

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONI INNOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 182/2016

G.E.

DR. PASQUALE PERFETTI

promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

Intervenuti:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE S.C.

Contro:

IMMOBILI IN RODELLO (CN)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Arch. Maria Cristina MORTARA

SOMMARIO PERIZIA DI STIMA

PREMESSA.....	6	
QUESITO 1.....	6	
PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO, DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE DAGLI ATTI, DELLA DATA E DEL LUOGO DELLE OPERAZIONI PERITALI, CON INVITO AL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DELL'IMMOBILE PIGNORATO; PROVVEDA AD AVVERTIRE IL GIUDICE IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO ALL'IMMOBILE;.....		6
QUESITO 2.....	7	
VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. (ESTRATTO DEL CATASTO E CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE PIGNORATO EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, OPPURE CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI) SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI; PREDISPOGA, SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO); ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATI, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI) DI CUI ALL'ART. 30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, DANDO PROVA, IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA; ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) VERIFICANDO LA SERIE CONTINUA DI TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.; DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (P.E. OMESSA DENUNCIA DI SUCCESSIONE O SIMILI) ED I RELATIVI COSTI;.....		7
QUESITO 3.....	13	
IDENTIFICHI I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO CON PRECISAZIONE DEI DATI CATASTALI E DEI CONFINI E DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO INDICANDO DETTAGLIATAMENTE COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ, CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOI, SOFFITTE COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA, RISCALDAMENTO ECC.);.....		13
QUESITO 4.....	54	
INDICHI IL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE SE CONIUGATO ACQUISENDO L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO CON EVENTUALI ANNOTAZIONI MARGINALI PRESSO IL COMUNE OVE LO STESSO FU CELEBRATO;.....		54
QUESITO 5.....	54	
ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ: A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; C) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO, IN QUESTO CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO....		54
QUESITO 6.....	60	
PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE.....		60
QUESITO 7.....	63	

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	63
QUESITO 8:	67
INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ. IN CASO DI COSTRUZIONE REALIZZATA O MODIFICATA IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO — EDILIZIA, DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCONTRATI; IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.	67
QUESITO 9:	75
DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI; PROVVEDA, IN QUEST'ULTIMO CASO, ALLA LORO FORMAZIONE PROCEDENDO (SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE) ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI ED ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO; ALLEGHI, IN QUESTO CASO, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.	75
DICA SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA E PROCEDA, IN QUESTO CASO, ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI (PROCEDENDO OVE NECESSARIO ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI ED ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE) INDICANDO IL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI E TENENDO CONTO DELLE QUOTE DEI SINGOLI COMPROPRIETARI E PREVEDENDO GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO, PROCEDA, IN CASO CONTRARIO, ALLA STIMA DELL'INTERO ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ EVENTUALMENTE ANCHE ALLA LUCE DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 577 C.P.C., DALL'ART. 846 C.C. E DALLA L. 3 GIUGNO 1940, N. 1078.	76
QUESITO 11:	76
ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO O LA DETENZIONE DEL BENE EVIDENZIANDO SE ESSO HA DATA CERTA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, VERIFICHI SE RISULTANO REGISTRATI PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DEGLI ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.L. 21 MARZO 1978, N. 59, CONVERTITO IN L. 18 MAGGIO 1978, N. 191, QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA INDICHI LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL RELATIVO GIUDIZIO.	76
QUESITO 12:	77
OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.	77
QUESITO 13:	77
INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ, ACCERTI L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (SEGNALANDO SE GLI STESSI RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, OVVERO SARANNO CANCELLATI O RISULTERANNO NON OPPONIBILI AL MEDESIMO); RILEVI L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO.	77
QUESITO 14:	78

INFORMI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO, 78

IL CASO DI SPECIE NON RIENTRA NELLA CASISTICA DI CUI AL PRESENTE CAPO. 78

QUESITO 15. 78

DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE CON ESPRESSA E COMPIUTA INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA E ANALITICA DESCRIZIONE DELLA LETTERATURA CUI SI È FATTO RIFERIMENTO OPERANDO LE OPPORTUNE DECURTAZIONI SUL PREZZO DI STIMA CONSIDERANDO LO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE E COME OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA I SOLI CONTRATTI DI LOCAZIONE E I PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE AVENTI DATA CERTA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE DOVRÀ ESSERE RITENUTA OPPONIBILE NEI LIMITI DI 9 ANNI DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SE NON TRASCRITTA NEI PUBBLICI REGISTRI ED ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA SE DISPOSTA CON PROVVEDIMENTO SUCCESSIVO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, SEMPRE OPPONIBILE SE TRASCRITTA IN DATA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, IN QUESTO CASO L'IMMOBILE VERRÀ VALUTATO COME SE FOSSE UNA NUDA PROPRIETÀ); PROCEDA NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRATO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, 78

QUESITO 16. 87

PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O A IVA). NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE È SOGGETTO. 87

QUESITO 17. 88

ACCERTI IL PERITO SE L'EDIFICIO APPARTENGA O MENO AD UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO LETTERE A, B, C DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART. 1 DEL DECRETO LEGISLATIVO 26/11/2006 N. 311 LETTERE D, E, F E COME INTEGRATO DAL DECRETO 26 GIUGNO 2009 (LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI IN G. U. N. 158 DEL 10/07/2009) ALLEGATO A NUMERO 2 E QUINDI NON APPARTENGA AD UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 1 COMMA 5 DELLA LEGGE REGIONALE DEL PIEMONTE N. 13 DEL 28.05.2007 ED ALLA DISPOSIZIONE ATTUATIVA DELLA MEDESIMA DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE 4 AGOSTO 2009 N. 431/1965 (PUBBLICATA SUL B.U.R. 4° SUPPLEMENTO AL N. 31-07.08.2009) ALLEGATO A N. 52: 88

A. IMMOBILI RICADENTI NELL'AMBITO DELLA DISCIPLINA DEL DECRETO LEGISLATIVO 22.01.2004 N. 42, RECANTE IL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO, NEI CASI IN CUI IL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI IMPLICHEREBBE UNA ALTERAZIONE INACCETTABILE DEL LORO CARATTERE O ASPETTO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI CARATTERI STORICI O ARTISTICI; 88

B. FABBRICATI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E AGRICOLI NON RESIDENZIALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; 88

C. FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 METRI QUADRATI; 88

D. BOX, CANTINE, AUTORIMESSE, PARCHEGGI MULTIPIANO, LOCALI ADIBITI A DEPOSITI, STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI SE NON LIMITATAMENTE ALLE PORZIONI EVENTUALMENTE ADIBITE AD UFFICI ED ASSIMILABILI, PURCHÉ SCORPORABILI AGLI

EFFETTI DELL'ISOLAMENTO TERMICO, STRUTTURE TEMPORANEE PREVISTE PER UN MASSIMO DI SEI MESI, ALTRE STRUTTURE O EDIFICI ASSIMILABILI A QUELLI ELENCATI);	88
E. EDIFICI DICHIARATI INAGIBILI: SI CONSIDERANO INAGIBILI GLI EDIFICI CHE PRESENTANO UN LIVELLO DI DEGRADO FISICO SOPRAVVENUTO NON SUPERABILE CON INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (FABBRICATO DIROCCATO, PERICOLANTE, FATISCENTE);	89
F. EDIFICI CONCESSI IN LOCAZIONE ABITATIVA A CANONE VINCOLATO O CONVENZIONATO (ART. 17/20 LEGGE REGIONALE 28.03.1995 N. 46 E ART. 1 E SEGUENTI LEGGE 09.12.1998 N. 431).	89
PREDISPONGA L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA SE ABILITATO. IN CASO NEGATIVO È AUTORIZZATO A FARSELO RILASCIARE DA PROFESSIONISTA REGOLARMENTE ISCRITTO NELL'ELENCO DELLA REGIONE PIEMONTE, CON COSTO DA RIFONDERE PREVIA VERIFICA DELLA SUA CONGRUITÀ.	89
ELENCO ALLEGATI	91

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Pasquale Perfetti, con proprio provvedimento del 27.06.2017, nominava la sottoscritta MORTARA Arch. Maria Cristina P., libero professionista con studio in Asti Via F. Crispi n.1, regolarmente iscritta all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti e all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Asti al Numero di posizione 226, in qualità di consulente tecnico d'ufficio nella procedura in epigrafe.

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto, la sottoscritta esperiva vari accertamenti e rilievi in loco, procedendo;

- ad esaminare gli atti depositati ed i documenti allegati,
- ad effettuare prime ispezioni ipotecarie e visure per constatare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.
- all'esatta individuazione dell'immobile oggetto della procedura esecutiva,
- ad eseguire rilievi verificando dimensioni, caratteristiche tecnico costruttive,
- alla constatazione dello stato manutentivo e conservativo,
- ad effettuare le necessarie ricerche presso gli uffici competenti e ad esaminare la documentazione recepita,
- ad effettuare indagini sulla situazione e condizione di mercato, per immobili aventi caratteristiche simili o comparabili con l'immobile oggetto di valutazione, ponendosi così in grado di riferire in merito ai singoli quesiti posti dall'Ill.mo G.E., che si vanno di seguito ad elencare .

La scrivente CTU (di seguito indicata CTU), dopo aver prestato giuramento di rito, effettuate tutte le operazioni su elencate, si pregia di presentare relazione di consulenza tecnica a conclusione del mandato ricevuto.

Alla presente relazione sono allegate copie di documenti, tavole esplicative e documentazione fotografica alle quali la CTU farà riferimento .

QUESITO 1

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

La sottoscritta ha provveduto ad avvisare il debitore dell'incarico ricevuto inviando al Sig.
una raccomandata 1 con prova di consegna n. 05355021910-7 in

data 12.07.2017 (allegato 7) all'indirizzo di residenza risultante dagli atti, confermato da certificato contestuale rilasciato ai sensi art. 40 DPR 28/12/2000 N. 445 dal Comune di Rodello (CN) (allegato 8), con la quale ha anche comunicato la data del sopralluogo da effettuarsi presso gli immobili pignorati, pregando l'interessato di essere presente ed informando che, in caso di assenza, la scrivente avrebbe richiesto l'ausilio della forza pubblica, previa istanza di autorizzazione al Ill.mo G.E.

La raccomandata inviata è stata ritirata in data 13.07.2017 dal destinatario (allegato 7).

La CTU è stata contattata telefonicamente dall'avvocato del _____ per confermare l'appuntamento indicato.

In data 11 agosto 2017 alle ore 10:00, la sottoscritta si è recata presso gli immobili di proprietà del _____, situato nel Comune di Rodello d'Alba (CN) in Via San Rocco n° 54. Ha preso visione dei luoghi ed iniziato le operazioni di rilevamento metrico e fotografico (allegati 1, 2, 3, 4, 5 e 6), assistita da collaboratore professionista _____, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Asti, il tutto alla presenza dell'esecutato Verbale Accesso 01 (allegato 9).

Le operazioni di rilievo sono proseguite nel pomeriggio come da Verbale accesso n° 02 (allegato 10). Nel raffrontare la documentazione reperita presso gli uffici competenti allo stato dei luoghi si è riscontrata difformità per alcune delle quali era necessario effettuare un rilievo topografico pertanto si è anticipato al _____ la necessità di effettuare ulteriore sopralluogo coadiuvati anche da tecnici regolarmente iscritti all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Asti.

Come concordato in conclusione della seconda sessione di rilievo si è fissato telefonicamente il terzo appuntamento come da Verbale accesso n° 03 (allegato 11). La scrivente, coadiuvata _____, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Asti, dal _____ e dal _____ e dal _____ regolarmente iscritti all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti, in data 11 ottobre 2017, alla presenza del _____, ha completato i rilievi necessari per aggiornare la situazione agli atti dell'Agenzia del Territorio sia a Terreni che a Fabbricati in modo da rispondere compiutamente all'incarico ricevuto.

QUESITO 2

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla

base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

La CTU, recepiti e esaminati i documenti di rito, ne ha verificato la completezza ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.. Non risulta necessaria alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore pignorante in merito a certificazioni mancanti o inidonei.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, dedotte dalla Certificazioni rilasciate dall'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio provinciale di Alba prodotte

Soggetto e periodo richiesta:

Nato a _____, Codice Fiscale _____, sesso _____
 Trascrizioni e iscrizioni Contro dal 20.05.1996 al 07.07.2018
 Ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata.

Nota	F/C	Data pres.	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	18/10/2005	8316	5802
ISCRIZIONE	CONTRO	18/10/2005	8317	1608
TRASCRIZIONE	FAVORE	03/10/2008	7838	5557
TRASCRIZIONE	CONTRO	03/10/2008	7839	5558
Vendita di immobili in Rodello con impegno a favore beni oggetto della presente (all. 13)				
TRASCRIZIONE	FAVORE	03/10/2008	7840	5559
ISCRIZIONE	CONTRO	12/11/2008	8909	1630
TRASCRIZIONE	FAVORE	29/12/2008	10439	7473
Vendita di immobili in Rodello non oggetto di esecuzione (all. 14)				
ISCRIZIONE	CONTRO	24/09/2012	6414	824
TRASCRIZIONE	CONTRO	27/06/2016	4974	3822

La sottoscritta C.T.U. ha verificato i dati sopra esposti effettuando più ispezioni ipotecarie emesse dall'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Asti – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare. Ultima in ordine cronologico che conferma le precedenti in data 07/07/2018 - Protocollo Ispezione n. T28961 del 07/07/2018 (allegato 12) dalla quale è emerso che non è intervenuta alcuna variazione in data successiva al pignoramento e si è verificata così la serie di trascrizioni ex art. 265 C.C.

La CTU ha inoltre proceduto, ai fini della corretta identificazione del bene, all'acquisizione dei seguenti documenti:

- 1) Visura per soggetto n. T536 in data 07.07.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni e Fabbricati – nato a (allegato 15)
- 2) Estratto di mappa n. T550/2017 in data 07.07.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni relativo al Foglio 7 Particelle 417, 420, 619, 644, 646, 648 (allegato 16)
- 3) Estratto di mappa n. T633/2017 in data 07.07.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni relativo al Foglio 8 Particelle 278 (allegato 17)
- 4) Estratto di mappa n. T627/2017 in data 07.07.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni relativo al Foglio 9 Particelle 78, 79, 80, 81, 155, 329, 330 (allegato 18)
- 5) Visura storica telematica per immobile n. T71090 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Fabbricati Foglio 7 Particella 261 sub 3 (allegato 19-1)
- 6) Visura storica telematica per immobile n. T71679 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Fabbricati Foglio 7 Particella 261 sub 4-619 sub 2 (allegato 19-2)
- 7) Visura storica telematica per immobile n. T71520 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Fabbricati Foglio 7 Particella 619 sub 1 (allegato 19-3)

- 8) Visura storica telematica per immobile n. T71494 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Fabbricati Foglio 9 Particella 78 sub 2 (allegato 19-4)
- 9) Visura storica telematica per immobile n. T71141 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Fabbricati Foglio 9 Particella 79 (allegato 19-5)
- 10) Visura storica telematica per immobile n. T71654 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Fabbricati Foglio 9 Particella 329 (allegato 19-6)
- 11) Visura storica telematica per immobile n. T71761 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni Foglio 7 Particella 261 (allegato 20-1)
- 12) Visura storica telematica per immobile n. T71860 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni Foglio 7 Particella 417 (allegato 20-2)
- 13) Visura storica telematica per immobile n. T71888 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni Foglio 7 Particella 420 (allegato 20-3)
- 14) Visura storica telematica per immobile n. T71822 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni Foglio 7 Particella 619 (allegato 20-4)
- 15) Visura storica telematica per immobile n. T71989 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni Foglio 7 Particella 644 (allegato 20-5)
- 16) Visura storica telematica per immobile n. T72000 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni Foglio 7 Particella 646 (allegato 20-6)
- 17) Visura storica telematica per immobile n. T72013 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni Foglio 7 Particella 648 (allegato 20-7)
- 18) Visura storica telematica per immobile n. T71898 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni Foglio 8 Particella 278 (allegato 20-8)

- 19) Visura storica telematica per immobile n. T71835 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni Foglio 9 Particella 78 (allegato 20-9)
- 20) Visura storica telematica per immobile n. T71796 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni Foglio 9 Particella 79 (allegato 20-10)
- 21) Visura storica telematica per immobile n. T71918 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni Foglio 9 Particella 80 (allegato 20-11)
- 22) Visura storica telematica per immobile n. T71925 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni Foglio 9 Particella 81 (allegato 20-12)
- 23) Visura storica telematica per immobile n. T71964 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni Foglio 9 Particella 155 (allegato 20-13)
- 24) Visura storica telematica per immobile n. T72026 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni Foglio 9 Particella 329 (allegato 20-14)
- 25) Visura storica telematica per immobile n. T71968 del 25.11.2017 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni Foglio 9 Particella 330 (allegato 20-15)
- 26) Elaborato Planimetrico n. T24027 del 27.05.2018 - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali – Comune di Rodello (Codice: H474) Catasto Terreni Foglio 7 Particella 261 (allegato 21)
- 27) Planimetria catastale, con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister" Ufficio Provinciale di Cuneo, di Unità Immobiliare Urbana in data 08.07.2017 n. T450, Comune di Cuneo (H474) Foglio 7 particella 261 Subalterno 3 Via San Rocco 75 piano T (allegato 22). Planimetria questa superata come meglio specificato nella risposta al successivo quesito 6.
- 28) Planimetria catastale, con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister" Ufficio Provinciale di Cuneo, di Unità Immobiliare Urbana in data 10.08.2017 n. T195521, Comune di Cuneo (H474) Foglio 7 particella 261 Subalterno 4 – particella 619 sub 2, Via San Rocco 75 piano T (allegato 23).

29) Planimetria catastale, con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister" Ufficio Provinciale di Cuneo, di Unità Immobiliare Urbana in data 08.07.2017 n. T451, Comune di Cuneo (H474) Foglio 7 particella 619 Subalterno 1, Via San Rocco 75 piano T (allegato 24). Planimetria questa superata come meglio specificato nella risposta al successivo quesito 6.

30) Planimetria catastale, con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister" Ufficio Provinciale di Cuneo, di Unità Immobiliare Urbana in data 08.07.2017 n. T452, Comune di Cuneo (H474) Foglio 9 particella 78 Subalterno 2, Via San Rocco piano S1 (allegato 25). Planimetria questa superata come meglio specificato nella risposta al successivo quesito 6.

31) Planimetria catastale, con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister" Ufficio Provinciale di Cuneo, di Unità Immobiliare Urbana in data 08.07.2017 n. T454, Comune di Cuneo (H474) Foglio 9 particella 329, Via San Rocco n. 54, piano S1-T-1 (allegato 26). Planimetria questa superata come meglio specificato nella risposta al successivo quesito 6.

32) Planimetria catastale, con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister" Ufficio Provinciale di Cuneo, di Unità Immobiliare Urbana in data 08.07.2017 n. T453, Comune di Cuneo (H474) Foglio 9 particella 79, Via San Rocco n. 54, Piano S1 -T-1 (allegato 27). Planimetria questa superata come meglio specificato nella risposta al successivo quesito 6.

Dall'esame delle visure sopra indicate è emerso che :

- l'immobile individuato in mappa rustica del Comune di Rodello al Fg 9 particella 329 è pervenuto al in forza di rogito Notaio STUFFO Maria Luisa del 15 ottobre 2005, Repertorio N. 7455 Raccolta N. 581, registrato ad Alba il 17 ottobre 2005 al numero 2606 Serie 1T e ivi trascritto in data 18.10.2005 ai numeri 8316/5802 (allegato 28). In tale atto si fa espresso riferimento a diritti e servitù di cui all'atto di divisione a rogito del Notaio Francesco Oddero in data 10 luglio 1975 Rep. 46217 Racc. 16314, Registrato ad Alba in data 28 luglio 1975 al numero 2035 ed ivi trascritto in data 6 agosto 1975 ai numeri 3184/3826 (allegato 29)
- i restanti immobili oggetto della presente esecuzione sono pervenuti al in forza di successione testata apertasi in data 17/04/2007 in morte del come da Dichiarazione di Successione registrata ad Alba il 19 giugno 2008 al N 84 volume 1174 (allegato 30) . Testamento pubblicato da

Notaio STUFFO di Canale Rep. 10116 del 18/04/2008. Trascrizione in data 03/01/2008 ai numeri 7838/5557 della accettazione tacita di eredità in morte di

deceduto in data 17/04/2007 (allegato 31). Gli immobili caduti in eredità erano del

, nato il Sesso Cof Fisc

per la quota 1/1, per titoli anteriori al ventennio come si evince

dalle visure storiche per immobile di cui agli allegati 19 e 20.

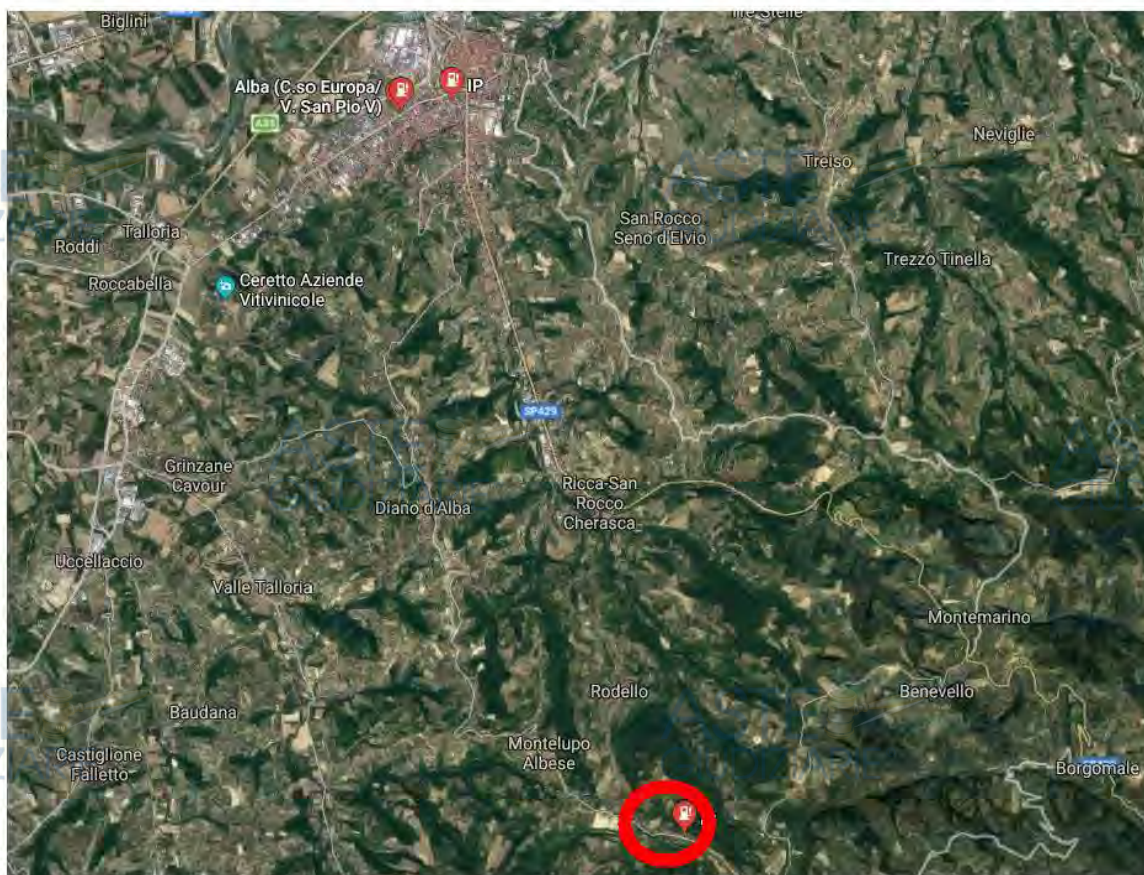
Quanto sopra in risposta all'acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale.

Si afferma inoltre di non dover sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) e ai relativi costi .

QUESITO 3

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

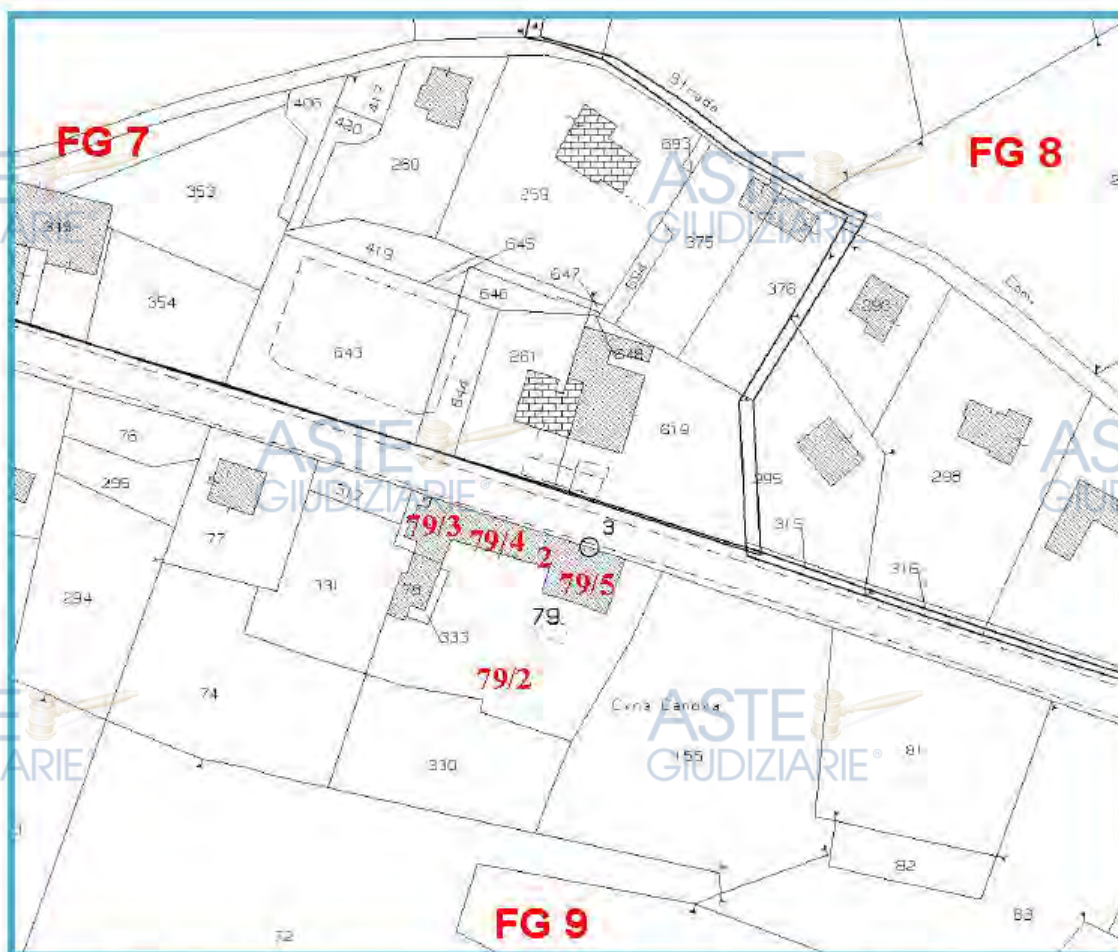
I beni pignorati ricadono tutti nel territorio del Comune Rodello



Localizzazione

(fonte Google Maps)

Il paese di Rodello, posto sul crinale della collina, si trova nel cuore delle Langhe a circa 12 km da Alba. Dal paese si può godere della vista su Alba, sulla pianura del Tanaro e tutt'attorno su di un paesaggio collinare di pregio. L'area in esame è dotata di una buona struttura viaria per l'accesso diretto al centro storico del Comune e ai paesi limitrofi. Sono presenti, nelle vicinanze, attività commerciali atte a soddisfare i bisogni primari dei cittadini residenti.



Estratto di mappa C.T. Fg. 6 - 7 e 9 non in scala (allegato 46)

Gli immobili, di cui alla presente relazione di stima sono individuati in mappa rustica:

- al foglio 7 del Comune di Rodello, con i numeri di particella 644, 646, 648, 619 e 261 formanti unico corpo confinante con la Via San Rocco (Strada Provinciale 32) e i numeri di particella 417 e 420 costituenti unico corpo poco distante dai precedenti elencati.
- al foglio 8 del Comune di Rodello, con il numero di particella 278;
- al foglio 9 del Comune di Rodello, con i numeri di particella 79 (come di seguito meglio esplicitato già mappale 79, 80 e 329), 81, 155 e 330 formanti unico corpo prospiciente la Via San Rocco (Strada Provinciale 32);

Prima di passare ad una descrizione dei beni pignorati, ai fini della stima del valore di mercato non sempre possono essere utilizzati rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, tuttavia la necessità di favorire l'adozione di criteri che non siano fissati soggettivamente dal valutatore, come talvolta avviene, la cui circostanza potrebbe comportare differenze nello stesso contesto territoriale e nel medesimo segmento di mercato, richiede l'adozione di un principio specifico di misurazione delle consistenze che possa costituire un valido riferimento. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; si adotta, sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE IDENTIFICATI IN MAPPA RUSTICA DEL COMUNE DI RODELLO (CN) AL FOGLIO 7 PARTICELLA 261

Dall'esame dello stato dei luoghi, della situazione catastale, ipotecaria ed urbanistica è risultato che la dividente tra i mappali 261 e 619 non risponde totalmente al vero; in più i due mappali presi in esame e oggetto di pignoramento sono entrambi gravati in parte da un diritto di superficie in capo a terzi. Alla luce di ciò si è ritenuto appropriato non andare ad agire su detta dividente a Catasto Terreni avendo comunque l'opportunità di identificare correttamente i fabbricati con la sola variazioni a Catasto Fabbricati.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, sede distaccata di Alba e presso l'ufficio provinciale del Territorio di Cuneo, sia alla sezione terreni che alla sezione fabbricati, non è emerso il titolo per cui entra agli atti il diritto di proprietà superficaria intestato a terze persone; ma è stato verificato che tale titolo è stato introdotto nell'aggiornamento degli atti catastali con deposito di pratica DOCFA per inserimento di unità afferenti edificate su aree di corte (con dichiarazione di ultimazione lavori in data 24/09/1981) del 26/03/2008 protocollo n. CN0115907 in atti dal 26/03/2008 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 2403.1/2008) (allegato 19-2). La prassi per il deposito e l'aggiornamento dovuto avveniva da parte delle società titolari del diritto in forza anche solo di contratto di locazione del sito. Ancora oggi la Società ha in essere un contratto con l'esecutato (allegato 89).

Più precisamente la situazione all'atto del pignoramento risultava essere:

❖ **Catasto Terreni Comune Direzione Provinciale di Cuneo:**

Comune di Rodello - Cod H474 (come da allegato 20/1)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	7	261	E/II		06	80	-	-

Tale situazione non è variata come si evince dalla visura storica aggiornata (allegato 32)

Coerenti indicati in senso orario sono:

Via San Rocco, mappale 644, mappale 646, mappale 619 tutti del foglio 7 del Comune di Rodello (allegato 39)

❖ **Catasto Fabbricati Comune Direzione Provinciale di Cuneo:**

Comune di Rodello - Catasto Fabbricati - Via San Rocco n. 75 piano T

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	7	261 619	4 2	-	E/3	-	-	-	Euro 1743,00

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

Coerenti indicati in senso orario sono:

via San Rocco mappale 261 sub 6, mappale 619 sub 4 su più lati e mappale 619 sub 3 tutti del foglio 7 del Comune di Rodello (elaborato planimetrico Fg 7_ allegato 35).

La planimetria catastale depositata agli atti (allegato 23) corrisponde allo stato dei luoghi

❖ **Catasto Fabbricati Comune Direzione Provinciale di Cuneo:**

Comune di Rodello - Catasto Fabbricati - Via San Rocco n. 75 piano T (allegato 19-1)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	7	261	3	-	C/1	1	87 m ²	Tot= 214 m ²	Euro 687,46

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

unità immobiliare identificata al N.C.E.U al fg 7 mappale 261 sub 3 (ora mappale 261 sub 6 del Fg 7 - cod. H474) in Rodello (CN), Via San Rocco, 75 piano T (allegato 33 - 34)

Verificata la planimetria depositata del mappale 261 sub 3 (allegato n. 22), come da VARIAZIONE del 13/03/2008 protocollo n. CN0101627 in atti dal 13/03/2008 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 5736.1/2008), confrontata questa con la restituzione grafica dei rilievi effettuati in loco, vista la documentazione depositata presso l'ufficio tecnico Comunale emerge che questa non rispecchia esattamente lo stato dei luoghi.

L'identificativo catastale urbano su esposto è stato soppresso e sostituito, con Denuncia di VARIAZIONE del 28/05/2018 protocollo n. CN0078931 in atti dal 29/05/2018 FRF (n. 13564.1/2018) (allegato n. 36), redatta dalla CTU, e risulta ora allibrata come segue:

Comune di Rodello - Catasto Fabbricati - Via San Rocco n. 75 piano T

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	7	261	6	-	C/1	1	85 m ²	Tot= 174 m ²	Euro 671,65

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

Coerenti indicati in senso orario sono:

Via San Rocco, mappale 644, mappale 646, mappale 619 sub 4, mappale 261 sub 5 e mappale 261 sub 4 tutti del foglio 7 DEL Comune di Rodello (elaborato planimetrico Fg 7_ allegato 35).

Si allega al numero 33 visura storica per immobile n. T340641 con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister", Ufficio Provinciale di Asti, in data 21/06/2018 relativa all'immobile sopra citato e planimetria aggiornata al numero di allegato 34

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

FG 7 PART. 261 sub 4 graffato al sub 2 del mappale 619

Trattasi di impianto di distributore dei carburanti su sedime di proprietà dell'esecutato composto da tre serbatoi interrati da 10 mc cadauno, due erogatori, self service, colonnina aria, pensilina oltre a insegne.

L'impianto serve una zona del territorio abbastanza estesa; da indagine si può affermare che vengono erogati una media 450 mc/anno di carburante.

Come già indicato la società _____ è titolare del diritto di superficie in forza di contratto di locazione - allegato 89 - con il quale affitta anche un ufficio identificato al sub 3 del mappale 619 di seguito meglio descritto.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

FG 7 PART. 261 sub 6 (GIÀ SUB 261 SUB 3)

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato, edificato nei primi anni sessanta. L'edificio è stato ristrutturato ed ampliato tra il 1999 e il 2001 per insediarvi una attività di bar ristorante.

L'immobile, è libero su tre lati, si sviluppa su di un piano fuori terra. Ha struttura portante mista: fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato sono affiancati da muratura portante, solai in latero-cemento. I tamponamenti perimetrali hanno parte del paramento esterno intonacato e tinteggiato e parte lasciati al grezzo della muratura (allegato 1 - fotogramma 4, 5, 6, 7). I tramezzi sono in muratura laterizia. Il tetto è a falde con struttura in legno e manto di copertura in lastre di fibrocemento amianto eccezion fatta della porzione di ampliamento che è finita con lastre ondulate.

Dalla via pubblica si accede all'area pertinenziale e da qui, attraverso rampa (p<8%), all'ingresso principale del locale (allegato 1- fotogramma 3). L'accesso secondario è posto sulla facciata Nord Ovest (allegato 1 - fotogramma 4).

L'area esclusiva pertinenziale del mappale 261 sub 6, forma unico corpo con i mappali limitrofi individuati con i numeri di particella 644, 646 e 648. Tale spazio, a servizio dell'attività, è stato suddiviso in più aree funzionali distinte tra loro attraverso l'uso di piantumazioni autoctone e l'uso di materiali differenti per le pavimentazioni.

In particolare la zona confinante con la pubblica via, destinata con atto di impegno a parcheggio assoggettato ad uso pubblico (allegato 71) è pavimentata in asfalto (allegato 1 - fotogramma 1, 2); nella zona a Sud Ovest dell'immobile è stato allestito un gazebo (allegato 1 - fotogramma 4, 8) e per una porzione la pavimentazione è in pietra di luserna

posata ad opus incertum (allegato 1 – fotogramma 4), mentre la zona a Nord Ovest verso il fronte collinare, è inghiaiaia (allegato 1 – fotogramma 5) e si legge nel verde un percorso che conduce ad uno spazio, posto ad una quota superiore, predisposto per il gioco a bocce. (allegato 1 – fotogramma 8 – 9 - 10).

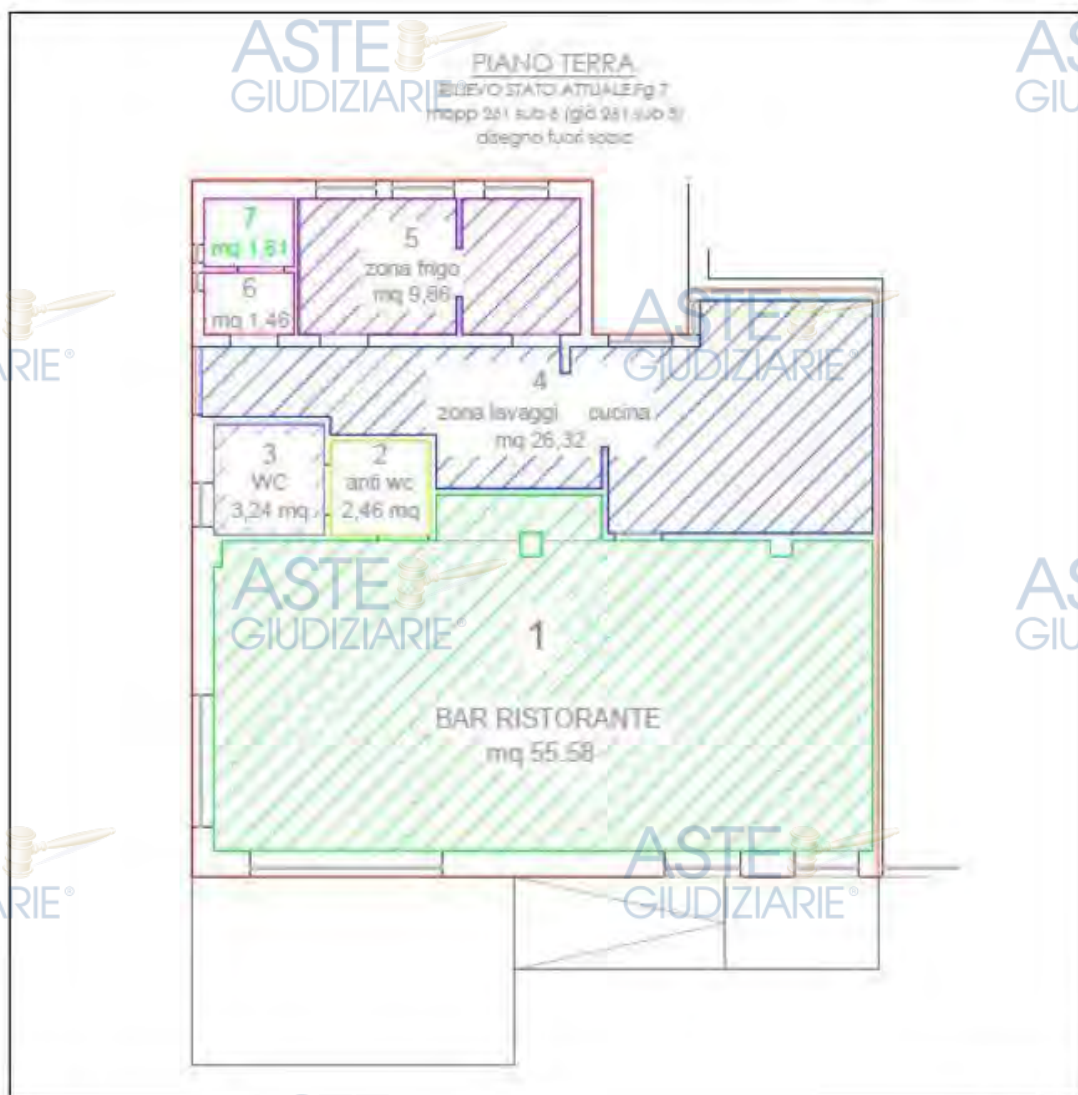
Il fabbricato è allacciato alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, dell'acqua potabile, alla rete fognaria comunale e alla rete gas.

Per una lettura della presente, il bene è rappresentato in schema fuori scala di seguito riportato e negli elaborati grafici di cui all'allegato 37, redatti a seguito rilievo effettuato durante il sopralluogo, indagini presso gli uffici dell'archivio dell'urbanistica del Comune di Rodello e convegni con tecnico responsabile settore edilizia dello stesso Comune.



L'unità immobiliare su espressa è suddivisa come segue:

SUPERFICIE UTILE-CALPESTABILE			
Fig. 7 mappale 261 sub 3			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
1	T	sala ristorante bar	55,58
2	T	disimpegno anti wc	2,46
3	T	wch	3,24
4	T	cucina zona lavaggi	26,32
5	T	zona frigo	9,86
6	T	anti wc spogl. pers.	1,46
7	T	wc	1,61
Totale			100,52
B	T	area attrezzata	354,40
C	T	parcheggio	85,00
D	T	area con vincolo superficiario	116,00
Totale			555,40



Sala ristorante bar (1) della superficie utile di mq 55,58 posta a piano terra, (allegato 1 – fotogrammi 14, 15, 16) con pavimento in piastrelle ceramiche. Ha pareti intonacate in parte rivestite da boiserie e parte tinteggiate. I serramenti sono in legno con tapparelle. Il controsoffitto in cartongesso, posto a mt 2.95, nasconde alla vista le canalizzazioni dell'impianto di riscaldamento ad aria con bocchette di distribuzione nel controsoffitto.

Dalla sala ristorante si accede ad **anti wc (2)** della superficie utile di mq 2,46 (allegato 1 – fotogramma 17) attrezzato con lavandino. Dal vano 2 si accede al **wc (3)** della superficie utile di mq 3,24 (allegato 1 – fotogramma 18,19) attrezzato con lavandino e tazza all'inglese in modo da essere utilizzato anche da persone con ridotte capacità motorie. Il vano è direttamente areato con serramento in pvc. In ambo i vani, il pavimento è in piastrelle ceramiche e le pareti sono prevalentemente rivestite di piastrelle di ceramica per un'altezza consona alla normativa igienico sanitaria vigente e in parte intonacate e tinteggiate. Le porte, del wc e anti wc, sono tamburate con impiallacciatura in legno scorrevoli a scomparsa.

Dalla sala ristorante si accede alla zona **lavaggi/ cucina (4)** della superficie utile di mq 26,32 (allegato 1 – fotogramma 20, 21, 22), il pavimento è in piastrelle di ceramica le pareti sono intonacate e tinteggiate; le aperture verso l'esterno sono protette da zanzariere, mezzo atto ad esercitare una difesa contro animali ed insetti.

La zona cottura presenta canna per l'inserimento di cappa di aspirazione dei vapori e fumi sfociante a tetto. La zona lavaggio è collegata alla sala a mezzo pass in modo da dividere correttamente i percorsi "sporco/pulito". Tale locale ha accesso diretto dall'esterno.

Il vano cucina è collegato alla **zona frigo (5)** dispensa della superficie utile di mq 9,86 (allegato 1 – fotogramma 23, 24).

Nei vani 4 e 5 il pavimento è in piastrelle di ceramica ed è raccordato con il rivestimento.

Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza consona alla normativa igienico sanitaria vigente e in parte intonacate e tinteggiate. Le aperture verso l'esterno sono protette da zanzariere, mezzo atto ad esercitare una difesa contro animali ed insetti.

Nella prossimità dell'accesso di servizio si accede allo spogliatoio **anti wc (6)** della superficie utile di mq 1,46 (allegato 1 – fotogramma 25), e da qui al **wc (7)** della superficie utile di mq 1,61 (allegato 1 – fotogramma 26, 27), a servizio del personale. I locali sono aerati direttamente, i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. Il rivestimento è di altezza idonea alla normativa vigente.

Nell'anti wc è posizionata la caldaia a gas anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Il wc è attrezzato con tazza all'inglese lavabo e doccia a pavimento.

Alla luce di quanto sopra la superficie commerciale risulta:

SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE			
Fg 9 Mappale 79 sub 4			
INC.	MQ	AREE	MQ COMM
100%	116,69	SUPERFICIE UTILE NETTA MURI PERIMETRALI fino allo spessore max di 50 cm MURI PERIMETRALI IN COMUNIONE fino allo spessore max di 25 cm	116,69
10%	25,00	AREE DI PERTINENZA uso esclusivo sino a 25 mq	2,50
2%	329,41	AREE DI PERTINENZA oltre i 25 mq	6,59
2%	116,00	AREE DI PERTINENZA oltre i 25 mq gravata da ditto di sup	2,32
20%	85,00	POSTI AUTO sino a 25 mq	17,00
Totale			145,10

**DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE IDENTIFICATI IN MAPPA
RUSTICA DEL COMUNE DI RODELLO (CN) AL FOGLIO 7 PARTICELLE 619**

Dall'esame dello stato dei luoghi, della situazione catastale, è risultato che i fabbricati pignorati, non erano inseriti in toto sulla mappa del Catasto Terreni in particolare mancava una parte della tettoia posta sul retro del fabbricato. Il Geom Maccagno Massimo, a seguito mandato della CTU, effettuati i rilievi topografici del caso, ha predisposto l'atto di aggiornamento approvato dall'Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio con Protocollo 2018/56176 del 13.04.2018 (allegato 38).

L'atto sopra citato ha di fatto inserito porzione mancante, come da estratto allegato 39.

Più precisamente la situazione all'atto del pignoramento risultava essere:

❖ **Catasto Terreni Comune Direzione Provinciale di Cuneo:**

Comune di Rodello - Cod H474 (allegato 20/4)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	7	619	E.U.		13	20	-	-

La situazione a Catasto Terreni alla data odierna, in seguito all'aggiornamento sopra citato introdotto in atti il 04/05/2018 risulta essere (allegato 39 - 40):

❖ **Catasto Terreni Comune Direzione Provinciale di Cuneo:**

Comune di Rodello - Cod H474 (allegato 40)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	7	619	E.U.		13	20	-	-

Coerenti indicati in senso orario sono:

via San Rocco mappale 261, mappale 648, mappale 694, mappale 375, mappale 376 tutti del foglio 7, oltre a mappale 295 e mappale 315 del foglio 8 del Comune di Rodello (allegato 46)

un'unità immobiliari identificate al N.C.E.U al fg 7 mappale 619 in Rodello (CN), Via San Rocco, 75 (allegato 19/2 - 23 - 41 - 42 - 43 - 44)

❖ **Catasto Fabbricati Comune Direzione Provinciale di Cuneo:**

1- Comune di Rodello - Catasto Fabbricati - Via San Rocco n. 75 piano T

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	7	261 619	4 2	-	E/3	-	-	-	Euro 1743,00

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

Già sopra esplicitata

2 - Comune di Rodello - Catasto Fabbricati - Via San Rocco n. 75 piano T

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	7	619	3	-	E/3	-	-	-	Euro 168,00
1	-	7	261 619	5 4	-	C/3	U	169 m ²	245 m ²	Euro 86,41

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

Data la visura planimetrica (allegato 24), confrontata con lo stato dei luoghi, vista la documentazione depositata presso l'ufficio tecnico Comunale emerge il mancato aggiornamento allo stato di fatto.

Gli identificativi catastali urbani su esposti (punto 2) sono stati costituiti con Denuncia di VARIAZIONE del 28/05/2018 protocollo n. CN0078931 in atti dal 29/05/2018 FRF (n. 13564.1/2018) redatta dalla CTU, che sopprime e sostituisce il sotto descritto immobile pignorato frazionandolo (allegato 36)

❖ **Catasto Fabbricati Comune Direzione Provinciale di Cuneo:**

Comune di Rodello - Catasto Fabbricati - Via San Rocco n. 75 piano T (allegato 19-3)

N	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	7	619	1	-	C/3	U	177 m ²	Tot= 202 m ²	Euro 90,50

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

Si allegano al n. 41 (Visura storica per immobile n. T340644) e al n. 43 (Visura storica per immobile n. T30257) con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister", Ufficio Provinciale di Asti, relativa agli immobili sopra esplicitati e planimetrie aggiornate al n di allegato 42 e 44.

DESCRIZIONE FABBRICATO

FG 7 PART. 619

Il fabbricato che insiste sul mappale 619 e per una piccola parte sul mappale 261, è suddiviso in due unità. L'edificio è stato realizzato nei primi anni sessanta.

L'immobile, è libero su tre lati, si sviluppa su di un piano fuori terra. Ha struttura portante mista: fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato e muratura portante; solai in latero-

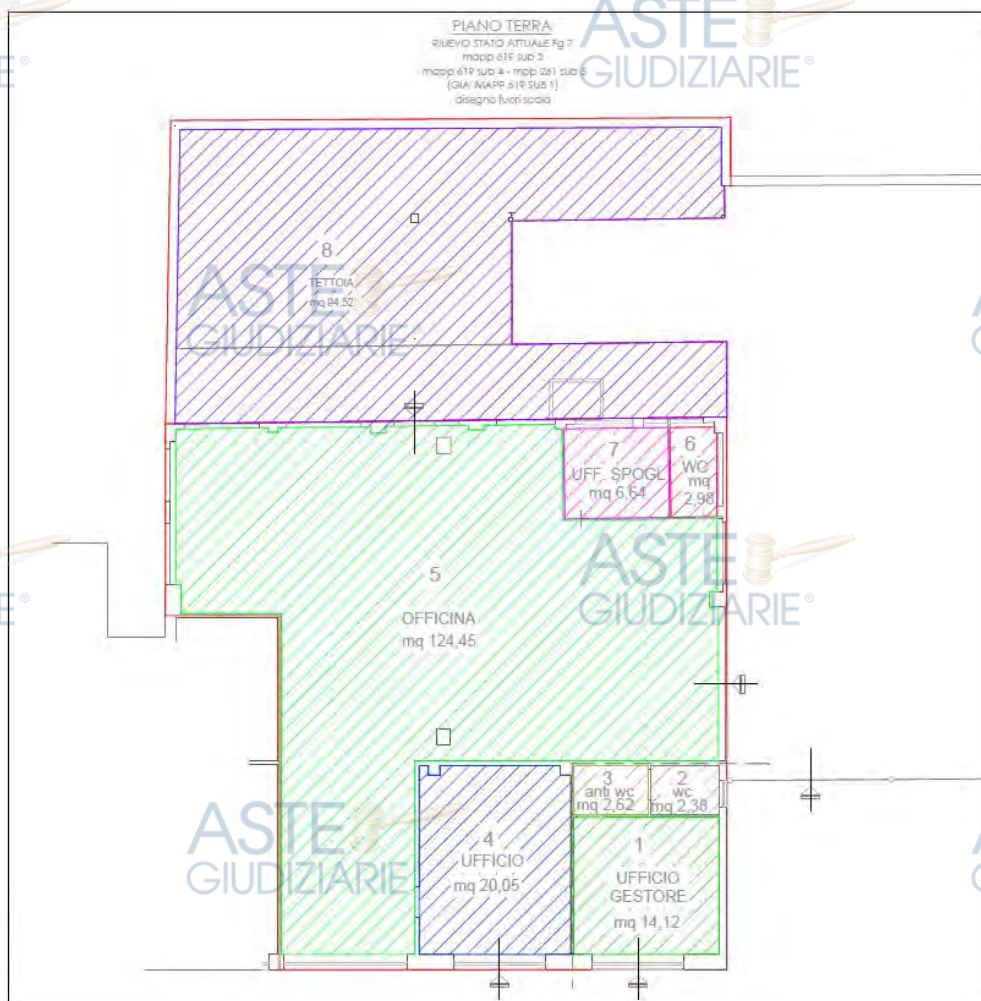
cemento; tetto a falde con struttura in legno e manto di copertura in lastre di fibrocemento amianto sul corpo prospiciente la via pubblica e con struttura in ferro nella porzione entrostante il lotto.

I tamponamenti perimetrali della facciata Sud – Sud Ovest hanno paramento esterno intonacato e tinteggiato, sulla restanti facciate la muratura è lavorata a faccia vista; i tramezzi di originaria formazione sono in muratura laterizia, mentre quelli di recente formazione sono in cartongesso e in pannelli modulari. Dalla via pubblica si accede all'area pertinenziale suddivisa in tre macro aree:

- a verde con alberi ad alto fusto su scarpata (allegato 2- fotogramma 1),
- a area parcheggio e quella di servizio dell'impianto di distributore dei carburanti (allegato 2 – fotogramma 1,4) con pavimentazione in asfalto
- a servizio esclusivo del laboratorio con pavimentazione in battuto di cemento (allegato 2 – fotogramma 6-8)



L'area pertinenziale esclusiva è accessibile tramite cancello con struttura in ferro e disegno semplice inserito all'interno di una recinzione anch'essa con struttura in ferro e rete metallica (allegato 2- fotogramma 5-6)



SUPERFICIE UTILE NETTA			
Fg 7 mapp 619 sub 3; 619 sub 4 - 261 sub 5			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
1	T	ufficio gestore	14,12
2	T	wc	2,38
3	T	anti wc spogl.	2,62
Totale			19,12
4	T	ufficio deposito	20,05
5	T	officina	124,45
6	T	ufficio spogl.	6,64
7	T	wc	2,98
Totale			192,36
8	T	Tettoia	84,52
Totale			93,92
C	T	area pertinenziale	750,87
D	T	area con vincolo superficario	278,00
Totale			1028,87

L'edificio è allacciato alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, dell'acqua potabile, alla rete fognaria comunale.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

FG 7 PART. 619 sub 2 graffato al mappale 261 sub 4

Già descritto in precedenza nel paragrafo delle descrizioni del mappale 261.

Per una lettura della presente, il bene di seguito descritto è rappresentato in schema fuori scala e negli elaborati grafici di cui all'allegato 45, redatti a seguito rilievo effettuato durante il sopralluogo, indagini presso gli uffici dell'archivio dell'urbanistica del Comune di Rodello e convegni con tecnico responsabile settore edilizia dello stesso Comune.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

FG 7 PART. 619 sub 3 (già parte 619 sub 1)

Coerenti indicati in senso orario sono:

mappale 619 sub 2 e mappale 619 sub 4 su più lati tutti del foglio 7 del Comune di Rodello (elaborato planimetrico Fg 7_ allegato 35).

Trattasi di ufficio gestore impianto di distribuzione carburanti (allegato 2 – fotogramma 4 - 5) ricavato tramezzando un locale già ufficio magazzino a servizio dell'officina. Le tramezze sono in cartongesso, le porte interne sono in legno tamburate. L'unità è composta da:

un **ufficio gestore** (1) della superficie utile di mq 14,12 (allegato 2 – fotogramma 12 - 13). Tale locale ha accesso diretto dall'esterno (allegato 2 – fotogramma 4). La vetrina è in legno e vetro con apertura ad ante. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti in gres ceramico risalenti all'epoca della costruzione.

un **wc** (2) della superficie utile di mq 2,38 (allegato 2 – fotogramma 14) di recente formazione, è areato direttamente con finestra in alluminio e vetro. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. Le pareti sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica e in parte rasate e tinteggiate. Il wc è attrezzato con lavabo e tazza all'inglese. La produzione di acqua calda è garantito da boiler elettrico.

un **anti wc spogliatoio** (3) della superficie utile di mq 2,62 ha pavimento in ceramica. Le pareti sono in parte rivestite in piastrelle di ceramica e in parte rasate e tinteggiate. L'unità immobiliare è allacciata alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, dell'acqua potabile, alla rete fognaria comunale ed è priva di impianto di riscaldamento.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

FG 7 PART. 619 sub 4 (già parte 619 sub 1) graffato al 261 sub 5

Coerenti indicati in senso orario sono:

Via San Rocco, mappale 619 sub 2, mappale 261 sub 6, mappale 261 sub 5, mappale 648, mappale 694, mappale 376 tutti del foglio 7 del Comune di Rodello oltre a mappale 295 e mappale 315 del Fg. 8 (elaborato planimetrico Fg 7_ allegato 35).

Trattasi di piccola officina con area pertinenziale ad uso esclusivo.

Di tale unità fa parte il vano 4 **ufficio deposito** della superficie utile di mq 20,05 (allegato 2 – fotogramma 15, 16, 17), che di fatto attualmente è utilizzato dall'esecutato; la porta che internamente collega tale locale all'officina è al momento mantenuta chiusa (allegato 2 – fotogramma 17, 18). Il locale ha una grande apertura in legno e vetro della stessa foggia di quella del sub 3 sopra descritto. Il vano ha pavimento in gres ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, non vi è installato nessun impianto di riscaldamento.

Il laboratorio è composto da un grande locale **officina** (5) della superficie di mq 124,45 (allegato 2 – fotogramma 18, 19, 20, 21, 22), con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. L'accesso carraio e pedonale al locale avviene da più punti, uno direttamente da piazzale antistante (allegato 2 – fotogramma 3), l'altro da area di pertinenza esclusiva (allegato 2 – fotogramma 7, 10, 11).. L'accesso pedonale è anche garantito attraverso porta che apre sotto la tettoia. I serramenti sono in ferro e vetro.

Nel vano officina con l'utilizzo di tramezzi mobili pieni (allegato 2 – fotogramma 12) è stato ricavato un **wc** (6) (allegato 2 – fotogramma 24) della superficie utile di mq 2,98 e con pannelli in parte vetrati un **ufficio spogliatoio** (7) della superficie utile di mq 6,64 (allegato 2 – fotogramma 23).

Il wc è attrezzato con lavabo e tazza all'inglese, l'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico.

I locali sono pavimentati in piastrelle di ceramica, le pareti in muratura del wc sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica e in parte intonacate e tinteggiate.

Uscendo sulla zona a nord dell'edificio è stata realizzata una **tettoia** (8) (allegato 2 – fotogramma 9, 10, 11) recentemente ampliata della superficie coperta di complessivi mq 93,92. La copertura ha manto in lastre di fibrocemento amianto e fibrocemento sono posate su di una struttura in ferro ancorata alla muratura perimetrale da una parte e su

muro in ca di contenimento della scarpata dall'altra. La luce delle travi reticolari in ferro è rotta dall'appoggio su di struttura in ferro composta da travi e pilastri.

Il vano officina è riscaldato con generatore di aria calda installato dall'affittuario in sostituzione di un preesistente stufa a legna.

L'unità immobiliare è allacciata alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, dell'acqua potabile, alla rete fognaria comunale.

Alla luce di quanto sopra la superficie commerciale risulta:

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Fg 7 mapp 619 sub 3; 619 sub 4 - 261 sub 5			
INC.	MQ	AREE	MQ COMM
100%	188,80	SUPERFICIE UTILE NETTA MURI PERIMETRALI fino allo spessore max di 50 cm MURI PERIMETRALI IN COMUNIONE fino allo spessore max di 25 cm	188,80
50%	102,33	TETTOIA	51,17
20%	68,02	AREA PARCHEGGIO	13,60
10%	25	CORTI E CORTILI sino a 25 mq	2,50
2%	619,95	CORTI E CORTILI oltre i 25 mq	12,40
2%	308,00	AREA DISTRIBUTORE sino a 25 mq	6,16
		Totale	274,63

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE IDENTIFICATI IN MAPPA RUSTICA DEL COMUNE DI RODELLO (CN) AL FOGLIO 7 PARTICELLE 644, 646 E 648

Gli immobili sono allibrati come segue:

❖ **Catasto Terreni Comune Direzione Provinciale di Cuneo:**

Comune di Rodello - Cod H474 (allegato 20-5, 20-6, 20-7)

N	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	7	644	stagno	-		02	69	-	-
1	-	7	646	sem	4		01	22	Euro 0,57	Euro 0,38
1	-	7	648	sem	4		00	02	Euro 0,01	Euro 0,01

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

FOGLIO 7 PARTICELLE 644

(allegato 1 fotogramma 13)

Coerenti indicati in senso orario sono:

Via San Rocco, mappale 643, mappale 646, mappale 261 sub 5 tutti del foglio 7 del Comune di Rodello (estratto di mappa Fg 7_ allegato 39).

La situazione a Catasto Terreni alla data odierna è rimasta invariata.

Il mappale 644 del fg 7 deriva dal frazionamento del mappale 397 in data 26/08/2008 protocollo n. CN0274103 in atti dal 26/08/2008 (n. 274103.1/2008) con cui si costituiva anche il mappale 643 sempre del foglio 7. Sull'area costituita dai mappale 643 e 644 esisteva un laghetto. Con atto pubblico Notaio Pinto Vincenzo N. repertorio 6996/3823 del 03/10/2008 il mappale 643 è stato ceduto a terze persone (nota di trascrizione – allegato 13). La vendita, come in nota di trascrizione, [.... *deve intendersi effettuata sotto le seguenti pattuizioni:*

- *la parte acquirente si e' impegnata a proprie cure e spese, una volta ottenute le necessarie autorizzazioni da parte delle amministrazioni locali competenti, a ripulire, prosciugare e bonificare il laghetto insistente sul mappale numero 643 del foglio impegnandosi inoltre, al termine di tali opere, a procedere, sempre a proprie cure e spese, alla ricopertura della porzione del mappale numero 644 attualmente occupata dal predetto laghetto;*

- *le parti si sono concesse reciprocamente la facoltà di derogare alle distanze sul confine tra i mappali numeri 643 e 644, nell'esecuzione di eventuali nuove opere, nel rispetto della vigente normativa urbanistica ed edilizia comunale]*

Il laghetto come si evince dal fotogramma 13 dell'allegato 1 è stato ripulito e prosciugato, ma la porzione ricadente sul mappale 644 non è ancora stata ricoperta come da patti sopra riportati.

Allo stato attuale sui mappali oggetto della vendita non sono state eseguite opere che richiedessero l'applicazione della deroga della distanza da confine.

FOGLIO 7 PARTICELLE 646

(allegato 1 fotogramma 5, 8, 10)

Coerenti indicati in senso orario sono:

mappale 644, mappale 419, mappale 648, mappale 261 tutti del foglio 7 del Comune di Rodello oltre a mappale 295 e 315 del Fg. 8 (estratto di mappa Fg 7_ allegato 39).

Tale mappale deriva dal frazionamento del mappale 416 in data 26/08/2008 protocollo n. CN0274103 in atti dal 26/08/2008 (n. 274103.1/2008).

Di fatto il presente mappale non è un seminativo, ma parte integrante dell'area pertinenziale del ristorante bar di cui al mappale 261 sub 6. Parte dell'area è piantumata e parte completa il campo da bocce ricadente anche sul mappale 261 (allegato1 - fotogrammi 8, 12).

FOGLIO 7 PARTICELLE 648

Coerenti indicati in senso orario sono:

mappale 646, mappale 647, mappale 694, mappale 619 tutti del foglio 7 del Comune di Rodello (estratto di mappa Fg 7_ allegato 39).

Tale mappale deriva dal frazionamento del mappale 437 in data 26/08/2008 protocollo n. CN0274103 in atti dal 26/08/2008 (n. 274103.1/2008).

Di fatto il presente mappale è piccolo appezzamento incolto sul versante collinare non facilmente raggiungibile, a monte del mappale 619 dello stesso foglio.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE IDENTIFICATI IN MAPPA RUSTICA DEL COMUNE DI RODELLO (CN) AL FOGLIO 7 PARTICELLE 417 E 420

I mappali di cui al presente capitolo formano unico corpo e sono allibrati come segue:

❖ **Catasto Terreni Comune Direzione Provinciale di Cuneo:**

Comune di Rodello - Cod H474 (allegato 20-2, 20-3)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	7	417	Sem.	4		01	10	Euro 0,51	Euro 0,34
1	-	7	420	vigneto	4		01	10	Euro 0,77	Euro 0,57

intestati:

31

Es. Imm. 182/2016

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

Coerenti del mappale 417 indicati in senso orario sono:

mappale 406, sedime di reliquato stradale, mappale 260 e mappale 420 tutti del foglio 7 del Comune di Rodello (estratto di mappa Fg 7_ allegato 39).

Coerenti del mappale 420 indicati in senso orario sono:

mappale 353, mappale 406, mappale 417, mappale 260 e mappale 419 tutti del foglio 7 del Comune di Rodello (estratto di mappa Fg 7_ allegato 39).

Nella vendita di cui al rogito Notaio PINTO Vincenzo del 25/09/2008 Numero di repertorio 6996/3823 (allegato 14)

Il signor _____ si e' riservato il passaggio pedonale e carraio sul mappale oggetto di vendita, foglio 7 numero 643 (fondo servente) a favore dei mappali distinti con il foglio 7 numeri 420 e 417 (fondo dominante) di sua proprietà, al fine di poter accedere alla strada pubblica, utilizzando la strada già attualmente esistente. (allegato 3 – fotogramma 1)



I mappali 417 e 420 formano unico lotto con il mappale 406, di proprietà di terze persone, su cui tra il 1968 e il 1969, è stata edificata chiesetta di campagna, per il culto cattolico, consacrata e utilizzata dalla comunità in occasioni particolari come la festa di San Rocco

La CTU ha dato incarico al _____ di effettuare rilievo per identificare la posizione all'interno del lotto dell'edificio. Dalla sovrapposizione del rilievo alla mappa (allegato 48) si determina che:

- la porzione di edificio di proprietà dell'esecutato è identificata nella planimetria a latere con le lettere A della superficie coperta di mq 18,79 gravante su mappale 417 e con la lettera B della superficie coperta

di 2,87 mq gravante sul mappale 420 (allegato 3 – fotogramma 4, 5);

- il fabbricato ricade per la porzione identificata con la lettera D pari a 0,14 mq di superficie coperta su reliquato stradale indicato con la lettera E (allegato 3 – fotogramma 6);

- la restante parte della superficie coperta di mq 16,18 identificata con la lettera C grava su mappale 406 di proprietà di terzi (allegato 3 – fotogramma 7);

Il fabbricato è costituito da un unico vano della superficie utile di mq 34,92 e della superficie lorda di mq 37,98 (allegato 3 – fotogrammi 4, 8, 9, 10).

Ha struttura portante mista: fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, i tamponamenti sono realizzati in mattoni semipieni forati lavorati a faccia a vista, lo zoccolo è marcato con una fascia intonacata, il tetto a falde su soletta in cemento armato intonacata all'intradosso e manto di copertura in tegole piane di fibrocemento amianto (allegato 3 – fotogrammi 4, 6).

I serramenti sono in ferro con veri colorati. Internamente l'aula ha pareti intonacate e tinteggiate, il pavimento è in piastrelle ceramiche (allegato 3 – fotogrammi 6, 9, 10).

Per una lettura della presente, il bene è rappresentato nell'elaborato grafico di cui all'allegato 47, redatto a seguito rilievi effettuati in loco, indagini presso gli uffici dell'archivio dell'urbanistica del Comune di Rodello e convegni con tecnico responsabile settore edilizia dello stesso Comune.

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Fg 7 mappale 417-420			
INC.	MQ	AREE	MQ COMM
100%	38	SUPERFICIE UTILE NETTA MURI PERIMETRALI fino allo spessore max di 50 cm	38

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE IDENTIFICATI IN MAPPA RUSTICA AL FOGLIO 9 DEL COMUNE DI RODELLO (CN) PARTICELLE 78 SUB 2, 79, 329 E 80

Dall'esame dello stato dei luoghi, della situazione catastale, è risultato che i fabbricati pignorati, non erano inseriti in toto sulla mappa del Catasto Terreni in particolare mancava un fabbricato semi interrato a destinazione accessoria. Il

a seguito mandato della CTU, effettuati i rilievi topografici del caso, ha predisposto l'atto di aggiornamento approvato dall'Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio con Protocollo

2018/65569 del 04.05.2018 (allegato 49). L'atto sopra citato ha di fatto inserito porzione mancante e ha soppresso, unificandoli al mappale 79, i mappale 329 e il mappale 80, come da mappa aggiornata. (allegato 50)

Più precisamente la situazione all'atto del pignoramento risultava essere:

❖ **Catasto Terreni Comune Direzione Provinciale di Cuneo:**

Comune di Rodello - Cod H474 (come da allegati 20-9, 20-10, 20-14 e 20-11)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	9	78	E.U.		00	74	-	-
1	-	9	79	E.U.		06	91	-	-
1	-	9	329	E.U.		01	25	-	-
1	-	9	80	Sem. 3		09	10	Euro 5,40	Euro 3,05

La situazione a Catasto Terreni alla data odierna, in seguito all'aggiornamento (allegato 49) introdotta in atti il 04/05/2018 risulta essere (allegato 50):

❖ **Catasto Terreni Comune Direzione Provinciale di Cuneo:**

Comune di Rodello - Cod H474

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	9	78	E.U.		00	74	-	-
1	-	9	79	E.U.		17	26	-	-

(allegati 51 e 52)

Coerenti del mappale indicati in senso orario sono:

Via San Rocco, mappale 155, mappale 330, mappale 333, mappale 331 e mappale 317 tutti del foglio 9 del Comune di Rodello (estratto di mappa Fg 9_ allegato 50).

A catasto fabbricati la situazione al foglio 9, all'atto del pignoramento risultava essere:

❖ **Catasto Fabbricati Comune Direzione Provinciale di Cuneo:**

Comune di Rodello - Catasto Fabbricati - Via San Rocco n. 54 piano S1, T, 1

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	9	329	0	-	A/4	2	7,5	Tot= 206 m ²	Euro 158,81

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

(come da allegato 19-6)

Comune di Rodello - Catasto Fabbricati - Via San Rocco n. 54

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	9	78	2	-	C/2	U	18 m2	Tot= 26 m ²	Euro 9,20
1	-	9	79	-	-	A/3	1	8	Tot= 224 m2	Euro 260,29

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

(come da allegato 19-5, 19-6)

Verificate le planimetrie depositate del mappale 78 sub 2 (allegato n. 25) in atti dal 16.05.2008 e del mappale 329 (allegato 26) in atti dal 10.03.1986 emerge che queste non rispecchiano esattamente lo stato dei luoghi.

Gli identificativi catastali urbano come all'atto del pignoramento su esposti sono stati modificati, previa richiesta allineamento intestazioni (allegato 54), con Denuncia di VARIAZIONE (allegato n. 53) del 26.06.2018 protocollo n. CN00977039 in atti dal 27.06.2018 DIV FUS VAR (n. 18524.1/2018), redatta dalla CTU. Tale variazione sopprime e sostituisce i sopra esposti immobili pignorati, risultando come segue:

❖ **Catasto Fabbricati Comune Direzione Provinciale di Cuneo:**

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	9	78 79	2 3	-	A/3	1	7,5	Tot= 236 m ²	Euro 244,03
1	-	9	79	4	-	A/3	1	7,5	Tot= 236 m ²	Euro 244,03
1	-	9	79	5	-	C/2	U	236 m ²	Tot= 236 m ²	Euro 244,03

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

(allegato 55, 56, 57)

Si allegano:

- visura storica fg 9 mapp 78/2 e 79/3 n. T30362 con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister", Ufficio Provinciale di Asti, in data 07.07.2018 (allegato 55) e planimetria aggiornata (allegato 58)
- visura storica fg 9 mapp 79/4 n. T43347 con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister", Ufficio Provinciale di Asti, in data 07.07.2018 (allegato 56) e planimetria aggiornata (allegato 59)
- visura storica fg 9 mapp 79/5 n. T43386 con ricerca telematica sul sito dell'Agenzia del Territorio sistema "Sister", Ufficio Provinciale di Asti, in data 07.07.2018 (allegato 57) e planimetria aggiornata (allegato 60)
- elaborato planimetrico mappale 79 del foglio 9 - allegato 61

DESCRIZIONE FABBRICATO**FG 9 PART. 79**

Il fabbricato, di origine rurale tipico della zona, in pianta ha forma di "L" ed è possibile far risalire la costruzione agli inizi del XX secolo. L'edificio è frutto di ampliamenti successivi ed è stato rimaneggiato in tempi diversi.

Oggi è composto da due unità abitative e da un rustico, aventi ingressi pedonali sia dalla Via San Rocco che dal cortile interno comune. (allegato 4 - fotogrammi 1, 4)

Dalla via pubblica, attraverso androne carrabile (allegato 4 - fotogrammi 4, 5), delimitato da cancello in ferro ad ante, si accede al cortile comune. L'orografia dell'area oggetto della presente relazione di stima è collinare con versanti in forte declivio.

La proprietà di adagia sul versante collinare volto a sud ovest; l'area comune si sviluppa su più livelli:

- un'area a corte per una buona parte pavimentata con autobloccanti in cls, nella zona prospiciente i fabbricati abitativi che termina al limite della balconata verso valle con affaccio sulla sottostante area, sempre pertinenziale, a verde (allegato 4 – fotogramma 5 - 6)
- un'area a corte finita con battuto di cemento, in prossimità del rustico.
- un'area verde che degrada verso valle in parte piantumata.

Occorre ricordare che tale fabbricato nasceva come cascina agricola con una porzione già abitativa (ora sub 3), una porzione a stalla con sovrastante fienile, totalmente rimaneggiata (ora sub 4) e da un fabbricato deposito mezzi e derrate (ora sub 5). La necessità dettata dall'attività svolta, che richiedeva un ragguardevole spazio di manovra, ha portato a realizzare terrazzamenti mediante la realizzazione di muri in laterizio portante misto a pietra di langa contro terra per creare uno spazio cortilizio pianeggiante a servizio della struttura esistente (allegato 4 – fotogramma 6; allegato 6 – fotogramma 15).

L'area di proprietà è delimitata, a nord est dal filo dei fabbricati che creano una cortina verso la via San Rocco, a nord ovest da fabbricati anche di altra proprietà, a sud est da recinzione con rete su paletti in ferro con cancello per accedere alle aree agricole limitrofe di proprietà, verso sud ovest da parapetto della balconata che affaccia su restante area comune pertinenziale.

Il fabbricato è allacciato alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, dell'acqua potabile e alla rete fognaria comunale, non è allacciato alla rete gas ma la zona è metanizzata pertanto è possibile allacciarsi alla rete previo l'avvio delle necessarie istanze/autorizzazioni.

L'unità abitativa distinta con il subalterno 3 del presente lotto è stata completamente ristrutturata nella prima metà degli anni 1980; l'unità abitativa distinta con il subalterno 4 è stata oggetto di trasformazione tra il 1975 e il 1977; il rustico identificato con il subalterno 5 non è mai stato oggetto di trasformazione.

L'edificio ha struttura verticale in muratura portante intonacata e tinteggiata, solai in latero-cemento, voltini in mattoni e putrelle metalliche, tramezzi in muratura laterizia; il tetto a falde su struttura lignea ha manto in tegole piane, sulla porzione sub 3 (già mappale 329), mentre la restante parte (già mappale 79) ha manto in coppi. I balconi del fabbricato sia che prospettino su cortile interno o su via pubblica hanno parapetto in ferro verniciato.

Un balcone del subalterno 4 è stato verandato con elementi mobili in alluminio e vetro. Alcune aperture sono dotate di un secondo serramento esterno in alluminio e vetro. La caldaia a gasolio per il riscaldamento posta al piano semi interrato dell'unità distinta al mappale 79 sub 3 serve anche l'unità distinta al fg 79 sub 4.

Allo stato attuale inoltre, l'unico accesso al sottotetto sia del subalterno 3 che del subalterno 4 del mappale 79, per il controllo e la manutenzione del manto di copertura avviene esclusivamente dal sub 4. Nella valutazione si tiene conto che il sub 4 dovrà realizzare nuovo impianto termico e che il sub 3 dovrà realizzare varco per installare scala retrattile per accedere al sottotetto.

La CTU, visto lo stato dei luoghi, vista la storia urbanistica dell'immobile e letti gli atti di provenienza, ha stabilito che la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni è pari ad 1/3 per cadauna unità.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

FG 9 PART. 78 SUB 2 - 79 SUB 3 (GIÀ SUB 78 SUB 2 - 329 SUB 0)

Coerenti indicati in senso orario sono:

Via San Rocco, mappale 79 sub 4, cortile comune (79/2), mappale 333, mappale 78 sub 1, mappale 331 e mappale 317 tutti del foglio 9 (estratto Fg 9_ allegato 61).

L'unità abitativa, è posta in aderenza a sud ovest con fabbricato di altrui proprietà e a est con altro immobile distinto con sub 4 dello stesso mappale; è libera su tre arie.

Si sviluppa su tre piani di cui due fuori terra e un piano semi interrato, collegati da una scala interna, in c.a. L'accesso avviene sia dalla via pubblica direttamente (allegato 4 - fotogramma 1) sia dalla corte interna comune a più subalterni (allegato 4 - fotogramma 5)

Per una lettura della presente i beni sono rappresentati in schemi fuori scala di seguito riportati e negli elaborati grafici di cui all'allegato 62, redatti a seguito rilievo effettuato durante il sopralluogo, indagini presso gli uffici dell'archivio dell'urbanistica del Comune di Rodello e convegni con tecnico responsabile settore edilizia dello stesso Comune.

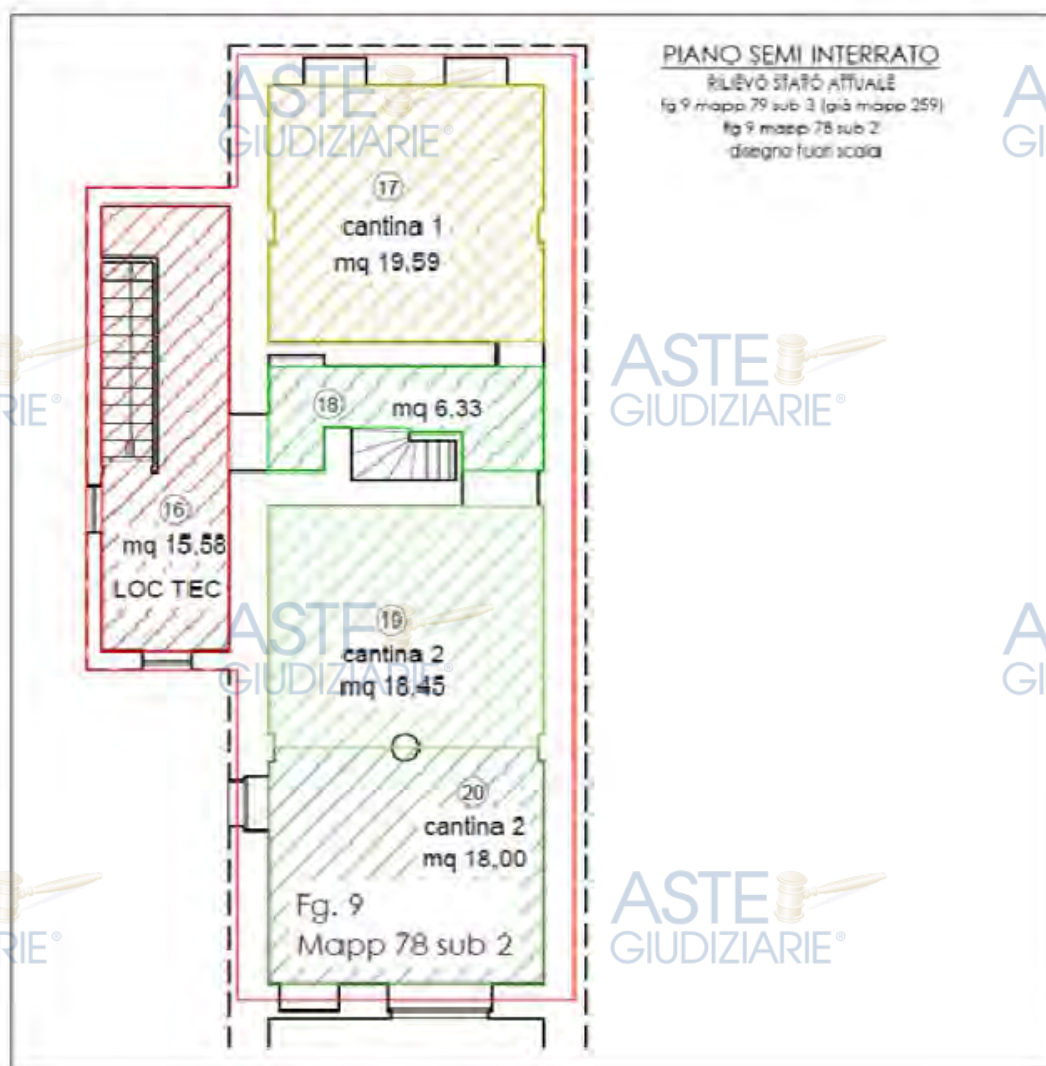
La superficie utile calpestabile dell'unità di cui sopra è pari a: 127,41 mq di residenziale, a cui si sommano mq 10,58 di balconi, mq 85,53 di accessori diretti e indiretti, 52,20 mq di aree pertinenziali esclusive e 1/3 delle aree comuni pari a mq 391,52.

La cantina, suddivisa in più vani - 16, 17, 18, 19 e 20 - posta a piano interrato, è raggiungibile da scala interna (realizzata con l'ampliamento del 1983 che andava a sostituire l'originaria scala di cui vi è ancora la presenza nel vano 18 ma tagliata e resa

inutilizzabile) oppure passando per altrui proprietà (mappale 78 sub 1 – atto Notaio Francesco Oddero in data 10 luglio 1975 Rep. 46217 Racc. 16314).

Scendendo dal piano terra, attraverso la scala interna, si arriva in un locale in cui è installata la caldaia a gasolio - vano 16; tale vano è provvisto di aerazioni. (allegato 4 – fotogrammi 29, 30). Ha struttura mista, solaio in latero cemento, pareti solo in parte rinzaffate e pavimento in battuto di cemento.

SUPERFICIE UILE-CALPESTABILE			
Fg 9 mappale 79 sub 3			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
16	S1	disimpegno - loc tec	15,58
17	S1	cantina 1	19,58
18	S1	disimpegno	6,33
19	S1	cantina 2	18,45
20	S1	gia' mapp 789 sub 2	18,00
Totale			77,94



Da tale vano si accede alla cantina di antica formazione caratterizzata da struttura verticale in muratura portante e volte in muratura faccia vista con la pavimentazione in terra battuta. Il disimpegno (vano 18) divide lo spazio in due zone a sinistra si accede in cantina in cui trova spazio cisterna di deposito gasolio (vano 17_ allegato 4 – fotogrammi 31 e 32); a destra si accede ad altra cantina vano 19 e vano 20 (allegato 4 – fotogramma 33) in cui si può apprezzare la tecnica costruttiva risalente ad oltre un secolo. Sulla parete di fondo del vano 20 (sub 2 mappale 78) vi è portone in legno che attraverso la proprietà identificata con il mappa le 78 sub 1 permette il collegamento direttamente all'esterno su area a verde comune (allegato 4 – fotogramma 6). Il locale è aerato e dotato di punti luce.

A piano terra :

L'entrata all'unità di solito utilizzo è su ampio **soggiorno** – vano 1 - (allegato 4 - fotogramma 7 – 8 – 9) della superficie utile calpestabile di mq 31,16.

Dal soggiorno si accede alla cucina, alla lavanderia sgombero e all'ingresso disimpegno con scala, che collega internamente i tre piani dell'unità.

La **cucina** – vano 2 – della superficie utile calpestabile di mq 18,08 (allegato 4 - fotogramma 10, 11, 12) . Il pavimento è in piastrelle ceramiche formante un continuum con il soggiorno. Le pareti sono prevalentemente rivestite di piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di m 1,60, e in parte intonacate e tinteggiate.

Lo **sgombero lavanderia** – vano 3 – della superficie utile calpestabile di mq 6,26 (allegato 3 - fotogramma 13, 14) è stato ricavato tramezzando il piano terra dell'originario mappale 79. Il pavimento è in piastrelle ceramiche. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il solaio è in voltini di mattoni su putrelle in ferro intonacati e tinteggiati.

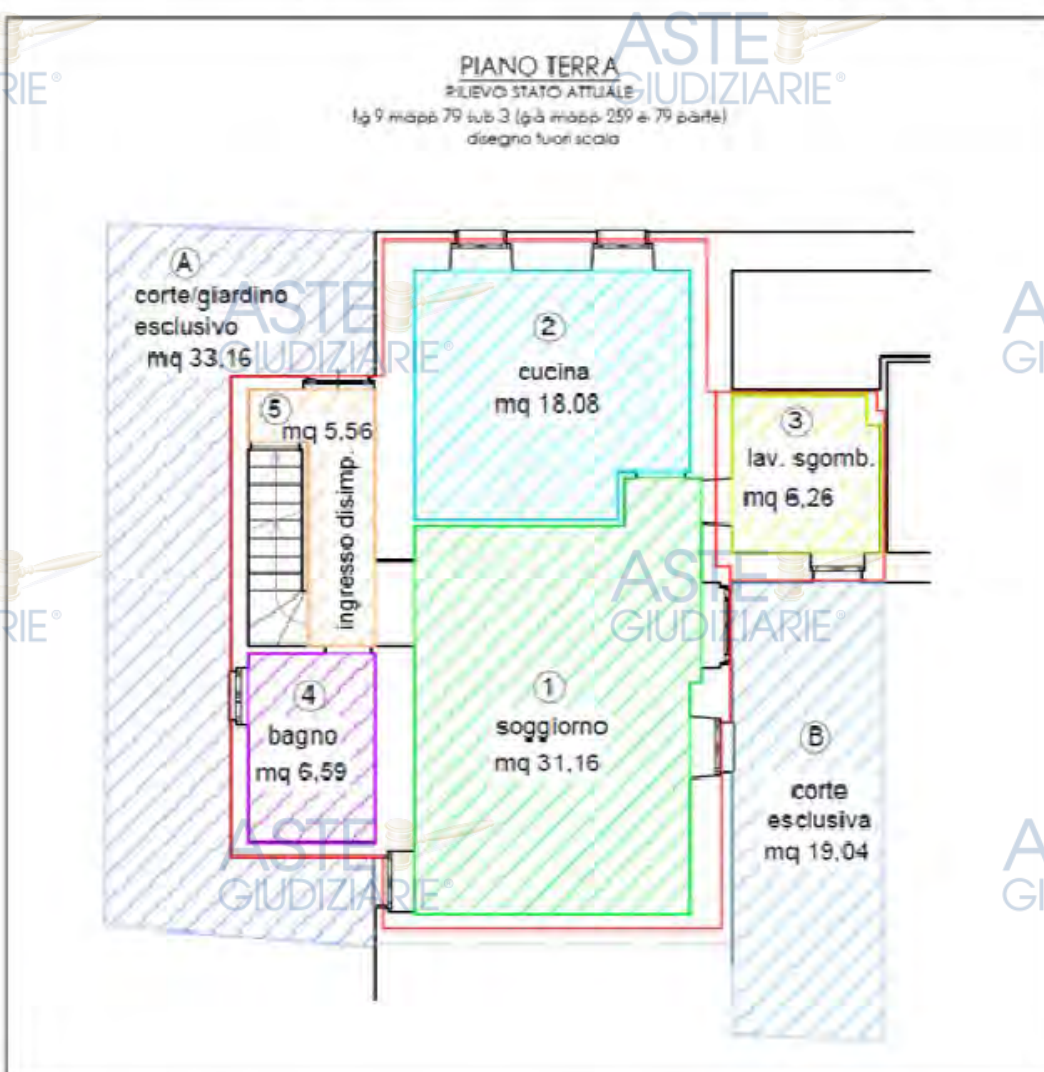
Dalla zona disimpegno si accede anche al **bagno** – vano 4 - (allegato 4 - fotogramma 17 - 18) della superficie utile calpestabile di mq 6,59. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. Le pareti sono per una parte intonacate e per la parte prevalente rivestite di piastrelle di ceramica. Gli accessori hanno foggia tipica degli anni di costruzione del fabbricato e la rubinetteria è funzionante. In entrata, di fronte, è posta la vasca, a destra bidet e tazza all'inglese; sulla parete opposta vi è lavabo inserito in mobile arredo.

I vani al presente piano terra hanno un'altezza utile pari a mt 2.50 tranne la lavanderia che ha altezza minima di mt 2.26 sotto trave e massima all'intradosso del voltino di m 2.40.

Salendo al I° piano, dal vano scala disimpegno della superficie utile di mq 8,93 si accede :

- al wc è suddiviso in due porzioni – vano 7 e 8 – rispettivamente della superficie utile di mq 2,94 e mq 3,46 (allegato 4 - fotogrammi 19 20 21). Il pavimento è in piastrelle di ceramica

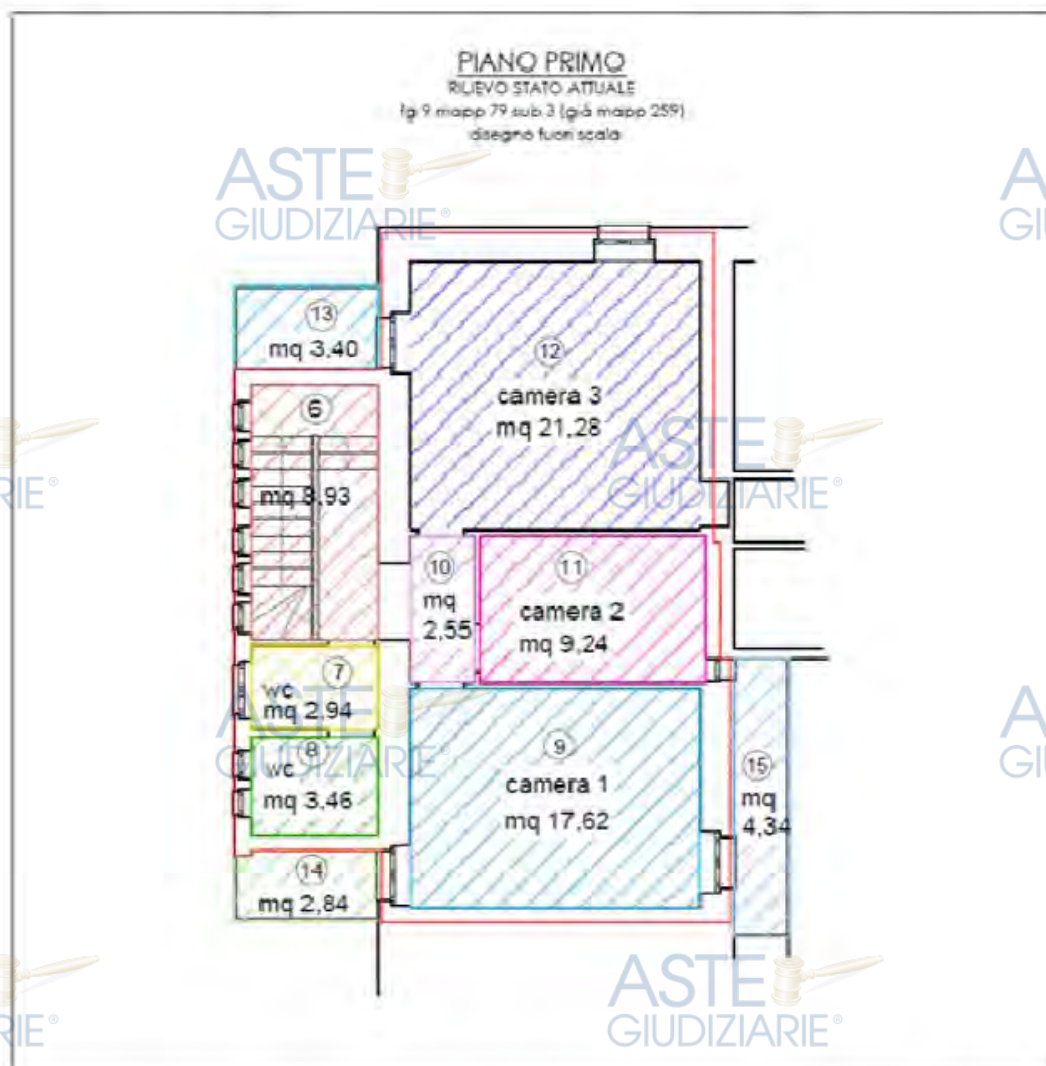
SUPERFICIE UILE-CALPESTABILE			
Fg 9 mappale 79 sub 3			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
A	T	giardino esclusivo	33,16
B	T	pozione corte esclusiva	19,04
		Totale	52,20
1	T	soggiorno	31,16
2	T	cucina	18,08
3	T	lavanderia sgomero	6,26
4	T	bagno	6,59
5	T	ingresso disimpegno	5,56
		Totale	67,65



Le pareti sono per una parte intonacate e per la parte prevalente rivestite di piastrelle di ceramica. Il vano 7 è dotato di: tazza all'inglese, bidet; il vano 8 è attrezzato con doccia e lavatoio. Sono presenti gli attacchi a parte per lavatrice.

- al vano 10 - della superficie di mq 2,55, che disimpegna tre camere.

SUPERFICIE UILE-CALPESTABILE			
Fg 9 mappale 79 sub 3			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
6	1	vano scala	8,93
7	1	wc	2,94
8	1	wc	3,46
9	1	camera 1	17,62
10	1	disimpegno	2,55
11	1	camera 2	9,24
12	1	camera 3	21,28
		Totale	66,02
13	1	balcone	3,40
14	1	balcone	2,84
15	1	balcone	4,34
		Totale	10,58



camera 1 – vano 9 - della superficie utile calpestabile di mq 17,62, ha pavimento in piastrelle di ceramica (allegato 4 - fotogrammi 22 23). Tale camera ha uscita su due

balconi uno posto a Sud Ovest della superficie di mq 2,84 e uno a Sud Est della superficie di mq 4,34

camera 2 – vano 11 - della superficie utile calpestabile di mq 9,24 ha pavimento in piastrelle di ceramica (allegato 4 - fotogrammi 24, 25). Tale ambiente pur essendo assentito come camera, ha apertura areo illuminante inferiore all'ottavo della superficie calpestabile.

camera 3 – vano 12 - della superficie utile calpestabile di mq 21,28, ha pavimento in piastrelle di ceramica (allegato 4 - fotogrammi 26, 27). Tale camera ha uscita di un balcone posto a nord ovest della superficie di mq 3,40

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'altezza utile è pari a mt 2.70

Gli impianti tecnologici comprendono: impianto di adduzione acqua potabile collegato ad acquedotto pubblico e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale; impianto elettrico; impianto citofonico; impianto TV.

L'impianto di energia elettrica e di illuminazione è costituito da cavetti sottotraccia con numero adeguato di prese di corrente.

Per il riscaldamento viene utilizzata prevalentemente stufa a pellet posta a piano terra nel locale soggiorno. Tale sistema è integrato da riscaldamento con caldaia alimentata a gasolio, funzionante, e irradiazione termico all'interno dei locali a mezzo di singoli elementi radianti in ghisa. La caldaia a gasolio posta nel piano semi interrato è a servizio anche del subalterno 4 confinante.

SUPERFICIE COMMERCIALE			
INC.	MQ	AREE	MQ COMM
100%	168,88	SUPERFICIE UTILE NETTA MURI PERIMETRALI fino allo spessore max di 50 cm MURI PERIMETRALI IN COMUNIONE fino allo spessore max di 25 cm	168,88
25%	10,58	BALCONI	2,65
35%	116,97	LOCALI ACCESSORI collegati ai vani principali	40,94
10%	25,00	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA uso esclusivo sino a 25 mq	2,50
2%	27,20	CORTI E CORTILI uso esclusivo oltre i 25 mq	0,54
10%	8,33	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA (1/3 BCNC) sino a 25/3 mq	0,83
2%	383,19	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA (1/3 BCNC) oltre i 25 mq	7,66
		Totale	224,01

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

FG 9 part. 79 sub 4 (già e parte79)

Coerenti indicati in senso orario sono:

Via San Rocco, mappale 79 sub 2 androne, mappale 79 sub 2 cortile comune e mappale 79 sub 3 tutti del foglio 9 (estratto Fg 9_ allegato 61).

Per una lettura della presente i beni sono rappresentati in schemi fuori scala di seguito riportati e negli elaborati grafici di cui all'allegato 63, redatti a seguito rilievo effettuato durante il sopralluogo, indagini presso gli uffici dell'archivio dell'urbanistica del Comune di Rodello e convegni con tecnico responsabile settore edilizia dello stesso Comune.

L'unità abitativa ha forma rettangolare con due affacci, uno su corte e l'altro sulla pubblica via (allegato 5 - fotogrammi 1, 4, 5), una testata a confine con il sub 3 dello stesso mappale e una con androne carraio di accesso alla proprietà da strada provinciale (allegato 5 - fotogrammi 3).

La superficie utile calpestabile dell'unità di cui sopra è pari a: 72,14 mq di residenziale, a cui si sommano mq 1,97 del balcone, mq 1,63 di veranda, mq 58,38 di accessori diretti e indiretti, 19,16 mq di area pertinenziale esclusiva e 1/3 delle aree comuni pari a mq 391,52.

L'accesso pedonale all'unità da via pubblica avviene su pianerottolo di interpiano tra il piano terra e il piano primo (allegato 5 - fotogrammi 6). I locali del piano terra lato strada, sono parzialmente interrati.

L'unità abitativa ha uno **spazio ad uso esclusivo** della profondità pari a m 1,50 e lungo tutto il fronte del piano terra che prospetta sulla corte identificato con la lettera A in planimetria sotto riportata della superficie di mq 19,16.

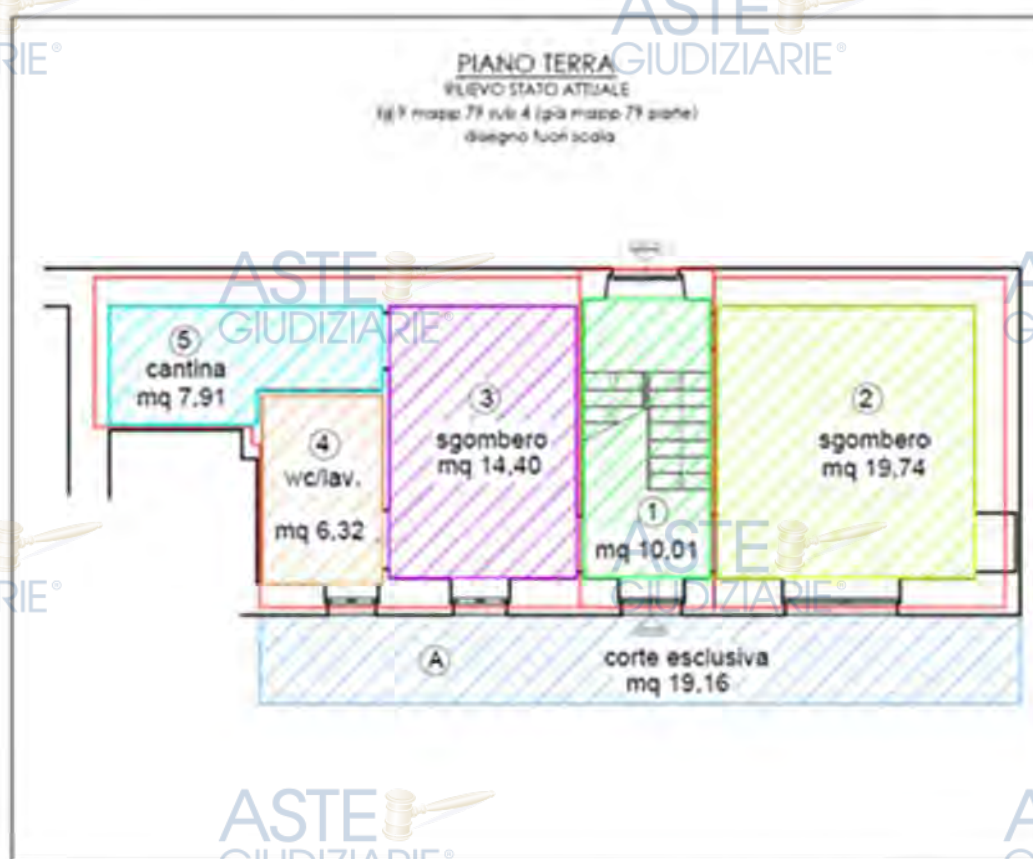
Dal cortile si accede al piano terra nell'**ingresso vano scala (1)** (allegato 5 - fotogramma 6) della superficie utile di mq 10,01. La scala è in cemento armato con pedate e alzate rivestite in pietra, ringhiera con montanti in ferro verniciati e traverse in legno verniciato. L'intradosso delle rampe scale è intonacato e tinteggiato. L'ingresso ha pavimento in piastrelle di ceramica.

Alla destra dell'ingresso si accede a **locale di sgombero (2)** della superficie utile di mq 19,74 (allegato 5 - fotogrammi 7, 8). Il pavimento è in piastrelle ceramiche, il solaio è realizzato in voltini di mattoni e putrelle in ferro debitamente intonacato e tinteggiato.

L'altezza minima è di mt 2.37 e massima di m 2.45. Il locale è dotato di portone in ferro e

vetro che si apre direttamente all'esterno. Dal locale sgombero si accede intercapedine sottoscala delle dimensioni influenti sulla valutazione del presente immobile.

SUPERFICIE UILE-CALPESTABILE			
fg 9 mappale 79 sub 4			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
A	T	corte esclusiva	19,16
		Totale	19,16
1	T	ingresso vano scala	10,01
2	T	sgombero	19,74
3	T	sgombero	14,40
4	T	lavanderia - wc	6,32
5	T	cantina	7,91
		Totale	58,38



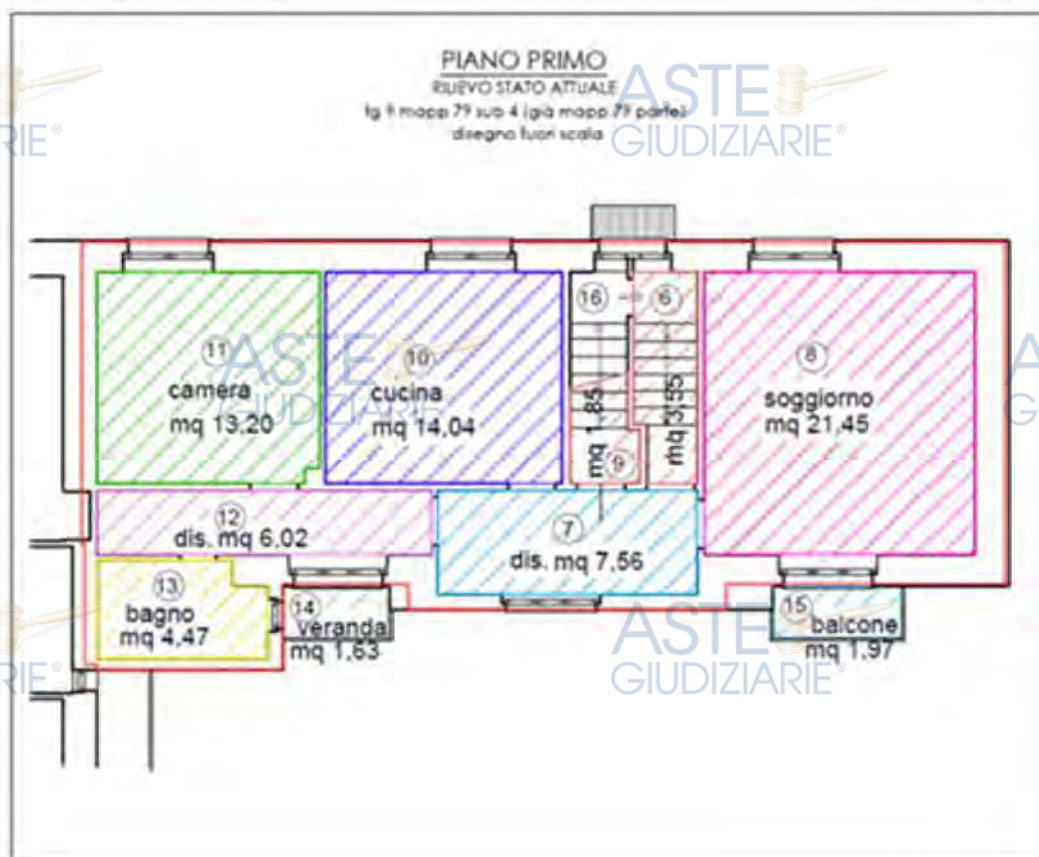
Alla sinistra dell'ingresso si accede a secondo **locale di sgombero** (3) della superficie utile di mq 14,40 (allegato 5 – fotogrammi 9, 10). Il pavimento è in piastrelle ceramiche, il solaio è realizzato in voltini di mattoni e putrelle in ferro debitamente intonacato e tinteggiato. L'altezza minima è di mt 2.38 e massima di m 2.52. Il locale è direttamente aerato da apertura con serramento in ferro e vetro. Dal suddetto vano 2 si accede a **cantina/ locale tecnico** (5) (allegato 5 – fotogrammi 13,14), in cui è installato boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Il solaio è sempre in voltini di mattoni su putrelle in ferro debitamente intonacato e tinteggiato. L'altezza minima è di m 2.26 e m

2.40 massima. Le pareti di tutti i locali sopra descritti sono intonacati e tinteggiati. Sempre dal vano 2 si accede a **lavanderia wc** (4) (allegato 5 – fotogrammi 11, 12) della superficie utile di mq 6, 32. Il pavimento in piastrelle di ceramica è ad una quota superiore di cm 6 dal piano pavimento dei locali limitrofi e l'altezza del vano è di m 2.13.

Le pareti in parte sono rivestite da piastrelle in ceramica e in parte intonacate e tinteggiate. Il locale è direttamente aerato; il serramento della finestra è in ferro e vetro

Il locale è attrezzato con lavabo, tazza all'inglese, doccia, vasca / lavatoio a cui è collegata l'adduzione e lo scarico della lavatrice. Tutti i locali, a meno del locale cantina, sono datati di radiatori in ghisa. Tutti i locali sono dotati di punti luce.

SUPERFICIE UILE-CALPESTABILE			
fg 9 mappale 79 sub 4			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
6	1	vano scala	3,55
7	1	disimpegno	7,56
8	1	soggiorno	21,45
9	1	vano scala	1,85
10	1	cucina	14,04
11	1	camera	13,20
12	1	disimpegno	6,02
13	1	bagno	4,47
Totale			72,14
14	1	veranda	1,63
15	1	balcone	1,97



Salendo a piano primo si entra nel **disimpegno** (7), direttamente aerato, della superficie utile di mq 7,56.

Dal disimpegno si accede:

al **soggiorno** (8) (allegato 5 – fotogrammi 20, 21) della superficie utile di mq 21,45, aerato da apertura su v'ia pubblica e da porta finestra prospiciente **balcone** (15) di mq 1,97 lato cortile (allegato 5 – fotogrammi 18).

al **vano scala** (16) che da accesso al sottotetto, come già accennato, sia della presente unità sia della confinante distinta con il subalterno 3 (allegato 5 – fotogrammi 15).

alla **cucina** – vano 10 – della superficie utile calpestabile di mq 14,04 (allegato 5 - fotogramma 22, 23), direttamente aerata con finestra prospettante la via pubblica. Le pareti attrezzate della cucina sono rivestite di piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di m 1,60, le restanti sono intonacate e tinteggiate.

alla **zona notte** composta da:

disimpegno (12) della superficie calpestabile di mq 6,02 (allegato 5 - fotogramma 17)

camera (11) della superficie utile calpestabile di mq 13,20, (allegato 5 - fotogramma 24, 25) direttamente aerata con finestra prospiciente la via pubblica.

bagno (13) della superficie utile calpestabile di mq 4,47, (allegato 5 - fotogramma 26, 27) con pareti rivestite sino ad una altezza di m 2.20 con piastrelle in ceramica e la restante parte intonacata e tinteggiata e direttamente aerato con finestra con affaccio su veranda lato cortile.

Il bagno è attrezzato con vasca a sedere, lavabo, tazza, all'inglese e bidet

Dal disimpegno della zona notte, attraverso porta finestra, si accede a **veranda** (14) della superficie utile calpestabile di mq 4,47, (allegato 5 - fotogramma 19)

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica, hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a meno delle zone espressamente indicate con rivestimento a parete.

I locali hanno tutti un'altezza utile di m 2.90

Gli impianti tecnologici comprendono: impianto di adduzione acqua potabile collegato ad acquedotto pubblico e condotte di scarico per smaltimento reflui collegate a collettore fognario comunale; impianto elettrico; impianto citofonico; impianto TV.

L'impianto di energia elettrica e di illuminazione è costituito da cavetti sottotraccia con numero adeguato di prese di corrente.

Per il riscaldamento del piano primo viene utilizzata prevalentemente stufa a pellet posta nel locale disimpegno (7) .

Tale sistema è integrato da riscaldamento con caldaia alimentata a gasolio, funzionante, e irradiazione termico all'interno dei locali a mezzo di singoli elementi radianti in ghisa. La caldaia a gasolio è posta al piano semi interrato del subalterno 3, come già esplicitato, e serve entrambe le unità.

SUPERFICIE COMMERCIALE			
FG 9 MAPPALE 79 SUB 4			
INC.	MQ	AREE	MQ COMM
100%	108,74	SUPERFICIE UTILE NETTA MURI PERIMETRALI fino allo spessore max di 50 cm MURI PERIMETRALI IN COMUNIONE fino allo spessore max di 25 cm	108,74
25%	1,97	BALCONI	0,49
60%	1,63	VERANDE senza finiture analoghe ai vani principali	0,98
35%	64,24	LOCALI ACCESSORI collegati ai vani principali	22,48
10%	19,16	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA uso esclusivo sino a 25 mq	1,92
10%	8,33	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA (1/3 BCNC) sino a 25/3 mq	0,83
2%	383,19	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA (1/3 BCNC) oltre i 25 mq	7,66
		Totale	143,11

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

FG 9 part. 79 sub 5 (già e parte79)

Coerenti indicati in senso orario sono:

Via San Rocco, mappale 155, mappale 79 sub 2 cortile comune e mappale 79 sub 2 androne tutti del foglio 9 (estratto Fg 9_ allegato 61).

Per una lettura della presente i beni sono rappresentati in schemi fuori scala di seguito riportati e negli elaborati grafici di cui all'allegato 64, redatti a seguito rilievo effettuato durante il sopralluogo, indagini presso gli uffici dell'archivio dell'urbanistica del Comune di Rodello e convegni con tecnico responsabile settore edilizia dello stesso Comune. Il presente subalterno è composto da due edifici entrambi pertinenze agricole della struttura

oggi utilizzate come sgomberi deposito.

Il fabbricato principale, (allegato 6 – fotogramma 1, 2) con accessi pedonali e carrabili al piano cortile, si sviluppa su due piani fuori terra edificati sul filo stradale della Via San Rocco, in prosieguo dei su descritti subalterni residenziali dello stesso mappale. L'edificio ha struttura verticale in muratura portante e pietra di langa, con paramenti esterni intonacati e tinteggiati; i solai sono in voltini di mattoni poggiano su putrelle in ferro. La copertura ha struttura lignea per lo più in grave sofferenza, già puntellata in più punti nel locale sgombero (già fienile) del piano primo (allegato 6 – fotogramma 12,13,14). Il manto di copertura è in coppi. I serramenti presenti sono in ferro e vetro.

Il secondo edificio, (allegato 6 – fotogramma 15,16,17) di modeste entità è posto a piano seminterrato, con accesso diretto dall'esterno. La struttura è portante realizzata con mattoni di pieni misti a pietra di langa. I solai costituiti da voltini poggianti su travi in legno, hanno come copertura la pavimentazione dell'area a cortile.

Più precisamente facendo riferimento agli schemi fuori scala di seguito riportati il subalterno 5 è costituito come di seguito riportato.

Al piano semi interrato: due **locali sgombero** vano (7) della superficie di mq 8,91 e vano (8) della superficie di mq 9,11. Il vano 7 è privo di serramento esterno, l'apertura del vano 8 è protetta da portone in ferro in pessime condizioni. L'altezza utile media dei locali è di mt 2.45.

SUPERFICIE UILE-CALPESTABILE			
fg 9 mappale 79 sub 5			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
7	S1	sgombero	8,91
8	S1	sgombero	9,11
Totale			18,02

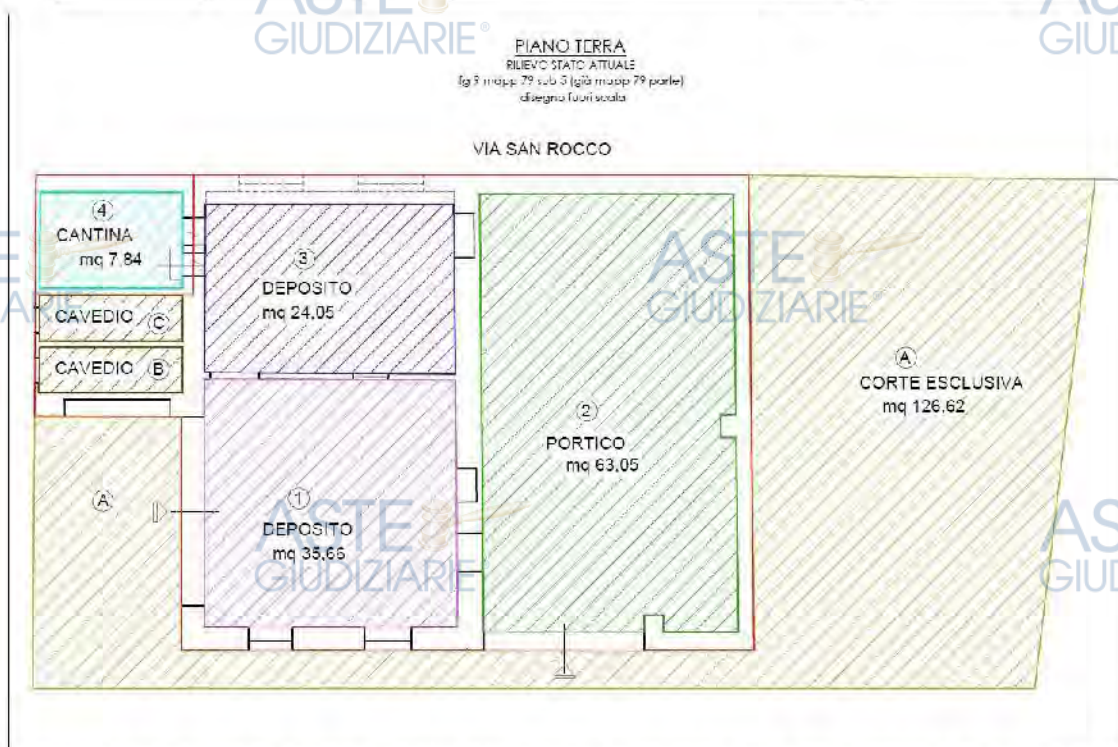


Il piano terra ha accesso plurimo esterno ed ha un'area pertinenziale esclusiva, della superficie pari a mq 126,62.

La porzione di corte antistante l'accesso del deposito 1 e il percorso sino all'accesso del portico 2 è pavimentata con autobloccanti in cemento. L'area verde a sud est dell'immobile è recintata con rete metallica su paletti con cancello, dalla struttura in ferro e apertura ad ante. Uscendo da detto cancello si entra su mappale 155 da dove si può raggiungere la via pubblica. (allegato 6 – fotogramma 3)

La porzione di recinzione su via pubblica è completamente coperta da una fitta siepe.

SUPERFICIE UILE-CALPESTABILE			
FG 9 MAPPALE 79 SUB 4			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
A	T	corte esclusiva	126,62
		Totale	126,62
B	T	cavedio - silos	3,73
C	T	cavedio - silos	3,76
		Totale	7,49
1	T	deposito	35,66
2	T	portico	63,05
3	T	deposito	24,05
		Totale	122,76



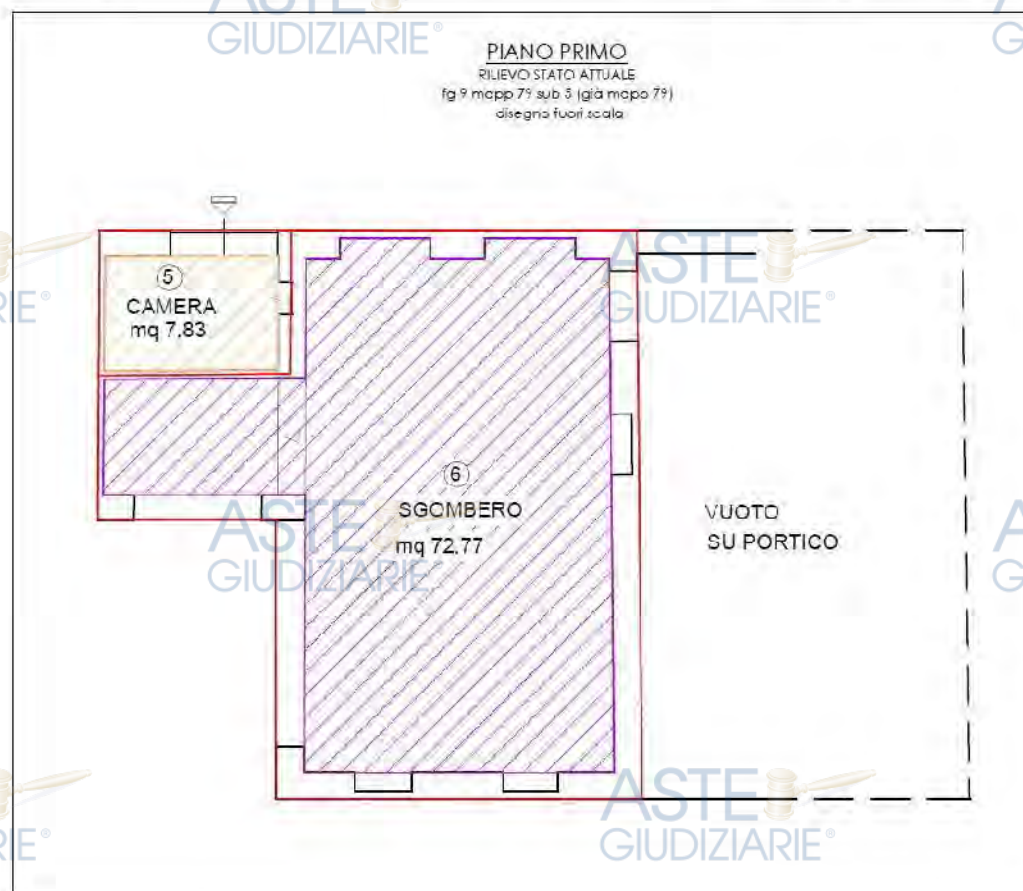
Attraversando l'androne carraio troviamo, due aperture che si aprono su due cavedi (già silos) dalle dimensioni pressochè uguali. Oggi sono parzialmente ostruite da materiale inerte residuo. Entrando nella struttura si trova un primo locale **deposito** (1) (allegato 6 – fotogramma 2, 3) della superficie utile di mq 35,66. I locali hanno pavimento in battuto di cemento e con pareti intonacate e tinteggiate; l'altezza utile netta è pari a m 3,05.

Da questo vano accede al **deposito** (3) della superficie di mq 24,05 (allegato 6 – fotogramma 6) e altezza utile netta è pari a m 3,10. Il solaio è in voltini tinteggiati poggiati su putrelle in ferro. Le parti sono intonacate. Il pavimento in battuto di cemento.

Cantina (4) (allegato 6 – fotogramma 5) con accesso dal deposito 3 (allegato 6 – fotogramma 7), ha piano pavimento ha una quota – 0,60 m rispetto la quota 0,00 del piano terra. Ha altezza pari a mt 2.05 pareti e soffitto sono intonacati. Il pavimento in battuto e solaio in tavolato di legno poggiante su putrelle di ferro.

Con accesso sia dall'area esterna che da deposito 1 vi è un **portico** (2) (allegato 6 – fotogramma 10, 11) chiuso su quattro lati della superficie di mq 63,05 e altezza minima mt 3,85 e massima 6,45 m. La muratura portante è a vista come la struttura lignea della copertura che ha manto in tegole piane.

SUPERFICIE UILE-CALPESTABILE			
fg 9 mappale 79 sub 4			
RIF.	PIANO	AMBIENTE	MQ
5	1	camera	7,83
6	1	sgombero	72,77
		Totale	80,60



Il **locale sgombero** (6) posto a piano primo (allegato 6 – fotogramma 12, 13, 14), della superficie utile di mq 72,77 è raggiungibile solo con scala amovibile, appoggiata alla

struttura orizzontale di invito realizzata in ferro e legno (allegato 6 – fotogramma 2). La struttura è al grezzo e la copertura ha la grossa orditura già puntellata in più punti. In diverse aree si nota la mancanza di coppi.

Ancora al piano primo vi è camera (5) (allegato 6 – fotogramma 9), della superficie di mq 7,38 ed altezza utile di m 3.25, con accesso diretto dalla via pubblica (allegato 6 – fotogramma 1) .

Il vano 5 è anche raggiungibile dal deposito 3 attraverso piccola apertura e con l'ausilio di scala amovibile, il dislivello tra i due pavimenti è di circa + 1.50 m (allegato 6 – fotogramma 8)

Alla luce di quanto esposto, essendo la struttura di fatto accessorio alle unità abitative presenti sul lotto si ritiene di considerare la superficie commerciale di questo subalterno come locali accessori non direttamente collegati:

SUPERFICIE COMMERCIALE			
FG 9 MAPPALE 79 SUB 5			
INC.	MQ	AREE	MQ COMM
20%	163,75	SUPERFICIE UTILE NETTA E MURI PERIMETRALI	32,75
20%	10,78	LOCALI ACCESSORI collegati ai vani principali	2,16
20%	163,75	LOCALI ACCESSORI non collegati ai vani principali	32,75
10%	25,00	25 mq area giardino	2,50
2%	101,62	oltre i 25 mq area giardino	2,03
10%	8,33	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA (1/3 BCNC) sino a 25/3 mq	0,83
2%	383,19	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA (1/3 BCNC) oltre i 25 mq	7,66
		Totale	80,69

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE IDENTIFICATI IN MAPPA RUSTICA DEL COMUNE DI RODELLO (CN) AL FOGLIO 9 PARTICELLE 81, 155 E 330

I su citati immobili all'atto del pignoramento erano allibrati come segue (allegato 20-12, 20-13, 20-15):

❖ Catasto Terreni Comune Direzione Provinciale di Cuneo:

Comune di Rodello - Cod H474

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	9	81	vign	2		15	43	Euro 17,53	Euro 11,16
1	-	9	155	vign	2		26	11	Euro 29,67	Euro 18,88
1	-	9	330	semin arbor	4		09	70	Euro 3,67	Euro 2,76

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

Nessuna modifica è stata posta in essere per questi mappali, come si evince dalla visura per soggetto aggiornata al 07.07.2018 - Visura n. T43509 (allegato 65)

FOGLIO 9 PARTICELLA 81

Coerenti indicati in senso orario sono:

Via San Rocco, mappale 83, mappale 82, mappale e mappale 155 tutti del foglio 9 del Comune di Rodello (estratto di mappa Fg 9_ allegato 50).

Catastralmente il presente terreno è indicato come vigneto di classe 2, verificato sul luogo si è potuto constatare che nella realtà è un seminativo.

Il terreno è di facile accesso avendo un lato prospiciente la via pubblica ed è posto in forte declivio.

FOGLIO 9 PARTICELLA 155

Coerenti indicati in senso orario sono:

Via San Rocco, mappale 81, mappale 82, mappale 83, mappale 72, mappale 330 e mappale 79 tutti del foglio 9 (estratto di mappa Fg 9_ allegato 50).

Catastralmente, come il mappale 155, il presente terreno è indicato come vigneto di classe 2, verificato sul luogo si è potuto constatare che nella realtà è un seminativo.

Il terreno è di facile accesso avendo un lato prospiciente la via pubblica ed è posto in forte declivio.

FOGLIO 9 PARTICELLA 330

Coerenti indicati in senso orario sono:

mappale 79, mappale 155, mappale 72 e mappale 74 tutti del foglio 9 (estratto Fg 9_ allegato 50).

a Catasto Terreni indicato come seminativo arboreo di classe 4 della superficie di 970 mq, ubicato in Rodello (CN), distinto al fg 9 mappale 330

Dal sopralluogo effettuato, vista la mappa la visura storica che identificava il mappale si conferma che la coltura indicata in atti risponde allo stato di fatto.

L'accesso avviene attraverso i mappali vicini di proprietà con cui forma unico corpo.

L'area è posta in forte declivio.

QUESITO 4

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

La sottoscritta, in data 07/07/2017 ha richiesto al Comune di Rodello (CN) Ufficio dello Stato Civile Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (allegato 66) da cui si evince che il Signor _____ ha contratto matrimonio con la Signora GELORI ELIANA MARIA in data 29/06/1980 nel Comune di Cerretto Langhe (CN). Alla luce di quanto sopra la CTU ha inoltrato istanza al Comune di Cerretto Langhe ed ha reperito ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO in data 17.05.2018 (allegato 66). Le annotazioni marginali riportano che: "Oggi due luglio millenovecentottanta la notizia di trascrizione è stata trasmessa al Parroco Benotto Don Giacomo. L'Ufficiale dello Stato Civile f.to Pace Dario.

Il presente atto di matrimonio è stato trascritto nei registri di stato civile del Comune di Rodello al N.2 P.II S.B Anno 1980 come da comunicazione del dieci luglio millenovecentottanta. Cerretto Langhe li 28 luglio 1980
L'Ufficiale dello Stato Civile"

QUESITO 5

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

I dati del pignoramento hanno permesso l'esatta identificazione dei beni e pur non corrispondendo tutti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili oggetto della presente.

PARTICELLA 261 DEL FOGLIO 7 DEL COMUNE DI RODELLO - Cod H474

CATASTO TERRENI (allegato 20/1 – allegato 31)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	7	261	E.U.		06	80	-	-

A Catasto terreni per il suddetto immobile non sono state depositate variazioni come si evince da allegati 20-1 e 31

CATASTO FABBRICATI - Comune di Rodello - Via San Rocco n. 75 piano T

(allegato 19-2 – allegato 23)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	7	261 619	4 2	-	E/3	-	-	-	Euro 1743,00

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

CATASTO FABBRICATI - Comune di Rodello - Via San Rocco n. 75 piano T

(allegato 19-1 – allegato 22)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	7	261	3	-	C/1	1	87 m ²	Tot= 214 m ²	Euro 687,46

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

L'identificativo catastale urbano su esposto è stato soppresso con Denuncia di VARIAZIONE del 28/05/2018 protocollo n. CN0078931 in atti dal 29/05/2018 FRF (n. 13564.1/2018) (all. 36), che ha dato origine al sub 6 sotto esposto (all. 33 -34)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	7	261	6	-	C/1	1	85 m ²	Tot= 174 m ²	Euro 671,65

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

PARTICELLA 619 DEL FOGLIO 7 DEL COMUNE DI RODELLO - Cod H474

CATASTO TERRENI (allegato 20-4 - allegato 16)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	7	619	E.U.		13	20	-	-

I fabbricati pignorati, non erano inseriti in toto sulla mappa del Catasto Terreni pertanto è stato predisposto atto di aggiornamento approvato dall'Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio con Protocollo CN0056176 del 13.04.2018 (allegato 38). La situazione agli atti oggi risulta essere:

CATASTO TERRENI (allegato 40 - allegato 39)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	7	619	E.U.		13	20	-	-

CATASTO FABBRICATI - Comune di Rodello - Via San Rocco n. 75 piano T
(allegato 19-2 – allegato 23)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	7	261 619	4 2	-	E/3	-	-	-	Euro 1743,00

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

CATASTO FABBRICATI - Comune di Rodello - Via San Rocco n. 75 piano T
(allegato 19-3 – allegato 24)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	7	619	1	-	C/3	U	177 m ²	Tot= 202 m ²	Euro 90,50

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

Data la visura planimetrica (allegato 24), confrontata con lo stato dei luoghi, vista la documentazione depositata presso l'ufficio tecnico Comunale emerge il mancato

aggiornamento allo stato di fatto. E' stata predisposta Denuncia di VARIAZIONE del 28/05/2018 protocollo n. CN0078931 in atti dal 29/05/2018 FRF (n. 13564.1/2018) redatta dalla CTU, che sopprime e sostituisce su indicato subalterno generando i sotto descritti immobili (allegato 36)

CATASTO FABBRICATI - Comune di Rodello - Via San Rocco n. 75 piano T (allegato 41, 42, 43 e 44)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	7	619	3	-	E/3	-	-	-	Euro 168,00
1	-	7	261 619	5 4	-	C/3	U	169 m ²	245 m ²	Euro 86,41

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

PARTICELLE 644, 646, 648, 417 E 420 DEL FOGLIO 7 DEL COMUNE DI RODELLO - Cod H474

CATASTO TERRENI (allegato 20-2, 20-3, 20-5, 20-6, 20-7)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	7	644	stagno	-	02	69	-	-
1	-	7	646	sem	4	01	22	Euro 0,57	Euro 0,38
1	-	7	648	sem	4	00	02	Euro 0,01	Euro 0,01
1	-	7	417	sem.	4	01	10	Euro 0,51	Euro 0,34
1	-	7	420	vigneto	4	01	10	Euro 0,77	Euro 0,57

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

A Catasto terreni per i suddetti immobili non sono state depositate variazioni come si evince da allegati 20-2, 20-3, 20-5, 20-6, 20-7 e allegato 65 (Visura per soggetto aggiornata)

PARTICELLE 78, 79, 329 E 80 DEL FOGLIO 9 DEL COMUNE DI RODELLO - Cod H474

CATASTO TERRENI (allegati 20-9, 18)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	9	78	E.U.		00	74	-	-

A Catasto terreni per il suddetto immobile non è stata depositata variazione come si evince da allegato 20-9 e allegato 65 (Visura per soggetto aggiornata)

CATASTO TERRENI (allegati 20-10, 20-14, 20-11 e 18)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	9	79	E.U.		06	91	-	-
1	-	9	329	E.U.		01	25	-	-
1	-	9	80	Sem.	3	09	10	Euro 5,40	Euro 3,05

I fabbricati pignorati, non erano inseriti in toto sulla mappa del Catasto Terreni pertanto è stato predisposto atto di aggiornamento approvato dall'Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio con Protocollo CN0065569 del 04.05.2018 (allegato 49). L'atto depositato integra gli atti con l'inserimento di fabbricato e fonde i tre mappali sopra citati (allegato 50) in un unico come sotto esposto.

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	9	79	E.U.		17	26	-	-

(allegato 52)

CATASTO FABBRICATI

Comune di Rodello - Via San Rocco n. 54 piano S1, T,1

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	9	329	0	-	A/4	2	7,5	Tot= 206 m ²	Euro 158,81

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

(allegati 19-6, 26)

Comune di Rodello - Catasto Fabbricati - Via San Rocco n. 54 S1, T,1

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	9	78	2	-	C/2	U	18 m ²	Tot= 26 m ²	Euro 9,20
1	-	9	79	-	-	A/3	1	8	Tot= 224 m ²	Euro 260,29

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

(allegati 19-4, 19-5, 25, 27)

E' stata predisposta Denuncia di VARIAZIONE (allegato n. 53) del 26.06.2018 protocollo n. CN00977039 in atti dal 27.06.2018 DIV FUS VAR (n. 18524.1/2018), redatta dalla CTU per aggiornare gli atti allo stato di fatto. Tale variazione sopprime e sostituisce i sopra esposti immobili pignorati, generando:

Comune di Rodello - Catasto Fabbricati - Via San Rocco n. 54 piano S1, T, 1

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	9	78 79	2 3	-	A/3	1	7,5	Tot= 236 m ²	Euro 244,03
1	-	9	79	4	-	A/3	1	5	Tot= 134 m ²	Euro 162,68
1	-	9	79	5	-	C/2	U	208 m ²	Tot= 210 m ²	Euro 106,35

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

(allegati 55, 56, 57, 58, 59, 60)

PARTICELLE 81,155 E 330 DEL FOGLIO 9 DEL COMUNE DI RODELLO - Cod H474

CATASTO TERRENI (allegati 20-12, 20-13, 20-15, 18 e 50)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	9	81	vign	3		15	43	Euro 17,53	Euro 11,16
1	-	9	155	vign	3		26	11	Euro 29,67	Euro 18,88
1	-	9	330	semin arbor	4		09	70	Euro 3,67	Euro 2,76

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

Nessuna modifica è stata posta in essere per questi mappali, come si evince dalla visura per soggetto aggiornata al 07.07.2018 - Visura n. T43509 (allegato 65)

PARTICELLE 278 DEL FOGLIO 8 DEL COMUNE DI RODELLO - Cod H474

CATASTO TERRENI (allegati 20-8, 17)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	8	278	bosco ceduo	4		40	19	Euro 1,25	Euro 0,62

Nessuna modifica è stata posta in essere per questo mappale, come si evince dalla visura per soggetto aggiornata al 07.07.2018 - Visura n. T43509 (allegato 65)

QUESITO 6

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

La CTU, viste le mappe e le planimetrie catastali, confrontandole con i rilievi effettuati degli immobili oggetto di pignoramento, ha riscontrato la non rispondenza degli atti e ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto terreni e fabbricati come già esplicitato ai precedenti quesiti.

CATASTO TERRENI:

COMUNE DI RODELLO - Cod H474 (allegato 20-4 - allegato 16)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	7	619	E.U.		13	20	-	-

Con atto di aggiornamento, a firma del _____, approvato dall'Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio con Protocollo CN0056176 del 13.04.2018 (allegato 38).

La situazione agli atti oggi risulta essere:

COMUNE DI RODELLO - Cod H474 (allegato 40 - allegato 39)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	7	619	E.U.		13	20	-	-

COMUNE DI RODELLO - Cod H474 (allegati 20-10, 20-14, 20-11 e 18)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	9	79	E.U.		06	91	-	-
1	-	9	329	E.U.		01	25	-	-
1	-	9	80	Sem.	3	09	10	Euro 5,40	Euro 3,05

I fabbricati pignorati, non erano inseriti in toto sulla mappa del Catasto Terreni pertanto è stato predisposto, a firma de _____, atto di aggiornamento approvato dall'Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio con Protocollo CN0065569 del 04.05.2018 (allegato 49). L'atto depositato e fonde i tre mappali sopra citati (allegato 50) in un unico come sotto esposto.

COMUNE DI RODELLO - Cod H474 (allegato 52)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	9	79	E.U.		17	26	-	-

CATASTO FABBRICATI:

COMUNE DI RODELLO - Cod H474 - Via San Rocco n. 75 piano T
(allegato 19-1 – allegato 22)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	7	261	3	-	C/1	1	87 m ²	Tot= 214 m ²	Euro 687,46

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

L'identificativo catastale urbano su esposto è stato soppresso, dalla CTU, con Denuncia di VARIAZIONE del 28/05/2018 protocollo n. CN0078931 in atti dal 29/05/2018 FRF (n. 13564.1/2018) (allegato n. 36), che ha dato origine a:

COMUNE DI RODELLO - Cod H474 - Via San Rocco n. 75 piano T
(allegato 33 -34)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	7	261	6	-	C/1	1	85 m ²	Tot= 174 m ²	Euro 671,65

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

COMUNE DI RODELLO - Cod H474 - Via San Rocco n. 75 piano T
(allegato 19-3 – allegato 24)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	7	619	1	-	C/3	U	177 m ²	Tot= 202 m ²	Euro 90,50

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

Data la visura planimetrica (allegato 24), confrontata con lo stato dei luoghi, vista la documentazione depositata presso l'ufficio tecnico Comunale emerge il mancato aggiornamento allo stato di fatto. E' stata predisposta Denuncia di VARIAZIONE del 28/05/2018 protocollo n. CN0078931 in atti dal 29/05/2018 FRF (n. 13564.1/2018) redatta dalla CTU, che sopprime e sostituisce su indicato subalterno generando i sotto descritti immobili (allegato n. 36)

COMUNE DI RODELLO - Cod H474 - Via San Rocco n. 75 piano T
(allegato 41, 42, 43 e 44)

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	7	619	3	-	E/3	-	-	-	Euro 168,00
1	-	7	261 619	5 4	-	C/3	U	169 m ²	245 m ²	Euro 86,41

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

COMUNE DI RODELLO - Cod H474 - Via San Rocco n. 54 piano S1, T,1

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	9	329	0	-	A/4	2	7,5	Tot= 206 m ²	Euro 158,81

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

(allegati 19-6, 26)

COMUNE DI RODELLO - Cod H474 - Via San Rocco n. 54 S1, T,1

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	9	78	2	-	C/2	U	18 m ²	Tot= 26 m ²	Euro 9,20
1	-	9	79	-	-	A/3	1	8	Tot= 224 m ²	Euro 260,29

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

(allegati 19-4, 19-5, 25, 27)

E' stata predisposta Denuncia di VARIAZIONE (allegato n. 53) del 26.06.2018 protocollo n. CN00977039 in atti dal 27.06.2018 DIV FUS VAR (n. 18524.1/2018), redatta dalla CTU per aggiornare gli atti allo stato di fatto. Tale variazione sopprime e sostituisce i sopra esposti immobili pignorati, generando:

COMUNE DI RODELLO - Cod H474 - Via San Rocco n. 54 piano S1, T, 1

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	9	78 79	2 3	-	A/3	1	7,5	Tot= 236 m ²	Euro 244,03
1	-	9	79	4	-	A/3	1	7,5	Tot= 236 m ²	Euro 162,68
1	-	9	79	5	-	C/2	U	236 m ²	Tot= 236 m ²	Euro 106,35

intestati:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

(allegati 55, 56, 57, 58, 59, 60)

QUESITO 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La sottoscritta ha inoltrato richiesta di rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Rodello (CN) 07/07/2017 e ha ricevuto documentazione che riporta all'allegato 67.

Nel prosieguo del lavoro da ricerche svolte dalla CTU è emerso che con Delibera C.C. 2 del 26 gennaio 2018 veniva approvata Variante Strutturale n. 1. In data 13 marzo 2018 richiedeva nuovo rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica. Veniva rilasciato certificato N. 6/2018 del 03/04/2018 (allegato 68) da cui si evince che:

- i mappali 216-417-420-619-644-646-648 del Fg. 7 e i mappali 329 e 80 parte (oggi soppressi con atto di aggiornamento approvato dall'Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio con Protocollo 2018/65569 del 04.05.2018 - allegato 48 - e fusi con il mappale 79), e 78 del Fg. 9 ricadono in AREA RESIDENZIALE DI CENTRO ABITATO per cui gli interventi possibili sono normati all'art. 22 tabella 2 delle NTA
- il mappale 79 (per la superficie territoriale di mq 1.098 - già mappale 79 e 80 parte - allegato copia estratto PRGC al n. 69) ricade in AREA PDC conv. 1, in cui sono consentiti gli interventi della TABELLA 3 della Variante Strutturale delle Norme Tecniche di Attuazione

- il mappale 278 del Fg 8, i mappali 155, 330, 81 del foglio 9 ricadono in Area Agricola per cui gli interventi possibili sono normati all'art. 26 tabella 11 delle NTA

Il mappale 155 (per 30,1%) e il mappale 81 (per 58,1%) ricadono in fascia rispetto stradale.

- i mappali 261,417,420,619,644,646,648 del foglio 7 e i mappali 155 parte, 78, 79 (già 79, 80, 329) e 81 in parte ricadono in area sottoposta a vincolo idrogeologico e nelle classe geologica CLASSE II1 – settori con moderata pericolosità geologica. In tale aree volendo realizzare nuove edificazioni, oltre ad osservare le leggi vigenti in ambito geologico, si dovrà redigere progetto esecutivo con indicazione delle soluzioni tecniche di mitigazione.

- i mappali 278 del Fg8, 155 in parte, 330 e 81 in parte, ricadono in area sottoposta a vincolo idrogeologico e nelle classe geologica CLASSE IIIA – ambiti non idonei ad ospitare nuovi insediamenti.

Gli interventi possibili in area residenziale di centro abitato (art 22 NTA) sono:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie esistenti;
- b) interventi di trasformazione in residenza di rustici, portici, fienili e stalle. esistenti nel Centro Abitato, la trasformazione potrà effettuarsi limitatamente alle prescrizioni di cui al punto c dell'art. 21;
- c) per le superfetazioni l'unico intervento ammesso è la demolizione; nel caso di tettoie e bassi fabbricati è ammessa la sostituzione o la costruzione di tettoie e bassi fabbricati per una superficie coperta massima di m^2 30,00 (altezza massima di metri 2,50), le cui caratteristiche edificatorie vengono individuate nel rispetto del tessuto architettonico esistente, nonché nell'impiego di materiali omogenei con quelli degli edifici cui afferiscono e/o sono limitrofi; la Commissione Edilizia potrà indicare particolari materiali costruttivi;
- d) sono consentiti modesti ampliamenti nella misura non superiore al 20% della superficie utile esistente per gli interventi (esclusi i casi "di cui al punto b) atti a migliorare le condizioni igienicosanitarie e distributive dell'edificio; fermo restando che sono comunque consentiti $25 m^2$ di superficie coperta per unità abitativa anche se eccedono tale percentuale, come da art. 33 della L.R.05.12.1977 n. 56 e successive modifiche, ed integrazioni;

e) nel rispetto dei materiali caratteristici della tipologia architettonica del Centro Abitato ed in particolare delle adiacenze e confrontanze, sono ammessi interventi di copertura di eventuali terrazze od attici con conformazione "a giorno" (logge e/o porticati);

f) interventi di ristrutturazione ed ampliamento in unica soluzione vengono concessi agli edifici ospitanti attività produttive, artigianali, commerciali ed attrezzature turistico-alberghiere ammesse dalla normativa generale per le aree residenziali ai sensi dell'art. 33 della L.R.05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni:

- per attività produttive compatibili con la residenza inserite nelle aree residenziali, è concesso l'ampliamento fino al raggiungimento di una superficie coperta pari al 50% della superficie di proprietà interessata dall'edificazione;

- per attività artigianali e commerciali sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 40% della superficie di calpestio con un massimo di 200 m² i in ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione;

- per attrezzature di tipo turistico-alberghiero sono previsti ampliamenti in misura non superiore al 40% della superficie di calpestio e comunque non superiore a m² 500 purchè il rapporto di copertura non ecceda il 30% dell'area interessata all'edificazione; in tutti i casi non sono ammessi accorpamenti di terreno non adiacenti e gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati latitanti e delle altezze previste nella normativa delle, aree residenziali libere; dovranno altresì essere rispettati gli standards urbanistici previsti dall'art. 17 delle presenti N.T.A. e le caratteristiche edificatorie delle aree residenziali;

g) interventi di nuova edificazione a scopo residenziale o per altre destinazioni ammesse dalle norme generali per le aree residenziali sono ammessi solo nelle aree di completamente individuate sulle Tavole di piano Regolatore L'operatività in tali aree sarà possibile mediante la Concessione singola.

Gli interventi di cui sopra dovranno avvenire rispettando le seguenti condizioni:

- 1) sia mantenuto il numero dei piani esistenti, fatte salve le situazioni, per le quali risulta impossibile realizzare, mediante espansione orizzontale dell'edificio, l'ampliamento di cui al punto d) del primo comma del presente articolo per mancanza di superficie libera effettivamente disponibile all'edificazione; esclusivamente a questi casi è concessa la possibilità di incremento di un piano limitatamente al perseguimento dell'ampliamento nei termini di cui al citato punto d); per le nuove costruzioni l'altezza massima consentita è di 8,00 m pari a 2 piani fuori terra;

2) siano mantenute le altezze esistenti (è ammessa una tolleranza di 100 cm in più o in meno solo nel caso di allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici adiacenti o per la modifica delle quote di imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilita dall'art. 49 delle presenti Norme);

3) siano rispettate le tipologie e caratteristiche edificatorie;

4) siano mantenute le cortine o gli allineamenti esistenti; eventuali rettifiche o arretramenti potranno essere imposti dall'Amministrazione Comunale per rettifiche della rete viaria; nella ricostruzione, in caso di edifici a cortina, non dovranno essere lasciati frontespizi né laterali né sulle fronti;

5) siano rispettate le seguenti distanze:

- distanze dai confini metri lineari 5,00 o costruzione a cortina
- distanze dai fabbricati latitanti metri lineari 10,00 o costruzione a cortina
- distanze dai fili stradali per le costruzioni isolate metri lineari 6,00;

nelle cortine esistenti e' consentita la costruzione a filo di eventuali spazi pubblici;

6) le aree asservite agli edifici vanno sistemate a giardino, orto o lastricato e comunque non devono servire all'accumulo di materiali o rottami a cielo aperto.

Con la variante strutturale vigente dal 8 marzo 2013, è stata data la possibilità di intervenire nell'ambito PdC Conv.1 (allegato 69) degli immobili (già mappale 79 ora 79 sub 4 e 79 sub 5), a mezzo di *Permesso di Costruire Convenzionato*, al fine di recuperare la volumetria del fabbricato esistente confinante con la S.P. per realizzare una costruzione arretrata rispetto al suddetto nastro stradale.

Viene fatto obbligo di realizzare un unico accesso dalla S.P. la cui conformazione ed esatto posizionamento dovranno essere definiti con la competente Provincia di Cuneo.

I parametri

rapporto di copertura 1/4

volume edificabile esistente

numero dei piani fuori terra 2

altezza massima 8,00 mt.

distanza dai confini 5,00 mt.

distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.

distanza dai fili stradali 6,00 mt.

parkeggio privato 1 mq./10 mc.

area a verde privato 20% superficie lotto

QUESITO 8

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico — edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Si va di seguito ad elencare per ogni bene pignorato tutti i provvedimenti che si è potuto reperire, durante plurime sessioni presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rodello, evidenziando gli abusi rilevati e come e se è possibile sanarli.

FOGLIO 7 MAPPALE 261

Il fabbricato è stato realizzato ante 1967.

Con Concessione Edilizia in sanatoria n. 7 del 07/05/1999 (allegato 70) venivano regolarizzate le opere di ampliamento ed adeguamento della struttura ad uso ristorante.

La suddetta Concessione è subordinata ad atto di impegno unilaterale (allegato 71) sottoscritto dall'allora proprietario

di vincolare aree, individuate nell'allegata planimetria, per la superficie di 120 mq a parcheggio privato di uso pubblico.

Il raffronto (allegato 37 C) tra quanto agli atti (allegato 37 B) e il rilievo effettuato in loco (allegato 37A) emergono lievi difformità interne.

Come concordato con il Tecnico del Comune di Rodello tali difformità sono sanabili con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che prevede la sanzione per " ...mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro".

Alla luce di quanto detto gli oneri per sanare le difformità relative al mappale 216 sub 6 (già 216 sub 3) sono pari a €:

Difformità interne - sanzione	€	1.000,00
Diritti segreteria Comunali fissi	€	200,00
Diritti segreteria Comunali variabili (mq)	€	150,00
Spese tecniche	€	1.300,00
Totale oneri	€	2.650,00



Il fabbricato Commerciale in via San Rocco ha certificato di Agibilità Prot. Pratica 7/1999, Protocollo Generale 268/1999 del 22/02/1999 a far data dal 26/08/2001 (allegato 72)

FOGLIO 7 MAPPALE 619

Il fabbricato è stato realizzato ante 1967.

Dalle ricerche effettuate è emerso che relativamente a questo immobile sono state presentate:

- domanda di realizzazione di muro in C.A. per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 10 del 25/5/1981 (allegato 73)
- SCIA 206 del 25/02/2011 (allegato 74) per frazionare l'ufficio del già sub 1 part. 619 ricavando due locali ufficio, uno per il laboratorio e uno con spogliatoio anti wc e un wc a servizio distributore. I lavori sono stati eseguiti da incaricati della società in qualità di superficiario e titolare del distributore carburanti sito in Rodello N. 75 -SP 32 del locale e titolari del diritto superficiario, in forza di contratto di locazione (allegato 89). Si segnala che:
- la finestra realizzata per aerare/illuminare il wc di nuova costituzione non è conforme ai disegni depositati

- i tre anni per depositare variante sono scaduti
- non è mai stato depositato la comunicazione di fine lavori.

La regolarizzazione dello stato dei luoghi per quanto concerne l'intervento su esposto, si ritiene sia di competenza della società anche in funzione delle clausole presenti nel contratto di locazione (allegato 89) e precisamente "l'art. 12 – lavori sugli immobili – in caso di lavori da eseguire sull'immobile locato la conduttrice si impegna a richiedere tutte le autorizzazioni amministrative necessarie **manlevando il locatore da ogni responsabilità ...**".

Il raffronto (allegato 45C) tra quanto dedotto dagli allegati 18 mappa e 24 planimetria catastale (allegato 45B) e il rilievo effettuato (allegato 45A) in loco emergono difformità e precisamente:

- è stata ampliata la tettoia esterna con aumento della superficie coperta del lotto.
- è stato realizzato spogliatoio ufficio e wc all'interno del capannone in pannelli mobili.

Come concordato con il Tecnico del Comune, visto che l'ampliamento della tettoia si ritiene di poterla datare alla fine degli anni '90 inizio anni 2000, tali difformità sono sanabili presentando istanza di accertamento di conformità, previa la verifica del comma 3 lettera f) art 22 delle NTA del PRGC, mentre per le opere interne richiede una Sanatoria ai sensi art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

superficie di calpestio	173,24	mq
ampliamento ammesso	40%	
ampliamento realizzato in assenza permesso autorizzativo	66,16	mq
superficie mappale 619 del fg 9	1320,00	mq
Superficie coperta ammissibile	50%	
superficie coperta compresa la pensilina dell'impianto di distribuzione carburanti	303,58	mq
VRIFICHE		
	$173,24 \times 40\% = 69,30$	$> 66,16$ mq
	$1320,00 \times 50\% = 660,00$	$> 303,58$ mq

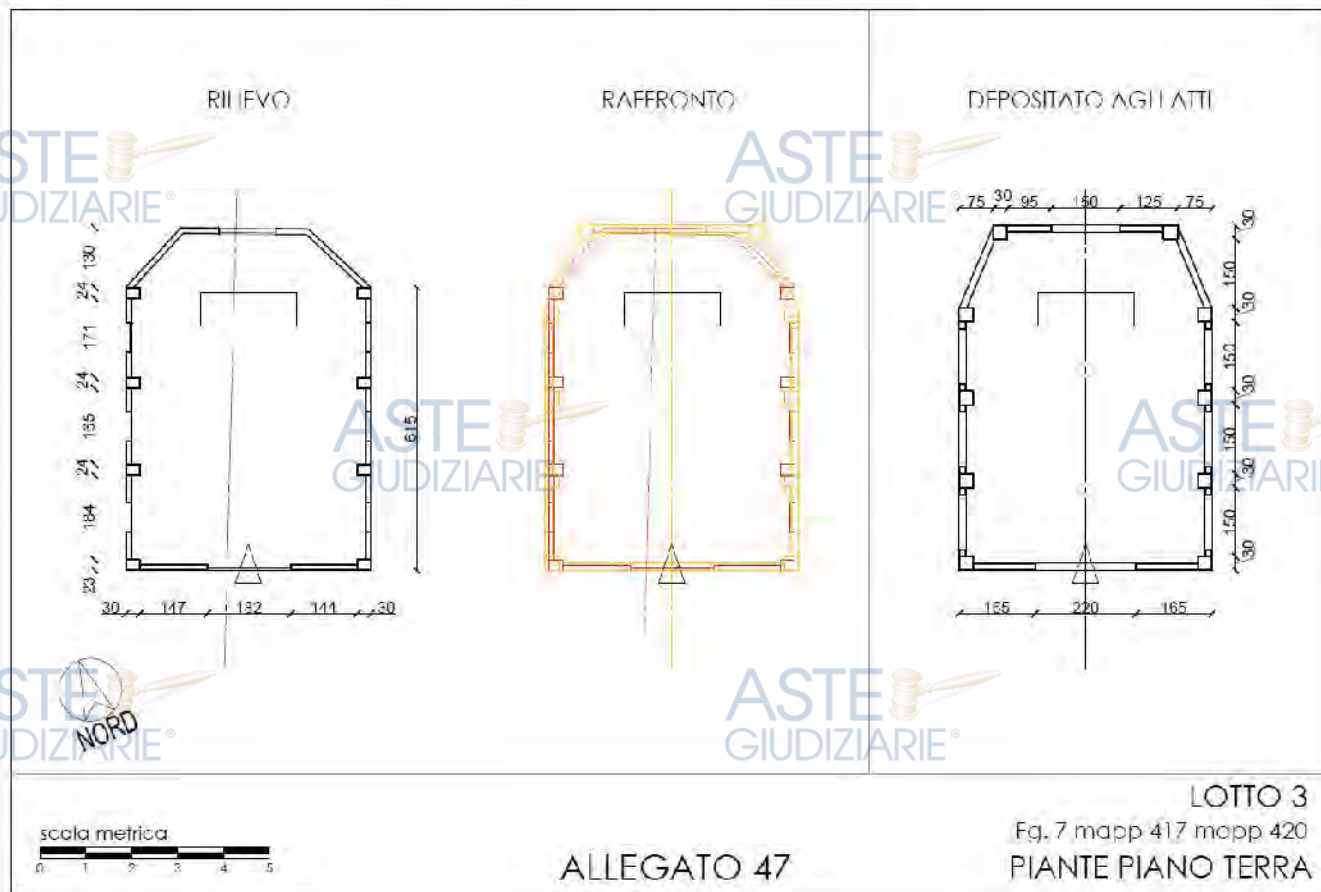
Alla luce di quanto detto gli oneri per sanare le difformità relative al mappale 619 sub 4 graffato al mappale 261 sub 5 (già parte del sub 1 mappale 619) comprensivo delle spese ammonta a Euro:

Difformità interne - sanzione	€	1.000,00
Ampliamento - Sanzione	€	777,00
Diritti segreteria Comunali fissi	€	200,00
Diritti segreteria Comunali variabili (mq)	€	250,00
Spese tecniche	€	3.800,00
Totale oneri	€	6.027,00

FOGLIO 7 MAPPALE 417 – 420

Come descritto al quesito 3 sulle particelle 417 e 420 del foglio 7 è presente una chiesetta edificata tra il 1968 e 1970.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune è stato trovato fascicolo con Domanda di Licenza di Costruzione di una chiesetta di campagna, Protocollo N. 1234 del 23/08/1968 (allegato 75) con progetto e descrizione dell'opera. Non risulta agli atti che sia stata rilasciata una licenza. Si fa presente che sulla domanda oltre il protocollo è indicata l'annotazione "esequito" e il numero 43 del Parere della Commissione Edilizia. Tale documento però è stato impossibile reperirlo perché non presente negli archivi del Comune. Il Tecnico Comunale riferisce, che a suo parere, non vi è nessun interesse pubblico a far demolire la chiesetta; di fatto questa è entrata ormai a far parte del paesaggio caratterizzando anche il luogo. Essendo le ragioni del credito successive all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge del 2003) non è possibile avvalersi di quanto al sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, pertanto alla luce delle normative vigenti, la struttura non è sanabile.



Il Tecnico comunica che la strada Comunale di Bossolasco, che passa a monte della chiesetta, nel 2015 è stata sdemanializzata e che pertanto la porzione del reliquato è in liquidazione ed è possibile acquistarla a 10,00 €/mq.

Dai dati desunti dal rilievo topografico emerge che il manufatto ricade su area di proprietà comunale e che tale porzione va acquisita in funzione del valore del bene valutabile con computo metrico estimativo di costruzione poi deprezzato in funzione dei coefficienti di vetustà.

La CTU ha redatto Computo Metrico Estimativo per determinarne il costo di costruzione (allegato 76) dell'immobile rilevato, per determinare il valore del bene.

Si ritiene congruo applicare il valore di vendita del reliquato stradale all'intero sedime dell'immobile da valutare, pari a € 10,00.

	DA COMPUTO	INC. SPESE E OMERI	VALORE
VALORE A NUOVO	37.016,33	4.897,26	41.913,59
	ANNI	COEFF	VALORE
coefficiente di vetustà 1970-1980	10	0,900	37.722,23
coefficiente di vetustà 1980-2018	38	0,735	27.725,84
VALORE AREA	mq	€/mq	VALORE
	370,00	10,00	3.700,00

DESCRIZIONE	VALORE
area	€ 3.700,00
valore di costo costr. deprezzato	€ 7.725,84

VALORE DELL'INTERO (PARTE BENE PIGNORATO + PARTE BENE DI TERZI)	€ 31.425,84
--	--------------------

Il valore a mq della struttura è pari a € 825,00.

Stante ciò comunque l'immobile all'attualità non risulta sanabile, pertanto si ritiene che non sia dovuto acquisire il reliquato stradale e quanto su di esso edificato.

Si è quindi quantificato il costo di demolizione e ripristino del sito con computo metrico redatto in base al Prezzario Regione Piemonte 2018 (allegato 77) pari a € 8.260,77. Tale costo è da dividere con la proprietà del mappale 406. La costruzione da progetto nasce edificata al 50%, anche se di fatto sui lotti pignorati ricade una maggior quota del manufatto, pertanto la quota parte delle spese di demolizione e messa in pristino dei beni pignorati risulta essere di € 4.130,00.

FOGLIO 9 MAPPALE 79 sub 3 (già mappale 329)

Il fabbricato è stato realizzato ante 1967.

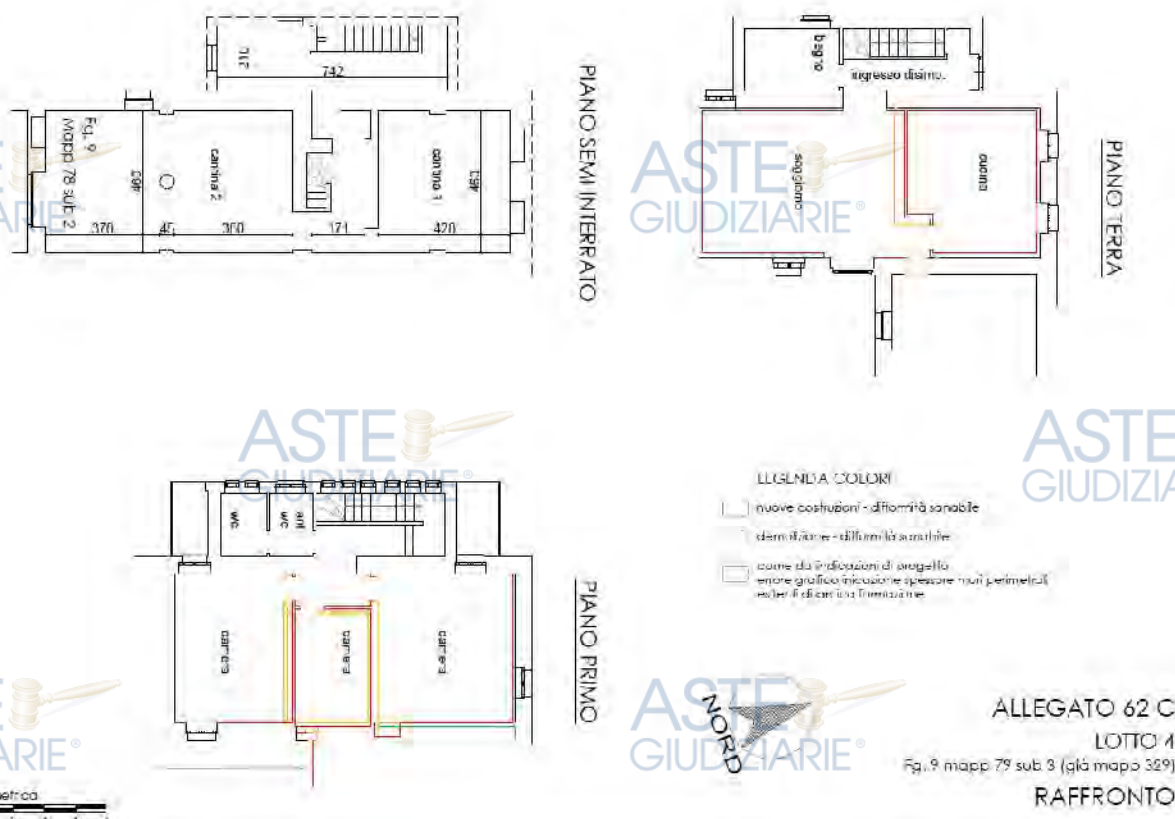
Con Concessione Edilizia N.8 del 09/03/1983 (allegato 78) viene autorizzata la ristrutturazione di fabbricato e ampliamento per la formazione di servizi igienici.

In data 9.05.1985 è rilasciata Concessione gratuita per opere edilizie N. 5/85, di fatto variante in sanatoria alla suddetta C.E.n.8/83 (allegato 79)

Con decorrenza 14/05/1986 viene rilasciata autorizzazione all'abitabilità. (allegato 80)

Dal raffronto (allegato 62 C) tra i progetti approvati (allegato 62 B) e il rilievo effettuato (allegato 62 A) in loco emergono lievi difformità interne. Si segnala che la larghezza dell'edificio è indicata in maniera erronea sul progetto approvato verificabile misurando i muri perimetrali di antica formazione intonacati sul paramento esterno.

Come concordato con il Tecnico del Comune di Rodello tali difformità sono sanabili con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che prevede la sanzione per "....mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro";



Alla luce di quanto detto gli oneri per sanare le difformità relative al mappale 216 sub 6 (già 216 sub 3) comprensivi delle spese ammonta a Euro:

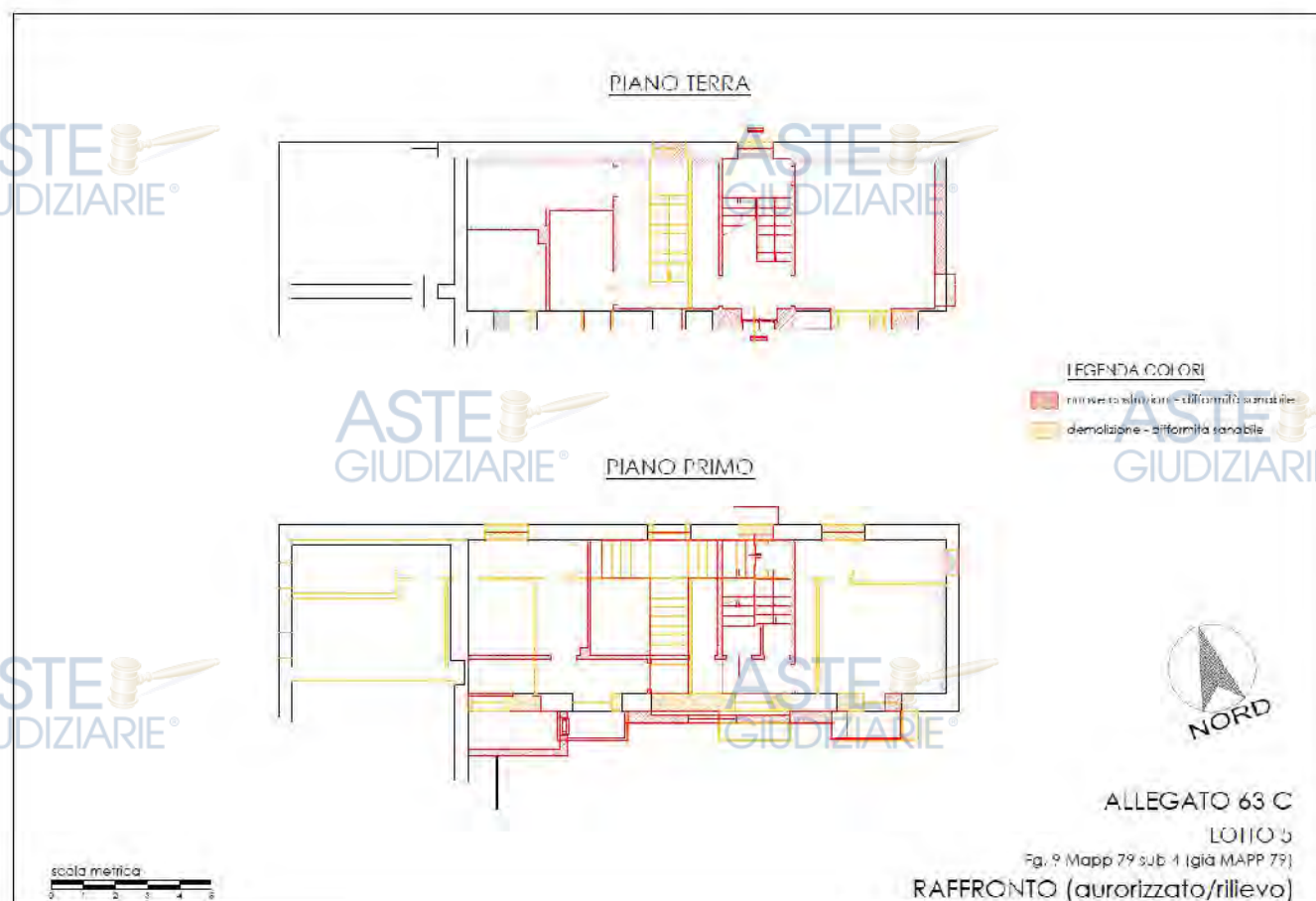
Difformità interne - sanzione	€ 1.000,00
Diritti segreteria fissi	€ 200,00
Diritti segreteria variabili (da 150 mq a 300 mq)	€ 250,00
Spese tecniche	€ 1.300,00
TOTALE ONERI	€ 2.750,00

FOGLIO 9 MAPPALE 79 sub 4 (già parte mappale 79)

Il fabbricato è stato realizzato ante 1967.

Per la trasformazione delle porzioni rurali (stalla, fienili e depositi) e risanamento conservativo dell'immobile viene rilasciata Licenza di Costruire N. 16 del 22/03/1975 (allegato 81). Il progetto prevedeva la trasformazione di tutti i volumi rurali presenti sul lotto. Di fatto la trasformazione effettuata ha interessato solo parte degli edifici esistenti. In data 1/01/1977 è stata rilasciato Certificato di abitabilità (allegato 82).

Dal raffronto (allegato 62 C) tra i progetti approvati (allegato 62 B) e il rilievo effettuato (allegato 62 A) in loco emerge che lo stato dei luoghi è completamente difforme dal progetto presentato, anche se le caratteristiche delle finiture presenti datano l'intervento sicuramente negli anni 70.



Come concordato con il Tecnico del Comune di Rodello tali difformità sono sanabili con Permesso di Costruire a Sanatoria. Oneri più spese ammontano a Euro:

Difformità interne - sanzione in ragione del doppio del 5% di 1/3 computo metrico - allegato		
$5\% \times (133093,82 / 3) = 2.218,23$	€	4.436,46
Difformità incremento volume abitativo	€	-
Diritti segreteria fissi	€	180,00
Diritti segreteria variabili (da 150 mq a 300 mq)	€	250,00
Spese tecniche	€	5.000,00
	€	9.866,46

FOGLIO 9 MAPPALE 79 sub 5 (già mappale 329)

Il fabbricato è stato realizzato ante 1967.

Di fatto trattasi di rustico, a servizio delle unità abitative del lotto (fg 9 79 sub 3 e 4). Il rilievo dell'immobile è depositato agli atti alla Licenza di Costruire N. 16 del 22/03/1975 (allegato 81) in quanto si prevedeva il recupero totale della struttura. Il lavori non sono mai stati eseguiti. La difformità che si rileva è la presenza di tettoia a latere realizzata con struttura



TETTOIA DA DEMOLIRE - MANTO E RIVESTIMENTO IN ETERMIT



ALLEGATO 64 C

LOTTO 6

Fg. 9 Mapp. 79 sub 5 (già MAPP 79)

RAFFRONTO

linea e a nord muriccio in mattoni la copertura e la paratia a sud est sono in lastre di fibrocemento amianto. La struttura va rimossa. Il costo di tale operazione come da computo (allegato 84) è pari a 721,67 € arrotondato a € 750,00.

QUESITO 9

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

La CTU, in considerazione dell'entità e della natura degli immobili pignorati sopra descritti, preso visione dello stato dei beni, eseguite le misurazioni utili e necessarie, visto la peculiarità che contraddistingue ciascun immobili pignorato, ritiene di considerare, e valutare tali beni distinti in più lotti e precisamente:

LOTTO 1: Bar Ristorante ubicato in Rodello (CN), Via San Rocco, 75 piano T, distinto al fg 7 mappale 261 sub 6 (già parte mappale 261 sub 3 fg 7 del Comune di Rodello cod. H474) (allegato 37), parte area pertinenziale distributore carburante (E3) fg 7 part 261 sub 4 e terreni identificati in mappa rustica al Fg 7 part. 644, 646 e 648;

LOTTO 2: Fabbricato a destinazione prevalentemente artigianale ubicato in Rodello (CN), Via San Rocco, 75 piano T, suddiviso in più unità immobiliari, distinte al fg 7 dal mappale 619 sub 4 graffato al 261 sub 5 (già mappale 619 sub 1 fg 7 del Comune di Rodello cod. H474), dal mappale 619 sub 3, (allegato 45) parte area pertinenziale distributore carburante (E3) fg 7 part 619 sub 2

LOTTO 3: in Rodello (CN) beni identificati in mappa rustica al fg 7 part 417 e 420 sedimi e pertinenza di porzione di un immobile destinato esclusivamente all'esercizio del culto (parte di chiesetta edificata nel 1968) - (allegato 47- 48)

LOTTO 4: Unità immobiliare ubicata in Rodello (CN), Via San Rocco, 54 piano S1-1-2, distinta al fg 9 mappale 79 sub 3 unito al mappale 78 sub 2 (già mappale 329, 78/2, 79 parte e 80 del fg 9 del Comune di Rodello cod. H474) (allegato 62) e terreno identificato in mappa rustica al Fg 9 part. 81

LOTTO 5: Unità immobiliare ubicata in Rodello (CN), Via San Rocco, 54 piano 1-2, distinta al fg 9 mappale 79 sub 4 (già mappale 79 parte e 80 del fg 9 del Comune di Rodello cod. H474) (allegato 63) e terreni identificati in mappa rustica al Fg 9 part. 330 e Fg 8 part. 278

LOTTO 6: Rustico ubicato in Rodello (CN), Via San Rocco, 54 piano S1-1-2, distinto al fg 9 mappale 79 sub 5 (già mappale 79 parte e 80 del fg 9 del Comune di Rodello cod. H474) - (allegato 64) e terreno identificato in mappa rustica al Fg 9 part. 155

Per una lettura della presente i beni sono rappresentati negli elaborati grafici allegati 37, 45, 47, 48, 62, 63 e 64 redatti a seguito dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi e delle indagini presso gli uffici dell'archivio dell'urbanistica del Comune di Rodello (CN) e gli estratti di mappa allegati 17, 51 e 52

QUESITO 10

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Gli immobili sono pignorati per l'intero a meno della quota parte del diritto di superficie per parte mappali 261 e 619 del Fg 7. Diritto che decade allo scioglimento del contratto.

QUESITO 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Dai sopralluoghi effettuati risultano occupati tutti gli immobili a meno del sub 6 mappale 261 del Fg 7 (già parte sub 3 mappale 261).

L'immobile identificato al fg 9 mappale 79 sub 3 è occupato dal nucleo familiare dall'esecutato, come da certificato contestuale rilasciato ai sensi dell'art. 40 DPR 28/12/2000 N. 445 dall'Ufficiale dell'anagrafe del Comune di Rodello del 22/05/2018 (allegato 85).

La sottoscritta, ha effettuato verifiche presso l'Agenzia delle Entrate di Alba e successivamente ha poi inoltrato domanda a mezzo PEC in data 09/01/2018 a cui è seguita la risposta riportata in allegato 86, da cui risulta che unico contratto in essere è il Comodato d'uso gratuito stipulato in data 01/05/2013 della durata di 10 anni per la

porzione abitativa individuata al Fg 9 mappale 79 (oggi mappale 79 sub 4), registrato a Bra il 20/02/2014 al N. 674 Serie 3 (allegato 87)

L'esecutato durante il primo sopralluogo ha comunicato sì la presenza del Comodato d'uso gratuito, ma anche che erano in essere altri due contratti per i beni immobili identificati al fg 7 mappale 619 sub 1 e al Fg 7 mappale 619 sub 2 graffato al mappale 261 sub 4.

Alla luce della risposta dell'Agenzia delle Entrate sentito l'esecutato che confermava che gli atti di affitto sottoscritti si erano rinnovati automaticamente in quanto nessuno delle parti aveva usato il diritto di recesso, come invece era avvenuto per il bene individuato al fg 7 mappale 261 sub 3 risolto in data 10/03/2017.

La CTU ha richiesto nuova visura all'Agenzia delle Entrate di Alba e ha ricevuto copia dei seguenti contratti:

- Contratto di locazione ad uso commerciale della durata di sei anni a far data dal 01/04/2010 con rinnovo tacito di sei anni in sei anni (allegato 88), registrato ad Alba il 18/06/2010 N 1603 Serie 3
- Contratto di Locazione della durata di sei anni a far data dal 01/01/2010 con rinnovo tacito di sei anni in sei anni (allegato 89), registrato ad Alba il 23/04/2010 N 935 Serie 3

QUESITO 12

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

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

QUESITO 13

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

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata sui beni pignorato non sussistono vincoli artistico, storico, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

In merito agli oneri di natura condominiale, il caso di specie non rientra nella casistica di cui al quesito.

QUESITO 14

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

Il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo.

QUESITO 15

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

Lo scopo della stima è quello di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati in Rodello (CN), come identificati al precedente punto 3 dalla relativa consistenza.

La CTU utilizza, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il procedimento sintetico-comparativo, che consiste nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato, di unità collegate, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Tali prezzi saranno riferiti ad un preciso parametro di riferimento e cioè al mq di superficie lorda convenzionalmente determinata.

Dalla scala formata da prezzi noti di beni analoghi, sarà determinato il valore di mercato delle unità immobiliari in esame, attraverso l'inserimento della stessa nel gradino della scala di valori che presenta maggiori analogie. Premessa fondamentale per pervenire al valore, è pertanto, quella di possedere questi dati storici; quanto più numerosi ed

attendibili sono questi dati, riguardanti sia il valore, sia le caratteristiche del bene, tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legato a due fattori: alla conoscenza del mercato ed all'affidabilità delle fonti che forniscono tali dati.

Il valore dei beni dipenderà quindi dal valore di zona, ove è ubicato l'immobile, e dalle caratteristiche dell'immobile stesso.

Le stime dei valori unitari sono state stabilite sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, detto O.M.I., quale parametro inoppugnabile rispetto ad altre fonti più opinabili, che però per completezza di indagine sono state comunque esaminate.

I parametri che contribuiscono alla formazione del valore di zona sono : destinazione di piano regolatore, ubicazione della zona, tipologia prevalente, livello di infrastrutture e servizi, fattori socio - economici della zona, l'età dell'edificio, la tipologia, la posizione della zona, la manutenzione e conservazione, la tecnologia, la situazione catastale e urbanistica del bene e la sua legittimità.

La CTU, pur ritenendo quale parametro fondamentale per la valutazione finale dell'immobile i dati riportati dall'O.M.I., ha indirizzato la propria ricerca anche verso i valori di mercato ove possibile da assumere quale confronto con l'oggetto di stima, desunti dalle compravendite effettuate su immobili, aventi per quanto possibile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle in esame ed inoltre la ricerca è stata indirizzata in aree omogenee, comparabili a quella in oggetto.

Per la determinazione dei valori degli immobili si è fatto riferimento a letteratura specializzata, di cui si riportano i valori specifici :

- Agenzia delle Entrate - Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze
Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banca dati delle quotazioni Immobiliari
Anno 2017 – semestre 2 – Comune Rodello
 - Destinazione commerciale (allegato 90)
 - Destinazione residenziale (allegato 91)
 - Destinazione produttiva (allegato 92)
- Quotazioni Borsino immobiliare (allegato 93)
- Valori agricoli medi _ Commissione Provinciale Espropri di Cuneo_2017 (allegato 94)

La sottoscritta C.T.U., considerando che i borsini sopra analizzati contengono già, all'interno della valutazione, alcuni dei coefficienti correttivi, e precisamente quelli che riguardano la tipologia dell'immobile, la classe demografica dei comuni, l'ubicazione e lo stato di conservazione del fabbricato, ulteriori coefficienti, si applica la riduzione dovuta allo stato di occupazione dell'immobile, visti i valori che è stato possibile reperire ritiene che il valore del compendio pignorato sia come di seguito esposto.

Come già esposto su parte dei mappali 261 e 619 del fg 7 grava un diritto di superficie che si estingue con lo scadere del contratto in essere. La CTU ritiene che possa si possa considerare il termine di tale diritto coincidente con lo scadere naturale del contratto in essere.

Il diritto di superficie è calcolato come

$$V_s = V_a \times (q^n - 1) / q^n$$

Dove V_a è il valore dell'impianto

Il saggio di capitalizzazione assunto pari a 6,9% come da Borsino Immobiliare (allegato 93) che la CTU ritiene congruo

n pari a 3,5 anni

Da indagini e valutazioni effettuate si può considerare che l'impianto nelle condizioni in cui si trova, vista la sua localizzazione e la distanza da altri impianti presenti in zona, eroghi una media annua di carburante paria a 450 m³ e che il valore di un impianto oggi sia da considerarsi pari a 200 €/m³.

Il valore V_a risulta pertanto $450 \times 200 = 90.000,00$ €

Si è proceduto anche ad effettuare il calcolo del valore in base all'affitto percepito al netto delle spese.

Il canone annuo alla data di inizio contratto era pari a 7500,00 da aggiornarsi annualmente al 75% della variazione accertata dell'ISTAT.

Capitale Iniziale: € 7 500,00 Data Iniziale: 01/01/2010 sino al: 31/12/2010

Indice alla decorrenza: 136,000

Indice al 31/12/2010: 101,100

Coeff di rivalutazione 1,470

Coefficiente di Rivalutazione: 1,093

Totale rivalutazione al 75% = 523,130

Capitale rivalutato € 8.023,130

Valutata l'incidenza delle spese del 25%; il reddito netto percepito è pari a € 6 017,34.

Dato il saggio di capitalizzazione pari a 6,9% il valore risulta € 87 207,88

Fatta la media tra i due valori ottenuti, si ritiene congruo il valore dell'impianto pari a € 88.600,00, pertanto il valore di superficie $V_s = 18.452,57$ arrotondato a 18.500,00 €

Tale diritto è da suddividere in base alla superficie tra il lotto 1 e il lotto 2. Da contratto la superficie è pari a 424 mq, in base alla documentazione reperita, si sono determinate le aree di competenza

LOTTO 1 = mq 116

LOTTO 2 = mq 308

Diritto di superficie LOTTO 1

€ 5.061,32

Diritto di superficie LOTTO 2

€ 13.438,68

La CTU passa alla stima del valore dei singoli lotti.

LOTTO 1:

VALORE DI VENDITA €/MQ	MIN	MEDIO	MAX
BORSINO IMMOBILIARE	€ 726,00	€ 897,00	€ 1.068,00
AGENZIA ENTRATE	€ 850,00	€ .050,00	€ 1.250,00
VALORE MEDI	€ 788,00	€ 973,50	€ 1.159,00

La CTU ritiene verosimile il valore unitario di **950,00 €/mq**

La superficie commerciale, come esposta al quesito 3, è pari a **mq 145,10**

Considerando lo stato dei luoghi, si ritiene occorra sostenere una spesa per opere di manutenzione ordinaria e ripristino per rendere la struttura nuovamente funzionante e opere di ristrutturazione calcolate nella misura del 10%, oltre a quella necessaria per la regolarizzazione urbanistica.

fg 7 mappale 261	SUPERFICIE	€/mq	VALORE
	145,10	€ 950,00	€ 137.845,00
DETRAZIONI			
Opere ristrutturazione (-10%)			-€ 13.784,50
Difficoltà interne - sanzione			-€ 1.000,00
Diritti segreteria Comunali fissi			-€ 200,00
Diritti segreteria Comunali variabili (mq)			-€ 150,00
Spese tecniche			-€ 1.300,00
Quota parte diritto di superficie			-€ 5.061,32
VALORE al netto delle decurtazioni			€ 116.349,18
VALORE SISTEMA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO			€ 115.000,00

Passando alla stima dei terreni si è valutato che, di fatto sono attrezzati per il servizio alla struttura ricettiva, la superficie è stata utilizzata nel calcolo per la verifica degli standard

urbanistici (allegato 70), si ritiene che il valore congruo per queste aree è paria a 15,00 €/mq

TERRENI FG 7	SUPERFICIE	€/mq	VALORE
Fg 7 mappale 644	269,00	€ 15,00	€ 4.035,00
Fg 7 mappale 646	122,00	€ 15,00	€ 1.830,00
Fg 7 mappale 648	2,00	€ 15,00	€ 30,00
VALORE			€ 5.895,00
VALORE SISTIMA IMMOBILI ARROTONDATO			€ 6.000,00

VALORE DI STIMA LOTTO 1 ARROTONDATO € 121.000,00

LOTTO 2

VALORE DI VENDITA €/MQ	MIN	MEDIO	MAX
BORSINO IMMOBILIARE	€ 342,00	€ 427,50	€ 513,00
AGENZIA ENTRATE	€ 400,00	€ 500,00	€ 600,00
VALORI MEDI	€ 371,00	€ 463,75	€ 556,50

La CTU ritiene verosimile il valore unitario di 460,00 €/mq

La superficie commerciale, come esposta al quesito 3, è pari a mq 274,63

Si ritiene di adoperare delle riduzioni in base:

- all'occupazione pari a 10%
- alla necessità di lavori di ristrutturazione pari a 10%
- agli oneri per regolarizzare la situazione urbanistica.

	SUPERFICIE	€/mq	VALORE
	274,63	€ 460,00	€ 126.329,80
DETRAZIONI			
Occupazione (-10%)			-€ 12.735,97
Da ristrutturare (-10%)			-€ 12.735,97
Difficoltà interne - sanzione			-€ 1.000,00
Ampliamento - Sanzione			-€ 777,00
Diritti segreteria Comunali fissi			-€ 200,00
Diritti segreteria Comunali variabili (mq)			-€ 250,00
Spese tecniche			-€ 3.800,00
Quota parte diritto di superficie			-€ 13.438,68
VALORE			€ 81.598,16

VALORE DI STIMA LOTTO 2 ARROTONDATO € 81.000,00

LOTTO 3

Alla luce dello stato di fatto come già su esposto al quesito 8 i costi di demolizione sono maggiori del valore del sito

Mappali al Fg 7	SUP	€/mq	VALORE
417	110	10,00	€ 1.100,00
420	110	10,00	€ 1.100,00
VALORE SEDIME			€ 2.200,00
COSTO DEMOLIZIONE E RIPRISTINO NELLA MISURA DEL 50% DEL COMPUTO ALLEGATO			€ 4.130,00

Le spese di demolizione e ripristino del sito superano il valore dell'area stessa, la CTU ritiene il valore sia nullo

VALORE DI STIMA LOTTO 3

€ 0,00

LOTTO 4

VALORI DI VENDITA €/MQ	MIN	MEDI	MAX
DA BORSINO IMMOBILIARE	€ 726,00	€ 897,00	€ 1.068,00
AG. ENTRATA	€ 850,00	€ 1.050,00	€ 1.250,00
BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI	€ 600,00	€ 800,00	€ 1.000,00
DA INDAGINI DI MERCATO SU IMMOBILI SIMILI NELLA ZONA	€ 725,33	€ 915,67	€ 1.106,00
VALORE MEDI	€ 725,33	€ 915,67	€ 1.106,00

La CTU ritiene più verosimile il valore unitario di **900,00 €/mq**

La superficie commerciale, come esposta al quesito 3, è pari a **mq 224,01**

Sono adoperate delle decurtazioni in funzione:

- dell'occupazione dell'esecutato e del suo nucleo familiare nella misura del 10%
- agli oneri per regolarizzare la situazione urbanistica.

	SUP	€/mq	VALORE
	224,01	900,00	€ 201.605,07
DECURTAZIONI			
Occupazione esecutato (-10%)			-€ 20.160,51
Difficoltà interne - sanzione			-€ 1.000,00
Diritti segreteria fissi			-€ 200,00
Diritti segreteria variabili (da 150 mq a 300 mq)			-€ 250,00
Spese tecniche			-€ 1.300,00
TOTALE			€ 178.694,56
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO €			€ 178.000,00

Passando alla stima del terreno, esaminato lo stato dei luoghi si ritiene che quanto indicato nel tabellare dei valori agricoli medi dei terreni nella Regione Agraria n. 11 della Provincia di Cuneo in cui ricade il Comune di Rodello (allegato 94) sia congruo

TERRENI	SUP.	€/HA	VALORE
Fg 9 mappale 81	0,1543	€ 13.311,00	€ 2.053,89
VALORE			€ 2.000,00

VALORE DI STIMA LOTTO 4 ARROTONDATO € 180.000,00

LOTTO 5

VALORI DI VENDITA €/MQ	MIN	MEDI	MAX
DA BORSINO IMMOBILIARE	€ 726,00	€ 897,00	€ 1.068,00
AG. ENTRATA	€ 850,00	€ 1.050,00	€ 1.250,00
BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI			
DA INDAGINI DI MERCATO SU IMMOBILI SIMILI	€ 600,00	€ 800,00	€ 1.000,00
NELLA ZONA			
VALORE MEDI	€ 725,33	€ 915,67	€ 1.106,00

La CTU ritiene più verosimile il valore unitario di **900,00 €/mq**

La superficie commerciale, come esposta al quesito 3, è pari a **mq 143,11**

Sono adoperate delle decurtazioni in funzione:

- dell'occupazione vincolata al comodato d'uso gratuito (-20%)
- dalla necessità di opere di ristrutturazioni (-10%)
- agli oneri per regolarizzare la situazione urbanistica.

FABBRICATO	SUP	€/mq	VALORE
	143,11	€ 900,00	€ 128.796,87
DETRAZIONI			
Occupazione - contratto di comodato -20%			
Da ristrutturare - 10%			-€ 12.879,69
Differmità interne - sanzione in ragione del doppio del 5% di 1/3 computo metrico - allegato			-€ 4.436,64
5% * (133093,82 / 3) = 2 218,23 * 2 =			
Diritti segreteria fissi			-€ 200,00
Diritti segreteria variabili (da 150 mq a 300 mq)			-€ 250,00
Spese tecniche			-€ 4.500,00
TOTALE			€ 80.771,35
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO €			€ 80.500,00

Passando alla stima del terreno, esaminato lo stato dei luoghi si ritiene che quanto indicato nel tabellare dei valori agricoli medi dei terreni nella Regione Agraria n. 11 della Provincia di Cuneo in cui ricade il Comune di Rodello (allegato 94) sia congruo

TERRENI	SUP.	€/HA	VALORE
Fg 8 mappale 278	0,4019	€ 3.808,00	€ 1.530,44
Fg 9 mappale 330	0,0970	€ 13.311,00	€ 1.291,17
VALORE			€ 2.821,60
VALORE DI STIMA arrotondato			€ 2.500,00

VALORE DI STIMA LOTTO 5 arrotondato € 83.000,00

LOTTO 6

VALORI DI VENDITA €/MQ	MIN	MEDI	MAX
DA BORSINO IMMOBILIARE	€ 726,00	€ 897,00	€ 1.068,00
AG. ENTRATA	€ 850,00	€ 1.050,00	€ 1.250,00
BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI	€ 600,00	€ 800,00	€ 1.000,00
DA INDAGINI DI MERCATO SU IMMOBILI SIMILI NELLA ZONA	€ 725,33	€ 915,67	€ 1.106,00
VALORE MEDI			

L'immobile di fatto è accessorio delle unità abitative presenti sul lotto, e così valutata nella sua superficie commerciale, la CTU pertanto ritiene di considerare verosimile il valore unitario di **900,00 €/mq**

La superficie commerciale, come esposta al quesito 3, è pari a **mq 80,69**

E' da decurtare la sola rimozione di tettoia

FABBRICATO	SUP	€/mq	VALORE
VALORE	80,69	900,00	€ 72.621,00
DETRAZIONI			
RIMOZIONE TETTOIA			-€ 750,00
TOTALE			€ 71.871,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO			€ 71.500,00

Passando alla stima del terreno, esaminato lo stato dei luoghi si ritiene che quanto indicato nel tabellare dei valori agricoli medi dei terreni nella Regione Agraria n. 11 della Provincia di Cuneo in cui ricade il Comune di Rodello (allegato 94) sia congruo

TERRENI	SUP.	€/HA	VALORE
Fg 8 mappale 155	0,2611	€ 13.311,00	€ 3.475,50
VALORE DI STIMA arrotondato			€ 3.500,00

VALORE DI STIMA LOTTO 6 arrotondato € 75.000,00

RIEPILOGO

Composizione e Valore LOTTO 1

N.C.E.U. Comune di Rodello -Cod H474

Foglio	Particella	Sub	Z. C.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
7	261	6	-	C/1	1	85 m ²	174 m ²	Euro 671,65
7	261* 619*	4 2	-	E/3	-	-	-	Euro 1743,00

* per la sola proprietà del terreno del 261 sub 4

N.C.T. Comune di Rodello -Cod H474

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
7	644	sfagno	-	02	69	-	-
7	646	sem	4	01	22	Euro 0,57	Euro 0,38
7	648	sem	4	00	02	Euro 0,01	Euro 0,01

VALORE DI STIMA LOTTO 1

= € 121.000,00

Composizione e Valore LOTTO 2

N.C.E.U. Comune di Rodello -Cod H474

Foglio	Particella	Sub	Z. C.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
7	619	3	-	E/3	-	-	-	Euro 168,00
7	261 619	5 4	-	C/3	U	169 m ²	245 m ²	Euro 86,41
7	261* 619*	4 2	-	E/3	-	-	-	Euro 1743,00

* per la sola proprietà del terreno del 619 sub 2

VALORE DI STIMA LOTTO 2

= € 81.000,00

Composizione e Valore LOTTO 3

N.C.T. Comune di Rodello - Cod H474

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
7	417	sem	4	01	10	Euro 0,51	Euro 0,34
7	420	vigneto	4	01	10	Euro 0,77	Euro 0,57

VALORE DI STIMA LOTTO 3

= € 0,00

Composizione e Valore LOTTO 4

N.C.E.U. Comune di Rodello - Cod H474

Foglio	Particella	Sub	Z. C.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
9	78 79	2 3	-	A/3	1	7,5	Tot= 236 m ²	Euro 244,03

N.C.T. Comune di Rodello - Cod H474

Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	81	vign	2		15	43	Euro 17,53	Euro 11,16

VALORE DI STIMA LOTTO 4 = € 180.000,00

Composizione e Valore LOTTO 5

N.C.E.U. Comune di Rodello -Cod H474

Foglio	Particella	Sub	Z. C.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
9	79	4	-	A/3	1	5	Tot= 134 m ²	Euro 162,68

N.C.T. Comune di Rodello -Cod H474

Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
8	278	B C	4		40	19	Euro 1,25	Euro 0,62
9	330	semin arbor	4		09	70	Euro 3,67	Euro 2,76

VALORE DI STIMA LOTTO 5 = € 83.000,00

Composizione e Valore LOTTO 6

N.C.E.U. Comune di Rodello -Cod H474

Foglio	Particella	Sub	Z. C.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
9	79	5	-	C/2	U	208 m ²	Tot= 236 m ²	Euro 106,35

N.C.T. Comune di Rodello -Cod H474

Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	155	vign	3		26	11	Euro 29,67	Euro 18,88

VALORE DI STIMA LOTTO 6 = € 75.000,00

VALORE TOTALE DI STIMA = € 540.000,00

QUESITO 16

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

Il regime fiscale, vertendo la cessione su **locali ad uso abitativo e di terreni edificabili** da parte di persona fisica, è quello della vendita soggetta ad imposta di registro al 9%

(minimo 1.000,00 €), fuori campo IVA, a cui si sommano € 50,00 di Imposta ipotecaria e € 50,00 di Imposta catastale.

Il regime fiscale a cui è soggetta la vendita di **terreni agricoli** da parte di persona fisica

- a un soggetto diverso da Coltivatore diretto o IAP, è quello della vendita soggetta ad imposta di registro al 12% (minimo 1.000,00 €), fuori campo IVA, a cui si sommano € 50,00 di Imposta ipotecaria e € 50,00 di Imposta catastale.

- a un soggetto Coltivatore diretto o IAP con agevolazioni, è quello della vendita soggetta ad imposta di registro pari a 200,00 €, fuori campo IVA, a cui si sommano € 200,00 di Imposta ipotecaria e 1% di Imposta catastale.

- a un soggetto Coltivatore diretto o IAP senza agevolazioni, è quello della vendita soggetta ad imposta di registro al 9% (minimo 1.000,00 €), fuori campo IVA, a cui si sommano € 50,00 di Imposta ipotecaria e € 50,00 di Imposta catastale.

Il regime fiscale a cui è soggetta la vendita di **beni immobili strumentali per natura**

- cessione da privato (non costituenti pertinenze di prime case di abitazione) a privato o ad altra impresa è quello della vendita soggetta ad imposta di registro al 9% (minimo 1.000,00 €), fuori campo IVA, a cui si sommano € 50,00 di Imposta ipotecaria e € 50,00 di Imposta catastale.

QUESITO 17

Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/2006 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/2009) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28.05.2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4° supplemento al n. 31-07.08.2009) allegato A n. 5.2:

- Immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22.01.2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*
- Fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
- Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*
- Box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*

- e. *Edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
- f. *Edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28.03.1995 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09.12.1998 n. 431).*

Gli immobili censiti al:

- Foglio n. 9, particella n. 79, sub. 5
 - Foglio n. 7 particella n. 619 sub 2 graffata alla particella 261 sub 4
- appartengono alla categoria di cui al punto d),

Gli immobili censiti al:

- Foglio n. 9, particella n. 79, sub. 3 graffata alla particella 78 sub 2 (all 98 A e B)
- Foglio n. 9, particella n. 79, sub. 4 (all 99 A e B)
- Foglio n. 7 particella n. 619 sub 4 graffata alla particella 261 sub 5 (all 97 A e B)
- Foglio n. 7 particella n. 619 sub 3 (all 96 A e B)
- Foglio n. 7 particella n. 261 sub 6 (all 95 A e B)

non appartengono a nessuna delle categorie sopra elencate.

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

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

La scrivente ha provveduto a dare mandato Geom Maccagno massimo, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Asti che ha predisposto gli attestati di prestazione energetica delle unità mediante rilievo in sito allegati ai n.ri 95, 96, 97, 98 e 99

La presente relazione di perizia è stata inviata, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore esecutato ed al suo Avvocato, a mezzo posta elettronica certificata.

Nei termini indicati dalla trasmissione non sono pervenute osservazioni o deduzioni; la relazione viene pertanto depositata nel testo trasmesso alla parti fatte salve modeste rettifiche di forma e integrazioni non rilevanti per la sostanza della stima.

Tanto riferiva a compimento dell'incarico conferitole.

La scrivente rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e delucidazioni che l'Ill.mo G.E. ritenesse opportuni.

Asti, 01 agosto 2018

Il CTU

Arch. Maria Cristina Mortara



ELENCO ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 3
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 4
5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 5
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 6
7. RACCOMANDATA 1 CON PROVA RICEVUTA DI RITORNO
8. CERTIFICATO COMULATIVO – COMUNE DI RODELLO D'ALBA
9. VERBALE DI RICOGNIZIONE N.01
10. VERBALE DI RICOGNIZIONE N.02
11. VERBALE DI RICOGNIZIONE N. 03
12. ISPEZIONE IPOTECARIA
13. ALL 13 _NOTA 4_ DOC_1163955543
14. ALL 14 _NOTA 8_ DOC_1163955726
15. VISURA PER SOGGETTO
16. ESTRATTO DI MAPPA FG 7 COMUNE DI RODELLO D'ALBA
17. ESTRATTO DI MAPPA FG 8 COMUNE DI RODELLO D'ALBA
18. ESTRATTO DI MAPPA FG 9 COMUNE DI RODELLO D'ALBA
19. VISURE STORICHE_FABBRICATI
20. VISURE STORICHE_TERRENI
21. DOC_1152842416_ELABORATO _7_261
22. PLN_104032958_1_7_261_3
23. PLN_105327495_1_7_261-4_619-2
24. PLN_104032958_1_7_619_1
25. PLN_104032958_2_9_78-2
26. PLN_104032958_0_9_329
27. PLN_104032958_0_9_79
28. ATTO PROVENIENZA MAPP 319 FG 9
29. ATTO DIVISIONE NOT. ODDERO DEL 10.7.1975
30. PROVENIENZA_DICH SUCC_84_1174
31. VISURA STORICA_AGG_T_7_261
32. VISURA STORICA_AGG_T_7_619
33. VISURA STORICA_F_7_261 SUB 6_
34. 7_261_6_PLN_116803923_1
35. EL PLAN_7_619_DOC_1163985663
36. DEN VAR_CN0078931_2018
37. ALL 37 A_ C1 SUB 6 261 RILIEVO
- ALL 37 B_ C1 SUB 6 261 SIT AUT
- ALL 37 C_ C1 SUB 6 261 RAFFRONTO
38. RICEVUTA APPR AGG MAPPA_7
39. ESTRATTO MAPPA_AGG_F_7
40. VISURA STORICA_T_7_619
41. VISURA STORICA_F_7_619 SUB 3
42. 7_619_3_PLN_116803923_2
43. VISURA_F_7_619 SUB4_261 SUB 5
44. 7_619_4_PLN_116803923_3
45. 45 A_ RILIEVO STATO ATTUALE C3_E3
- 45 B_ ATATO INIZIALE C3_E3
- 45 C_ RAFFRONTO C3_E3
46. ESTRATTO MAPPA QUADRO D'INSIEME
47. STATO ATTUALE – RAFFRONTO - SIT. DEPOSITATA AGLI ATTI (MAPP 417-420 FG 7)
48. INGRANDIMENTO SOVRAPP RILIEVO - MAPPA_7_417-420
49. RICEVUTA APPR AGG MAPPA_9
50. ESTRATTO MAPPA_AGG _FG 9
51. VISURA_T_9_78 AGG
52. VISURA_T_9_79 AGG
53. DEN VAR_CN0097039_2018
54. RICHIESTA ALL INTESTAZIONE

55. VISURA_F_9_79 SUB 3_78 SUB 2
 56. VISURA_F_9_79 SUB 4
 57. VISURA_F_7_79 SUB 5
 58. 9_79_3_78_2_PLN_117401461_3
 59. 9_79_4_PLN_117401461_1
 60. 9_79_5_PLN_117401461_1
 61. EL PLAN_9_79_DOC_1163985663
 62. 62 A_RILIEVO_LOTTO 4
 62 B_COME DA ATTI AUTORIZZATIVI_LOTTO 4
 62 C_RAFFRONTI_LOTTO 4
 63. 63 A_RILIEVO_LOTTO 5
 63 B_COME DA ATTI AUTORIZZATIVI_LOTTO 5
 63 C_RAFFRONTI_LOTTO 5
 64. 64 A_RILIEVO_LOTTO 6
 64 B_STATO INIZIALE_LOTTO 6
 64 C_RAFFRONTI_LOTTO 6
 65. VISURA PER SOGG AGG
 66. ESTRATTI PER RIASUNTO DI MATRIMONIO
 67. CDU - 2017
 68. CDU - 2018
 69. ESTRATTO P.R.C.G.
 70. C.E. SANATORIA N 77_1999
 71. ATTO IMPEGNO UNILATERALE
 72. CERTIFICATO DI AGIBILITA'
 73. C.E. N 10_1981
 74. S.C.I.A. 206_2011
 75. ISTANZA LICENZA DI COSTRUIRE_1968
 76. COSTRUZIONE COMPUTO
 77. DEMOLIZ COMPUTO
 78. C.E. N. 8_83
 79. C.E. N. 5_85
 80. AGIBILITA' 14_5_86_329
 81. LIC DI COSTRUIR_16_1975
 82. ALL 82_CERT ABIT_1977
 83. COMPUTO OPERE IN DIFFORMITA'
 84. COMPUT DEMOLIZIONI TETTI
 85. CERTIF. CUMULATIVO FAM RES
 86. AGENZIA ENTRATE 1
 87. CONTRATTO COMODATO_9_79 SUB 4
 88. CONTRATTO DI LOCAZIONE_1803_3-2010
 89. CONTRATTO DI LOCAZIONE COMM_7_619_4
 90. CONTRATTO DI LOCAZIONE_935_3_2010
 91. AG. ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - COMM.
 92. AG. ENTRATE_BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMM_RESID
 93. QUOTAZIONI_BORSINO IMM.
 94. VALORI_AGRICOLI_MEDI_ANNO_2017_14714
 95. 95 A_2018_203805_0006 7 261-6
 95 B_RICEVUTA_TRASMISSIONE_7-261-6
 96. 96 A_2018_203805_0007 7-619-3
 96 B_RICEVUTA_TRASMISSIONE 7-619-3
 97. 97 A_2018_203805_0005 7 619-4 261-5
 97 B_RICEVUTA_TRASMISSIONE 7 619-4 261-5
 98. 98 A_2018_203805_0003 9 79-3
 98 B_RICEVUTA_TRASMISSIONE 9 79 3
 99. 99 A_2018_203805_0004 7 79 4
 99 B_RICEVUTA_TRASMISSIONE 9 79 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®