



TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.



PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. GEOM. MARTINO SERGIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. **154/2020** DEL R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

sostituito da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



NOTE: Le parti di testo con colorazione blu evidenziano le integrazioni alla perizia a seguito degli ulteriori accertamenti richiesti dal GE nel provvedimento del 07/02/2023.







INCARICO



All'udienza del 14/03/2022, 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 22/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Cherasco (CN) - frazione San Giovanni n. 41
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - frazione San Giovanni

La vendita dei beni è soggetta IVA.

Per i bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/06/2022.

Custode delle chiavi: Depositare presso Cancelleria Tribunale di Asti.

Si è provveduto ad avvisare il debitore a mezzo Raccomandata a.r. n. 15324786700-9 del 19/05/2022 fissando l'inizio delle operazioni peritali con il relativo sopralluogo per il giorno 27/05/2022 alle ore 9:30 presso i beni pignorati.

Vista l'irreperibilità della parte eseguita a seguito autorizzazione del GE del 08/06/2022 si è proceduto in data 16/06/2022 all'accesso forzo al complesso con l'assistenza del comando Carabinieri di Cherasco e di un fabbro (vedasi Verbale di accesso allegato). Durante gli incombenti si è avvalsi di un fabbro per l'accesso ai locali ed è stato necessario forzare e sostituire le serrature della porta di accesso all'androne di carico e scarico del Corpo A e del portone di accesso al Corpo C posti entrambi sul lato Est.



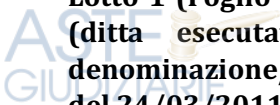
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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 ipotecario ventennale n. CN229612/2020; visure storiche ventennali; estratto di mappa catastale. E' 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.

Per quanto riguarda il Bene n. 2 costituito dall'appezzamento censito al Catasto Terreni del comune di Cherasco (CN) al Foglio n. 43 Particella n. 314, si rileva che alla data odierna risulta ancora intestato alla ditta ** Omissis ****. Contrariamente a quanto avvenuto per i beni del Lotto 1 (Foglio 43 n. 241 sub. 1 e 2) lo stesso non risulta volturato alla ditta **** Omissis **** (ditta eseguita avente la medesima part. IVA) a seguito del mutamento di denominazione/ragione sociale di cui all'atto rogito notaio Catalano Maddalena rep. n. 40317 del 24/03/2011.**



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Cherasco (CN) - frazione San Giovanni n. 41

DESCRIZIONE

Capannone ad uso industriale adibito originariamente all'attività della ditta eseguita di cantina per la produzione e commercializzazione di vini sito in frazione San Giovanni del comune di Cherasco (CN). Edificato nel 1977 è stato oggetto di successivi ampliamenti nel 1987 e nel 1995 per adeguarsi al processo produttivo ed all'espandersi dell'attività stessa.

L'intero complesso, di forma regolare, è recintato su due lati ed ha accesso dalla via pubblica in comune con altro fabbricato residenziale, originariamente della stessa proprietà e venduto prima dell'avvio della procedura esecutiva. L'accesso al compendio avviene quindi tramite un cancello carraio che separa la strada privata, in comune come già detto con altra proprietà confinante, dalla via pubblica.

Il fabbricato avente struttura prefabbricata (in parte in cemento armato ed in parte metallica) con tamponamenti perimetrali in laterizio lavorato a faccia-vista, si eleva su un piano terreno, un piano rialzato, ed è per una parte cantinato. I vari piani sono collegati da scale esterne ed interne, nonché da un montacarichi presente nella zona di lavorazione vini.

Risulta così composto: al piano terreno da un androne di carico/scarico e da un locale ad uso deposito; al piano rialzato da una zona uffici (ingresso, ufficio, spogliatoio, antibagno e bagno), da un locale di lavorazione vini, da un magazzino merce imbottigliata ed un magazzino di deposito cartoni (sull'androne di carico/scarico e sul magazzino cartoni è inoltre presente una zona soppalcata ad uso deposito); al piano interrato da due ampi locali cantina, un ripostiglio, due locali sgombero (la restante parte del piano interrato è occupato da vasche in cemento non accessibili adibite allo stoccaggio dei vini).

Si rileva che gli unici locali con accesso carrabile sono quelli al piano terreno (androne di carico/scarico ed il locale di deposito) ed una delle cantine al piano interrato dotata di una rampa esterna.

Il fabbricato è inoltre dotato di un'ampia area cortilizia pertinenziale attualmente adibita in parte a parcheggio e camminamenti ed in parte a verde.

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)

CONFINI

Con riferimento all'estratto di mappa catastale le coerenze, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, sono: foglio 43 particella 317, 414, 412, 330 e strada comunale frazione San Giovanni (censita con particella 228).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Capannone Corpo A	384,80 mq	1,00	384,80 mq	S1-T-1
Capannone Corpo B	222,30 mq	0,75	166,73 mq	S1-1
Capannone Corpo C	161,85 mq	0,42	67,98 mq	T
Uffici Corpo A	38,85 mq	1,00	38,85 mq	1
Totale superficie convenzionale:			658,35 mq	
Superficie convenzionale complessiva (arrotondata):			658,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Durante le operazioni peritali è stato eseguito il rilievo esterno del fabbricato con strumentazione elettronica per l'inquadramento dello stesso nel lotto ed il rilievo interno planimetrico dell'immobile a seguito dei quali si è 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 capannone industriale originariamente adibito all'attività di cantina per la produzione e commercializzazione di vini. Edificato nel 1977 è stato oggetto di successivi ampliamenti nel 1987 e nel 1995 per adeguarsi al processo produttivo ed all'espandersi dell'attività stessa.

Corpo A: è il fabbricato originario costruito nel 1977 avente struttura in cemento armato per la parte interrata ed in cemento armato prefabbricato con tamponamenti in muratura per la parte fuori terra. Risulta così composto: al piano terreno da un androne di carico/scarico (altezza 4,20 mt) avente accesso carrabile; al piano rialzato da un locale di lavorazione vini (altezza minima 5,45 mt, altezza massima a colmo 7.00 mt) accessibile sia da una scaletta interna che da una scaletta esterna, da un magazzino di deposito cartoni (altezza 2,96 mt) collegato al locale principale ed avente accesso anche da scaletta esterna, da una zona uffici costituita da ingresso, ufficio, spogliatoio, antibagno e bagno (altezza 2,86 mt) anch'essa collegata al locale principale ed avente un ulteriore accesso da una scaletta esterna; sopra i locali androne carraio e magazzino cartoni è stato ricavata una zona soppalcata per deposito materiali (altezza minima 2,20 mt, altezza massima 3,75 mt) collegata al piano rialzato tramite una scaletta interna in ferro; al piano interrato da un ampio locale cantina (altezza 4,00 mt) collegato al piano rialzato sia da una scala interna che da un montacarichi interno, e da un ripostiglio accessibile solo attraverso una scaletta esterna. La restante parte del piano interrato è occupato da vasche in cemento non accessibili adibite allo stoccaggio dei vini.

Corpo B: è la porzione di fabbricato ampliata nel 1987, costruita con struttura in cemento armato di tipo tradizionale. Risulta così composto: al piano rialzato unico locale ad uso magazzino merce imbottigliata (altezza minima 3,02 mt, altezza massima 3,95 mt) collegato al locale principale del Corpo A ed avente accesso da scaletta esterna; al piano interrato ampio locale cantina con due

sgomberi (altezza 2,55 mt), collegato al piano rialzato attraverso una scala interna ed avente accesso carrabile da rampa coperta esterna.

Corpo C: è la porzione di fabbricato ampliata nel 1995, costruita con struttura portante in ferro e tamponamenti perimetrali in laterizio. Risulta composta da un unico locale al piano terreno ad uso deposito avente accesso carrabile.

Per quanto riguarda il piano interrato corre l'obbligo di segnalare che quest'ultima porzione di immobile non è stata visionata completamente, in quanto durante il sopralluogo parte dei locali mancavano di illuminazione. È stato però possibile eseguire un esame "visivo" per accertare l'utilizzo dei locali e la loro rispondenza con i grafici reperiti.

Il fabbricato è inoltre dotato di un'ampia area cortilizia pertinenziale attualmente adibita in parte a parcheggio e camminamenti ed in parte a verde.

L'intero complesso, di forma regolare, è recintato su due lati (Sud e Ovest) ed ha accesso dalla via pubblica in comune con altro fabbricato residenziale, originariamente della stessa proprietà e venduto prima dell'avvio della procedura esecutiva. L'accesso al compendio avviene quindi tramite un cancello carraio che separa la strada privata, in comune come già detto con altra proprietà confinante, dalla via pubblica (vedasi Capitolo "Servitù, censo, livello, usi civici").

Si rileva inoltre la presenza di un basso fabbricato ad uso deposito (altezza minima 2,05 mt, altezza massima 2,50 mt) avente struttura prefabbricata in legno ed insistente sull'area cortilizia lungo il lato Ovest del corpo principale, per il quale non sono stati reperiti provvedimenti edilizi rilasciati, né lo stesso risulta censito a catasto. Come meglio relazionato nei capitoli "Regolarità edilizia" e "Dati catastali" lo stesso non è sanabile e dovrà essere rimosso, quindi non è stato conteggiato nella superficie commerciale dell'immobile.

Anche la copertura della rampa di accesso ai locali interrati del Corpo B non risulta assentita con alcun titolo edilizio, ma la stessa risulta sanabile (vedasi capitolo "Regolarità edilizia").

Infine per quanto riguarda l'area esterna, il rilievo topografico eseguito, volto all'inquadramento del lotto, ha evidenziato l'ulteriore presenza di un basso fabbricato lungo il confine Nord che insiste a cavallo delle particelle n. 241 (Lotto 1), n. 317 (Lotto 2) e n. 414 (particella di altra proprietà non facente parte dei beni pignorati dalla presente procedura esecutiva). Come meglio relazionato nel capitolo "Regolarità edilizia" tale fabbricato risulta abusivo e non sanabile. Lo stesso non è quindi stato considerato nel conteggio della superficie commerciale del lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto Terreni comune di Cherasco (CN), Foglio 43 n. 241.

Al CT il Corpo A ed il Corpo B sono stati inseriti in mappa con Tipo Mappale prot. n. CN0149752 del 28/08/1990 (n. 4462.1/1990) Foglio 43 n. 241 (ente urbano di mq 4420).

Successivamente l'ampliamento del Corpo C è stato inserito con Tipo Mappale prot. n. CN0151679 del 12/12/1995 (n. 8322.1/1995).

[A seguito delle verifiche topografiche eseguite \(vedasi capitolo "Dati catastali"\) si è proceduto alla rettifica della posizione in mappa del fabbricato \(corpo A, B e C\) con Tipo Mappale prot. n. CN0102173 del 30/08/2023.](#)

Catasto Fabbricati comune di Cherasco (CN), Foglio 43 n. 241 sub. 1.

Il fabbricato è stato originariamente censito al CF con Costituzione del 20/04/1984 prot. n. 4733.1/1984 e successivamente classato ed identificato come Foglio 43 n. 241 (categoria D/8, Rendita L. 5.760.000). Con Variazione per Ampliamento del 04/09/1990 prot. n. 2651.1/1990 è stato variato in Foglio 43 n. 241 sub. 1 (categoria D/7, Rendita € 4.957,99).

Catasto Fabbricati comune di Cherasco (CN), Foglio 43 n. 241 sub. 2.

Detta porzione di fabbricato è stata censita al CF con Variazione per Collegamento Unità Afferenti del 23/12/1995 prot. n. 8571.1/1995 ed identificata come Foglio 43 n. 241 sub. 2 (categoria D/7, Rendita € 619,75).

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
	43	241	1		D7				4957,99 €	T-S1	
	43	241	2		D7				619,75 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
43	241				Ente Urbano		00 44 20	0,00 €	0,00 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Catasto Terreni Foglio 43 n. 241

Il rilievo topografico eseguito con strumentazione elettronica e volto all'inquadrimento del fabbricato nel lotto ha evidenziato una mancata sovrapposizione grafica tra quanto rilevato ed il fabbricato rappresentato sulla mappa catastale (vedasi schema sovrapposizione allegato).

Infatti, mantenendo come punti fermi di riferimento la posizione dei confini materializzati con le recinzioni esistenti e gli spigoli del fabbricato residenziale limitrofo insistente sulle particelle 330 e 410, nello stato di fatto il capannone in oggetto risulta traslato di circa 5 mt verso Sud e di altrettanti 5 mt verso Ovest rispetto a quanto rappresentato in mappa. Inoltre la posizione della rampa di accesso al piano interrato del Corpo B (attualmente ancora non censita e non introdotta in mappa) sconfina rispetto al confine catastale della particella 241, andando ad invadere la particella 412 non oggetto di esecuzione ed intestata ad altra proprietà.

Non risultano inseriti in mappa né il basso fabbricato lungo il lato Ovest del capannone, né il basso fabbricato posto sul confine Nord. Si evidenzia inoltre che la posizione di quest'ultimo, come si può rilevare dalla sovrapposizione effettuata, risulta invadere in parte anche la particella 317 (Lotto 2) e la particella 414 (di altra proprietà e anch'essa non oggetto della presente procedura esecutiva).

Catasto Fabbricati Foglio 43 n. 241 sub. 1

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata al Catasto Fabbricati e lo stato di fatto si rileva la **NON CORRISPONDENZA CATASTALE**, in quanto sono presenti alcune leggere difformità. In particolare per quanto concerne la scheda catastale in atti all'Agenzia del Territorio:

- al piano terreno non è indicata la nuova porta accesso da scaletta esterna del locale denominato "zona lavaggio bottiglie" (magazzino cartoni);
- al piano terreno la scheda catastale non riporta il collegamento esistente tra il locale per la lavorazione vino del Corpo A con il magazzino/deposito del Corpo B;
- mancata rappresentazione della rampa coperta di accesso al piano interrato del Corpo B;
- al piano interrato sulla scheda catastale è rappresentata una porta di accesso esterna al locale per produzione vino lungo il lato Est, che nello stato di fatto è una finestra;
- mancata rappresentazione del piano soppalcato esistente sopra l'area di carico e scarico e la zona lavaggio bottiglie con la relativa scaletta di collegamento tra piano rialzato e piano soppalcato.

Catasto Fabbricati Foglio 43 n. 241 sub. 2

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata al Catasto Fabbricati e lo stato di fatto si rileva la **NON CORRISPONDENZA CATASTALE**, in quanto sono presenti alcune leggere difformità. In particolare per quanto concerne la scheda catastale in atti all'Agenzia del Territorio:

- il locale centrale termica rappresentato sulla scheda catastale nello stato di fatto non è presente in quanto smantellato;
- mancata rappresentazione sulla scheda catastale dell'accesso carraio presente lungo il lato Est.

Si rileva inoltre che i due bassi fabbricati insistenti sul lotto a Ovest e a Nord del capannone non risultano censiti (vedasi capitolo "Regolarità edilizia").

A seguito della richiesta da parte del GE in data 07/02/2023 di provvedere ad approfondire il tema della mancata corrispondenza catastale del compendio pignorato, con l'ausilio di un esperto nell'analisi e nella redazione di rilievi topografici geom. Piercarlo Roasio, si è provveduto ad eseguire i rilievi e gli accertamenti necessari che hanno confermato l'errata posizione in mappa del fabbricato principale. In particolare dalla Relazione Topografica del tecnico ausiliario è emerso che:

- il fabbricato in esame risulta traslato mediamente di mt 4,70 in direzione sud e 4,80 mt in direzione ovest, confermando quanto già sommariamente rilevato dal sottoscritto in fase di primo accertamento. Tali scostamenti sono superiori ai limiti previsti dalla circolare della Direzione generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali n. 5/1989;
- la tettoia a copertura della rampa di accesso al piano interrato posta lungo il prospetto est del fabbricato non è inserita sulla mappa catastale.

Ai fini della regolarità catastale si è quindi proceduto alla redazione di un atto di aggiornamento per il riposizionamento del fabbricato sulla mappa del Catasto Terreni (Tipo Mappale prot. n. CN0102173 del 30/08/2023). Tale variazione non ha invece interessato la tettoia a copertura della rampa, essendo attualmente abusiva (vedasi capitolo "Regolarità edilizia") e si rimanda l'inserimento in mappa con il relativo censimento al Catasto Fabbricati a pratica di Sanatoria inoltrata ed assentita dalla commissione edilizia comunale.

Lo stesso vale per le variazioni al Catasto Fabbricati delle attuali schede catastali con il contestuale inserimento della rampa coperta, anch'esse subordinate alla presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria e quindi eseguibili solo a permesso rilasciato (vedasi capitolo "Regolarità Edilizia").

Infine i due bassi fabbricati esistenti risultano abusivi e quindi non censibili ed oggetto di demolizione (vedasi capitolo "Regolarità Edilizia").

PATTI

Ai fini della presente perizia si ritiene utile allegare atto di compravendita rogito notaio Michele Testa rep. n. 34.671 del 27/09/2018 e la scrittura privata preliminare di vendita del 18/04/2018 richiamata dallo stesso e registrata ad Alba in data 26/04/2018 al n. 681 serie 3.a, relativi alla vendita effettuata dalla parte esecutata ditta **** Omissis **** a favore del sig. **** Omissis **** del fabbricato residenziale insistente sulla particella 330, confinante con il lotto in oggetto.

In particolare sulla scrittura privata citata vengono stabiliti patti, condizioni e servitù di accesso riguardanti l'immobile oggetto di perizia, in merito a:

- servitù di passaggio per accesso al lotto in oggetto e patti inerenti la delimitazione della strada privata di accesso di uso comune;
- patti relativi alla demolizione del basso fabbricato abusivo posto sul confine Nord del lotto in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo è stato possibile eseguire l'ispezione visiva dell'immobile, sia internamente che esternamente. Gli immobili versano in stato di abbandono e l'accesso agli stessi è impedito per l'apposizione di lucchetti a chiusura dei locali ispezionati in data 16/06/22, come risulta dal relativo verbale.

Le condizioni manutentive generali sono DISCRETE, ancorché resti da verificare la situazione impiantistica in quanto va verificata la rispondenza alla normativa vigente.

Si evidenzia dall'esame visivo una evidente crepa da cielo a terra presente sulla muratura perimetrale dell'angolo Nord/Ovest del Corpo C dovuta presumibilmente a cedimento statico.

PARTI COMUNI

Il fabbricato risulta attualmente composto da due unità immobiliari indipendenti (Foglio 43 n. 241 sub. 1 e sub. 2). L'area cortilizia su cui insiste l'immobile, ancorché non individuata catastalmente come Bene Comune Non Censibile e non essendo presente agli atti catastali un Elaborato Planimetrico, è da considerarsi di uso comune. Attualmente la stessa è adibita in parte a camminamenti e parcheggi, in parte a deposito scoperto di materiali, in parte a verde.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'intero complesso ha accesso dalla via pubblica tramite una strada privata chiusa da un cancello carraio, in comune con altro fabbricato residenziale (Foglio 43 n. 330), che in origine era della stessa proprietà, ma che è stato venduto prima della presente procedura esecutiva.

Tale servitù è già citata nell'atto di provenienza (atto di donazione a rogito notaio Zavattaro del 16/08/1978 citato nell'atto di provenienza) ed è inoltre ripresa e meglio individuata nel successivo atto di compravendita del fabbricato insistente sulla particella n. 330 rogito notaio Michele Testa rep. n. 34671 del 27/09/2018, il quale richiama tutti i patti e le condizioni contenuti nel contratto preliminare del 13/04/2018 registrato in data 26/04/2018 presso AE di Alba al n. 681 serie 3.a.

Si allega alla presente perizia tale scrittura privata al fine di una più chiara individuazione della servitù in oggetto e dei relativi patti intercorsi tra la parte debitrice e l'acquirente del fabbricato confinante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive:

- *Fondazioni*: non visionate;
- *Esposizione*: libero su quattro lati;
- *Altezza interna utile*: vedasi descrizione capitolo "Consistenza";
- *Strutture verticali, solai e pareti esterne*:

CORPO A: struttura in cemento armato, costruita per la parte interrata e primo piano fuori terra in edilizia tradizionale, mentre la struttura portante della parte in elevazione è in cemento armato prefabbricato con tamponamenti in muratura eseguita con lavorazione a faccia vista per la parte esterna e rifinita con intonaco al civile per la parte interna.

CORPO B: struttura in cemento armato di tipo tradizionale, con accesso al piano interrato tramite rampa esterna coperta con struttura metallica e sovrastante manto di copertura in lastre in fibrocemento.

CORPO C: struttura portante in ferro e tamponamenti perimetrali in laterizio eseguito con lavorazione a faccia vista per la parte esterna e intonacati nella parte interna;

- *Copertura e manti di copertura*:

CORPO A: copertura in cemento armato prefabbricato; manto di copertura non visionabile; gronde, falde e tubi pluviali in lamiera preverniciata;

CORPO B: copertura in cemento armato prefabbricato; manto di copertura non visionabile; gronde, falde e tubi pluviali in lamiera preverniciata;

CORPO C: copertura in struttura metallica e manto di copertura in pannelli di lamiera coibentati; falde in lamiera preverniciata;

- *Pareti interne*: muratura intonacata a civile;

- *Pavimentazione interna*: battuto in cemento liscio per i locali produttivi; piastrelle in ceramica per zona uffici;

- *Infissi interni ed esterni*: serramenti esterni metallici di tipo industriale con specchiatura in vetro per i locali produttivi; serramenti in legno con vetrocamera per la zona uffici; porte interne in legno tamburato verniciato di tipo commerciale;

- *Impianti tecnologici*: la parte impiantistica è di tipo industriale a vista, del tipo in uso per tale attività. È stata reperita unicamente la Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico del Corpo C redatta dalla ditta Costamagna Giovenale di Cherasco in data 30/09/1991. Non è stato possibile appurarne l'effettivo funzionamento e restano da verificare eventuali collegamenti alla fognatura comunale e all'acquedotto, oltre alla presenza di un pozzo privato ed alla necessità di un adeguamento normativo impiantistico. Si rileva inoltre la presenza di un montacarichi nel Corpo A che collega il piano interrato con il piano primo, per tutta la parte impiantistica è da verificare il corretto funzionamento.

- *Area cortilizia*: risulta per la porzione lato Sud e lato Est utilizzata per parcheggio, camminamenti e deposito materiali, sistemata con un battuto di cemento liscio; la restante parte è lasciata a verde.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente in stato di abbandono. Nei vari locali sono ancora presenti arredi, attrezzature, cisterne e materiali vari presumibilmente di proprietà della ditta esecutata.

La presente valutazione considera l'immobile come LIBERO al decreto di trasferimento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1978 al 14/01/1994	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Zavattaro G.	16/10/1978	62089	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1994 al 24/03/2001	**** Omissis ****	Ufficio Registro Bra	06/11/1978	1883	167
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Catalano Maddalena	14/01/1994	29622	3876
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mondovì	02/02/1994	598	558
		Registrazione			
Dal 24/03/2001	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Mondovì	02/02/1994	399	
		Atto mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Catalano Maddalena	24/03/2001	40317	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mondovì	02/04/2001	2155	1718
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

L'immobile originariamente in piena proprietà dei sigg. **** *Omissis* **** (a far data dal 16/10/1978 in forza di atto rogito notaio Zavattaro G. rep. n. 62.089 registrato a Bra il 06/11/1978 al n. 1883 vol. 167) e stato acquistato dalla ditta **** *Omissis* **** con atto di compravendita rogito notaio Catalano Maddalena in data 14/01/1994 rep. n. 29622/3876 (trascritto a Mondovì il 02/02/1994 RG n. 598, RP n. 558).

Successivamente in data 24/03/2001 con atto rogito notaio Catalano Maddalena rep. n. 40317 la ditta acquirente modificava la denominazione della ragione sociale in **** *Omissis* ****.

Si allega alla presente perizia copia atto rogito notaio Catalano Maddalena del 14/01/1994 rep. n. 29622/3876 quale titolo di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 21/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Mondovì il 06/04/2011
Reg. gen. 2821 - Reg. part. 374
Quota: 1/1
Importo: € 940.000,00
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Capitale: € 470.000,00
Spese: € 420.650,00
Interessi: € 49.350,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: notaio Vicinelli Marco
Data: 31/03/2011
N° repertorio: 63196
N° raccolta: 18595

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mondovì il 23/11/2020
Reg. gen. 7548 - Reg. part. 6004
Quota: 1/1
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente (PRGC approvato come Variante Parziale n. 19/R con DCC n. 4 del 01/02/2022), il lotto pignorato ricade per una superficie di circa 4.004 mq in zona "Aree industriali e artigianali esistenti" perimetrata come lotto con lettera D e normata dall'art. 7.2 delle NTA. La restante parte dell'area cortilizia posta lungo il confine Nord/Ovest ricade in zona "Aree produttive agricole" normata dall'art. 8.1 delle NTA.

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

- Vincolo paesaggistico ambientale (fasce fluviali) (art. 11.2 NTA);
- Vincolo idrogeologico (art. 11.1 NTA) in Classe II Settori caratterizzati da moderata pericolosità geologica e solo parzialmente in Classe IIIa1 Settori ineditati ad elevata pericolosità geologica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In base alle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune di Cherasco (CN), il fabbricato oggetto della presente relazione è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 1654 del 12/12/1977 per "Costruzione di fabbricato agricolo ad uso cantina con annessa abitazione";
- Concessione Edilizia n. 210/87 del 15/06/1989 per "Ampliamento di fabbricato produttivo esistente";
- Autorizzazione Edilizia n. 94/019 del 23/03/1994 per "Installazione tettoia in ferro smontabile uso ricovero prodotti";
- Concessione Edilizia n. 94/241 del 18/08/1995 per "Costruzione locale uso deposito in ampliamento a complesso produttivo esistente";
- Denuncia Inizio Attività n. 282/2004 del 03/12/2004 per "Opere interne e modifica apertura esterna in fabbricato produttivo uso cantina";
- Denuncia Inizio Attività n. 225/2005 del 21/07/2005 per "Opere interne in fabbricato produttivo uso cantina, variante alla Dia prot. n. 282 del 03/12/2004 per opere non eseguite".

Si rileva che è stata reperita unicamente per il Corpo B autorizzato con Concessione Edilizia n. 210/87 l'Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 10/12/1991.

In riferimento al basso fabbricato posto lungo il confine Nord è invece stato reperito il seguente provvedimento edilizio:

- Concessione Edilizia n. 90/189 del 23/10/1990 per "Costruzione fabbricato uso deposito attrezzi".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

A seguito dei rilievi eseguiti e del raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati dei provvedimenti assentiti sopra citati il fabbricato risulta DIFFORME rispetto a quanto assentito.

Si evidenziano le seguenti difformità:

CORPO A, B e C

- così come già relazionato nel capitolo "Dati catastali" il fabbricato in esame risulta traslato mediamente di mt 4,70 in direzione sud e 4,80 mt in direzione ovest rispetto a quanto indicato in concessione;

CORPO B

- esecuzione di scala interna di collegamento tra piano interrato e piano rialzato;
- ripartizione interna del piano interrato con creazione di due locali ad uso sgombero;
- altezza piano interrato nello stato di fatto pari a mt 2,55, maggiore rispetto a quella assentita con Concessione n. 210/87 pari a mt 2,30;
- copertura della rampa di accesso al piano interrato attraverso una tettoia. **Inoltre dai rilievi eseguiti emerge che la stessa risulta insistere parzialmente sulla proprietà limitrofa (particella n. 412).**

CORPO C

- altezza massima interna nello stato di fatto pari a 4,80 mt inferiore a quanto indicato in Concessione n. 94/241 pari a 5,50 mt.

Ai fini della Regolarità Edilizia del **fabbricato principale (Corpo A, B e C)**, le difformità rilevate possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR n. 380/2001: "In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, (...), il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda". La condizione per il rilascio del cosiddetto "accertamento di conformità" è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (cosiddetta "doppia conformità").

A tal proposito, in merito alla posizione accertata dai rilievi eseguiti, è da rilevare che:

- la reale posizione del fabbricato è da considerarsi variante non sostanziale visto che la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, è inferiore al 50% (ai sensi lettera d, art. 6, L.R. n. 19 del 08/07/1999);
- la distanza tra il fabbricato esistente e l'esatta posizione del profilo stradale rilievo della strada comunale frazione San Giovanni posta lungo il confine sud del lotto risulta pari a circa mt 18,90 contenuta nei limiti previsti dall'attuale Regolamento Edilizio comunale (art. 2.6, comma 12 - distanza minima ammessa pari a 5 mt);
- allo stesso modo, a seguito dell'accesso agli atti comunali per il reperimento del Piano di Fabbricazione vigente alla data di edificazione del fabbricato, la distanza tra il fabbricato esistente e la strada comunale frazione San Giovanni risulta contenuta anche nei limiti che erano previsti dalle NTA del Piano di Fabbricazione n. 21807/URB del 10/03/1971 (art. 44 - distanza minima ammessa pari alla larghezza della sede stradale maggiorata di 5 mt).

In ordine ai costi necessari per tale regolarizzazione:

- Per quanto attiene l'**Accertamento di Conformità per le opere interne ed il diverso posizionamento nel lotto**, si ritiene ipotizzabile prevedere una sanzione pari al doppio del minimo cioè pari a $(€ 516,00 \times 2) = \mathbf{€ 1.032,00}$;
- Rilevato che il fabbricato ricade in zona è soggetta a Vincolo Paesaggistico e che le opere eseguite in difformità non hanno comportato aumenti di superficie coperta e/o di volume (ai sensi dell'art. 167 del DLgs n. 42/2004) si dovrà preliminarmente inoltrare una pratica di **Compatibilità Paesaggistica in Sanatoria** che comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al beneficio ricevuto (ai sensi comma 5 art. 167 DL n. 42/2004). Allo stato attuale si ritiene che non sia stato ottenuto alcun vantaggio di rilievo derivante dallo spostamento effettuato e pare quindi opportuno imputare una sanzione pari a doppio del minimo quantificabile in **€ 1.032,00**;
- le **Spese professionali** per la Pratiche Edilizie in Sanatoria (preventivamente quantificate in € 3.250,00) e per le pratiche di Variazione catastale al Catasto Fabbricati volte all'aggiornamento delle schede catastali (preventivamente quantificate in € 2.000,00), comprensive di IVA, CN, esposti e anticipazioni, possono essere prudenzialmente quantificate in complessivi **€ 5.250,00**

Tali spese per un totale di € 7.314,00 resteranno a carico dell'aggiudicatario, per cui vengono portate in detrazione alla valutazione dell'immobile.

In riferimento alla **tettoia di copertura della rampa di accesso al piano interrato del Corpo B** che non è assentata da alcun provvedimento edilizio, risulta fuori dalla fascia di rispetto del vincolo paesaggistico (Galasso) ed in teoria la possibilità di una sanatoria sarebbe possibile, a condizione che vi sia l'intervento contestuale della proprietà confinante, in quanto una parte di tale rampa e della relativa copertura **insiste** su tale proprietà (particella 412). **In caso di sanatoria gli oneri da corrispondere per l'ampliamento volumetrico sono di circa €/mc 12,00 per circa 150 mc, da raddoppiare trattandosi di sanatoria, per un importo di circa € 3.600,00. A tale somma va aggiunta la pratica edilizia per ulteriori € 2.400,00 e la pratica di variazione catastale per € 1.500,00, raggiungendo un totale di € 7.500,00. Il costo così stimato sarà da detrarre dal valore di perizia. Naturalmente la previsione è di larga massima e si richiama quanto indicato nel capitolo "Riserve e particolarità da segnalare".**

Per quanto concerne il **basso fabbricato posto sul confine Nord**, lo stesso è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 90/189, ma nello stato di fatto è stato realizzato con dimensioni e posizionamento totalmente difforni. Dai rilievi di inquadramento eseguiti risulta edificato a cavallo delle particelle n. 241 (Lotto 1), n. 317 (Lotto 2) e n. 414 (appartenente ad altra ditta), in area soggetta a vincolo paesaggistico (Galasso) e quindi **NON SANABILE**. Lo stesso inoltre risultava già citato nel contratto di preliminare di vendita del 18/04/2018 (registrato ad Alba il 26/04/2018 al n. 681 serie 3.a) e richiamato dall'atto rogito notaio Michele Testa rep. n. 34.671 del 27/09/2018 (atto di compravendita tra la parte debitrice e l'acquirente del fabbricato residenziale insistente sulla particella 330). In particolare al punto 16) si indicava testualmente *"il promissario acquirente si impegna e si obbliga a proprie cure e spese a demolire la legnaia/ricovero attrezzi abusiva insistente sul mappale 337 (ora n. 414), a decorrere dal rogito notarile non avendo più nulla da richiedere o pretendere in riferimento a detto ricovero attrezzi abusivo, dalla parte venditrice, dall'agenzia immobiliare o da chicchessia"*.

Ai fini della presente perizia quindi il basso fabbricato non viene considerato e non vengono eseguite ulteriori deduzioni al valore di stima in quanto lo stesso dovrà essere demolito dalla proprietà confinante come da scrittura privata sopra citata.

In merito al **basso fabbricato posto lungo il lato Ovest** del corpo principale, lo stesso non risulta assentato con alcun provvedimento edilizio. Ricadendo in area soggetta a vincolo Paesaggistico (Galasso), lo stesso **NON PUO' ESSERE SANATO ed occorrerà provvedere alla sua rimozione a cura e spese della parte aggiudicataria. Per la presenta valutazione tale spesa di regolarizzazione stimabile in € 500,00 viene portata in detrazione al valore di stima.**

Trattandosi fabbricato produttivo artigianale/industriale appartenente a una delle categorie di cui all'art. 3, comma terzo, lettera b del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., così come rientra nella categoria della lettera c) di cui all'art. 2, comma 5 della Legge Regionale n. 13 del 28/05/2007 ed alla relativa disposizione attuativa. Non si rende quindi necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e quindi non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - frazione San Giovanni

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo incolto/boscato di forma irregolare, posto lungo una scarpata esposta a Nord/Ovest, in frazione San Giovanni del comune di Cherasco (CN) ed avente una superficie catastale di mq 2.270 mq (pari a 0,60 Giornate Piemontesi).

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)

Per quanto riguarda il Lotto 2 costituito dall'appezzamento censito al Catasto Terreni del comune di Cherasco (CN) al Foglio n. 43 Particella n. 314, si rileva che alla data odierna risulta ancora intestato alla ditta ** *Omissis* ****. Contrariamente a quanto avvenuto per i beni del Lotto 1 (Foglio 43 n. 241 sub. 1 e 2) lo stesso non risulta volturato alla ditta **** *Omissis* **** (ditta esecutata avente la medesima part. IVA) a seguito del mutamento di denominazione/ragione sociale di cui all'atto rogito notaio Catalano Maddalena rep. n. 40317 del 24/03/2011.**

CONFINI

Con riferimento all'estratto di mappa catastale le coerenze, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, sono: foglio 43 particella 232, 235, 236, 237, 414, 241 e strada comunale frazione San Giovanni (censita con particella 228).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2270,00 mq	2270,00 mq	1,00	2270,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				2270,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Durante le operazioni peritali è stato effettuato il sopralluogo presso l'appezzamento in oggetto, ma stante l'impervietà del lotto non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica di tutti i confini. Lo stesso è formato da un'unica particella avente una superficie catastale di 2.270 mq (pari a 0,60 Giornate Piemontesi).

Pur confinando con la strada comunale lungo il lato Ovest, attualmente l'accesso al fondo avviene attraverso una strada privata comune insistente su altra proprietà (particelle 330 e 412) e successivamente attraverso il Lotto 1 (particella 241) confinante lungo il confine Sud.

L'accesso diretto dalla strada comunale resta da verificare in quanto il terreno confinante è costituito da una scarpata. Occorreranno accertamenti più approfonditi al fine di valutare l'effettiva possibilità di accesso da tale confine.

Dai rilievi di inquadramento eseguiti risulta edificato a cavallo delle particelle n. 241 (Lotto 1), n. 317 (Lotto 2) e n. 414 (appartenente ad altra ditta) un basso fabbricato. Come meglio relazionato nel capitolo "Regolarità edilizia" lo stesso è abusivo, non può essere sanato e deve essere rimosso. Non viene quindi considerato ai fini della presente valutazione.

Si rileva inoltre che NON sono state effettuate indagini geologiche, né verifiche di salubrità dei terreni, in quanto non specificatamente previste dall'incarico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**Catasto Terreni comune di Cherasco (CN), Foglio 43 n. 317.**

Con Tipo di Frazionamento prot. n. 94882 del 16/10/1978 l'originaria particella n. 317 di mq 3818 veniva stralciata originando l'attuale particella n. 317 di mq 2270 (bosco alto di classe 2, RD € 2,93, RA € 0,47)

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

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
43	317				Bosco ad alto fusto	2	00 22 70 mq	2,93 €	0,47 €	

Corrispondenza catastale

Data l'impervietà del lotto non è stato possibile accedere all'interno dello stesso per eseguire rilievi planimetrici. Si rileva comunque la corrispondenza tra la qualità di coltura in catasto e quella esistente e **si è riscontrata la sostanziale regolarità catastale dell'immobile.**

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di terreno agricolo costituito da vegetazione di alto fusto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come già indicato al capitolo "Consistenza immobile", pur confinando con la strada comunale lungo il lato Ovest, attualmente l'accesso al fondo avviene attraverso una strada privata comune insistente su altra proprietà (particelle 330 e 412) e successivamente attraverso il Lotto 1 (particella 241) confinante lungo il confine Sud. L'accesso diretto dalla strada comunale attualmente non risulta agevole né verificato in quanto accesso difficoltoso per la presenza di una scarpata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno agricolo in oggetto presenta le seguenti caratteristiche:

- coltura: bosco di alto fusto;
- caratteristiche terreno: terreno posto su scarpata esposta a Nord-Ovest;
- altezza s.l.m.: 288 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero.

La presente valutazione considera l'immobile come LIBERO al decreto di trasferimento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1978 al 14/01/1994	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Zavattaro G.	16/10/1978	62089	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Bra	06/11/1978	1883	167
Dal 14/01/1994	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	notaio Catalano Maddalena	14/01/1994	29622	3876
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Mondovì	02/02/1994	598	558
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro di Mondovì	02/02/1994	399	

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.

Il terreno originariamente in piena proprietà dei sigg. **** *Omissis* **** (a far data dal 16/10/1978 in forza di atto rogito notaio Zavattaro G. rep. n. 62.089 registrato a Bra il 06/11/1978 al n. 1883 vol. 167) e stato acquistato dalla ditta **** *Omissis* **** con atto di compravendita rogito notaio Catalano Maddalena in data 14/01/1994 rep. n. 29622/3876 (trascritto a Mondovì il 02/02/1994 RG n. 598, RP n. 558).

Si rileva che in data 24/03/2001 con atto rogito notaio Catalano Maddalena rep. n. 40317 la ditta acquirente modificava la denominazione della ragione sociale in **** *Omissis* **** (mantenendo lo stesso numero di partita IVA), ma la nota di trascrizione dell'atto (RG n. 2155, RP n. 1718 del 02/04/2001) non riporta nella sezione degli immobili interessati l'appezzamento in oggetto (CT Foglio 43 n. 317).

Si allega alla presente perizia copia atto rogito notaio Catalano Maddalena del 14/01/1994 rep. n. 29622/3876 quale titolo di provenienza.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 21/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Mondovì il 06/04/2011
Reg. gen. 2821 - Reg. part. 374
Quota: 1/1
Importo: € 940.000,00
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Capitale: € 470.000,00
Spese: € 420.650,00
Interessi: € 49.350,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: notaio Vicinelli Marco
Data: 31/03/2011
N° repertorio: 63196
N° raccolta: 18595

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mondovì il 23/11/2020
Reg. gen. 7548 - Reg. part. 6004
Quota: 1/1
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente (PRGC approvato come Variante Parziale n. 19/R con DCC n. 4 del 01/02/2022), il lotto pignorato ricade per una superficie di circa 2.175 mq in zona "Aree produttive agricole" normata dall'art. 8.1 delle NTA. La restante superficie di 95 mq posta lungo il confine Est ricade in zona "Aree industriali e artigianali esistenti" perimetrata come lotto con lettera D e normata dall'art. 7.2 delle NTA.

Il terreno inoltre risulta perimetrato all'interno dei seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico ambientale (fasce fluviali) (art. 11.2 NTA);
- Vincolo idrogeologico (art. 11.1 NTA) in Classe II Settori caratterizzati da moderata pericolosità geologica e solo parzialmente in Classe IIIa1 Settori ineditati ad elevata pericolosità geologica.

Si precisa che ai fini della presente valutazione, stante l'esigua superficie avente destinazione artigianale, il lotto verrà valutato come agricolo.

Si allega alla presente perizia il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Cherasco (CN) in data 03/10/2022.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In riferimento al basso fabbricato posto lungo il confine Sud/Est del lotto è stato reperito il seguente provvedimento edilizio:

- Concessione Edilizia n. 90/189 del 23/10/1990 per "Costruzione fabbricato uso deposito attrezzi".

Dai rilievi di inquadramento eseguiti il basso fabbricato in risulta edificato a cavallo delle particelle n. 241 (Lotto 1), n. 317 (Lotto 2) e n. 414 (appartenente ad altra ditta), in area soggetta a vincolo paesaggistico (Galasso) e quindi **NON SANABILE**. Lo stesso inoltre risultava già citato nel contratto di preliminare di vendita del 18/04/2018 (registrato ad Alba il 26/04/2018 al n. 681 serie 3.a) e richiamato dall'atto rogito notaio Michele Testa rep. n. 34.671 del 27/09/2018 (atto di compravendita tra la parte debitrice e l'acquirente del fabbricato residenziale insistente sulla particella 330). In particolare al punto 16) si indicava testualmente *"il promissario acquirente si impegna e si obbliga a proprie cure e spese a demolire la legnaia/ricovero attrezzi abusiva insistente sul mappale 337 (ora n. 414), a decorrere dal rogito notarile non avendo più nulla da richiedere o pretendere in riferimento a detto ricovero attrezzi abusivo, dalla parte venditrice, dall'agenzia immobiliare o da chicchessia"*.

Come già indicato per il Lotto 1, ai fini della presente perizia quindi il basso fabbricato non viene considerato e non vengono eseguite ulteriori deduzioni al valore di stima in quanto lo stesso dovrà essere demolito dalla proprietà confinante come da scrittura privata sopra citata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di terreno agricolo; il caso non sussiste.

Viste le caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, il sottoscritto CTU ritiene opportuno formare DUE LOTTI distinti.

LOTTO 1: Bene n. 1 - capannone ad uso cantina

LOTTO 2: Bene n. 2 - terreno agricolo

In merito al regime fiscale di vendita per quanto riguarda il Lotto 1 si configurano due casi:

- Fabbricato strumentale venduto da impresa non costruttrice senza esercizio di opzione IVA: IVA esente; imposta registro € 200,00; imposta ipotecaria 3% (con minimo di € 200,00); imposta catastale 1% (con minimo di € 200,00); imposta di bollo € 230,00; tasa ipotecaria € 35,00; voltura catastale € 55,00;
- Fabbricato strumentale venduto da impresa non costruttrice con opzione in atto per l'applicazione dell'IVA: IVA 22% (con inversione contabile se l'acquirente è soggetto passivo IVA); imposta registro € 200,00; imposta ipotecaria 3% (con minimo di € 200,00); imposta catastale 1% (con minimo di € 200,00); imposta di bollo € 230,00; tasa ipotecaria € 35,00; voltura catastale € 55,00.

In merito al regime fiscale di vendita per quanto riguarda il Lotto 2 si configurano tre casi:

- Terreno agricolo venduto da impresa ad imprenditore agricolo professionale (senza agevolazioni ppc): Imposta di registro 9% (con un minimo di € 1.000,00); Imposta ipotecaria € 50,00; Imposta catastale € 50,00; Imposta di bollo esente; Tassa ipotecaria: esente; Voltura catastale: esente;
- Terreno agricolo venduto da impresa a soggetto diversa da imprenditore agricolo professionale: Imposta di registro 12% (con un minimo di € 1.000,00); Imposta ipotecaria € 50,00; Imposta catastale € 50,00; Imposta di bollo esente; Tassa ipotecaria: esente; Voltura catastale: esente;
- Terreno agricolo venduto da impresa con agevolazioni ppc: Imposta di registro € 200,00; Imposta ipotecaria € 200,00; Imposta catastale 1% (con un minimo di € 200,00); Imposta di bollo: esente; Tassa ipotecaria: € 35,00; Voltura catastale: € 55,00.

METODO DI STIMA

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 i seguenti metodi di Stima:

- Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach (MCA))
- Metodo Finanziario (Income Capitalization Approach)
- Metodo del Costo (Cost Approach)

Il "Metodo del Confronto di Mercato" (MCA) è il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, 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.

Questo sistema presuppone che vi sia un mercato attivo, dal quale attingere dei comparabili, ai quali

rapportare l'immobile oggetto di stima.

Nel caso della presente stima si è in presenza di un mercato ristretto, mancante di transazioni, stante soprattutto la specificità dell'immobile oggetto di stima (trattandosi di fabbricato adibito a cantina di vinificazione) e nonostante le ricerche effettuate non è stato possibile trovare dei comparabili da utilizzare che fossero simili per tipologia e destinazione a quello oggetto di intervento.

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, avuto riguardo del fatto che lo stesso, come già detto, presenta carattere di non ordinarietà in rapporto alla destinazione d'uso, stante la specificità dell'immobile, non appare percorribile l'utilizzazione del criterio di stima del valore di mercato, che sarebbe stato quello più appropriato in relazione allo scopo della stima.

Di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite di immobili simili, considerando anche che nella porzione di territorio in questione (Frazione San Giovanni di Cherasco) il mercato immobiliare a destinazione "produttiva" è sostanzialmente inesistente; dunque, sull'immobile in esame, non sono al momento ipotizzabili trasformazioni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Il "**Metodo Finanziario**" comprende i procedimenti di capitalizzazione del reddito che determinano il valore di mercato di un immobile considerando la capacità dello stesso di generare del reddito.

Esso si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso un saggio di capitalizzazione.

Nel caso della presente stima non si è in grado di determinare un reddito documentabile al quale ricondurre il procedimento di capitalizzazione stante la specificità dell'immobile oggetto di stima.

Il "**Metodo del Costo**" è il procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Il principio su cui si fonda il "Metodo del Costo" afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito, che presenta la stessa utilità funzionale; il compratore è invece disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

Il "Metodo del Costo di ricostruzione deprezzato" riguarda in particolare gli immobili a destinazione speciale, con un ridotto mercato e per i quali non siano utilizzabili il "Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach)" o il "Metodo Finanziario (Income Capitalization Approach)", come nel caso della presente stima.

Esso si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

In effetti il potenziale acquirente opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.

La Stima del Terreno Edificato

Il valore del terreno edificato è il valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione (che è, poi, il costo della demolizione). Può essere stimato con il metodo del confronto (Market Comparison Approach) se abbiamo a disposizione dei dati di confronto certi ed attendibili.

Diversamente, come nel nostro caso, può essere rapportato al valore del fabbricato costruito con un rapporto di complementarità pari al 10%.

Il Costo di Ricostruzione.

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta in passato rappresenta la somma delle spese che, alla data della stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'uguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione, comprende i costi tecnici di costruzione, ovvero i costi diretti (costo di costruzione opere edilizie edificio e costo opere edilizie sistemazione aree scoperte), i costi indiretti (oneri di urbanizzazione, oneri professionali, costi allacciamenti servizi, spese generali, spese commercializzazione), gli oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti e l'utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

Per quanto riguarda le altre spese, vanno considerati i costi sostenuti per l'esecuzione dei muretti di recinzione, nonché la sistemazione dell'area cortilizia antistante il fabbricato.

A fronte di quanto sopra, viene quindi determinato il Costo di Costruzione a nuovo dell'edificio oggetto di stima, al quale deve essere applicato il deprezzamento lineare dovuto alla vetustà derivato dall'uso, e dall'obsolescenza funzionale ed economica.

Rilevato che l'immobile oggetto di stima è stato oggetto negli anni passati di interventi di ampliamento e che lo stesso è attualmente in disuso e in stato di completo abbandono, si può stabilire un grado di vetustà medio riferibile all'epoca di costruzione e agli ampliamenti susseguitisi nel tempo.

Il Deprezzamento

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre fattori principali:

1. Obsolescenza fisica (Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso.
2. Obsolescenza funzionale (Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti.
3. Obsolescenza economica, che è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo.

Per quanto riguarda la valutazione del Lotto 1 è stato quindi applicato il "Metodo del costo di ricostruzione deprezzato", mentre per il Lotto 2 sono state utilizzati i valori OMI pubblicati dall'agenzia del territorio.

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Capannone ubicato a Cherasco (CN) - frazione San Giovanni n. 41**

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 241, Sub. 1, Categoria D7

al Catasto Terreni - Fg. 43, Part. 241, Sub. 2, Categoria D7

- Fg. 43, Part. 241, Qualità Ente Urbano

Sulla scorta dei conteggi riportati nell'allegato prospetto di calcolo con "Metodo del Costo di ricostruzione deprezzato", il sottoscritto può attestare che il più provabile prezzo di vendita dell'immobile in questione è pari a complessivi € 154.696,29 per un valore unitario di €/mq 235,10.

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 rilevabili dal capitolo "Regolarità Edilizia" (pari a € 14.814,00) e le spese per la rimozione del basso fabbricato non autorizzato così come descritta nel capitolo "Regolarità Edilizia" (pari a € 500,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Cherasco (CN) - frazione San Giovanni n. 41	658,00 mq	235,10 €/mq	€ 154.696,29	100,00%	€ 154.696,29
VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO					€ 154.696,29
Deprezzamento per assenza garanzia visi e procedimento giudiziario (-10%)					- € 15.469,63
Deprezzamento per spese di regolarizzazione edilizia e catastale					- € 14.814,00
Deprezzamento per spese rimozione basso fabbricato abusivo					- € 500,00
Arrotondamento					- € 87,34
VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 1					€ 124.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cherasco (CN) - frazione San Giovanni**
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 317, Qualità Bosco ad alto fusto
 Trattandosi di terreno agricolo con assenza di mercato immobiliare, per la presente valutazione si fa riferimento al Valore Agricolo Medio ricavato dalle Tabelle OMI della provincia di Cuneo (annualità 2021) nella Regione Agraria n. 16 - Pianura tra Stura e Tanaro, che valuta i terreni condotti a Bosco d'alto fusto in 10.600,00 €/ha (pari ad € 1,06 al mq).
 Al valore di mercato così determinato viene effettuata in percentuale la deduzione dovuta alla procedura giudiziaria di vendita esecutiva (5%).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Cherasco (CN) - frazione San Giovanni	2270,00 mq	1,06 €/mq	€ 2.406,20	100,00%	€ 2.406,20
VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO					€ 2.406,20
Deprezzamento per assenza garanzia visi e procedimento giudiziario (-5%)					- € 120,31
Arrotondamento					€ 14,11
VALORE FINALE DI STIMA LOTTO 2					€ 2.300,00

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE FINALE DI STIMA

Identificativo corpo			Valori parziali di Stima	Valore finale di Stima
LOTTO 1	Bene N° 1 - Capannone Cherasco (CN) - frazione San Giovanni n. 41	CF F. 43 n. 241 Sub. 1	€ 111.200,00	€ 124.000,00
		CT F. 43 n. 241 Sub. 2	€ 12.800,00	
LOTTO 2	Bene N° 2 - Terreno Cherasco (CN) - frazione San Giovanni	CT F. 43 n. 317	€ 2.300,00	€ 2.300,00
VALORE FINALE DI STIMA COMPLESSIVO:				€ 126.300,00

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 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, e preliminarmente discusse con il Tecnico Comunale competente.

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 26/10/2023

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

ELENCO ALLEGATI

- ✓ 1) Ortofoto a colori
- ✓ 2) Documentazione fotografica
- ✓ 3) Estratto di mappa aggiornato Foglio 43
- ✓ 4) Visure catastali aggiornate
- ✓ 5) Schede catastali
- ✓ 6) Planimetria capannone Lotto 1 - scala 1:200
- ✓ 7a) Relazione topografica geom. Roasio Piercarlo
- ✓ 7b) Tipo mappale prot n. CN 0102173 del 30/08/2023
- ✓ 8a) Estratto PRGC vigente
- ✓ 8b) Estratto Piano di Fabbricazione 1971
- ✓ 9) Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ 10) Provvedimenti edilizi rilasciati
- ✓ 11) Autorizzazione di agibilità
- ✓ 12) Di.Co. impianto elettrico
- ✓ 13) Atto di provenienza
- ✓ 14) Documenti patti e condizioni
- ✓ 15) Schema valutazione Lotto 1
- ✓ 16) Schema valutazione Lotto 2
- ✓ 17) Aggiornamento visure ipotecarie
- ✓ 18) Verbale di accesso
- ✓ 19) Piano di vendita e formalità da cancellare
- ✓ 20) Attestazione invii perizia a debitori e creditori
- ✓ 21) Relazione di perizia epurata
- ✓ 22) Piano di vendita epurato