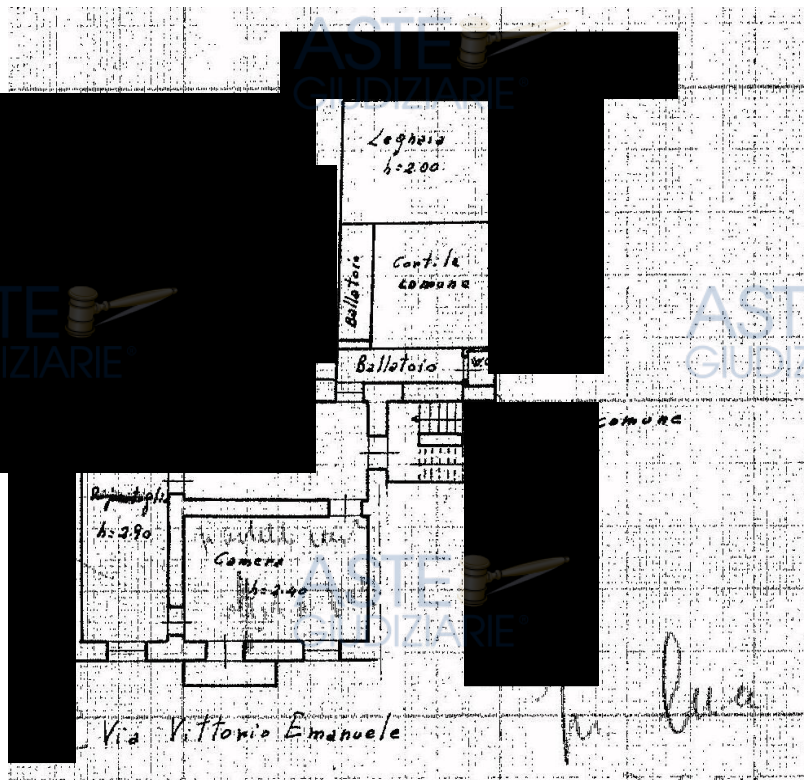
525/2023; TAR Catania

2860/2022; TAR Milano n.

1195/2015; TAR Firenze n.

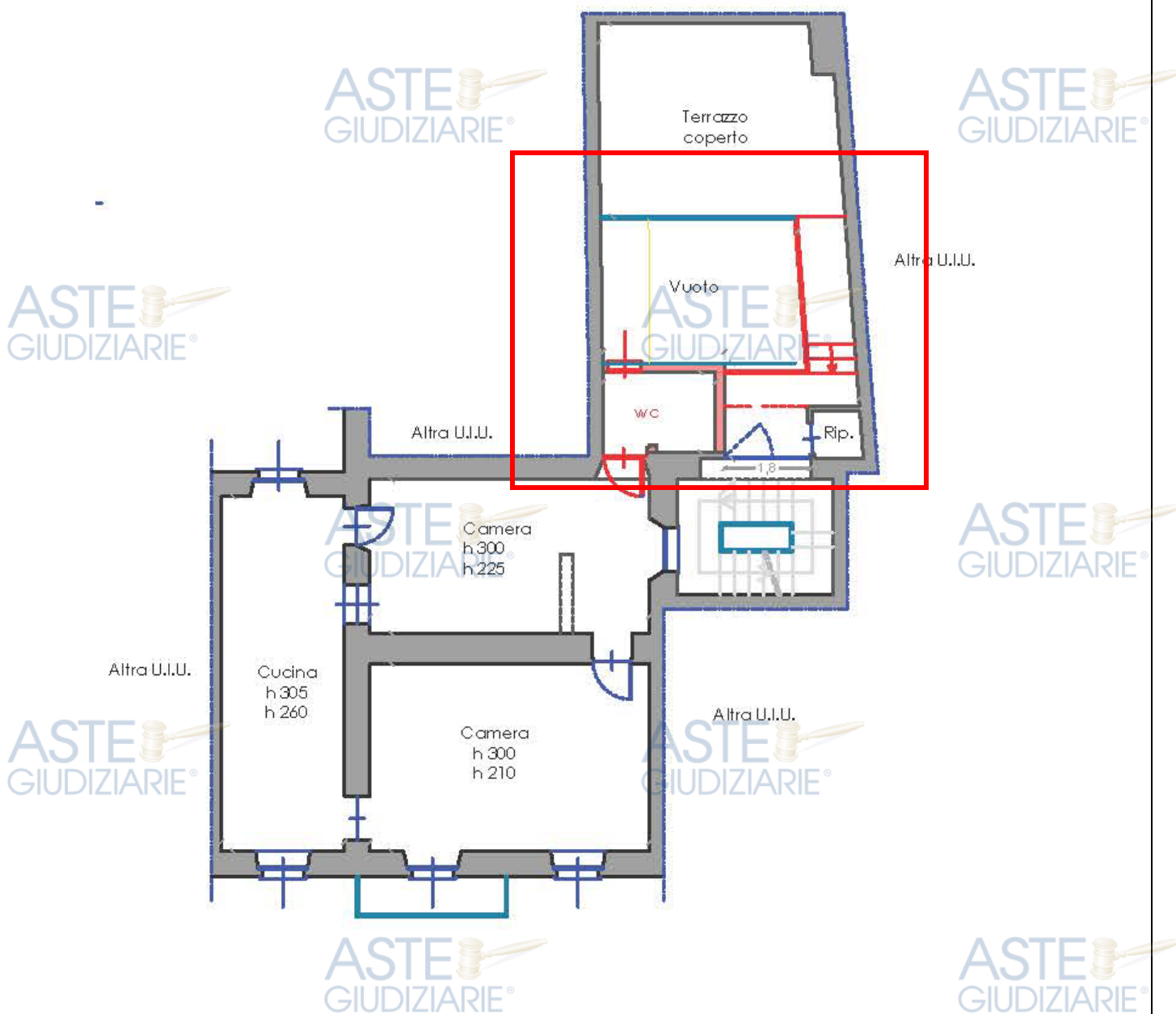
1149/2019; TAR Napoli n.

1901/2021, n. 1750/2020).



Stralcio planimetria del 1955 con rappresentato l'immobile

Come si evince dalla planimetria di riferimento storico utilizzata, in fase di sopralluogo si riscontrano difformità edilizie, più precisamente: il servizio igienico ad oggi addossato direttamente all'appartamento, ed il ballatoio di collegamento alla tettoia realizzato sulla parte opposta, opere eseguite successivamente al 1955 considerate anche le tipologie dei materiali con cui sono state eseguite le opere.



Il sottoscritto C.T.U. a seguito di un confronto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico allo stato attuale risulta difficoltoso poter sanare l'immobile in oggetto in quanto secondo le Norme tecniche di Attuazione utilizzate dal P.R.G.C. Vigente, in Centro Storico non è consentibile un aumento di volume realizzato al di fuori della sagoma esistente del fabbricato e pertanto il servizio igienico risulterebbe non sanabile.

La sanatoria edilizia (prevista negli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001) prevede che sia predisposta una **dichiarazione di doppia conformità firmata dal tecnico abilitato**, con il quale certifichi con opportuna documentazione grafica che le difformità riscontrate siano conformi oltre ai parametri utilizzati nel Permesso di Costruire dell'epoca, anche ai parametri attuali dell'area.

Un caso particolare riguarda tutte quelle **sanatorie in cui l'abuso provoca un aumento di superficie o di volumetria** che rientra all'interno della **tolleranza del 2%** prevista già dall'articolo 34 comma 2/ter del D.P.R. 380/2001 e confermata nel recente aggiornamento dello stesso testo unico: in tal caso non si configura alcun illecito edilizio ma si tratta di semplici **tolleranze costruttive**.

Quando l'ampliamento di SUL, Volume, altezza o altri parametri edilizio/urbanistici è **superiore al 2% di tolleranza**, invece, si è in presenza di un vero e proprio abuso edilizio da sanare per il quale si deve verificare altresì la rispondenza ai parametri urbanistici del piano regolare per quella zona, oltre a dover pagare il **doppio degli oneri dovuti**.

Il tutto sempre fatte salve le discipline in materia di **distanza tra fabbricati** (vedere il piano regolatore o il Codice Civile) o qualunque altro diritto di terzi. Soprattutto per quest'ultimo motivo è molto importante fare particolare attenzione non solo all'andamento delle pareti e delle finestre, ma anche verificare la posizione degli immobili all'interno per evitare sorprese circa la traslazione all'interno del lotto rispetto alle condizioni di progetto.

Nel nostro caso specifico, gli abusi riscontrati, nello specifico per quanto riguarda il bagno, non rientra nei parametri delle tolleranze costruttive sopraindicate, e l'applicazione di una Fiscalizzazione Edilizia non è consentita in quanto la demolizione del manufatto (wc) non altera la staticità del fabbricato.

Per quanto riguarda il ballatoio, sia la parte prospiciente al vano scala condominiale e sia la parte di collegamento alla tettoia coperta oltre ad essere realizzati in difformità (più grandi rispetto a quello indicato nella planimetria del 1955) sarebbe opportuno un'autorizzazione da parte degli altri "condomini" in quanto realizzato su parte comune, ed essendo opere di valenza strutturale è necessaria una Denuncia Postuma delle strutture in c.a.

Dal punto di vista tecnico il ripristino dei luoghi avrebbe un costo significativo ed inoltre sarebbe con la rimozione del servizio igienico è opportuno realizzarne un altro all'interno del fabbricato riducendo e modificando in modo significativo la disposizione interna dei locali.

Dal punto di vista estimativo si ipotizza un costo di demolizione e di ripristino dell'area adiacente al wc di circa € 15.000,00. Per quanto i costi relativi alla Sanatoria Edilizia del Ballatoio, e del balcone realizzati in difformità senza nessun titolo edilizio, secondo l'**articolo 36-bis** D.P.R. 380/01 variano tra i 516,00 e i 5.164,00 in base al tipo di abuso. Dal punto di vista cautelativo si stima il massimo delle Sanzioni che comunque saranno a descrizione del tecnico Comunale in fase di istruttoria al momento della presentazione della pratica edilizia.

Oltre alle spese di ripristino e delle Sanzioni bisognerà tenere conto delle spese professionali.

**3.9)** *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;*

Gli immobili pignorati sono costituiti da due unità immobiliari catastalmente distinte e pertanto suscettibili di fornire reddito proprio, per le quali sarebbe tecnicamente possibile effettuare vendite separate.

Poiché una delle unità immobiliari risulta la cantina posta nel sottoscala comune e pertinenziale all'alloggio soprastante, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno porre in vendita i beni in un unico lotto, al fine di poter rendere più appetibile l'immobile sul mercato.

**3.10)** *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 proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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;*

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, emerge che l'immobile è stato pignorato per intero a capo dei debitori. Lo scrivente, come anzidetto in risposta al quesito precedente, ritiene opportuno porre in vendita il bene in un unico lotto.

**3.11)** *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 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;*

In sede di operazioni peritali, lo scrivente ha accertato che gli immobili sono liberi, ai fini della procedura, non risultano contratti di locazione o di altra natura concedenti, in fatto, il godimento degli immobili a terzi.

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

Gli immobili non sono occupati da coniugi separati o ex coniugi, pertanto non risulta necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**3.13)** *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, ove 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;*

Il fabbricato in cui è presente l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, seppur composto da più unità immobiliari, non costituisce condominio, pertanto ad oggi non risultano vincoli o diritti trascritti, pertanto gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, così come pervenuti all'esecutato.

**3.14)** *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se 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;*

L'immobile in oggetto non è parte di un condominio, pertanto non vi sono importi già deliberati di spese fisse, straordinarie o di altra natura.

**3.15)** *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 procedimento 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;*

Dall'analisi di mercato immobiliare, lo scrivente ha riscontrato che nell'ultimo periodo si è verificata una significativa riduzione delle transazioni, derivante soprattutto dalla diminuzione della domanda di acquisto. Tale situazione è causata dalla difficoltà ad ottenere mutui bancari con conseguente calo del numero delle compravendite in tutti i settori immobiliari.

Nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare "il più probabile valore di mercato" che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di un valore; esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto C.T.U. si è basato sul procedimento sintetico - comparativo che tiene conto, oltre che dei prezzi desunti dalle indagini svolte, assumendo informazioni presso Professionisti ed Agenzie Immobiliari della zona, anche delle caratteristiche peculiari del bene, tra cui: le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato d'uso, dell'epoca di costruzione oltre che della consistenza e dell'esposizione.

**Le fonti di informazione dei dati alle quali si è fatto riferimento sono:**

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Cuneo;
- prezzi medi di mercato applicati per immobili simili dalle agenzie immobiliari della zona.

Da tale esame sono emersi i seguenti prezzi unitari:

**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (secondo semestre 2021)**

Provincia di Cuneo - Comune di Cortemilia

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

**Destinazione: Residenziale**

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Stato conservativo: NORMALE

Valore di Mercato €/mq : min € 800,00 - max € 1.200,00

**Valore di Mercato applicato €/mq € 800,00**

**ABITAZIONE: F. 22 particella n. 486 sub. 4 cat. A/4**

Considerato quanto sopra descritto e con particolare riferimento alle superfici commerciali rilevate, il valore dell'unità immobiliare può essere quantificato tenendo conto dei coefficienti utilizzati per la determinazione finale del Valore Attuale (**Va**), da applicare sul Valore Unitario Medio (**Vum**) che sono i seguenti:

**K<sub>1</sub>**) è contemplato un deprezzamento del valore del 35%, tale percentuale comprende i costi relativi al opere di demolizione e le spese relative alla regolarizzazione degli abusi oltre un ulteriore deprezzamento in quanto all'immobile andrebbe individuato un servizio igienico all'interno dell'immobile stesso modificandone l'attuale distribuzione interna.

Allo stato attuale l'immobile si trova in pessimo stato di conservazione dello stesso.

**K<sub>2</sub>**) è contemplato un deprezzamento del valore del 10%, in quanto risulta prassi consolidata che la stima di ogni bene oggetto di Esecuzione Immobiliare debba essere contenuta, per rendere l'asta appetibile ai possibili acquirenti.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE**

$$Va = Vum - K_1 - K_2 - K_3$$

$$Va = € 800,00 - 30\% - 10\%$$

$$Va = € 800,00 - € 280,00 - 80,00 = \text{€/mq } \mathbf{440,00}$$

**Valutazione**

F. 22 n. 486 sub. 4 cat. A/4 - Abitazione di tipo economico - Quota Intera

$$\text{mq (commerciali)} \mathbf{95,00} \times \text{€/mq } \mathbf{440,00} = \mathbf{€ 41.800,00}$$

**CANTINA: F. 22 particella n. 174 sub. 7 cat. C/2**

**Valutazione**

F. 22 n. 174 sub. 7 cat. C/6 – Autorimessa - Quota Intera

mq (commerciali) 5,00 x €/mq 440,00 x 0,25 = € 550,00

**Riepilogo Valore - Lotto Unico**

**Lotto Unico di € 42.350,00**

**(Quarantaduemilatrecentocinquanta/00)**

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

Essendo gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare intestati a Persona Fisica, l'eventuale vendita, se concretizzata dall'attuale proprietà, sarà soggetta all'imposta di registro nella misura stabilita dalla legge al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

**3.17)** *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettera a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2006 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:*

a) *immobile ricadente 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 superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*

d) *box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*

e) *edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*

f) *edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431)*

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

Lo scrivente, non essendo abilitato per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ha nominato quale esperto l'Ing. Sara BARONETTO, con studio tecnico in Rivalta di Torino (TO) Via Nilde Iotti n. 11, regolarmente iscritta nell'Elenco della Regione Piemonte dei Certificatori Energetici al n. 110850, che ha provveduto a redigerlo e rilasciarlo in data 30/01/2025.

L'attestato di prestazione Energetica (A.P.E.) è allegato alla presente relazione ed, ai sensi D.Lgs n. 192 art. 6 comma 5, ha come scadenza il 31/01/2035.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, riconoscendo alla S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli affidandogli l'incarico di C.T.U. e dichiarando la propria completa disponibilità per eventuali altre delucidazioni in merito, coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Carmagnola (TO), lì 15/03/2025

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

SCIARPA geom. Mauro

**Alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio viene fatta parte integrante e sostanziale la seguente documentazione allegata:**

- Piano di Vendita;
- Comunicazione inizio operazioni peritali;
- Verbale di sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento;
- Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- Visure Ipotecarie dell'immobile aggiornate;
- Visura Catastale aggiornate e visure storiche dell'immobile;
- Planimetrie Catastali degli immobili;
- Estratto di Mappa Catastale in scala 1:2000;
- Documentazione Fotografica;
- Attestato di Prestazione Energetica;
- Atto di provenienza

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.