
TRIBUNALE DI ASTI



SEZIONE EE.II.

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. GEOM. MARTINO SERGIO,
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE **141/2021** DEL R.G.E.



promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



NOTE: Le parti di testo con colorazione blu evidenziano le integrazioni alla perizia a seguito degli ulteriori accertamenti eseguiti a seguito delle disposizioni del GE in data 07/02/2023

NOTE: Le parti di testo con colorazione verde evidenziano le integrazioni alla perizia a seguito degli ulteriori accertamenti richiesti dalle disposizioni del GE in data 14/09/2023





INCARICO

In data 02/04/2022, il sottoscritto Geom. Martino Sergio, con studio in Piazza Umberto I, 2 - 12040 - Sanfrè (CN), email sergiomartino@edilmartino.it, PEC sergio.martino@geopec.it, Tel. 0172 58 634, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bra (CN) - strada Falchetto n. 103

DESCRIZIONE

Complesso residenziale costituito da un ex cascinale agricolo di antico impianto (porzione dell'originaria Cascina Tetti Bassi), con ampia corte esclusiva, sito nella periferia di Bra (CN), in frazione Falchetto.

L'intero complesso, di forma regolare, era già presente sulle mappe di impianto catastale (1931) sostanzialmente con la stessa conformazione attuale, e non risulta sia stato oggetto di successivi interventi, eccezion fatta per la tettoia aperta lato Nord costruita successivamente al rilievo di impianto e databile presumibilmente ante 1967, ed alla tettoia aperta lato Sud sub. 5 che è stata demolita e ricostruita in tempi più recenti. Allo stato dei luoghi, attualmente risulta in corso di ristrutturazione la porzione Ovest del fabbricato (sub. 2).

Il corpo principale (lato Nord) risulta composto da tre unità distinte: una porzione Est residenziale in corso di ristrutturazione elevantesi su due piani fuori terra collegati da una scala interna, **oltre ad un locale cantina posto al piano interrato** (sub. 2); un magazzino-ex stalla centrale con tettoia aperta in adiacenza lungo il lato Nord e sovrastante ex fienile (sub. 3); una porzione Ovest residenziale da ristrutturare elevantesi su due piani fuori terra anch'essi collegati da una scala interna (sub. 4).

La tettoia aperta posta lungo il lato Sud del lotto (sub. 5) presenta una struttura portante in ferro con manto di copertura in lastre ondulate, che è stata realizzata in sostituzione della struttura portante originaria in tempi più recenti, **comunque databile ante 1975**, pur mantenendo sostanzialmente la stessa conformazione planimetrica.

L'accesso dalla via pubblica avviene tramite una strada **interpodereale** in terra battuta che collega strada Falchetto con l'area cortilizia del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato accesso forzoso **in occasione del primo sopralluogo**.

Si è provveduto ad avvisare il debitore a mezzo Raccomandata a.r. n. 15324786743-1 del 24/11/2022 fissando l'inizio delle operazioni peritali con il relativo sopralluogo per il giorno 30/11/2022 alle ore 9:30 presso i beni pignorati.

Non avendo un recapito diretto dell'esecutato, che dalle informazioni reperite risulta attualmente all'estero, ci si è avvalsi della collaborazione dell'agenzia immobiliare **** *Omissis* ****, incaricata dalla proprietà alla vendita ed in possesso di alcune chiavi per l'accesso all'immobile.

A seguito delle disposizioni del GE del 14/09/2023, al fine di poter effettuare gli ulteriori accertamenti richiesti, si è proceduto ad inoltrare alla parte debitrice Avviso di accesso forzoso tramite notifica con Raccomanda a.r. n. 15324786699-8 del 28/09/2023 (vedasi Allegato 20), fissato per il giorno

18/10/2023 (vedasi Verbale di accesso Allegato 13). Durante gli incombenti ci si è avvalsi dell'opera di un fabbro per l'accesso ai locali che non era stato possibile ispezionare nel precedente sopralluogo ed è stato necessario forzare e sostituire la serratura della porta di accesso al deposito del Sub. 5, oltre che tagliare e sostituire il lucchetto a chiusura del portone di accesso alla ex-stalla del Sub. 3. Al termine delle operazioni peritali sono stati inoltre apposti ulteriori due lucchetti con catenella alla porta di ingresso del Sub. 4 ed al cancello carraio di ingresso al complesso immobiliare (vedasi documentazione fotografica).

Le chiavi dei tre lucchetti e della nuova serratura verranno successivamente consegnate al delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, come da accordi precedentemente intercorsi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. ovvero: certificazione ipotecaria ventennale prot. n. CN99783 del 01/09/2021 rilasciato dal Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba; visure storiche catastali ventennali del 03/08/2021; estratto di mappa catastale; certificato di destinazione urbanistica n. 92/2021 rilasciato dal comune di Bra (CN) in data 14/09/2021.

È stata inoltre verificata la conformità tra la descrizione attuale dei beni pignorati e quella contenuta dell'atto di pignoramento, sia quanto a consistenze, sia quanto a titolarità.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

Come rilevabile dagli atti di provenienza la piena proprietà dell'immobile pignorato è in capo al sig. **** *Omissis* **** che al momento dell'acquisto del 28/03/2012 dichiarava di essere in stato civile libero, mentre nel successivo atto del 02/12/2014 dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Essendo il debitore attualmente all'estero (come comunicato dall'agenzia immobiliare incaricata dalla proprietà alla vendita), in data 22/12/2022 è stata inoltrata al comune di Torino (ultimo comune di residenza conosciuto) istanza per conferma ultima residenza dichiarata ed attuale stato civile. Alla data odierna si è ancora in attesa della risposta da parte dell'Anagrafe Comunale.

CONFINI

Con riferimento all'estratto di mappa catastale, il complesso immobiliare formato dalle particelle catastalmente identificate al Foglio 39 n. 73 e 87 costituisce un unico lotto le cui coerenze, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, sono: Foglio 39 particelle 25, 45, 67, 83, 84, 74, 81, 72, 76, 64 e 63 (strada Falchetto), 1, 42, 77, 71, 80 e 70.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione (sub. 2)	119,67 mq	166,80 mq	1,00	166,80 mq	T
Abitazione (sub. 2)	128,54 mq	166,80 mq	1,00	166,80 mq	1
Cantina (sub. 2)	11,64 mq	16,36 mq	0,25	4,09 mq	S
Magazzino-ex stalla (sub. 3)	191,92 mq	235,10 mq	0,33	77,58 mq	T
Magazzino-ex fienile (sub. 3)	215,53 mq	235,10 mq	0,33	77,58 mq	1
Tettoia aperta (sub. 3)	79,00 mq	79,00 mq	0,22	17,38 mq	T
Abitazione (sub. 4)	76,06 mq	107,80 mq	0,27	29,11 mq	T
Abitazione (sub. 4)	77,15 mq	107,80 mq	0,27	29,11 mq	1
Tettoia aperta (sub. 5)	259,48 mq	292,00 mq	0,18	52,56 mq	T
Deposito (sub. 5)	61,62 mq	78,50 mq	0,15	11,78 mq	T
Deposito (sub. 5)	15,40 mq	20,50 mq	0,15	3,07 mq	1
Tettoia aperta est (sub. 5)	51,82 mq	62,00 mq	0,15	9,30 mq	T
Area cortilizia (mappale 73)	3864,00 mq	3864,00 mq	0,01	38,64 mq	T
Area cortilizia (mappale 87)	210,00 mq	210,00 mq	0,01	2,10 mq	T
Totale superficie convenzionale:				685,90 mq	
Superficie convenzionale complessiva (arrotondata):				686,00 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Durante le operazioni peritali, completate con l'accesso forzoso del 18/10/2023, sono stati visionati e rilevati tutti i locali del complesso, reperendo la documentazione fotografica necessaria.

Si rileva inoltre che nell'ultimo accesso è stata rinvenuta una cantina sotterranea presumibilmente eseguita durante i lavori di ristrutturazione in corso, all'interno del Sub. 2, e non evidenziata nel precedente sopralluogo per la presenza di materiale depositato ed accumulato sulla botola di accesso.

Si è quindi proceduto alla determinazione delle superfici nette e lorde, oltre che della relativa superficie commerciale applicando i coefficienti correttivi mercantili in base alla destinazione d'uso dei vari locali.

Trattasi di complesso residenziale costituito da un ex cascinale agricolo di antico impianto, con ampia corte esclusiva e relative pertinenze, composto da due corpi di fabbrica: il fabbricato principale posto lungo il lato Nord del lotto (sub. 2, 3 e 4) ed una tettoia aperta posta lungo il lato Sud del lotto (sub. 5). Per la descrizione più agevole del compendio immobiliare si è proceduto alla rappresentazione grafica dello stesso su schema planimetrico (vedasi Allegato n. 6) ed alla realizzazione di una planimetria generale (vedasi Allegato n. 7) cui si rimanda e che rappresentano lo stato di fatto, dove sono individuati ed accorpati, per una migliore lettura, tutti i subalterni catastali interessati.

Le unità immobiliari sono distinte e censite a catasto come segue:

- **Subalterno 2 (campitura rossa):** porzione Est del fabbricato principale, residenziale, in corso di ristrutturazione, elevantesi su due piani fuori terra collegati da una scala interna. Attualmente risultano ultimati i lavori strutturali quanto a copertura, muri perimetrali e ripartizioni interne; restano invece da ultimare tutte le finizioni interne (intonaco, pavimenti, rivestimenti, ecc.), tutti gli impianti tecnologici e devono ancora essere installati tutti i serramenti, sia esterni che interni. **Durante il sopralluogo del 18/10/2023 è stato rinvenuto un ulteriore locale interrato ad uso cantina, con accesso tramite botola. La stessa risulta già dotata di pavimentazione e rivestimenti (altezza di piano mt 1,96), oltre che di predisposizione impianto elettrico, idrico e di vmc;**

- **Subalterno 3 (campitura arancione):** magazzino-ex stalla posto nella sezione centrale del fabbricato principale costituito da un unico locale al piano terreno (altezza 3,00 mt) con accesso diretto dal cortile pertinenziale e da un magazzino-ex fienile al piano primo (altezza minima 3,70 mt, altezza massima 5,25 mt) non collegato direttamente al magazzino sottostante. Lungo il lato Nord è inoltre presente una tettoia aperta pertinenziale posta in aderenza al fabbricato (altezza minima 3,50 mt, altezza massima 6,70 mt);

- **Subalterno 4 (campitura gialla):** porzione Ovest del fabbricato principale, residenziale, da ristrutturare, elevantesi su due piani fuori terra anch'essi collegati da una scala interna. Al piano terreno sono presenti cucina (altezza 3,30 mt), ripostiglio (altezza 2,50 mt) e due cantine (altezza 2,80 mt); al piano primo sono invece presenti una camera ed un ripostiglio (altezza 3,30 mt), con balcone prospettante lato Sud e ad un piano ammezzato una ulteriore camera (altezza minima 2,25, altezza massima 4,15).

- **Subalterno 5 (campitura verde):** fabbricato ad uso tettoia posto lungo il lato Sud del lotto, composto da una tettoia aperta principale posta nella parte centrale (altezza minima 5,60 mt, altezza massima 7,00 mt), una tettoia aperta lato Est (altezza minima 2,00 mt, altezza massima 3,60 mt), da un deposito chiuso e da una ulteriore porzione lato Ovest elevantesi su due piani composta al piano terreno da un deposito (altezza 1,70 mt) ed al piano primo da un ulteriore vano deposito (altezza minima 1,75 mt, altezza massima 3,00 mt), non collegato al piano terreno ed accessibile solo dall'esterno. **Durante il sopralluogo del 18/10/2023 è stato possibile accedere al deposito chiuso, ed è stata rilevata la presenza di una ripartizione dello stesso in tre locali distinti (due sgomberi ed un wc) (altezza 2,67 mt);**

L'ampia area cortilizia pertinenziale di cui alla particella 73 (subalterno 1) comprende una superficie di circa 3.864 mq di cui 3.214 mq ad uso cortile, ed una superficie catastale di circa 650 mq **che dovrebbe presumibilmente essere adibita a strada privata per il collegamento del lotto in oggetto alla strada comunale Falchetto, che nello stato di fatto non è fisicamente materializzata ed è parzialmente coltivata unitamente alle particelle 71, 72, 77 e 80 di altra proprietà (in merito alla strada di accesso al lotto vedasi capitoli "Dati catastali" e "Servitù, censo, livello e usici civici").**

È inoltre presente una ulteriore area urbana pertinenziale di mq 210 (particella 87) confinante con la particella 73 lungo il lato Nord ed avente anche accesso diretto alla via comunale di strada Falchetto tramite una strada privata comune con altre proprietà. Detta servitù di accesso è indicata nella scrittura privata datata 07/11/1998, stipulata tra i sigg. **** *Omissis* **** da una parte ed i sigg. **** *Omissis* **** e **** *Omissis* ****, allegata alla Dia Protocollo n. 3682 in data 03/03/2000 (vedasi Allegato n. 10), nella quale viene richiamata una servitù di passaggio carraio e pedonale istituita con atto di vendita rogito Notaio Oreste De Francesco registrata a Bra il 02/12/1946 al n. 478 vol. 105.

Il compendio risulta recintato in parte con recinzione metallica (lati Nord, Ovest e Sud) ed in parte con muretto di recinzione in cemento a tutt'altezza (lato Est).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati comune di Bra (CN), Foglio 39 n. 73 sub. 2, 3, 4 e 5

L'attuale conformazione in mappa a catasto terreni della particella n. 73 deriva dal Tipo Mappale prot. n. CN0501603 del 21/12/2011, che ha soppresso le originarie particelle n. 3, 6, 19, 26, 27 e 29 e costituito le particelle derivate n. 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84 e 85. A seguito di questo atto di aggiornamento al Catasto Terreni la particella n. 73 veniva censita come Ente Urbano di mq 4.885.

Il fabbricato è stato censito al CF con Costituzione prot n. CN0010095 del 16/01/2012 con gli identificativi Foglio 39 n. 73 sub. 2 (categoria A/3, classe 1, 11 vani, rendita € 488,57), sub. 3 (categoria C/2, classe 1, 453 mq, rendita € 655,07), sub. 4 (categoria A/4, classe 3, 6,5 vani, rendita € 151,06), sub. 5 (categoria C/7, classe 2, 385 mq, rendita € 131,23).

Catasto Fabbricati comune di Bra (CN), Foglio 39 n. 87 sub. 1

L'originaria particella censita al Catasto Terreni al Foglio 39 n. 25 come Fabbricato Rurale di mq 2.996, con Tipo Mappale prot n. 3.632 del 30/06/1999 e successivo Tipo Mappale prot. n. CN0175779 del 15/15/2000 veniva variata in Ente Urbano di mq 2.996.

Con Tipo di Frazionamento prot n. CN0081044 del 09/04/2014 dalla particella n. 25 veniva stralciata la particella n. 87 (Ente Urbano di mq 210), annotata come area urbana con Variazione d'ufficio prot. n. CN0081127.

L'area urbana è stata censita al CF con Costituzione prot n. CN0094154 del 02/05/2014 con l'identificativo Foglio 39 n. 84 sub. 1 (categoria F/1 Area Urbana di 210 mq).

Per quanto concerne i passaggi di proprietà si faccia riferimento al capitolo "Provenienza ventennale".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	73	2		A3	1	11	322 mq	488,57 €	T-1	
	39	73	3		C2	1	453	299 mq	655,07 €	T-1	
	39	73	4		A4	3	6,5	186 mq	151,06 €	T-1	
	39	73	5		C7	2	385	411 mq	131,23 €	T-1	
	39	87	1		F1		210			T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra le planimetrie catastali depositata al Catasto Fabbricati e lo stato di fatto si rileva la NON CORRISPONDENZA CATASTALE, in quanto sono presenti alcune difformità (vedasi Allegato 8a con sovrapposizione schede catastali con stato di fatto rilevato).

Schematicamente si rileva quanto segue:

Foglio 39 n. 73 sub. 2: diversa conformazione della scala interna con variazioni alle ripartizioni interne sia al piano terreno che al piano primo; apertura di una finestra al piano primo sul prospetto Nord; inoltre sulla scheda catastale non è riportato il locale cantina posto al piano interrato con accesso dal piano terreno tramite botola;

Foglio 39 n. 73 sub. 3: chiusura della porta di collegamento tra il sub. 2 ed il sub. 3 al piano terreno;

Foglio 39 n. 73 sub. 4: la scheda catastale è conforme allo stato di fatto;

Foglio 39 n. 73 sub. 5: il deposito posto al piano terreno lato Ovest, lungo il prospetto Nord non è dotato di un portone come riportato sulla scheda catastale, ma sono presenti due finestre ed una porta, mentre sul prospetto Sud sono presenti solo due finestre rispetto alle quattro rappresentate in scheda. Internamente l'unico locale rappresentato nella scheda catastale è nello stato di fatto ripartito in due sgomberi ed un wc;

Foglio 39 n. 87 sub. 1: la scheda catastale è conforme allo stato di fatto.

Si rileva inoltre che il cortile pertinenziale al complesso è identificato al Catasto Fabbricati con **Foglio 39 n. 73 sub. 1** e censito come Bene Comune Non Censibile e descritto come "Cortile" nell'elenco subalterni (vedasi Allegato 5), la cui conformazione è rilevabile sia dalla mappa del Catasto Terreni che dall'Elaborato Planimetrico presente agli atti del Catasto Fabbricati.

Lo stesso comprende anche una striscia di terreno avente larghezza media di circa 4,80 mt che nello stato di fatto coincide parzialmente con la strada di accesso al fabbricato al suo imbocco con strada Falchetto e all'ingresso del complesso immobiliare (vedasi Allegato n. 1 Ortofoto con sovrapposizione mappa). La restante parte di detta striscia è invece coltivata unitamente alle particelle n. 71, 72, 77 e 80 di altra proprietà e non è materializzata.

Per quanto riguarda le difformità grafiche riscontrate sulle schede catastali delle uiv in oggetto, si rileva che le stesse sono subordinate ad una pratica comunale di Sanatoria (così come meglio relazionato nel capitolo "Regolarità Edilizia") a seguito della quale dovranno essere presentate le relative variazioni catastali il cui costo andrà dedotto alla valutazione finale in quanto resterà a carico della parte aggiudicataria.

In merito alla striscia di terreno nello stato di fatto non materializzata e censita come porzione del cortile comune (Foglio 39 n. 73 sub. 1), si presume che la stessa sia frutto di un accordo privato tra l'attuale proprietà ed il relativo dante causa in fase di acquisto dell'immobile.

Tale conformazione veniva individuata sulla mappa del Catasto Terreni con Tipo Mappale prot. n. CN0501603 del 21/12/2011 (che ha definito il profilo della particella n. 73) ed al Catasto Fabbricato con la Costituzione prot. n. CN0010095 del 16/01/2012 del BCNC sub. 1 (cortile comune).

Veniva quindi stipulato in data 28/03/2012 l'atto di compravendita rogito notaio Borro Gianluigi rep. n. 209.497/13.844 con il quale il sig. Rogoz acquistava gli immobili censiti sulla particella n. 73 così individuata.

Si presume che tale striscia di terreno dovesse essere poi utilizzata dalla nuova proprietà come strada di accesso al lotto, ma ad oggi, nello stato dei luoghi, tale strada non risulta ancora eseguita. Dalle ricerche effettuate, nell'atto di acquisto non viene fatto alcun riferimento all'esecuzione di tali lavori. Nei successivi accertamenti eseguiti sono stati reperiti il Contratto preliminare di compravendita del 10/12/2011 (registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bra il 30/12/2011 al n. 3317) ed il successivo Accordo sottoscritto in data 22/03/2012 (registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bra il 22/03/2012 al n. 969 serie 3) volto a risolvere le questioni nel frattempo intercorse tra le parti in merito alle spese conseguenti ed inerenti al mutamento di destinazione d'uso dell'immobile (vedasi Allegato 11b). Anche in questi documenti non vi è traccia di alcun accordo per la costruzione della

nuova strada di accesso, né vi è alcun riferimento a chi sarebbero eventualmente dovute competere le spese per eseguire dette opere. Si evidenzia però che nell'Accordo del 22/03/2012 al punto 2.5 si recita testualmente: *"Le Parti dichiarano infine che a fronte del presente Accordo e con la sua esecuzione nulla sarà più dovuto ad alcun titolo dalla Parte Promittente Venditrice alla Parte Promissaria Acquirente in relazione alle spese che la Parte Promissaria Acquirente (suoi eredi e/o aventi causa) andrà a sostenere in futuro a qualunque titolo in relazione all'Immobilè"*.

Si rimarca inoltre che l'accesso ed il recesso al lotto dalla via pubblica è di fatto esercitato in modo pacifico, incontestato ed ultra-ventennale attraverso l'attuale strada privata ad andamento curvilineo così come meglio descritto nel capitolo "Servitù, censo, livello, usi civici". La costruzione di una nuova strada non è quindi strettamente necessaria essendo più che sufficiente l'accesso attuale, ma resta una possibilità per la proprietà della particella n. 73, che alla luce di quanto riportato al punto 2.5 dell'Accordo del 22/03/2012 resterà a carico dell'aggiudicatario nel caso volesse procedere all'esecuzione della stessa.



STATO CONSERVATIVO

Durante i sopralluoghi eseguiti è stata effettuata l'ispezione visiva dell'intero complesso.

Per quanto concerne la porzione di fabbricato censita come subalterno 2, la stessa risulta attualmente in corso di ristrutturazione, con la parte strutturale ultimata (solai, rinforzi statici, tetto e manto di copertura, muri perimetrali e tramezzature interne).

La porzione censita con i subalterni 3 e 4 invece non è stata oggetto di recenti interventi e quindi si presenta in pessime condizioni manutentive, in particolare per quanto concerne serramenti esterni, impianti e finiture.

La tettoia censita come subalterno 5 risulta in discrete condizioni manutentive ancorché resti da verificare se il manto di copertura in pannelli ondulati sia o meno composto da fibre di amianto.



Come rilevabile dall'Elaborato Planimetrico agli atti del Catasto Fabbricati il complesso è dotato di un'area cortilizia non pavimentata censita al Foglio 39 n. 73 sub. 1 come Bene Comune Non Censibile (cortile). In merito alla conformazione di tale subalterno vedasi capitolo "Dati catastali".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'atto di provenienza rogito notaio Borro Gianluigi rep. n. 209.497/13.844 del 28/03/2012 si rimanda a tutti i patti, clausole, condizioni e servitù portanti e/o richiamati nell'atto di compravendita rogito notaio Oreste De Francesco del 16/11/1946 registrato a Bra il 02/12/1946 al n. 473.

L'accesso ed il recesso al lotto sono inoltre garantiti da una strada privata interpoderale ad andamento curvilineo ed insistente sulle proprietà confinanti (vedasi Ortofoto Allegato 1), che collega la via pubblica strada Falchetto al complesso immobiliare. Tale servitù può essere considerata esercitata in modo pacifico, incontestato ed ultra-ventennale.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il corpo di fabbrica posto lungo il lato Nord di cui ai sub. 2, 3 e 4 risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

- *Fondazioni:* durante il primo sopralluogo non sono state visionate. A seguito della richiesta di ulteriori accertamenti del GE in merito alla solidità ed alla tenuta delle fondazioni, durante il sopralluogo del 18/10/2023 sono stati eseguiti dei sondaggi secondo le indicazioni dell'ausiliario incaricato ing. Enrico Cavapozzi. Le risultanze di tali accertamenti sono riportati nell'allegata Relazione Specialistica (vedasi Allegato 19), condivisa dal sottoscritto, che nelle sue conclusioni conferma come le strutture di fondazione esistenti assolvano bene al loro scopo e si trovino in condizioni di integrità e funzionalità in relazione alla loro capacità portante”.
- *Esposizione:* libero su tre lati (Nord, Sud e Ovest);
- *Altezza interna utile:* vedasi descrizione capitolo "Consistenza";
- *Strutture verticali, solai e pareti esterne:* Subalterno 2: struttura portante in muratura, solaio su piano terreno con volte in muratura su travi in legno, solaio su piano primo in legno, locale cantinato eseguito con muri perimetrali portanti in calcestruzzo armato con sovrastante soletta in latero cemento; Subalterno 3: struttura portante in muratura, solaio su piano terreno in cemento armato; Subalterno 4: struttura portante in muratura, solai in legno;
- *Copertura e manti di copertura:* Subalterno 2: tetto in legno di nuova esecuzione, in legno lamellare con manto di copertura in coppi vecchi; Subalterno 3 e 4: tetto in legno con manto di copertura in coppi vecchi;
- *Pareti interne:* Subalterno 2: tramezzature in mattoni di laterizio (ancora da intonacare); Subalterno 3 e 4: muratura intonacata;
- *Pavimentazione interna:* Subalterno 2: da ultimare; Subalterno 3 e 4: battuto di cemento e mattoni o pavimento in formelle di laterizio;
- *Infissi interni ed esterni:* Subalterno 2: da installare; Subalterno 3: serramenti esterni metallici dotati di inferriate e portoni di ingresso in legno; Subalterno 4: serramenti esterni in legno con vetro semplice, serramenti interni in legno;
- *Impianti tecnologici:* Subalterno 2: da eseguire; Subalterno 3: impianto elettrico originario; Subalterno 4: impianti tecnologici assenti.

Il corpo di fabbrica posto lungo il lato Sud di cui al sub. 5 risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

- *Fondazioni:* durante il primo sopralluogo non sono state visionate. A seguito della richiesta di ulteriori accertamenti del GE in merito alla solidità ed alla tenuta delle fondazioni, durante il sopralluogo del 18/10/2023 sono stati eseguiti dei sondaggi secondo le indicazioni dell'ausiliario incaricato ing. Enrico Cavapozzi. Le risultanze di tali accertamenti sono riportati nell'allegata Relazione Specialistica (vedasi Allegato 19) , condivisa dal sottoscritto, che nelle sue conclusioni conferma come le strutture di fondazione esistenti assolvano bene al loro scopo e si trovino in condizioni di integrità e funzionalità in relazione alla loro capacità portante”.
- *Esposizione:* libero su quattro lati;
- *Altezza interna utile:* vedasi descrizione capitolo "Consistenza";
- *Strutture verticali, solai, pareti esterne e coperture:* la tettoia principale ha una struttura portante in ferro, chiusa su tre lati con pareti in muratura intonacata, e con manto di copertura in lastre ondulate sorretto da struttura metallica; è stata realizzata in sostituzione della copertura e struttura portante originaria in tempi recenti (comunque ante 1975). La tettoia laterale in aderenza lungo il lato Est ha invece una struttura in muratura portante (originaria), anch'essa chiusa su tre lati, con tetto in legno e manto di copertura in lastre ondulate. In aderenza lungo il lato Ovest è invece presente un corpo di fabbrica ad uso deposito elevantesi su due piani fuori terra (anch'essa di impianto originario) con struttura portante in muratura intonacata, tetto in legno e manto di copertura in coppi vecchi; solaio in putrelle e laterizio. Infine, una porzione della tettoia principale (deposito) presenta un solaio in

putrelle e laterizio con tamponamenti perimetrali in muratura intonacata;

- Pareti interne: i paramenti divisorii del deposito chiuso sono cartongesso;

- Pavimentazioni: la tettoia principale è dotata di un battuto di cemento liscio; pavimentazioni interne del deposito chiuso in ceramica;

- Infissi interni ed esterni: serramenti esterni in legno con vetro semplice; porta ingresso deposito metallica; serramenti interni del deposito chiuso in pvc;

- Impianti tecnologici: il deposito chiuso è dotato di impianto idrico-sanitario (servizio igienico dotato di lavabo a colonna, doccia e wc), di impianto elettrico e di predisposizione impianto di riscaldamento di tipo tradizionale (il generatore di calore è assente); Dichiarazioni di conformità non reperite;

- Area cortilizia: non pavimentata. **Si rileva inoltre che NON sono state effettuate indagini geologiche, né verifiche di salubrità del terreno, in quanto non specificatamente previste dall'incarico.**



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Ai fini della presente valutazione l'immobile viene valutato come libero al decreto di trasferimento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per quanto concerne il Foglio 39 Particella 73

Le originarie particelle censite al CT al Foglio 39 n. 3, 6, 19, 26, 27 e 29 erano originariamente di proprietà dei sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** (ciascuno per la quota di 1/2) in forza di Denuncia di Successione in morte di **** Omissis **** del **** Omissis **** registrata a Bra al volume 542 n. 22 in data 30/06/1983.

A seguito delle variazioni catastali introdotte (vedasi capitolo "Dati Catastali"), gli immobili ora censiti al CF Foglio 39 n. 73 sub. 1, 2, 3, 4 e 5, venivano venduti in data 28/03/2012 dai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** al sig. **** Omissis **** che ne acquistava la piena proprietà con atto rogito notaio Borro Gianluigi rep. n. 209.497/13.844 registrato ad Alba il 04/04/2012 ai numeri 2.273/1.756.

Per quanto concerne il Foglio 39 Particella 87

L'originaria particella censita al CT al Foglio 39 n. 25 era originariamente intestata ai sigg. **** Omissis **** (proprietario per 1/4 e nudo proprietario per 1/4), **** Omissis **** (proprietaria per 1/4 e nuda proprietaria per 1/4), **** Omissis **** (usufruttuario per 1/4) ed **** Omissis **** (usufruttuaria per 1/4) in forza di atto rogito notaio Ferrero Paola del 24/10/1998 rep. n. 39.230 registrato ad Alba ai numeri 7.101/5.534 ed ai numeri 7.102/5.535.

A seguito delle variazioni catastali introdotte (Tipo di Frazionamento e Costituzione area urbana come descritto nel capitolo Dati Catastali), in data 02/12/2014 i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** ed **** Omissis **** (ciascuno per i propri diritti), vendevano la particella censita al CF Foglio 39 n. 87 sub. 1 al sig. **** Omissis **** che ne acquistava la piena proprietà con atto rogito notaio Borro Gianluigi rep. n. 210.571/14.441 registrato ad Alba ai numeri 7.833/6.074.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alba aggiornate al 02/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile pubblico per Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Alba il 04/04/2012
Reg. gen. 2274 - Reg. part. 294
Quota: 1/1
Importo: € 650.000,00
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Capitale: € 325.000,00
Spese: € 325.000,00
Rogante: Borro Gianluigi
Data: 28/03/2012
N° repertorio: 209498
N° raccolta: 13845
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto giudiziario - Decreto ingiuntivo
Iscritto a Alba il 26/03/2021
Reg. gen. 2397 - Reg. part. 278
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Capitale: € 34.785,34
Rogante: Tribunale di Asti
Data: 24/11/2020
N° repertorio: 1237



Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili il 26/07/2021
Reg. gen. 6352 - Reg. part. 4971
Quota: 1/1
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente (PRGC approvato con DGR n. 27-7294 del 24/03/2014), l'immobile pignorato ricade in area EE/CS 343 - insediamenti rurali di matrice storica (normata dall'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione), eccezion fatta per una porzione della particella n. 73 (strada privata di accesso) e marginalmente per una porzione della particella n. 87 che ricadono in area EE - unità di paesaggio agrario (normata dall'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione).

L'immobile inoltre risulta perimetrato all'interno dei seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico: in parte in Classe II-2p Settori di territorio interessati da problematiche geotecniche, superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni, condizionati da modesti allagamenti, sempre a bassa energia e limitati da problematiche legate alla ridotta soggiacenza da piano di campagna della falda libera;
- Fascia di rispetto stradale: in parte per quanto riguarda una porzione della strada privata ricadente sulla particella n. 73 (art. 60 NTA).

In merito agli "Insediamenti rurali di matrice storica" si precisa che come meglio specificato al comma 10 dell'art. 50 delle NTA, la sottozona EE/cs, con riferimento alle analisi storiche propedeutiche alla redazione del Progetto Preliminare, è relativa a insediamenti rurali di matrice storica. In particolare citando testualmente: *"Tenuto conto che gli edifici più antichi risultano prevalentemente abbandonati dalle attività agricole per effettive difficoltà all'adeguamento normativo vigente, il PRGC ne promuove un utilizzo agrituristico e o di attività connesse all'agricoltura [...] e per servizi collettivi funzionali ai presidi enogastronomici del territorio [...], strutture sportive per fitness, oltre ad un contenuto contingente di unità residenziali [...] al fine di conseguire il consolidamento delle attività agricole esistenti"*.

In merito al rischio idrogeologico il complesso ricade in Area di Pianura individuata in Classe II di Media pericolosità geomorfologica. Ai sensi dell'art. 62 delle NTA trattasi di *"porzione di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitate a livello di norme d'attuazione [...] e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante"*. In particolare per i settori individuati nella Classe II-2p *"è sconsigliata la costruzione di locali interrati o, in alternativa, dovranno essere adottate soluzioni per la mitigazione della pericolosità"*.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri (vedasi capitolo "Normativa urbanistica"). Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In base alle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune di Bra (CN), i due corpi di fabbrica ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono stati realizzati in data ante 1967 (erano già presenti sulle mappe di impianto catastale del 1931). Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3682 del 03/03/2000 per lavori di "Nuova costruzione di un cancello di delimitazione e ingresso alla proprietà";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 19772 del 25/07/2005 (pratica edilizia n. 293/2005) per lavori di "Realizzazione di impianto di scarico acque reflue domestiche in recettore diverso dalla pubblica fognatura".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (prodotto successivamente dal CTU).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rileva che la maggior parte del fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1967 e che sugli elaborati progettuali allegati ai provvedimenti edilizi reperiti presso il comune di Bra (CN), non sono presenti le planimetrie dell'immobile. Inoltre le schede catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio derivano dalla Dichiarazione di fabbricato urbano prot. n. CN0010095 del 16/01/2012, epoca del censimento dell'ex fabbricato rurale originario.

Rispetto al fabbricato di impianto storico, allo stato attuale si rilevano le seguenti variazioni:

-Subalterno 2: attualmente risultano in corso di esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare, che non sembrano aver comportato variazioni plano-volumetriche. I lavori ad oggi realizzati possono essere così schematizzati: rimozione serramenti interni ed esterni; rimozione pavimentazioni e rivestimenti interni; rimozione ringhiera balcone; spicconatura intonaci interni ed esterni; rimozione impianti tecnologici; rifacimento/rinforzo statico solai e murature perimetrali; rifacimento tetto e manto di copertura; rifacimento scala interna di collegamento piano terreno e primo; modifiche alla distribuzione interna; apertura finestra piano primo su prospetto nord; esecuzione intonaco esterno, **costruzione di locale cantinato con accesso dal piano terreno tramite botola** (vedasi sovrapposizione Allegato n. 8a). Per ultimare i lavori restano da eseguire le seguenti opere: esecuzione ex novo impianti tecnologici; esecuzione finiture (intonaci interni, pavimenti, rivestimenti); installazione serramenti interni ed esterni; installazione ringhiera balcone.

- Subalterno 3: rispetto al profilo della mappa di impianto risulta essere stata costruita in ampliamento una tettoia aperta in aderenza al prospetto Nord. Vista la tipologia strutturale e lo stato manutentivo, la stessa risulta databile ante 1967, **anche perché già presente nelle cartografie di riferimento del vecchio Piano Regolatore Generale di Bra risalente all'anno 1951 (vedasi allegato 9b).**

- Subalterno 4: invariato;

- Subalterno 5: la tettoia aperta centrale, pur mantenendo sostanzialmente la stessa conformazione planimetrica della mappa di impianto, presenta una struttura portante in ferro con manto di copertura in lastre ondulate sorretto da struttura metallica, che è stata realizzata in sostituzione della copertura e struttura portante originaria, **in tempi più recenti, comunque databile in epoca antecedente l'anno 1975.** In ordine alla conformazione planimetria attuale della tettoia aperta di cui sopra, si può evidenziare che, se si sovrappone il profilo attuale con la mappa di impianto (vedasi Allegato n. 8b), si può notare che la stessa risulta ampliata nella parte centrale, sia verso il cortile interno (lato Nord) sia verso gli attuali mappali confinanti n. 74 e 84 (lato Sud).

Tale ampliamento, come relazionato più avanti, è databile in epoca antecedente l'anno 1975, ed è stato realisticamente effettuato durante i lavori di rifacimento della struttura portante e della copertura realizzati con struttura portate in orditura metallica e chiaramente riconducibili ad epoca recente. Di questi lavori, dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale, non vi è traccia documentale, nonostante il precedente proprietario prof. Ballaria abbia dichiarato di aver incaricato di tale incombenza un tecnico del posto ora deceduto. Tale ampliamento è quindi da considerarsi abusivo e andrà regolarizzato.

Allo stesso periodo può risalire la chiusura del deposito sottostante, che però, rispetto alle schede catastali del 2012 (vedasi sovrapposizione Allegato n. 8a), presenta ulteriori variazioni prospettiche (al posto del portone di accesso sul prospetto Nord sono state realizzate due finestre ed una porta; sul prospetto Sud sono state chiuse due finestre) e distributive (il locale deposito originario risulta ora ripartito).

La tettoia aperta lato Est ha mantenuto la struttura originaria eccezion fatta per il manto di copertura che è in lastre ondulate come la tettoia centrale. Il deposito lato Ovest risulta invece invariato.

Quindi a fronte delle verifiche urbanistiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bra (CN) risulta che i lavori di manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia eseguiti sulle uuu identificate come Subalterno 2 e Subalterno 5 NON siano state supportate da alcun provvedimento edilizio e sono quindi da considerarsi da regolarizzare.

Per la regolarizzazione del Subalterno 2 potrà essere inoltrata una pratica SCIA in Sanatoria per modifiche interne e senza aumenti volumetrici (art. 37 DPR n. 380/2001) versando come Sanzione una somma variabile da € 516,00 a € 5.160,00, a seconda della valutazione dell'Agenzia delle Entrate cui da prassi viene sottoposta la pratica. Prudenzialmente, sentito anche il parere del Tecnico Comunale geom. Parizia, viene indicata la somma minima di € 516,00. Occorrerà inoltre versare il relativo Costo di Costruzione calcolato con l'aliquota del 5% su 1/3 del valore delle opere eseguite come da computo metrico. Essendo state eseguite anche opere di scavo per la realizzazione del locale cantinato, sarà inoltre necessario presentare una pratica di sanatoria per la realizzazione di opere in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico che comporterà una sanzione pari ad un minimo di € 250,00, diritti di segreteria e bolli per un importo di € 162,00 con relative spese professionali, valutabili in € 2.000,00.

Per quanto riguarda l'ampliamento con contestuale demoricostruzione, del sub. 5, al fine di stabilirne con certezza la data di realizzazione, anche e soprattutto in forza dell'ordinanza del G.E. in data 07/02/2023, con la quale disponeva "che il CTU approfondisca la questione relativa ai lavori di manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia eseguiti sulle aree identificate come Sub. 2 e Sub. 5 (con particolare riferimento al tetto dell'immobile di cui al sub. 5, come da pagina 14 e seguenti della relazione Peritale) trattandosi di una tematica estremamente rilevante per la futura vendita"; questo C.T.U ha provveduto ad effettuare un'accurata ricerca, presso i colleghi, l'ordine professionale e le aziende operanti nel settore delle riprese aeree, dalla quale è emerso che:

- sul sito dell'Istituto Geografico Militare nell'apposita sezione si possono consultare in via telematica le foto aeree disponibili, e ancorché risulti che il sito disponga, a pagamento, di riprese aeree dal 1954 al 2010, dalle indagini eseguite NON sono disponibili per il Comune di Bra foto aeree relative al periodo 1970/1980 della zona di interesse;

- la ditta ALIFOTO con sede in Torino ha chiuso la propria attività nel 2014 e tutta la documentazione è stata acquisita dal Settore Geologico Regionale, sentito il quale, a fronte della specifica richiesta dell'area di interesse, mi è stata fornita la ripresa aerea datata 1975 della zona, dalla quale si evidenzia chiaramente il fabbricato e si nota senza ombra di dubbio che lo stesso al 1975 era già nelle condizioni attuali essendo evidente il cambio di orditura del tetto, da coppi vecchi a copertura di tipo industriale;

- presso gli Uffici della Provincia di Cuneo, in Corso Nizza 21, è stato possibile accedere alle riprese aeree del territorio Provinciale effettuate negli anni 70/80. A tal fine, previo appuntamento telefonico con l'arch. Enrico COLLINO, Funzionario Ufficio Pianificazione del Settore Gestione Risorse del Territorio nella sede Provinciale, mi sono recato personalmente presso il suo Ufficio in data 16/02/2023, presso il quale ho potuto visionare e fotografare le pellicole delle riprese aeree dell'anno 1975 della zona di interesse, per conferma e verifica di quanto già riportato al punto precedente (vedasi allegato n. 9c e 9d), con le quali viene definitivamente chiarito che la demoricostruzione del sub. 5 è databile senza ombra di dubbio ante 1975;

- che inoltre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bra nella persona del responsabile geom. Parizia è stata ulteriormente indagata e approfondita la questione relativa alla sanabilità o meno dell'ampliamento della struttura del sub. 5, soprattutto in ordine alla qualifica dei futuri possibili acquirenti, confermando quindi le riserve già espresse dal sottoscritto CTU in fase di prima perizia;

A tal proposito, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bra in data 17/02/2023 e confrontandomi sulla questione con il geom. Parizia per la parte Urbanistica e con l'architetto Odello per la parte relativa agli Oneri di Urbanizzazione, è emerso che l'ampliamento effettuato può essere sanato a seconda che ricorrano le seguenti Ipotesi:

1) Nel caso il futuro acquirente **SIA IMPRENDITORE AGRICOLO**, o che comunque la destinazione della struttura rimanga agricola, **la sanatoria è possibile** pagando a titolo di sanzione una sola volta gli oneri su tutto il fabbricato pari a € 5,32 il mq, oltre al Costo di Costruzione calcolato con l'aliquota del 5% sull'importo di un terzo del Computo Metrico delle Opere realizzate;

2) Nel caso di acquirente **NON SIA IMPRENDITORE AGRICOLO** o che acquisisca l'immobile NON per affittare o far gestire da imprenditore agricolo, **la sanatoria NON è possibile** in quanto in contrasto con l'art. 50 delle NTA. **In questo caso l'immobile sarebbe da demolire, perchè non verrebbe rispettata la doppia conformità prevista dalla Normativa sulla sanabilità degli abusi edilizi.**

Per la regolarizzazione delle opere eseguite sul Subalterno 5 (tettoia aperta), individuando quindi l'epoca di Costruzione nel periodo precedente il 1975 e **solo nel caso in cui ricorra il caso di cui al punto 1)**, occorrerà presentare apposita istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria (art. 36 DPR n. 380/2001) che comporterà il pagamento del degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione, **come prima relazionato**, oltre ai diritti di segreteria.

Per entrambe le pratiche di Sanatoria (sia quella relativa al sub. 2 che quella possibile relativa al sub. 5) occorrerà inoltre richiedere il parere alla Commissione Locale del Paesaggio, nonché produrre denuncia postuma per la regolarizzazione delle strutture in cemento armato o strutture metalliche e relativo collaudo.

Si renderà inoltre necessaria l'esecuzione delle opportune variazioni catastali delle uiv variate per la corretta rappresentazione delle schede catastali così come relazionato nel capitolo "Dati catastali-corrispondenza catastale".

Il tutto secondo l'allegato Prospetto Riepilogativo.

STIMA ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA e CATASTALE				
Sanzione per SCIA in Sanatoria sub. 2 (da € 516,00 a € 5.160,00 secondo valutazione Agenzia Entrate)	cad	1,00	516,00	516,00
Costo di Costruzione sub. 2	cad	0,05	38.268,00	1.913,40
Sanzione per Vincolo Idrogeologico sub. 2	cad.	1,00	250,00	250,00
Diritti di segreteria Vincolo Idrogeologico sub. 2	cad.	1,00	162,00	162,00
Oneri Permesso di Costruire in Sanatoria sub. 5	mq	301,70	5,32	1.605,04
Aumento in misura doppia per Permesso di Costruire in Sanatoria sub. 5 (non si applica la misura doppia in quanto Imprenditore Agricolo)				0,00
Costo di Costruzione sub. 5 (come da Tabella D.M. n. 801 - vedasi allegato 9e)	cad	1,00	4.327,28	4.327,28
Aumento in misura doppia Costo di Costruzione sub.5 (non si applica la misura doppia in quanto Imprenditore Agricolo)				0,00
Diritti di Segreteria per Sanatoria	cad	2,00	300,00	600,00
Oneri Professionali per Pratica Edilizia, parere commissione locale del paesaggio	cad	2,00	2.500,00	5.000,00
Oneri Professionali per Vincolo Idrogeologico	cad.	1,00	2.000,00	2.000,00

Denuncia postuma di Idoneità statica e Collaudo	cad	2,00	2.500,00	5.000,00
Variazione Catastale	cad	2,00	500,00	1.000,00
Arrotondamento				-26,28
TOTALE COMPLESSIVO				€ 22.400,00

I costi come sopra quantificati (salvo quanto indicato nel successivo capitolo "Riserve e particolarità da segnalare" e valevoli per il sub. 5 solo nel caso in cui l'acquirente SIA IMPRENDITORE AGRICOLO) saranno posti a carico della parte aggiudicataria, per un costo stimato complessivo di € 22.400,00 compresi oneri di legge. Di tali oneri si terrà quindi conto nella successiva valutazione dell'immobile.

Per quanto riguarda i Subalterni 3 e 5, trattandosi di magazzino e tettoia, gli stessi appartengono a una delle categorie di cui all'art. 3, comma terzo, lettere a, b, c del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., e rientrano in una delle categorie di cui all'art. 2, comma 5 della Legge Regionale n. 13 del 28/05/2007 ed alla relativa disposizione attuativa. Inoltre per quanto riguarda il Subalterno 5, a seguito dell'accesso forzoso, è stata riscontrata la presenza della sola predisposizione dell'impianto di riscaldamento, essendo assente il generatore di calore. Per gli stessi quindi si conferma la non necessità di redazione dell'APE.

Anche per quanto riguarda il Subalterno 2, essendo attualmente in corso di ristrutturazione e privo di impianti tecnologici, non si rende necessaria la redazione dell'APE.

Per quanto riguarda il Subalterno 4, a seguito dell'accesso eseguito durante l'accesso forzoso del 18/11/2023, è stato accertato che lo stesso è privo di impianto di riscaldamento. Dato atto che però risulta censito con destinazione residenziale e che nell'atto di provenienza rogito notaio Borro rep. n. 209.497/13.844 del 28/03/2012 è stato allegato l'ACE n. 2011 200868 0064 del 18/01/2012 redatto dal geom. Sergio Panero ed ora scaduto, si è proceduto alla redazione di un APE aggiornato a firma del certificatore ing. Enrico Cavapozzi (Allegato 21).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto gli immobili pignorati non ricadono in un complesso condominiale.

STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI

Viste le caratteristiche tipologiche del bene e la sua localizzazione, il sottoscritto CTU ritiene opportuno formare un UNICO LOTTO, ritenendo che l'eventuale suddivisione in più lotti possa determinare un'ulteriore svalutazione dell'intero complesso.

In merito al regime fiscale di vendita, trattandosi di trasferimento di unità abitativa o di unità pertinenziali vendute da privato, si configurano due casi che dipendono dai requisiti posseduti dalla parte acquirente:

- Acquirente AVENTE i requisiti per usufruire delle agevolazioni "Prima Casa": la vendita sarà soggetta ad imposta di registro nella misura del 2% (con minimo di € 1.000,00) con imposta ipotecaria e catastale in misura fissa (pari a € 50,00 + € 50,00); imposta di bollo, tassa ipotecaria e voltura catastale esenti;
- Acquirente NON AVENTE i requisiti per usufruire delle agevolazioni "Prima Casa": la vendita sarà soggetta ad imposta di registro nella misura del 9% (con minimo di € 1.000,00) con imposta ipotecaria

e catastale in misura fissa (pari a € 50,00 + € 50,00); imposta di bollo, tassa ipotecaria e voltura catastale esenti.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione “il Valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Sempre secondo questi Standard Internazionali di Valutazione, la Metodologia Estimativa, definita come “l’insieme dei principi logici, dei criteri e dei metodi che regolano e, quindi consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida stima del valore degli immobili”, individua e trova confacente al caso in esame il metodo di Stima definito “Metodo del Confronto di Mercato” (Market Comparison Approach (MCA)), tale metodo è il procedimento di stima del più provabile valore di mercato, attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto, i cosiddetti Comparabili, che ricadono nella stessa fascia di mercato dell’immobile da stimare, che sono stati contrattati di recente e di prezzo noto. Esso si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo e si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali siano disponibili un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. In definitiva il giudizio di stima ha il suo fondamento nei prezzi di mercato rilevati, infatti il valore di mercato è tanto più provabile quanto è maggiore il numero di prezzi rilevati. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima si è soliti sviluppare un’indagine di mercato di beni simili a quello da stimare avendo cura di attentamente esaminare, caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile oggetto di valutazione, posizione, ubicazione e vie di accesso, servitù, destinazione d’uso.

STIMA LOTTO UNICO

Il metodo MCA prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell’immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

In caso di mancanza di immobili simili, sia per caratteristiche costruttive, che per anno di costruzione, che per fascia di mercato e ubicazione, stante anche la particolarità dell’immobile (fabbricato ad uso ex agricolo) oggetto di valutazione, si ritiene utile rifarsi ai valori dichiarati in atto al momento dell’acquisto.

In questo modo si può quindi dichiarare che la presente valutazione ha tenuto conto dell’andamento del mercato immobiliare nella zona interessata e del prezzo praticato in precedenti vendite di beni simili (in particolare lo stesso immobile oggetto di trasferimento con atto Notaio Borro rep. n. 209.497 in data 28/03/2012 per un valore di € 310.000,00).

A tale valore sarà quindi praticato un deprezzamento dovuto all’andamento del mercato immobiliare a Bra.

Come rilevabile dai grafici sottostanti relativi al mercato immobiliare (comune di Bra, Zona extra urbana R1-Zona Falchetto) il Valore di Mercato nell’anno 2022 per abitazioni di tipo Economico è di € 1.483,00/mq, che paragonato a quello relativo all’anno 2014 (ultimo disponibile) di € 1.707,00, determina una flessione del Mercato Immobiliare della zona interessata pari a -13%.

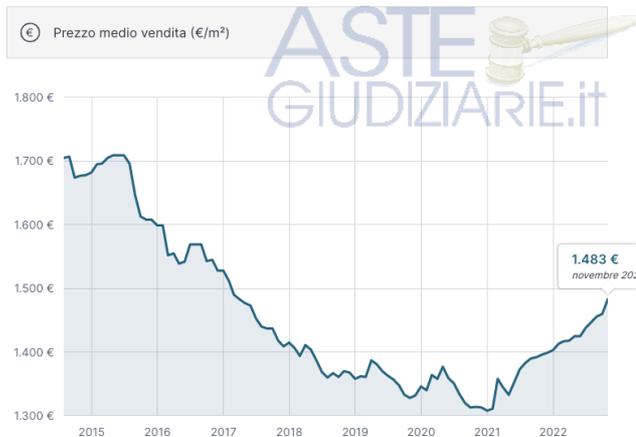
Andamento dei prezzi degli immobili a Bra

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Bra, sia in vendita sia in affitto.



Andamento dei prezzi degli immobili a Bra

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Bra, sia in vendita sia in affitto.



A fronte delle considerazioni di cui sopra si ottiene l'attuale Valore di mercato del Fabbricato oggetto di stima che viene determinato partendo dal prezzo pagato nell'anno 2012 (quindi determinato dal mercato immobiliare) pari ad € 310.000,00 al quale viene detratto il deprezzamento subito dal 2014 (ultimo dato disponibile) ad oggi, pari al -13%; il Valore di Mercato alla data odierna risulta quindi pari ad € 269.700,00.

A questo Valore vanno aggiunte le migliorie per i lavori eseguiti essenzialmente al Subalterno 2 che hanno comportato la ristrutturazione del piano terra e del piano primo con consolidamento strutturale delle murature e con il rifacimento del balcone lato cortile, il rinforzo statico del solaio del piano terra con nuova disposizione interna delle tramezzature sia al piano terra che al piano primo e l'integrale rifacimento del solaio di sottotetto e della copertura, **nonché la costruzione di un nuovo locale cantinato.**

Tali opere possono essere stimate in € 300,00/mq per il piano terreno e primo ed in € 900,00/mq per il piano interrato di nuova esecuzione determinando il Valore delle Migliorie apportate in € 114.804,00, che sommato al Valore di Mercato precedente ne determina il Valore di Mercato attuale in € 84.504,00 (pari a € 560,50/mq) secondo lo schema seguente:

STIMA VALORE ATTUALE IMMOBILE				
Valore Fabbricato al momento dell'acquisto				310.000,00
Deprezzamento subito dal 2012 ad oggi		-13%		- 40.300,00
Valore Fabbricato alla data odierna				269.700,00
Migliorie apportate al sub. 2 Piano Terra	mq	166,80	300,00	+ 50.040,00
Migliorie apportate al sub. 2 Piano Primo	mq	166,80	300,00	+ 50.040,00
Costruzione nuovo locale cantinato	mq	16,36	900,00	+ 14.724,00
Valore Complessivo alla data odierna				€ 384.504,00
Valore unitario alla data odierna	mq	686,00		€/mq 560,50

Al valore di mercato così determinato vengono effettuate in percentuale le deduzioni per assenza garanzia rischi, vendita esecutiva (10%), le spese presunte per la regolarizzazione edilizia e catastale (pari a € 22.400,00) rilevabili dal capitolo "Regolarità Edilizia".

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Bra (CN) - strada Falchetto n. 103

Complesso residenziale costituito da un ex cascinale agricolo di antico impianto (porzione dell'originaria Cascina Tetti Bassi), con ampia corte esclusiva, sito nella periferia di Bra (CN), in frazione Falchetto.

Il corpo principale (lato Nord) risulta composto da tre unità distinte: una porzione Est residenziale in corso di ristrutturazione elevantesi su due piani fuori terra collegati da una scala interna, **oltre ad un locale cantinato con accesso da botola** (sub. 2); un magazzino-ex stalla centrale con tettoia aperta aderente lungo il lato Nord e sovrastante ex fienile (sub. 3); una porzione Ovest residenziale da ristrutturare elevantesi su due piani fuori terra anch'essi collegati da una scala interna (sub. 4).

Il corpo accessorio (lato Sud) è invece costituito da una tettoia aperta dotata di locali di deposito accessori (sub. 5).

L'accesso dalla via pubblica avviene tramite una strada in terra battuta che collega strada Falchetto con l'area cortilizia del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 39, Part. 73, Sub. 2, Categoria A3
- Fg. 39, Part. 73, Sub. 3, Categoria C2
- Fg. 39, Part. 73, Sub. 4, Categoria A4
- Fg. 39, Part. 73, Sub. 5, Categoria C7
- Fg. 39, Part. 87, Sub. 1, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Bra (CN) - strada Falchetto n. 103	686,00 mq	560,50 €/mq	€ 384.504,00	100,00%	€ 384.504,00
VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO					€ 384.504,00
Deprezzamento per assenza garanzia vizi e procedimento giudiziario (-10%)					- € 38.450,40
Oneri per regolarizzazione edilizia e catastale					- € 22.400,00
Arrotondamento					€ 346,40
VALORE FINALE DI STIMA LOTTO UNICO					€ 324.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE FINALE DI STIMA

Identificativo corpo		Valori parziali di Stima	Valore finale di Stima
LOTTO UNICO	Bene N° 1 - Fabbricato civile Bra (CN) - strada Falchetto n. 103	CF F. 39 n. 73 Sub. 2	€ 169.000,00
		CF F. 39 n. 73 Sub. 3	€ 86.400,00
		CF F. 39 n. 73 Sub. 4	€ 29.200,00
		CF F. 39 n. 73 Sub. 5	€ 38.400,00
		CF F. 39 n. 87 Sub. 1	€ 1.000,00
VALORE FINALE DI STIMA COMPLESSIVO:			€ 324.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle verifiche di regolarità edilizia e di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica edilizia completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sanfrè, li 06/12/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Martino Sergio



ELENCO ALLEGATI

- ✓ 1) Ortofoto a colori con sovrapposizione mappa
- ✓ 2) Documentazione fotografica attuale
- ✓ 3) Estratto di mappa catastale Foglio 39 - 1:2000
- ✓ 4) Visure catastali
- ✓ 5) Schede catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ 6) Schema planimetrico - scala 1:500
- ✓ 7) Planimetria generale stato di fatto - scala 1:200
- ✓ 8a) Sovrapposizione stato di fatto con schede catastali - scala 1:200
- ✓ 8b) Sovrapposizione stato di fatto con mappa di impianto - scala 1:2000
- ✓ 9a) Estratto tavola PRGC
- ✓ 9b) Base Cartografica PRGC comune di Bra anno 1951
- ✓ 9c) Ortofoto Provincia di Cuneo Settore 176 anno 1975
- ✓ 9d) Ingrandimento Ortofoto anno 1975
- ✓ 9e) Prospetto del Costo di Costruzione per sub. 5
- ✓ 10) Provvedimenti edilizi rilasciati
- ✓ 11a) Atto di provenienza
- ✓ 11b) Contratto preliminare ed Accordo del 22/03/2012
- ✓ 12) Aggiornamento visure ipotecarie
- ✓ 13) Verbali di accesso
- ✓ 14) Piano di vendita e formalità da cancellare
- ✓ 15) Istanza conferma residenza e stato civile comune di Torino
- ✓ 16) Attestazione invii perizia a debitori e creditori
- ✓ 17) Relazione di perizia epurata
- ✓ 18) Piano di vendita epurato
- ✓ 19) Relazione specialistica opere di Fondazione
- ✓ 20) Avviso di accesso forzoso alla parte debitrice
- ✓ 21) APE Foglio 39 sub. 73 sub. 4

