

TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 214/2019 R.G.E

promossa da

XXXXXXXXXXXXX Avv. XXXXXXXXXXXXX	creditore procedente
XXXXXXXXXXXXX Avv. XXXXXXXXXXXXX	creditore intervenuto

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ///	debitori eseguiti
--	-------------------

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Pasquale PERFETTI

C.T.U: Arch. Alessandra BODDA

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7
14100 Asti
Tel. 014123 1841
architetto.bodda@gmail.com

RELAZIONE TECNICA DI STIMA





INDICE



PERIZIA DI STIMA (pag.1-50)



1. PREMESSA pag. 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI pag. 2
3. RISPOSTE AI QUESITI pag. 3



ALLEGATI (pag.1-163)





1. PREMESSA

Convocata dal Presidente Giudice dell'Esecuzione per il conferimento di incarico riguardante la relazione tecnica di stima, la sottoscritta arch. Alessandra Bodda, nata ad Asti il 16/03/1977, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n. 395, con studio in Asti, piazza Vittorio Veneto n. 7, il giorno 15/07/2020 compariva dinnanzi al Presidente Giudice dell'Esecuzione Ill.mo Dr. Pasquale Perfetti per il giuramento di rito.

Informata della natura delle indagini, la sottoscritta accettava l'incarico e gli venivano posti i quesiti esplicitati al *Punto 3*).



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 16/07/2020 veniva dato inizio alle operazioni peritali, con l'invio di PEC all'avvocato incaricato.

In data 28/07/2020 veniva inviata comunicazione con raccomandata AR ai debitori esecutati della data del sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, invitando a consentire l'accesso agli immobili e ad essere presenti al sopralluogo.

In data 02/08/2020 la sottoscritta reperiva presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Asti Servizi Catastali le necessarie visure, mappe e planimetrie.

In data 02/08/2020 veniva inviata al Comune di Cherasco la domanda di consultazione dei precedenti edilizi.

In data 03/08/2020 veniva inviata all'Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica esistenza contratti di affitto.

Nella medesima data venivano richiesti atti di compravendita ai notai roganti.

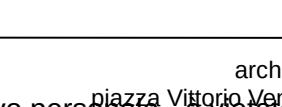
In data 02/08,12/08 e 13/08/2020 venivano richieste all'Agenzia delle Entrate le verifiche delle successioni.

In data 11/08/2020 e 03/09/2020 veniva eseguito il sopralluogo presso il compendio pignorato.

In data 08/09/2020 ci si recava presso il Comune di Cherasco per la richiesta dei precedenti edilizi sull'immobile e della normativa locale, al fine di verificare mediante l'esame della documentazione (Piano Regolatore Generale Comunale, Norme Tecniche di Attuazione e relativa cartografia) la conformità alle autorizzazioni.

In data 16/09/2020 la sottoscritta effettuava presso l'archivio digitale dell'Agenzia del Territorio di Asti Conservatoria dei Registri Immobiliari le ispezioni ipotecarie di aggiornamento.

In data 28/09/2020 veniva redatto l'attestato di prestazione energetica.



In data 29/09/2020 presso gli Uffici del Comune di Cherasco venivano verificati i vincoli e le modalità di regolarizzazione dell'immobile.

In data 25/09/2020 e 28/09/2020 venivano inviate all'Agenzia delle Entrate ed al Comune di Cherasco le Pec per richiesta riscontro sulle anomalie evidenziate e di cui trattasi in risposta al Quesito 2) a pag. 10, Quesito 5) e Quesito 8).

Venivano successivamente eseguite tutte le visure catastali e le ispezioni di aggiornamento al 14/10/2020 prima della consegna dell'elaborato peritale.

Al termine delle operazioni descritte, eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, la scrivente C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Con riferimento a quanto indicato nell'incarico, si riporta quanto segue:

RISPOSTA AL 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 agli atti, della data e del luogo di inizio 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 con lettera raccomandata A/R i debitori eseguiti dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima. I sopralluoghi venivano eseguiti in data 11/08/2020 ed in data 03/09/2020 alla presenza del Sig. XXXXXXXX XXXXXX e della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX per il primo sopralluogo ed alla presenza del Sig. XXXXXXXX XXXXXX per il secondo sopralluogo.

RISPOSTA AL 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

acquisisca l'atto di provenienza ultravventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi”;

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma, mediante l'esame dei certificati catastali storici e delle visure effettuate presso la Conservatoria.

La sottoscritta ha provveduto, con richiesta di ispezioni ipotecarie di aggiornamento, a verificare nuove formalità o eventuali variazioni rispetto alla data della dichiarazione notarile fornita dagli Avvocati incaricati, analizzando tutte le iscrizioni e trascrizioni aventi per oggetto i beni oggetto di esecuzione.

Si è verificata la serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 C.C., da cui risulta che esistono errori nelle successioni esaminate, come spiegato nei capitoli a seguire “1.Errate ed omesse successioni” e “3. Anomalie nella trascrizione della successione” a pagina 10-13.

È stato eseguito un controllo degli estratti di mappa e delle visure catastali dei beni oggetto di indagine, per verificare le consistenze, i passaggi di proprietà e la rispondenza allo stato di fatto della situazione catastale.

Sono state richieste visure aggiornate, storiche e per immobile, nonché le planimetrie e gli estratti di mappa, da cui sono emerse alcune anomalie trattate a pag.11 nel capitolo “2.Errata intestazione catastale” ed in risposta ai Quesiti 5)-6) a pag. 26-27.

La documentazione di cui sopra viene riportata agli *Allegati 4 (Estratti di mappa) – Allegato 5 (Planimetrie catastali) – Allegato “C” (Visure).*

Elenco Provenienze e Formalità pregiudizievoli da Dichiarazione Notarile rev. 05.10.2020

In base ai controlli effettuati presso gli uffici catastali, quanto oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta ad oggi essere censito in ditta a:

Xxxxxxxx xxxxxx nata a XXXXXXXXXXXX il xxxxxxxx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 3/6)

Xxxxxxxx xxxx nato a XXXXXXXXXXXX il xxxxxxxx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/6)

Xxxxxxxx xxxxxx nato a XXXXXXXXXXXX il xxxxxxxx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/6)

Xxxxxxxx xxxxxx nata a XXXXXXXXXXXX il xxxxxxxx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/6)

- Catasto fabbricati del Comune di CHERASCO foglio 102 part 313 sub 1 categoria A/7 classe 2 consistenza 8,5 vani sup. cat. tot 192 mq escluse aree scoperte 162 mq rendita euro 834,08 indirizzo: STRADA DEL CORNO n. 17 piano: S1-T-1
p.lla 313 sub 1: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie; COSTITUZIONE del 16/12/2002 protocollo n. 454524 in atti dal 16/12/2002 COSTITUZIONE (n. 4937.1/2002)
- Catasto fabbricati del Comune di CHERASCO foglio 102 part 313 sub 2 categoria C/6 classe 1 consistenza 89 mq sup. cat. tot 96 mq rendita euro 386,10 indirizzo: STRADA DEL CORNO n. 17 piano: T
p.lla 313 sub 2: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; COSTITUZIONE del 16/12/2002 protocollo n. 454524 in atti dal 16/12/2002 COSTITUZIONE (n. 4937.1/2002)
detti immobili sono stati costruiti sopra il terreno part 313 fg. 102 in Catasto terreni del Comune di CHERASCO quinta classe ENTE URBANO sup. 14 are 29 ca
p.lla 313: deriva dalla p.lla 267 fg. 102 giusta Tipo mappale del 31/12/2002 protocollo n. CNO376146 in atti dal 03/11/2004 (n. 6657.1/2002)
p.lla 267: VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/11/1989 protocollo n. CNO307376 in atti dal 27/10/2004 DIP. MOD. 26 1776/89 (n. 261776.1/1989); deriva dalla p.lla 269 fg. 102 giusta Tabella di variazione del 08/11/1989 protocollo n. CNO307364 in atti dal 27/10/2004 MOD. 26 1776/89 (n. 261776.1/1989); deriva dalla p.lla 28 fg. 102 giusta FRAZIONAMENTO del 12/06/1998 in atti dal 12/06/1998 (n. 862.1/1998),
p.lla 28: Impianto meccanografico del 26/10/1977,
p.lla 269: deriva dalla p.lla 184 fg. 102 giusta FRAZIONAMENTO del 12/06/1998 in atti dal 12/06/1998 (n. 862.2/1998),
p.lla 184: Impianto meccanografico del 26/10/1977

Nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze per i beni oggetti di E.I.:

- Gli immobili sono pervenuti agli esecutati XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX, nonché al signor XXXXXXXX XXXX nato a XXXXXXXXXXXX (CN) il xxxxxxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per 1/3 ciascuno per successione di XXXXXXXX xxxxxx nato a CHERASCO il xxxxxxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto il 02/10/2011 giusta dichiarazione di successione del 22/11/2012 registrata a BRA rep 534/9990/12 e trascritta il 18/01/2013 ai n. 304/249.
Al quadro D si precisa: XXXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (CN) IL xxxxxxxx

coniuge rinunciataria Atto di rinuncia del 04/10/2012 N. RG 1633/12 Reg. a Bra il 16/10/2012 S. 452/4.

N.B. Al momento della morte il sig. XXXXXXXX XXXXXX era proprietario dell'intero e non di 1/2 come indicato nella successione.

N.B. Non risulta trascritta alcuna formalità contra il signor XXXXXXXX XXXX, da cui si evince l'alienazione degli immobili.

- Al de cuius era pervenuto:
 - per 1/2 in regime di separazione di beni per atto di compravendita del 25/11/2008 notaio Paolo XXXXXXX di Cuneo rep 17925/3099 trascritto il 03/12/2008 ai n. 9440/7148 da potere di XXXXXXXX XXXXXX Nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A margine si segnala:

ANNOTAZIONE DEL 27/03/2012 AI NN. 2341/195 derivante da revocazione del 24/01/2012 Numero di repertorio 1886 emesso dal TRIBUNALE DI ALBA SEZ. DISTACCATA DI BRA a favore di XXXXXXXX XXXXXX nato a CHERASCO il XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXX Nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Al quadro D si precisa: SI RICHIEDE IL PRESENTE ANNOTAMENTO IN FORZA DI SENTENZA DI INEFFICACIA EX ART. 2901 C.C. A FAVORE DI XXXXXXXXXXXX SEDE TORINO. SI PRECISA CHE IL SOGGETTO A FAVORE, LA SOCIETA' XXXXXXXXXXXX, SOCIETA' CON UNICO SOCIO, CON SEDE TORINO, CON ATTO DI FUSIONE ROG. NOT. XXXXXXXX DEL 24.06.2011 REP. 14452/4349, REG. A MILANO 6 IN DATA 27.06.2011 AL N.19540 SERIE 1T, STATA INCORPORATA, CON EFFETTO DAL 01.07.2011, NELLA SOCIETA' XXXXXXXXXXXX, SOCIETA' CON UNICO SOCIO, CON SEDE IN MILANO, XXXXXXXXXXXX. SI RICHIEDE LA PRENOTAZIONE A DEBITO.

- per 1/2 unitamente a XXXXXXXX XXXXXX per atto di vendita del 23/11/1978 notaio VICINELLI di CHERASCO rep 7830 trascritto net 1978 al n. 6680 da potere di XXXXXX XXXXXXX nato a CHERASCO il XXXXXXXXXXXX

Nel ventennio preso in esame gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE N. 1307/1050 DEL 15/02/2003 verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ALBA in data 04/10/2002 rep 889/2002 A favore di XXXXXXXXXXXX con sede a NARZOLE Codice fiscale XXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXX XXXXXX nato a CHERASCO il XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX per 1/2 sopra le p.lle 267 e 269,

- ISCRIZIONE N. 6624/1192 del 09/08/2004 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 23/07/2004 notaio CARLO MANERA di BRA rep 47162/20247 A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Cherasco Codice fiscale XXXXXXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto: Presso la sua sede)

Contro: XXXXXXXX XXXXXX nato a Cherasco il XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 1/2 XXXXXXXX XXXXXX Nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX per 1/2 Capitale euro 55.000,00 ipoteca euro 110.000,00 durata 10 anni,

- ISCRIZIONE N. 3264/572 DEL 05/05/2005 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 19/04/2005 notaio CARLO MANERA di BRA rep 48830/20591 A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a CHERASCO Codice fiscale XXXXXXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto: PRESSO LA SUA SEDE)

Contro: XXXXXXXX XXXXXX nato a CHERASCO il XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX per 1/2 XXXXXXXX XXXXXX Nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX per 1/2 Capitale euro 110.000,00 ipoteca euro 180.000,00 durata 20 anni,

- TRASCRIZIONE N. 8095/6115 DEL 19/10/2010 revoca atti soggetti a trascrizione del 15/09/2010 del TRIBUNALE DI ALBA rep 2457/2010

A favore di XXXXXXXXXXXX con sede a TORINO Codice fiscale XXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXX XXXXXX nato a CHERASCO il XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX Nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX,

- TRASCRIZIONE pignoramento N. 5394/4422 DEL 25/07/2012 verbale di pignoramento esattoriale del 17/07/2012 di XXXXXXXXXXXX di MILANO rep 7914/37

A favore di XXXXXXXXXXXX con sede a MILANO (MI) Codice fiscale XXXXXXXXXX Contro: XXXXXXXX XXXXXX Nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX per 1/2,

- ISCRIZIONE N. 4167/423 del 08/07/2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI ASTI in data 13/02/2015 rep 233 A favore di xxxxxxxxxxxxxx SPA con sede a ASTI (AT) Codice fiscale xxxxxxxxxxx (Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. xxxxxxxxxxxxxx) Contro: XXXXXXXX XXXXXX Nata a XXXXXXXXXXXX il xxxxxxxx Codice fiscale XXXXXXXXXXXX per 1/6 XXXXXXXX XXXXXX Nato a XXXXXXXXXXXX il xxxxxxxxCodice fiscale XXXXXXXXXXXX per 1/6 Capitale euro 68.000,00 ipoteca euro 68.000,00

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.

- ISCRIZIONE N. 4168/424 del 08/07/2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI ASTI in data 13/02/2015 rep 234 A favore di XXXXXXXXXXXX con sede a ASTI (AT) Codice fiscale xxxxxxxxxxx (Domicilio ipotecario eletto c/o xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) Contro: XXXXXXXX XXXXXX Nata a XXXXXXXXXXXX il xxxxxxxx Codice fiscale XXXXXXXXXXXX per 1/6 XXXXXXXX XXXXXX Nato a XXXXXXXXXXXX il xxxxxxxx Codice fiscale XXXXXXXXXXXXper 1/6 Capitale euro 31.558,99 ipoteca euro 32.000,00

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- TRASCRIZIONE N. 8732/6975 del 06/12/2019 verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO di ASTI in data 06/11/2019 rep 4100/2019 A favore di XXXXXXXXXXXX con sede a ROMA Codice fiscale xxxxxxxxxxx Contro: XXXXXXXX XXXXXX Nata a XXXXXXXXXXXX il xxxxxxxx Codice fiscale XXXXXXXXXXXX per 1/3, XXXXXXXX XXXXXX Nato a XXXXXXXXXXXX il xxxxxxxx Codice fiscale XXXXXXXXXXXXper 1/3, XXXXXXXX XXXXXX Nata a TORINO il 13/09/1998 Codice fiscale XXXXXXXXXXXX per 1/3,

Passaggi di proprietà

Per riassumere l'iter dei passaggi di proprietà dei beni, viene riportata a seguire la cronistoria ultraventennale degli atti di compravendita, che tiene conto dei documenti reperiti e delle visure effettuate, partendo dal terreno sul quale è stato edificato il fabbricato.

Per il foglio 102 particella 28 NCT Terreno

- XXXXXX XXXXXX nato a Cherasco il XXXXXXXXXX C.F: sconosciuto (proprietà per 1/1)

Vende a:

- XXXXXXXX XXXXXX nato a Cherasco il XXXXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXX (proprietà per ½)
- XXXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXX(proprietà per ½)

con il seguente atto di COMPRAVENDITA:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 24/11/1978
Rep. 7830 Raccolta 1381
Trascritto a Mondovì in data 16/12/1978 ai nn. 6680/ 7652
Parte acquirente Sig.XXXXXXXX XXXXXX – XXXXXXXX XXXXXX
Parte venditrice Sig.XXXXXX XXXXXXXX
Notaio rogante: dott. Vicinelli Marco

Sul citato terreno nel 1979 viene edificato il fabbricato come da Concessione edilizia gratuita n. 2048/1978.

Successivamente nell'anno 1998 viene venduto il capannone prodotti ortofrutticoli come specificato a pag. 27 in risposta al Quesito 8).

Il 25/11/2008 la quota di ½ di proprietà della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX viene venduta al Sig. XXXXXXXX XXXXXX come sotto specificato, dopo aver eseguito il frazionamento del terreno con pratica del 12/06/1998 in atti dal 12/06/1998 n. 862.1/1998.

Per i sub. 1-2 Fg. 102 particella 313 NCEU

- XXXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per ½)

Vende quota di proprietà 1/2 a:

- XXXXXXXX XXXXXX nato a Cherasco il XXXXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXS (proprietà per ½)

con il seguente atto di COMPRAVENDITA:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 25/11/2008
Rep. 17925 Raccolta 3099



Parte acquirente: Sig. XXXXXXXX XXXXXX
Parte venditrice: Sig. XXXXXXXX XXXXXX
Notaio rogante: dott. Paolo XXXXXX



A partire dal 25/11/2008 tutto il fabbricato diviene quindi di proprietà del Sig. XXXXXXXX XXXXXX, che decede il 02/10/2011.



- XXXXXXXX XXXXXX nato a Cherasco il XXXXXXXXXX C.F.:XXXXXXXXXXS (proprietà per 1/1)

Decede in data 02/10/2011, i beni passano in successione a:

- XXXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 3/6)
- XXXXXXXX XXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX CF:XXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/6)
- XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX CF:XXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/6)
- XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX CF:XXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/6)



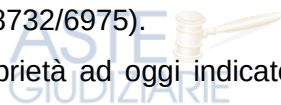
con il seguente atto di SUCCESSIONE:

- SUCCESSIONE per causa di morte del 02/10/2011
Registrazione Sede Bra Numero Repertorio 534/9990/12 del 22/11/2012
Successione di XXXXXXXX XXXXXX (n.27188.1/2012)



In data 04/10/2012 la sig.ra XXXXXXXX XXXXXX rinuncia all'eredità del marito Sig. XXXXXXXX XXXXXX con atto di rinuncia all'eredità n. R.R 1633/2012 Num. crono 1800/2012 Rep. 2016/12.

In data 25/06/2012 decede il Sig. XXXXXXXX XXXX lasciando unica erede la figlia XXXXXXXX XXXXXXXX , come da ricerca documentale effettuata dall'Avv. XXXXXX XXXXXXXX citata a pagina 4 dell'atto di pignoramento immobiliare (trascr. Il 16/12/2019 ai nn. 8732/6975).



Stante quanto precede, si rileva che le quote di proprietà ad oggi indicate in visura catastale che riportano come intestatari: XXXXXXXX XXXXXX, XXXXXXXX , XXXXXX, XXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXXXX ad oggi indicate nella visura catastale non sono corrette, come spiegato in maniera completa a pagina 25 in risposta al Quesito 5).



ANOMALIE ED IRREGOLARITA' DA SEGNALARE**1- Errate ed omesse successioni**

In seguito a controlli effettuati sui documenti catastali ed ispezioni, la scrivente ha evidenziato che all'epoca della morte del Sig. XXXXXXXX XXXXXX, avvenuta in data 02/10/2011, il soggetto era proprietario della quota di 1/1 dei beni oggetto di successione, in seguito alla vendita effettuata nel 2008 dalla moglie Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX della propria quota di $\frac{1}{2}$ (Atto di compravendita del 25/11/2008 Rep. 17925 Raccolta 3099 - Notaio rogante: dott. Paolo XXXXXXXX).

Nella Successione per causa di morte del 02/10/2011 (Reg. Sede Bra n.Rep.534/9990/12 del 22/11/2012 n.27188.1/2012) compare invece che il Sig. XXXXXXXX XXXXXX era proprietario di $\frac{1}{2}$, pertanto le quote che ne derivano sono state calcolate erroneamente sulla quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e non di 1/1 e conseguentemente è errata anche l'imposta di successione.

Inoltre si rileva che la sig.ra XXXXXXXX XXXXXX rinunciava alla quota di eredità a suo favore con atto di rinuncia Num. Rep. 2016/12 Num. R.G 1633/2012 Sezione di Bra del 04/10/2012.

Alla luce di quanto sopra indicato, le quote indicate nella sopracitata successione (Rep.534/9990/12) non sono corrette e sarebbero dovute quindi essere: XXXXXXXX XXXX (quota 1/3), XXXXXXXX XXXXXX (quota 1/3), XXXXXXXX XXXXXX (quota 1/3).

In data 25/06/2012 decede il Sig. XXXXXXXX XXXX, del quale non risulta presentata nessuna successione, come da risposta pervenuta alla scrivente dall'Agenzia delle Entrate in data 13/08/2020.

Trattasi pertanto di rilevata omessa successione.

Rilevato quanto sopra, la scrivente richiedeva all'Agenzia delle Entrate di verificare la documentazione per procedere alle correzioni ed alla quantificazione delle eventuali imposte da versarsi. Gli uffici rispondevano che:

- ✓ sia per XXXXXXXX XXXXXX, sia per XXXXXXXX XXXX, deceduti negli anni 2011 e 2012, è trascorso il termine di decadenza per accertamento d'ufficio dell'imposta sulla successione, poiché l'avviso viene notificato entro cinque anni dalla scadenza del termine previsto per la dichiarazione omessa art. 27 del D.Lgs. n. 346/1990,
- ✓ che la denuncia di successione omessa deve essere presentata dalle parti, come anche la modificativa di quote;

Si precisa che per chiarezza dell'analisi svolta e per fornire riscontro documentale scritto, la scrivente ha contattato più volte via email e pec l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Cuneo ed Ufficio Territoriale di Alba, per ricevere una risposta scritta ai quesiti posti sulle sopracitate anomalie

delle successioni e relative imposte, senza ricevere ad oggi un riscontro finale. Si allega l'ultima Pec riassuntiva inviata in data 25/09/2020 all'Allegato E.

2- Errata intestazione catastale

Si rileva inoltre che all'Agenzia del Territorio gli intestatari e le quote di proprietà non sono ad oggi corretti, in quanto ad oggi compaiono in visura: XXXXXXXX XXXXXX (quota 3/6) XXXXXXXX XXXX (quota 1/6) XXXXXXXX XXXXXX (quota 1/6) XXXXXXXX XXXXXX (quota 1/6).

Tali quote non sono corrette in quanto XXXXXXXX XXXX è deceduto in data 25/06/2012 e XXXXXXXX XXXXXX ha rinunciato all'eredità con atto di rinuncia n. R.R 1633/2012 num. crono 1800/2012 Rep.2016/12.

Si rileva inoltre che XXXXXXXX XXXXXXXX, erede unica di XXXXXXXX XXXX, come da ricerca documentale effettuata dall'Avv. XXXXXX XXXXXXXX indicata a pagina 4 dell'atto di pignoramento immobiliare (trascr. il 06/12/2019 ai nr. 8732/6975), non compare ad oggi sulla visura catastale in quanto non è stata presentata la relativa successione del padre XXXXXXXX XXXX.

3- Anomalie nella trascrizione della successione

Come riferito nel paragrafo precedente la successione di XXXXXXXX XXXXXX è stata eseguita con comunicazione di quote di proprietà errate, in quanto, quando è mancato, il de cuius era proprietario dell'intero e non della quota di $\frac{1}{2}$, come erroneamente dichiarato al tempo dalle parti.

Pertanto la trascrizione n. 13 del 18/03/2013 (Reg. Gen. 304 Reg. Part. 249 Atto amministrativo Certificato di denunciata successione Rep. 534/9990/12) riporta le quote di proprietà in successione non corrette, di 1/6 XXXXXXXX XXXXXX, 1/6 XXXXXXXX XXXXXX, 1/6 XXXXXXXX XXXX, che generano l'attuale ripartizione di quote di proprietà ad oggi in banca dati catastale, che è conseguentemente errata.

Stante quanto precede, le quote in successione sono da correggere con dichiarazione delle parti in quanto, come è stato riferito dagli Uffici alla scrivente, l'Agenzia delle Entrate non può procedere d'Ufficio trascorsi cinque anni dal decesso del de-cuius.

La scrivente non ha ad oggi autorizzazione alla correzione della trascrizione in quanto il documento deriva da errata dichiarazione delle parti e necessita di una rettifica da essi presentata, come è stato risposto alla scrivente dall'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Cuneo – Ufficio Territoriale di Alba con comunicazione del 13/08/2020, su mia richiesta Pec.

CONCLUSIONI

Per procedere al trasferimento dei beni oggetto di esecuzione ed affinché la continuità delle trascrizioni sia verificata dovranno essere eseguite:

1. una denuncia modificativa delle quote della successione di XXXXXXXX XXXXXX, che non può essere eseguita dalla scrivente perché l'Agenzia delle Entrate accetta la presentazione solo se effettuata dalle parti.

Tale variazione non può essere fatta d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate, secondo quanto riferiscono gli uffici consultati, in quanto sono trascorsi i cinque anni entro i quali poteva essere disposto un accertamento con variazione d'ufficio.

2. A seguire dovrà essere presentata la denuncia di successione di XXXXXXXX XXXX, che anche in questo caso non può essere eseguita dalla scrivente perché l'Agenzia delle Entrate accetta la presentazione unicamente dagli eredi e sono trascorsi i cinque anni per l'accertamento con variazione d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Solo con queste due denunce e relative trascrizioni, verrà rispettata la continuità delle trascrizioni per i beni e potranno essere variate le intestazioni a catasto secondo le corrette quote.

Atti di provenienza, atti di vincolo riportati integralmente all'Allegato "B"

Di seguito vengono elencati gli estremi degli atti di provenienza e degli atti pubblici reperiti per gli immobili oggetto di indagine:

Per il foglio 102 particella 313 sub. 1-2 NCEU Comune di Cherasco e terreno

- Atto pubblico del 24/11/1978 Rep. 7830 trascritto a Mondovì in data 16/12/1978 ai nn. 6680/7652– rogante Notaio Vicinelli Marco (atto di acquisto del terreno sul quale venne costruito il fabbricato);
- Atto di impegno al mantenimento destinazione d'uso autenticata dal notaio Marco Vicinelli in data 08/03/1979 Rep. 8494 registrata a Bra il 20/03/1979 nn.188 , trascritta a Mondovì il 24/03/1979 nn. 1451/1774;
- Vincolo alla inedificabilità Rogante Notaio Siffredi Alberto autenticata in data 27/01/1989 rep.n.55727 registrata a Mondovì il 10.02.1989 n.173 serie 2 trascritta a Mondovì il 10.02.1989 ai nn. 791/976;
- Atto pubblico del 11/11/1998 prot.30383 voltura del 27-01-2003 rep. 119097 Rogante Martinelli Massimo Sede Fossano Reg. 983 del 01.12.1998 Vendita n. 16409.01/1998 (Vendita del capannone agricolo a XXXXX);

- Atto pubblico del 25/11/2008 Rep. 17925 Raccolta 3099 trascritto a Mondovì in data 3/12/2008 ai nn. 9440/7148– rogante Notaio XXXXXXX Paolo;
Terreni vincoli inedificabilità per legge Reg. 05/12/1977 n.56
- Scrittura privata di vincolo inedificabilità terreni Rogante Notaio Manera Carlo del 15/05/1979 Rep. 12119
- Autorizzazione alla sostituzione dei terreni a vincolo non edificandi Comune di Cherasco, Prot. 6325 del 03/03/1987;
- Atto di svincolo Rogante Notaio Siffredi Alberto Rep. 55649 del 26/01/1989 con relativa nota di trascrizione e delibera comunale;
- Atto di vincolo del vincolo alla inedificabilità Rogante Notaio Siffredi in data 27/01/1989 Rep. 55727 con relativa nota trascrizione;

Documenti acquisiti o prodotti dalla C.T.U

Si riporta una tabella riassuntiva di tutti i documenti acquisiti o prodotti:

Allegato 1	Localizzazione dei beni
Allegato 2	Documentazione fotografica delle unità immobiliari
Allegato 3	Estratti di P.R.G.C Comune di Cherasco
Allegato 4	Estratto di mappa Fg.102 part. 313 – Comune di Cherasco
Allegato 5	Planimetrie catastali • Planimetria NCEU Comune Cherasco Fg.102 part.313 sub.1 • Planimetria NCEU Comune Cherasco Fg.102 part.313 sub.2
Allegato 6	Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 16/09/2020
Allegato 7	Attestato di prestazione energetica • Unità immobiliare identificata al NCEU Cherasco Fg.102 part. 313 sub.1
Allegato 8	Certificati residenza, stato civile, matrimonio
Allegato 9	Verbal di sopralluogo del 11/08/2020 e 03/09/2020
Allegato "A"	Elaborati grafici • TAV_01 Planimetria di inquadramento–Scala 1:2000, • TAV_02 Fg.102 part. 313 sub.1-2 Pianta piano interrato– Scala 1:100, • TAV_03 Fg.102 part. 313 sub.1-2 Pianta piano terra– Scala 1:100, • TAV_04 Fg.102 part. 313 sub.1-2 Pianta piano primo– Scala 1:100, • TAV_05 Fg.102 part. 313 sub.1-2 Calcolo superfici commerciali– Scala 1:200, • TAV_06 Fg.102 part. 313 sub.1-2 Tavola confronto sanatoria– Scala 1:200, • TAV_07 Fg.102 part. 313 Planimetria edifici esterni in demolizione– Scala 1:500,
Allegato "B"	Atti di provenienza ed atti pubblici: • Atto pubblico del 24/11/1978 Rep. 7830 trascritto a Mondovì in data 16/12/1978 ai nn. 6680/ 7652– rogante Notaio Vicinelli Marco (atto di acquisto del terreno); • Atto di impegno al mantenimento destinazione d'uso autenticata dal notaio Marco Vicinelli in data 08/03/1979 Rep. 8494 registrata a Bra il 20/03/1979 nn.188 , trascritta a Mondovì il 24/03/1979 nn. 1451/1774; • Vincolo alla inedificabilità Rogante Notaio Siffredi Alberto autenticata in data 27/01/1989 rep.n.55727 registrata a Mondovì il 10.02.1989 n.173 serie 2

	trascritta a Mondovì il 10.02.1989 ai nn. 791/976; - Atto pubblico del 11/11/1998 prot.30383 voltura del 27-01-2003 rep. 119097 Rogante Martinelli Massimo Sede Fossano Reg. 983 del 01.12.1998 Vendita n. 16409.01/1998 (Vendita del capannone agricolo a Xxxxxx); - Atto pubblico del 25/11/2008 Rep. 17925 Raccolta 3099 trascritto a Mondovì in data 3/12/2008 ai nn. 9440/7148– rogante Notaio Xxxxxxx Paolo; <i>Terreni vincoli inedificabilità</i> - Scrittura privata di vincolo inedificabilità terreni Rogante Notaio Manera Carlo del 15/05/1979 Rep. 12119 - Autorizzazione alla sostituzione dei terreni a vincolo non edificandi Comune di Cherasco, Prot. 6325 del 03/03/1987; - Atto di svincolo Rogante Notaio Siffredi Alberto Rep. 55649 del 26/01/1989 con relativa nota di trascrizione e delibera comunale; - Atto di vincolo del vincolo alla inedificabilità Rogante Notaio Siffredi in data 27/01/1989 Rep. 55727 con relativa nota trascrizione;
Allegato "C"	Visure attuali per immobile: - NCEU Comune Cherasco Fg. 102 part. 313 sub. 1, - NCEU Comune Cherasco Fg. 102 part. 313 sub. 2,
Allegato "D"	PRECEDENTI EDILIZI - Concessione edilizia gratuita 2048/78 del 23/05/1979 per <i>"Costruzione capannone per lavorazione e conservazione prodotti ortofrutticoli, costruzione di abitazione civile con sottostante magazzino prodotti"</i>; - Concessione edilizia gratuita 4541/79 del 04/09/1979 per <i>"Costruzione recinzione proprietà"</i>;
Allegato "E"	DOCUMENTI PER SUCCESSIONI OMESSE E VINCOLI - Dichiarazione notarile Notaio Giulia Messina Vitrano del 07/01/2020; - Dichiarazione notarile Notaio Giulia Messina Vitrano del 05/10/2020 a seguito di mia richiesta verifica successione; - Agenzia delle Entrate- Risposta successione Xxxxxxxx xxxxxx; - Nota trascrizione successione Reg. gen. 304 Reg. part. 249 Rep. 534/9990/12 Xxxxxxxx xxxx con prospetto quote e rinuncia all'eredità di Xxxxxxxx xxxxxx; - Pec riassuntiva inviata Agenzia delle Entrate del 25/09/2020 con ricevuta; - Pec inviata Comune di Cherasco in data 28/09/2020 con ricevuta.

RISPOSTA AL 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.)";

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti in data 06/12/2019 ai numeri 8732/6975 sono stati individuati i seguenti beni:

- Unità Immobiliare sita in Cherasco (CN) Strada del Corno 17 NCEU Foglio 102 part.313 sub.1,
- Unità Immobiliare sita in Cherasco (CN) Strada del Corno 17 NCEU Foglio 102 part.313 sub.2,
- Ente urbano NCT Foglio 102 part.313.

Trattasi di due unità immobiliari, un appartamento ed un'autorimessa, con relativo terreno di pertinenza (ente urbano Fg.102 part. 313), che costituiscono un fabbricato unifamiliare sito nel Comune di Cherasco in strada del Corno n.17 , localizzato nella vista aerea nella Foto 1).

Si accede all'immobile dalla Strada del Corno percorrendo una strada sterrata (evidenziata nella foto a seguire con freccia blu), che dalla strada comunale arriva al cancello della particella 313.

Tale strada sterrata vicinale attraversa le adiacenti particelle del medesimo Foglio 65 secondo le attuali servitù di passaggio come riportato negli atti di provenienza.



Foto 1: Vista aerea con individuazione degli immobili con freccia rossa



Individuazione della strada di accesso sterrata con freccia blu

Il fabbricato è un edificio a due piani fuori terra, libero su quattro lati e composto da appartamento al piano primo ed autorimessa, centrale termica e servizio igienico al piano terra, a cui si aggiunge la cantina al piano interrato.

Il fabbricato è circondato da un'area di pertinenza con area verde e cortile, cintata con recinzione e cancello automatico.

Il lotto di pertinenza identificato al NCT al fg. 102 part. 313 è ampio 1429 mq come da visura catastale.

L'accesso ai locali del fabbricato avviene sul fronte sud con scala di accesso esterna al piano primo per quanto concerne l'appartamento, mentre l'accesso dell'autorimessa avviene sul fronte opposto a nord. Sempre sul medesimo fronte nord si ha un accesso secondario al locale al piano terra e quindi agli adiacenti vani, centrale termica e bagno.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con muratura di tamponamento a cassavuota non isolata.

I solai sono realizzati in latero-cemento ed il tetto ha manto di copertura in tegole. Le gronde ed i pluviali sono in lamiera verniciata.

Nel terreno di pertinenza Fg. 102 part. 313 si rilevano inoltre un fabbricato in struttura metallica e tamponamento misto in materiale plastico (Foto 5) ed una tettoia (Foto 3) con copertura in onduline e tamponamento in legno, che dovranno essere demoliti come spiegato al Quesito 8)

La descrizione che segue viene distinta in due paragrafi successivi, che trattano prima il subalterno 1 e poi il subalterno 2 anche se di fatto, come già specificato, i due subalterni costituiscono un'unità residenziale unifamiliare unica.

Foglio 102 Particella 313 Sub.1 (A/7)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Cherasco, in Strada del Corno n.17 e risulta ad oggi censita all'Agenzia del Territorio N.C.E.U Comune di Cherasco, come segue:

Intestatari:	xxxxxxxxxxxx Nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx CF:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(proprietà per 3/6)						
	xxxxxxxxxxxx Nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx CF:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(proprietà per 1/6)						
	xxxxxxxxxxxx Nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx CF:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(proprietà per 1/6)						
	xxxxxxxxxxxx Nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx CF:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(proprietà per 1/6)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione

N.C.E.U Comune Cherasco Fg.102 Part. 313 Sub.1	/	A/7	2	8,5 vani	€ 834,08	Totale: 192 mq	Strada del Corno n.17 Piano S1-T-1
--	---	-----	---	----------	----------	-------------------	---------------------------------------

NOTA (****) Come specificato anche nella dichiarazione notarile l'intestazione catastale sopra riportata non è corretta in quanto i due soggetti contrassegnati con gli asterischi (****) non sono ad oggi intestatari, conseguentemente le relative quote indicate sono da aggiornare. La sig.ra xxxxxxxxxxxx ha rinunciato all'eredità con atto di rinuncia Rep. N. 2016/12 R.G n.1633/2012 Sezione di Bra del 04/10/2012 ed il Sig. xxxxxxxxxxxx è deceduto in data 25/06/2012.
Per la trattazione completa si rimanda al Quesito 5) a pag.26 ed al paragrafo "Errate ed omesse successioni" a pag.11.

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina al piano primo con vuoto su "area esclusiva" part. 313 Fg.102, al piano terra con "area esclusiva" part. 313 Fg.102, ;
- A sud confina al piano primo con vuoto su "area esclusiva" part. 313 Fg.102, al piano terra confina con il sub.2 part.313 Fg.102;
- A est confina al piano primo con vuoto su "area esclusiva" part. 313 Fg.102, al piano terra con "area esclusiva" part. 313 Fg.102,
- Ad ovest confina al piano primo con vuoto su "area esclusiva" part. 313 Fg.102, al piano terra confina con il sub.2 part.313 Fg.102;

Descrizione dell'unità abitativa:

Trattasi di unità abitativa situata al piano primo, piano terra e piano interrato del fabbricato unifamiliare, così composta:

Al piano primo:

- Sala,
- Soggiorno,
- Cottura,
- Camera 1,
- Camera 2,
- Camera 3,
- Disimpegno,
- Bagno,

Al piano terra:

- Camera/tavernetta,
- Centrale termica,
- Servizio igienico.

Al piano interrato:

- Cantina.

L'accesso al piano primo nel quale si colloca l'ingresso principale dell'unità abitativa avviene con una scala esterna rivestita con gradini in pietra con un doppio invito a tre gradini alla base (Foto 1).

Dal balcone al termine della scala si accede al disimpegno ampio 15,72 mq sul quale si affacciano tutti i locali dell'alloggio.

La sala è un ampio locale di 20,88 mq illuminato da due finestre ed una portafinestra su balcone.

Il soggiorno è ampio 14,44 mq ed illuminato da una portafinestra su balcone, è collegato con la piccola zona cottura di 5,93 mq con un varco con sottostante muretto.

Anche il vano cottura è illuminato da una finestra verso lato est.

La camera 1, di 16,40 mq si affaccia su un ampio balcone lato sud con portafinestra.

La camera 2, di 16,89 mq si affaccia su un ampio balcone lato ovest con portafinestra.

La camera 3, di 14,87 mq si affaccia su un ampio balcone lato est con portafinestra.

Il bagno di 10,96 mq si sviluppa sul lato nord del fabbricato e si affaccia anch'esso su balcone.

L'altezza dei locali del piano primo, che sono tutti piani, è 2,81-2,85 metri.

I serramenti esterni sono infissi in legno laccati bianchi, con vetro semplice, con oscuramento con tapparelle in plastica.

I davanzali interni e le soglie sono in pietra.

Le porte interne sono in legno con specchiature vetrate al piano primo e tamburate laccate bianche al piano terra.

Si accede dal piano primo al sottostante al piano terra con una scala ad una rampa che si colloca in adiacenza al disimpegno e che da accesso al locale di 14,57 metri quadrati.

In adiacenza a questa camera si trova un piccolo servizio igienico di 4,58 metri quadrati con aerazione naturale con finestra ed una centrale termica di 6,56 metri quadrati nella quale si trova la caldaia murale ad oggi in disuso per il riscaldamento.

Al piano interrato si colloca un locale cantina di 22,50 metri quadrati a cui si accede con scala ad una rampa al grezzo non rivestita.

La cantina ha soffitto piano ed alto 2,10 metri, non è pavimentata ma ha un semplice battuto di cemento. E' illuminata da finestrini esistenti a lato della scala di accesso ed è dotata di illuminazione con cavi a vista che corrono sul soffitto.

Si riassumono a seguire le caratteristiche di tutti i locali ed i riferimenti alla documentazione fotografica riportata all'Allegato 2).

Sala (piano 1°)	Sup. 20,88	Foto 25-26
Soggiorno (piano 1°)	Sup. 14,44	Foto 21-22

Cottura (piano 1°)	Sup. 5,93	Foto 23
Camera 1 (piano 1°)	Sup. 16,40	Foto 29-30
Camera 2 (piano 1°)	Sup. 16,89	Foto 31-32
Camera 3 (piano 1°)	Sup. 14,87	Foto 35-36
Bagno (piano 1°)	Sup. 10,96	Foto 33-34
Disimpegno (piano 1°)	Sup. 15,72	Foto 24-28
Camera/tavernetta (piano T)	Sup. 14,57	Foto 9-10-11-12
Centrale termica (piano T)	Sup. 6,56	Foto 16
Bagno (piano T)	Sup. 4,58	Foto 17-18
Cantina (piano S1)	Sup. 22,50	Foto 19-20

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia murale di vecchia installazione collocata nella centrale termica al piano terra.

L'alimentazione della caldaia avviene con bombole di gas installate in armadio esterno sul fronte nord.

Come riferito dal proprietario, ad oggi l'impianto di riscaldamento è in disuso da tempo per la tipologia di alimentazione dell'impianto e per il relativo costo di gestione ed è stato sostituito da stufe a pellet o legna e/o elettriche collocate ai vari piani (al piano primo nel disimpegno e nel soggiorno ed al piano terra nell'autorimessa e nella camera).

I terminali di distribuzione sono realizzati con radiatori a parete collocati in prevalenza nei sottofinestra. L'acqua calda sanitaria viene prodotta con medesima caldaia.

L'alimentazione dell'angolo cottura avviene con bombole a gas.

Per la tipologia di impianto, composto da diversi generatori a gas, pellet, legna con installazioni successive e provvisorie, si rimanda ad una generale revisione di impiantista qualificato, che verifichi il ripristino dell'impianto preesistente e la sua messa a norma, con esecuzione delle relative opere, manutenzioni e/o sostituzioni.

Dovranno inoltre essere verificate anche tutte le canne di esalazione fumi.

L'appartamento è dotato di antenna Tv ed attualmente non è allacciato alla rete telefonica.

Per quanto concerne l'impianto elettrico, si segnala che lo stato di conservazione è discreto, sono presenti dei punti luce a soffitto od a parete in tutti i locali e pulsanti di accensione con placche di fattura ordinaria.

L'impianto elettrico non presenta alla vista elementi malfunzionanti da sottolineare, si rimanda comunque a verifica di un elettricista per revisione/controllo in quanto sono stati rilevati diversi cavi a vista.

Non è presente impianto di aria condizionata.

Per quanto riguarda l'impianto idrosanitario, il bagno al piano primo presenta sanitari in stato di conservazione ordinario, considerato che sono stati installati nel 1982 (Foto 33-34) ed è costituito da vasca, doccia, lavabo, wc con cassetta esterna e bidet a terra.

L'attacco della lavatrice si colloca nel servizio igienico al piano terra, non è presente attacco lavatrice nel bagno al piano primo.

Il servizio igienico al piano terra (Foto 17-18) è costituito da wc alla turca, lavabo ed attacco lavatrice.

Il fabbricato è collegato a fossa biologica per lo scarico delle acque reflue.

STATO DELLE FINITURE

Lo stato di manutenzione del fabbricato è riferito ad un manufatto di circa 40 anni, che non ha presumibilmente avuto opere di manutenzione almeno per quanto riguarda gli esterni, in quanto la tinta e le finiture esterne si presentano evidentemente da revisionare.

Come evidente dalle Foto 1-2-3-4-6-7-Documentazione fotografica le facciate presentano una tinteggiatura ammalorata e datata dal tempo, con tracce eseguite nella muratura senza il ripristino della tinta (Foto 7) , frontalini dei balconi con distacchi di intonaco (Foto 4), ringhiere e pluviali con smalto ammalorato e fenomeni di umidità di risalita con efflorescenze saline alla base del fabbricato.

Per quanto concerne gli interni, le murature si presentano intonacate e tinteggiate con tinta di vario colore.

Anche i soffitti che sono piani, intonacati e tinteggiati sono in condizioni ordinarie e riportano alcune cornici decorative applicate (Foto 26).

Le pavimentazioni dei locali, sia al piano terra che al piano primo sono realizzate con piastrelle e sono in discreto stato di conservazione, seppur con alcune sbrecciature dovute all'usura del tempo.

Anche i bagni hanno pavimentazione e rivestimenti in piastrelle, si rileva che il bagno al piano primo presenta migliori finiture rispetto al servizio igienico del piano terra, in quanto trattasi di bagno di servizio.

Si segnala che la scala di accesso alla cantina non è rivestita e presenta gradini in larga parte danneggiati con ferri in vista, come anche la scala di accesso esterna la cui muratura evidenzia in alcuni punti i mattoni sottostanti scoperti dall'intonaco.

I gradini delle scale interne sono in pietra, come anche i davanzali e le soglie.

Gli infissi in legno con vetro semplice necessitano di una revisione, per le maniglie di apertura ed anche per le tapparelle esterne e di tinteggiatura.

Si rileva una fessurazione nella sala al piano primo in prossimità della porta nella parte alta del muro, come evidente nella Foto 26) ed alcune cavillature nell'intonaco degli altri locali.

Si rilevano diversi fenomeni di umidità nel locale cantina sui muri esterni sui lati est e sud. Tale umidità è causata dal terreno a contatto con la muratura non adeguatamente impermeabilizzata.

Non è stato possibile ispezionare il manto di copertura del tetto, che da quota terra non è visibile, che è comunque originario dell'epoca (in quanto non si rilevano pratiche edilizie per la manutenzione), pertanto da revisionare.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

Si riporta a seguire una tabella in cui vengono riportate le superfici interne utili calpestabili dei locali.

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano primo	Sala	20,88
Piano primo	Soggiorno	14,44
Piano primo	Cottura	5,93
Piano primo	Camera 1	16,4
Piano primo	Camera 2	16,89
Piano primo	Camera 3	14,87
Piano primo	Bagno	10,96
Piano primo	Disimpegno	15,72
Piano interrato	Cantina	22,5
Piano terra	Centrale termica	6,56
Piano terra	Bagno servizio	4,58
Piano terra	Tavernetta	14,57

Piano primo	Balcone 1	10,49
Piano primo	Balcone 2	6,65
Piano primo	Balcone 3	3,18
Piano primo	Balcone 4	5,15
Piano primo	Balcone 5	11,75

	Riassunto superfici calpestabili	
Σ	Locali abitativi	89,41
Σ	Locali abitativi di "servizio" (disimpegni, bagni, etc)	26,68
Σ	Locali accessori (cantina, tavernetta, loc. tecnici)	48,21
Σ	Balconi	37,22

Riassumendo i dati sopra riportati, la superficie interna utile calpestabile:

- dei locali abitativi è pari a 89,41 mq,
- dei locali abitativi di "servizio" (bagni, disimpegni, ingressi etc.) è pari a 26,68 mq,
- dei locali accessori (cantina, tavernetta, loc. tecnici) è pari a 48,21 mq,
- la superficie dei balconi è pari a 37,22 mq.

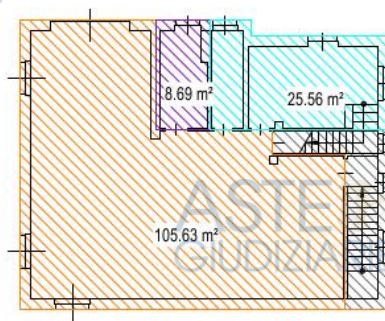
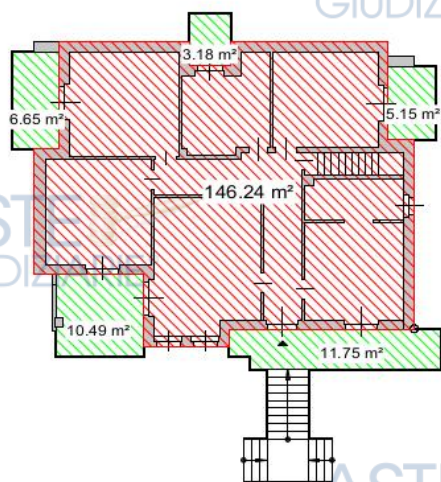
DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale per l'unità abitativa in oggetto.

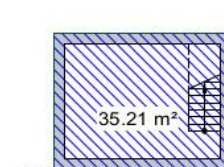
DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' ABITATIVA				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie ragguagliata (mq)
Piano primo	Superficie residenziale lorda	146,24	100	146,24
Piano primo	Balconi (tot. 37,22)	25,00	25	6,25
	eccedenza oltre i 25 mq	12,22	10	1,22
Piano interrato	Cantina	35,21	20	7,04
Piano terra	Sup. residenziale acc. (p.e. Taverne e loc.seminterrati abitabili) collegati ai vani principali	25,56	60	15,34
Piano terra	Locali tecnici	8,69	10	0,87
Piano terra	Giardini ed aree di pertinenza di ville e villini	25,00	10	2,50
	eccedenza oltre i 25 mq	1.250,00	2	25,00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)				204

PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO

**LEGENDA**

- | | | | |
|--|-------------------------------|--|--|
| | SUPERFICIE RESIDENZIALE LORDA | | SUPERFICIE RESIDENZIALE ACC. (p.e. taverne e loc.seminterrati abitabili) collegati vani principali |
| | BALCONI | | AUTORIMESSA |
| | CANTINA | | LOCALI TECNICI |
| | | | AREE CONTEGGIATE SU ALTRO PIANO |

Foto 2 : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_02)

Foglio 102 Particella 313 Sub.2 (C/6) autorimessa

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Cherasco, in Strada del Corno n.17 e risulta ad oggi censita all'Agenzia del Territorio N.C.E.U Comune di Cherasco, come segue:

Intestatari:	xxxxxxxxxxxx Nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx CF:xxxxxxxxxxxxxxxx(proprietà per 3/6) xxxxxxxxxxxx Nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx CF:xxxxxxxxxxxxxxxx(proprietà per 1/6) xxxxxxxxxxxx Nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx CF:xxxxxxxxxxxxxxxx(proprietà per 1/6) xxxxxxxxxxxx Nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx CF:xxxxxxxxxxxxxxxx(proprietà per 1/6)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Cherasco Fg.102 Part. 313 Sub.2	/	C/6	1	89 mq	€ 386,10	Totale: 96 mq	Strada del Corno n.17 Piano T

NOTA (**)** Come specificato anche nella dichiarazione notarile l'intestazione catastale sopra riportata non è corretta in quanto i due soggetti contrassegnati con gli asterischi (****) non sono ad oggi intestatari, conseguentemente le relative quote indicate sono da aggiornare. La sig.ra xxxxxxxxxxxx ha rinunciato all'eredità con atto di rinuncia Rep. N. 2016/12 R.G n.1633/2012 Sezione di Bra del 04/10/2012 ed il Sig. xxxxxxxxxxxx è deceduto in data 25/06/2012.

Per la trattazione completa si rimanda al Quesito 5) a pag.26 ed al paragrafo "Errate ed omesse successioni" a pag.11.

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con "area esclusiva" part. 313 Fg.102 e con il sub.1 part.313 Fg. 102;
- A sud confina con "area esclusiva" part. 313 Fg.102;
- A est confina con "area esclusiva" part. 313 Fg.102 e con il sub.1 part.313 Fg. 102;
- Ad ovest confina con "area esclusiva" part. 313 Fg.102;

Descrizione dell'unità immobiliare:

Trattasi di autorimessa situata al piano terra nell'edificio unifamiliare in cui si colloca l'appartamento descritto al paragrafo precedente.

Le dimensioni interne dell'autorimessa sono 92,85 metri quadrati.

Il passaggio d'ingresso del portone, che ha apertura a due battenti ed è motorizzato, è di 3 m di larghezza x 2,10 m di altezza.

L'altezza interna del locale è 2,45 metri. Il soffitto è piano.

Nell'autorimessa di vaste dimensioni sono attualmente stati temporaneamente depositati materiali vari ed arredi.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Il locale è riscaldato con un termosifone ed una stufa collocata in adiacenza al muro verso la centrale termica (Foto 13).

La messa a norma della stufa è da verificarsi con sopralluogo di impiantista qualificato.

E' presente inoltre impianto elettrico, che consente l'illuminazione del locale e l'apertura del portone di ingresso a due battenti, motorizzato.

Si segnala la presenza di molti cavi che corrono a vista sui muri e che dovranno essere revisionati da impiantista per verificarne la rispondenza alla norma.

Oltre ai cavi elettrici sono presenti tubazioni a vista che corrono sul soffitto.

STATO DELLE FINITURE

Le finiture dell'autorimessa sono in stato di manutenzione ordinaria.

Lo stato di conservazione delle murature e dei soffitti è ordinario. Il pavimento dell'autorimessa è interamente piastrellato.

Si rilevano alcuni fenomeni di umidità di risalita nei muri esterni verso sud ed est in prossimità della parte inferiore dei muri, con distacco dell'intonaco ed efflorescenze. Tale umidità è causata dal terreno a contatto con la muratura, non adeguatamente isolata ed impermeabilizzata. Si evidenzia una fessurazione sotto la finestra lato ovest ed alcune altre cavillature nell'intonaco sulle pareti.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

La superficie calpestabile dell'autorimessa è pari a 92,85 metri quadrati.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'autorimessa è pari a 105,63 metri quadrati.

RISPOSTA AL 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";

Come si apprende dai certificati emessi dal Comune di Cherasco in data 08/09/2020, lo stato civile dei debitori esegutati è il seguente:

- Sig. XXXXXXXX XXXXXX, stato civile celibe;
- Sig.na XXXXXXXX XXXXXX, stato civile nubile;

- Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX, stato civile coniugata.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio avvenuto in data 22/07/1990 presso il Comune di Cherasco, tra il Sig. XXXX XXXX la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX si apprende che il regime patrimoniale scelto dai coniugi è la separazione dei beni. Si riporta l'estratto dell'atto di matrimonio all'Allegato 8).

RISPOSTA AL QUESITO 5)

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”;

La scrivente C.T.U. precisa che i dati indicati nel pignoramento hanno consentito l'identificazione degli immobili così identificati:

- NCEU Comune Cherasco Fg.102 part.313 sub.1 cat. A/7,
- NCEU Comune Cherasco Fg.102 part.313 sub.2 cat. C/6,

e che esiste conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento per quanto concerne gli identificativi catastali di Foglio, particella, subalterni e categoria.

Come indicato a pag.10-11, si rileva invece che non esiste conformità per quanto concerne gli intestatari che non sono aggiornati, in quanto due degli intestatari in visura non risultano più ad oggi proprietari, perché il Sig. XXXXXXXX XXXX è deceduto il 25/06/2012 e la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX ha rinunciato all'eredità in data 04/10/2012 come da atto Rep. 2016/12.

Non compare inoltre l'intestataria XXXXXXXX XXXXXXXX che risulta da ricerca documentale effettuata dall'Avv. XXXXXX XXXXXXXX indicata a pagina 4 dell'atto di pignoramento immobiliare (trascr. il 06/12/2019 ai nr. 8732/6975),

Per la trattazione completa si rimanda al Paragrafi **“Anomalie ed irregolarità da segnalare. 2. Errata intestazione catastale”** a pagina 11-13.

RISPOSTA AL 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”;

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato con il sopralluogo, la situazione autorizzata e la situazione catastale agli atti (Variazione prot. n.000454524 del 16/12/2002) è emerso che per quanto concerne i subalterni 1-2:

- a) La planimetria del piano primo corrisponde alla situazione rilevata, fatta eccezione per il balcone lato sud sul quale non vi è il muretto prima della portafinestra del balcone;
- b) La planimetria del piano terra corrisponde alla situazione rilevata, fatta eccezione per la “camera” che può essere sanata per le specificità riportate in risposta al Quesito 8) unicamente come “tavernetta”,
- c) La planimetria del piano interrato corrisponde alla situazione rilevata,

Dal momento che l'immobile dovrà essere oggetto di sanatoria per le specificità riportate al Quesito 8) la scrivente non ha provveduto ad oggi ad effettuare variazione catastale in quanto essa potrà essere eseguita solo dopo la presentazione della SCIA in sanatoria, con l'aggiornamento al piano terra dell'attuale destinazione “camera” (che compare nella planimetria catastale) in “tavernetta” come da sanatoria e dopo la demolizione del basso fabbricato e della tettoia che non possono essere regolarizzati con la SCIA in sanatoria per le specificità riportate in risposta al Quesito 8).

In tale circostanza si provvederà a meglio dettagliare anche il balcone lato sud con l'eliminazione del muretto di cui al punto a) ed aggiornare l'orientamento del nord che è indicato nelle planimetrie agli atti con angolazione non corretta.

Sarà inoltre necessario l'aggiornamento e la correzione degli intestatari attualmente in banca dati come specificato al precedente Quesito 5).

Le planimetrie catastali dell'appartamento e dell'autorimessa attualmente in banca dati vengono riportate all'Allegato 5).

RISPOSTA AL QUESITO 7)

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;

Dall'analisi del PRGC del Comune di Cherasco si apprende che le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare ricadono nelle seguenti zone di PRGC:

Foglio 102 particella 313 sub. 1 NCEU Comune di Cherasco (A/7),
Foglio 102 particella 313 sub. 2 NCEU Comune di Cherasco (C/6),

“ZONA E” – “Aree residenziali esistenti” normata dall’Art. 6.3 delle Norme Tecniche di Attuazione riportati all’Allegato 3) .

VINCOLI

- F_acque – Vincoli e normativa di carattere geologico (rispetto corsi d’acqua) Art.11.1
- CA- Delimitazione centro abitato (codice della strada)
- IDROGEOLOGICO – Area a vincolo idrogeologico Art.11.1
- NA – Perimetrazione Centro – Nucleo abitato

CLASSI

- II- Classe II- Art.11.1

Si riportano gli estratti planimetrici del PRGC e gli articoli delle norme tecniche di attuazione all’Allegato 3) della relazione tecnica di stima.

RISPOSTA AL 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 urbanistica - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47”;*

Dalla ricerca di archivio effettuata presso il Comune di Cherasco è emerso che il fabbricato unifamiliare in cui si collocano le unità immobiliari è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia gratuita n.2048/78 del 23/05/1979 per “Costruzione capannone per lavorazione e conservazione prodotti ortofrutticoli, costruzione di abitazione civile con sottostante magazzino prodotti”;
- Concessione edilizia gratuita n. 4541/79 del 04/09/1979 per “Costruzione di recinzione proprietà”;

La concessione edilizia gratuita n.2048/78 prevedeva la realizzazione di due fabbricati:

- Un fabbricato realizzato con elementi prefabbricati ed adibito a locale per la lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli.
- Un secondo fabbricato eseguito con struttura portante tradizionale a due piani, destinato al piano seminterrato a magazzino di prodotti ortofrutticoli, cantina ripostiglio attrezzi, centrale termica e piccolo servizio ed al piano rialzato ad abitazione composta di cinque camere e servizi.

La concessione rilasciata era gratuita perché le opere ricadevano in zona agricola, e per:

- “Atto di Impegno al mantenimento della destinazione d'uso ai sensi della Legge Regionale 5/12/1977 n.56 art.25 comma 5°”, Rogante Notaio Marco Vicinelli del 08/03/1979 Rep.8494 registrata a Bra il 20/03/1979 serie 2, trascritta a Mondovì il 24/03/1979 nn.1451/1774;

La concessione edilizia a titolo gratuito assentiva secondo il sopracitato atto *“le opere in zona agricola e destinate esclusivamente ad abitazione e lavorazione prodotti agricoli”*.

Ai sensi del art. 5° comma dell'art.25 della legge regionale 5 Dicembre 1977 n.56 i sottoscrittori si impegnavano *“a mantenere la destinazione d'uso dell'immobile come indicato in premessa”* *“Nel caso in cui non venga mantenuto l'impegno assunto ed il mutamento di destinazione d'uso autorizzato dal Sindaco, il contributo per il rilascio della concessione, ai sensi dell'art. 10 comma 3° della legge 28 gennaio 1977 n.10, sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata al momento dell'intervenuta variazione”*..... *“Quando venga mutata la destinazione dell'immobile senza la Concessione del Sindaco , oltre al contributo di cui al comma precedente , sarà applicata una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale dell'immobile valutato, in base alla nuova destinazione dell'Ufficio Tecnico Erariale, secondo quanto previsto per le opere realizzate in difformità dalla concessione, dall'art.15 comma 11 della citata legge 28 gennaio 1977 n.10”*.

- nonché per la successiva stipula di “Scrittura privata di vincolo di inedificabilità di fondi a favore del fabbricato ad uso agricolo” Rogante Notaio Siffredi Alberto autenticata in data 27/01/1989 Rep. 55727 registrata a Mondovì il 10.02.1989 n.173 serie 2 trascritta a Mondovì il 10.02.1989 ai nn. 791/976.

Per completezza si rileva che questo rappresenta l'ultimo atto emesso ma furono in origine vincolati dapprima i terreni (Fg.41 mapp.32, Fg.102 mapp.28, Fg.102 mapp. 184) con Atto di Vincolo Terreni in data 15/05/79 Rep.12119, Notaio Manera ai sensi della legge Reg. 5/12/77 n.56 art.25.

Successivamente il Comune autorizzò a vincolare all'inedificabilità i fondi di cui al Fg.65 mapp. 256, Fg.102 mapp.34, Fg.102 mapp. 28 in sostituzione e con svincolo del fondo al Fg.41

mapp.32/p che era di proprietà dei Sig.ri Mellano. Nonostante si rilevino degli errori nelle particelle indicate nelle Deliberazioni di Consiglio Comunale, corrette con delibere successive, si rileva che il Fg.41 mapp.32/p è stato svincolato con Atto di svincolo Rep. 55649 Notaio Siffredi Alberto, a cui è seguito l'Atto di vincolo definitivo Rep. 55727 dello stesso Notaio Siffredi Alberto, che vincola i terreni definitivi Fg. 65 mapp. 256- Fg. 102 mapp. 34- Fg. 102 mapp. 28. Tutti gli atti vengono riportati integralmente all'Allegato B).

I lavori di costruzione di entrambi i fabbricati, di cui alla concessione edilizia, iniziarono in data 01/10/1979 e terminarono in data 10/10/1982 come da dichiarazione di fine lavori presentata presso gli Uffici Comunali.

In data 11/11/1998 il capannone agricolo costruito con la concessione edilizia gratuita di cui sopra è stato poi venduto con atto Rep. 119097 Rogante Martinelli (Allegato B) dopo aver eseguito il frazionamento del terreno pratica del 12/06/1998 n. 862.1/1998.

Per quanto concerne le strutture, si relaziona che il Collaudo statico delle strutture in cemento armato non è stato reperito fra la documentazione conservata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cherasco e neanche presso gli Uffici della Prefettura e gli archivi della Regione Piemonte per Cuneo, come da risposta del 26/08/2020 n.0044432.

Esiste negli archivi unicamente la denuncia delle opere in cemento armato presentata con pratica n.34/80 del 04/01/1980 dall'impresa costruttrice F.lli Taricco, a cui non è però seguito nessun collaudo.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Dalla ricerca di archivio effettuata presso gli uffici comunali non è stato reperito certificato di agibilità del fabbricato, che ad oggi ne risulta sprovvisto.

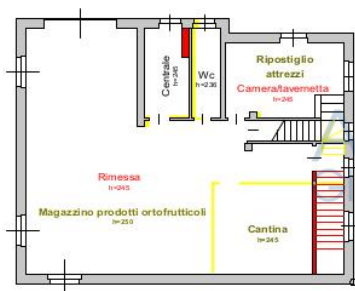
ANALISI DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI

Si relaziona che la Concessione edilizia gratuita n.2048/78 del 23/05/1979 per *"Costruzione capannone per lavorazione e conservazione prodotti ortofrutticoli, costruzione di abitazione civile con sottostante magazzino prodotti"* è l'unico precedente edilizio agli atti per il fabbricato oggetto di EI e che il capannone prodotti ortofrutticoli edificato con la medesima concessione è stato venduto nel 1998 e fa ad oggi parte dell'adiacente particella 323, di altra proprietà.

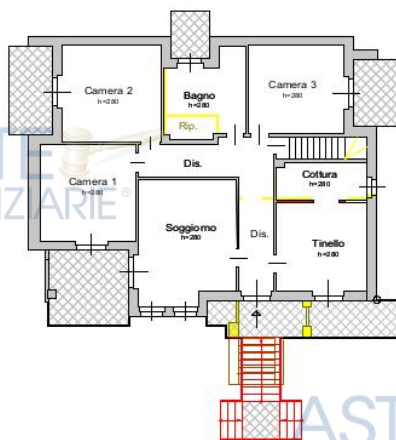
Dopo aver eseguito il confronto fra il rilievo ad oggi dei locali eseguito dalla scrivente (Tav_02-03 Allegato "A") con le piante della suddetta concessione, sono state rilevate le seguenti difformità, rappresentate nella "Tav_05 All_A Elaborati grafici", riportata sotto in estratto:

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO

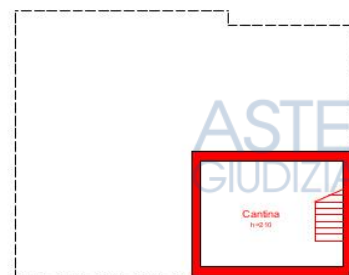
ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 3 Estratto Tav_05 Elaborati grafici

LEGENDA

- AUTORIZZATO da PDC 2048/1978 non realizzato
- RILIEVO STATO DI FATTO



Al piano interrato:

- 1) Realizzazione sul lato nord-est del fabbricato di cantina non autorizzata nel progetto, a cui si accede dall'autorimessa con scala ad una rampa;

Al piano terra:

- 2) Lievi differenze nel tracciamento delle tramezzature interne;
- 3) Differenza nel tracciamento dei gradini della scala, che parte dal piano terra ed arriva al primo piano, che presenta gradini a fazzoletto nel pianerottolo in progetto e non realizzati;
- 4) Mancata realizzazione della cantina al piano terra sul lato nord-est del fabbricato, con relative tramezzature, che era stata autorizzata con la concessione. La cantina è stata invece realizzata al piano interrato.
- 5) Creazione di autorimessa di ampie dimensioni al posto del "magazzino prodotti ortofrutticoli" e della "cantina" indicati in progetto, come riportato anche nella planimetria catastale agli atti;
- 6) Esiste una "camera" al posto del "ripostiglio attrezzi" indicato in progetto.
- 7) Realizzazione di scala di accesso alla cantina al piano interrato con relativa tramezza.

Al piano primo:

- 8) Lievi differenze nel tracciamento delle tramezzature interne;
- 9) Differenze nel tracciamento della scala di accesso esterna, che è realizzata con due inviti a tre

- gradini alla base, diversamente dal progetto autorizzato che prevedeva un'unica rampa;
- 10) Mancata realizzazione del ripostiglio che era in progetto adiacente al bagno;
- 11) Mancata realizzazione della tramezzatura, che divideva il disimpegno in due.

Aree esterne

Nelle aree esterne si rileva quanto segue e si rimanda alla planimetria Foto 4 alla pagina 32:

- 12) Il cancello è stato realizzato con un tracciamento diverso rispetto a quanto autorizzato, con un arretramento rispetto al filo della recinzione.
- 13) Realizzazione di basso fabbricato (identificato con colore giallo e numero 1) nella planimetria) non autorizzato (Foto 5 Doc. Foto), in adiacenza al muro di confine con la particella 323. Tale muro venne edificato presumibilmente nel 1998, anno della vendita del capannone prodotti ortofrutticoli con frazionamento del terreno.
- 14) Realizzazione di tettoia in adiacenza al basso fabbricato non autorizzata (Foto 3 Doc. foto).
- 15) Non è stata reperita fra la documentazione fornita dagli uffici comunali, l'autorizzazione alla costruzione del muro divisorio fra la particella 313 e la particella 323 del Fg.102, derivanti dal frazionamento del 12/06/1998 in atti dal 12/06/1998 n. 862.1/1998.

Analizzata la tipologia delle difformità sopraelencate ed in seguito a colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Settore Edilizia, si relaziona che la maggior parte delle opere in difformità rilevate sono sanabili con SCIA, od in alternativa con Permesso di Costruire in sanatoria, ed in particolare:

- Sono sanabili le lievi differenze planimetriche al piano terra ed al piano primo di cui ai punti 2) 3) 4) 7) 8) 9) 10) 11) 12);
- La cantina al piano interrato (di cui al punto 1)) , che non era prevista in progetto, in quanto volumetria interrata,
- La "camera" (di cui al punto 6)) esistente al piano terra di 14,57 mq, può essere assentita con destinazione "tavernetta" come da norme tecniche di PRGC, in quanto non costituisce S.U.L secondo l'articolo 2.2 PRGC fino 15 mq. Non è ammessa invece la destinazione "camera" in quanto il locale non ha l'altezza interna di norma per la destinazione di "camera abitabile";
- Per la trasformazione da "magazzino prodotti agricoli" ad "autorimessa" (di cui al punto 5)) verranno corrisposti oneri primari e secondari e costo di costruzione corrispondenti al cambio di destinazione d'uso, conteggiati a seguire;
- Per quanto concerne il muro divisorio tra la particella 313 e 323, dalla ricerca di archivio effettuata dagli uffici comunali, non risultano pratiche edilizie presentate dai richiedenti della concessione. Nel caso in cui tale opera non fosse stata presentata dall'adiacente proprietà,

che è esclusa dall'incarico della scrivente, anche tale opera sarà inseribile nella sanatoria;

Non sono sanabili le seguenti opere:

- Il basso fabbricato (di cui al punto 13)), identificato con campitura gialla e num. 1) nella planimetria che segue, non è sanabile in quanto non rispetta le distanze minime previste superfici finestrate con l'edificio principale Legge 2 aprile 1968 n.1444,
- La tettoia (di cui al punto 14)) , ad esso addossata, identificata al numero 2)

Stante quanto precede questi manufatti, indicati con colorazione gialla nella planimetria a seguire, dovranno essere rimossi, con rimissione in pristino dello stato di fatto.

Esistono nel terreno altre recinzioni e gabbie per animali a carattere temporaneo che non vengono menzionate in quanto provvisorie.

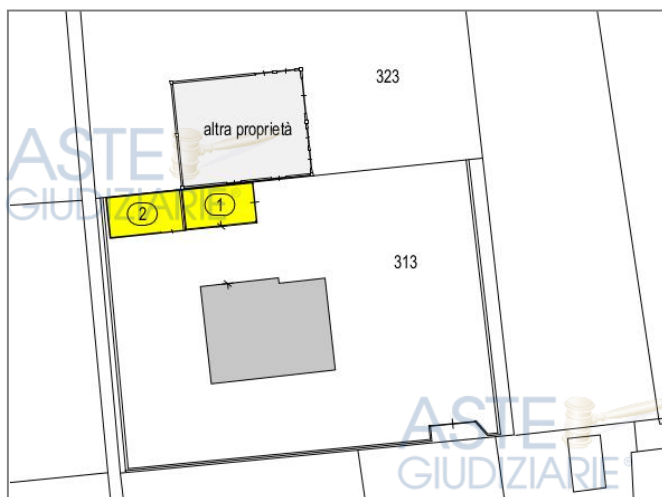


Foto 4: Estratto Tav_07 All_A Elaborati grafici

Si rileva inoltre che essendo il fabbricato stato edificato "ad uso agricolo" con "Atto di impegno al mantenimento della destinazione d'uso e relativo vincolo di terreni inedificabili ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n.10" , per il cambio di destinazione d'uso dovranno essere corrisposti oneri primari, secondari, costo di costruzione e standard abitativi, secondo quanto verificato in data 29.09.2020 con il Responsabile del Settore Edilizia del Comune di Cherasco.

Dovranno inoltre essere corrisposti gli oneri sulla volumetria in difformità rispetto a quanto autorizzato secondo la tabella riassuntiva riportata a seguire.

Si precisa che i conteggi sono riferiti alla normativa ad oggi in vigore e secondo quanto verificato in dettaglio con il Responsabile del Settore Edilizia e che considerate le possibili variazioni del costo di costruzione, dei diritti di segreteria e dell'importo euro/mq per standard urbanistici gli importi indicati sono quindi presunti alla data odierna e potranno subire variazioni.

Essi saranno riconteggiati dagli uffici comunali solo al momento dell'effettiva presentazione del permesso di costruire o SCIA in sanatoria.

Si rileva inoltre che sono possibili variazioni delle norme di piano regolatore, che è sottoposto a periodiche varianti, che possono incidere sulla presentazione della pratica e di cui si dovrà tenere conto al momento della presentazione della sanatoria.

Come evidenziato a pag.30, si ricorda inoltre che il fabbricato è sprovvisto di certificato di agibilità.

Pertanto si aggiungeranno agli oneri sopracitati i costi relativi alla pratica di agibilità del fabbricato, con parcella del professionista, diritti di segreteria e dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento) con le relative opere di adeguamento alla normativa vigente e la dichiarazione di idoneità statica della struttura in cemento armato, perché il fabbricato è sprovvisto di collaudo.

Sono stati poi quantificati i costi relativi alle demolizioni ed ai ripristini relativi ai due fabbricati esterni riportati nella Tav_07 All_A Elaborati grafici, che non possono essere regolarizzati per l'atto di impegno all'inedificabilità sul lotto, nonché per il DM del 2 aprile 1968 n.1444 art. 9 distanza tra pareti finestrate inferiore a 10 metri.

Si precisa che restano esclusi dai conteggi, i lavori per l'eventuale messa a norma degli impianti perché quantificabili solo previa verifiche di impiantisti ed installatori.

COSTI DELLA SANATORIA

Nella tabella a seguire vengono riportati i costi ipotizzati per la sanatoria per le opere in difformità, che verranno dedotti dal valore complessivo di stima.

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione SCIA in sanatoria	100,00	euro
Pagamento sanzione amministrativa per SCIA sanatoria art.36 Dpr 380	516,00	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione sanatoria ed agibilità	2.500,00	euro
Presentazione agibilità - diritti di segreteria	100,00	euro
Dichiarazione di rispondenza dell'impianto termico per unità abitativa e cottura	200,00	euro
Dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico per n.2 unità immobiliari (abitativa, spazi esterni ed autorimessa)	300,00	euro
Dichiarazione di rispondenza dell'impianto idrosanitario	200,00	euro
Dichiarazione di idoneità statica per la struttura	1.000,00	euro
Variazione catastale Docfa n.2 subalterni dopo sanatoria	800,00	euro
Diritti di segreteria per presentazione Docfa n.2 subalterni	100,00	euro
TOTALE	5.816,00	euro

Costi ed oneri da versarsi		
Oneri primari e secondari sul volume difforme (autorimessa/magazzino prodotti ortofrutticoli)	2.969,00	euro
Oneri primari e secondari per passaggio da rurale e residenziale	5.704,92	euro
Standard urbanistici	6.680,00	euro
Costo costruzione	9.673,57	euro
TOTALE	25.027,49	euro
Per i motivi riportati in perizia a pagina 33, le cifre sopra riportate sono indicative ed ipotizzate con colloquio con tecnico comunale. Si precisa che tali importi potrebbero subire aumenti e variazioni. L'importo definitivo da versarsi potrà essere determinato solo all'atto di presentazione della sanatoria, nell'ambito della quale il Comune di Cherasco rideterminerà gli oneri ai sensi della vigente normativa al momento dell'effettiva presentazione della pratica.		

Importo spese da sostenersi per demolizioni e ripristini opere non autorizzate		
Demolizione basso fabbricato indicato il num.1 in planimetria Tav. 07 con smaltimento alle discariche	1.500,00	euro
Demolizione tettoia indicato il num.2 in planimetria Tav. 07 con smaltimento alle discariche	500,00	euro
TOTALE	2.000,00	euro

ANOMALIE NEI TERRENI VINCOLATI DALLA CONCESSIONE EDILIZIA

Al termine di tutte le considerazioni fatte sul fabbricato, si rileva che esistono alcune anomalie nei terreni al tempo vincolati dalla concessione edilizia gratuita con la quale venne costruito il fabbricato, con atto Siffredi Rep.55727/1989, sottoelencati:

- Fg.102 mapp. 28,
- Fg.65 mapp. 256,
- Fg.102 mapp. 34,

Di tali terreni alcuni non sono più di proprietà delle parti, perché venduti, o frazionati e venduti, ed alcuni di essi sono ad oggi edificati, secondo quanto rilevato da visure catastali:

- Fg.102 mapp. 28 ha generato il Fg.102 mapp. 313 su quale si colloca il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare ed il Fg.102 mapp. 323 che è stato venduto nel 1998 con frazionamento del 12/06/1998 in atti dal 12/06/1998 n. 862.1/1998.
- Fg.65 mapp. 256 è ad oggi di altra proprietà, classificato da PRGC come area PP parcheggi pubblici; Questo terreno fu in proprietà dei richiedenti della Concessione 2048/1978 solo fino al 12/12/1985, data nella quale è stato venduto.
- Fg.102 mapp.34 ha generato il Fg.102 mapp. 322, ad oggi di altra proprietà, risulta ad oggi edificato come visibile da cartografia aerea e classificato da PRGC con area PP parcheggi pubblici. Questo terreno fu in proprietà dei richiedenti della Concessione 2048/1978 solo fino al 12/12/1985, data nella quale è stato venduto.

La scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Cherasco riscontro di quanto sopra rilevato e della sussistenza o cancellazione di tali vincoli da parte del Sindaco o di altri provvedimenti, prima verbalmente all'Ufficio Tecnico, e poi con richiesta via Pec del 28/09/2020 senza ricevere risposta in merito (Allegato E).

Si rileva pertanto che con il trasferimento dell'immobile dovranno essere segnalate tale circostanze di cui alla scrivente non è stato fornito riscontro o chiarimento da parte del Comune di Cherasco che ha presumibilmente modificato la destinazione d'uso di alcuni di questi lotti con successiva modifica del PRGC.

RISPOSTA AL 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”;

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono due unità immobiliari così distinte:

- NCEU Comune Cherasco Fg.102 part.313 sub.1 cat. A/7 Strada del Corno 17;
- NCEU Comune Cherasco Fg.102 part.313 sub.2 cat. C/6 Strada del Corno 17;

Considerata la composizione del compendio immobiliare, che comprende l'appartamento (NCEU Fg.102 part.313 sub.1), con relativa sottostante autorimessa (NCEU Fg.102 part.313 sub.2) della medesima unità abitativa unifamiliare, è stato definito un unico lotto che comprende i due beni sopraindicati in quanto non divisibili, strettamente e funzionalmente connessi.

RISPOSTA AL 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 congruagli 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”;



Le unità immobiliari sono pignorate pro quota, come riportato nell'Atto di pignoramento trascritto ai nn. 8732/6975 in data 06/12/2019, secondo la seguente ripartizione in quote dei comproprietari:

- per la quota di 1/3 Sig. XXXXXXXX XXXXXX;
- per la quota di 1/3 Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX;
- per la quota di 1/3 Sig.na XXXXXXXX XXXXXX ;



La somma delle quote sopraindicate implica che le unità immobiliari siano pignorate nel complesso per intero.

Per le specificità relative agli intestatari ed alle quote che ad oggi sulla visura catastale non sono corrette si rimanda alla trattazione completa al Quesito 5) a pagina 24 ed al paragrafo "Anomalie ed irregolarità da segnalare"- "2-Errata intestazione catastale" a pagina 10.

Per quanto concerne la divisibilità dei beni, si relaziona che il bene non è divisibile per quanto relazionato in risposta al Quesito 9).





RISPOSTA AL 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";

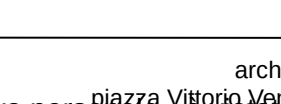
Si rileva che le unità immobiliari sono ad oggi abitate dal Sig. XXXXXXXX XXXXXX e dalla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX, madre del debitore esecutato, come indicato sul certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Cherasco in data 08/09/2020 e riportato all'Allegato 8).

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 03/08/2020, è emerso che non esistono contratti di locazione registrati per nessuno degli immobili in oggetto.



RISPOSTA AL 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";



Si riferisce che il caso di specie non rientra nella casistica di cui al presente capo perché l'immobile è abitato ad oggi dal debitore esecutato Sig. XXXXXXXX XXXXXX, celibe, con la madre Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX.

RISPOSTA AL 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”;

Si riportano a seguire le prescrizioni di piano ed i vincoli esistenti per entrambe le unità immobiliari che si collocano nel medesimo fabbricato.

Immobili in Strada del Corno n.17 – Fg. 102 Part. 313 Sub.1-2

- “ZONA E” – “Aree residenziali esistenti” normata dall'Art. 6.3 delle Norme Tecniche di Attuazione riportati all'Allegato 3) .

VINCOLI

- F_acque – Vincoli e normativa di carattere geologico (rispetto corsi d'acqua) Art.11.1
- CA- Delimitazione centro abitato (codice della strada)
- IDROGEOLOGICO – Area a vincolo idrogeologico Art.11.1
- NA – Perimetrazione Centro – Nucleo abitato

CLASSI

- II- Classe II- Art.11.1

Per quanto concerne gli altri vincoli menzionati, si relaziona che non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità od oneri di natura condominiale.

Non esistono diritti demaniali od usi civici.

Come relazionato anche in risposta al Quesito 8) a pag.26 sono stati rilevati un *Atto di Impegno al mantenimento della destinazione d'uso* ed *Atto di vincolo all'inedificabilità di fondi a favore del fabbricato ad uso agricolo* , che vengono riportati integralmente all'Allegato B) e di cui si tratta a seguire.

ATTO DI IMPEGNO ALLA DESTINAZIONE D'USO e VINCOLO ALL'INEDIFICABILITA' DI FONDI

L' Atto di impegno al mantenimento destinazione d'uso autenticato dal notaio Marco Vicinelli in data 08/03/1979 Rep. 8494 registrato a Bra il 20/03/1979 nn.188 , trascritta a Mondovì il 24/03/1979 nn. 1451/1774 cita quanto segue:

"concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di due nuovi fabbricati rurali per abitazione e lavorazione prodotti agricoli...."

"...tali opere sono previste in zona agricola e sono destinate esclusivamente per abitazione e lavorazione prodotti agricoli"

"ai sensi del 5° comma dell'art.25 della Legge Regionale 5/12/1977 n.56 i sottoscritti con il presente atto si impegnano a mantenere la destinazione d'uso dell'immobile come indicato in premessa.

Nel caso non venga mantenuto l'impegno assunto ed il mutamento di destinazione d'uso autorizzato dal Sindaco, il contributo per il rilascio della concessione, ai sensi dell'art.10 comma 3° della Legge 28/01/1977 n.10, sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata al momento dell'intervenuta variazione. Quando venga mutata la destinazione dell'immobile senza la concessione del Sindaco, oltre al contributo di cui al comma precedente, sarà applicata, una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale, dell'immobile valutato, in base alla nuova destinazione dall'ufficio tecnico erariale, secondo quanto previsto per le opere realizzate in conformità dalla concessione, dall'art. 15 comma 11 della citata Legge 28 Gennaio 1977 n.10."

Vincolo alla inedificabilità di fondi a favore del fabbricato ad uso agricolo Rogante Notaio Siffredi Alberto autenticata in data 27/01/1989 rep.n.55727 registrata a Mondovì il 10.02.1989 n.173 serie 2 trascritta a Mondovì il 10.02.1989 ai nn. 791/976 cita quanto segue:

"I signori XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX con riferimento alla pratica edilizia 2048 reg. gen. 6022 del 7-12-1978 vincolano all'inedificabilità a favore del fabbricato ad uso agricolo autorizzato con la citata concessione l'intera superficie dei terreni in comune di Cherasco di cui ai mappali:

- 256 del foglio 65 di are 1,40;
- 34 del foglio 102 di are 27,70;
- 28 del foglio 102 di are 14,19;

...il presente vincolo si intende costituito ai soli effetti del piano regolatore del comune di Cherasco e cesserà di esistere e di avere effetto in caso di modifica del piano regolatore stesso, deroga o altro provvedimento amministrativo".

La scrivente ha provveduto, rilevate diversità nell'attuali destinazioni dei lotti descritte a pag.33 al Quesito 8), ad inviare comunicazione via Pec in data 28/09/2020 al Comune di Cherasco per

conoscere se sono stati stipulati successivi provvedimenti per i terreni e verificare l'attuale sussistenza o cancellazione dei vincoli.

La richiesta inviata via Pec è rimasta esito, in quanto gli Uffici Comunali non hanno fornito risposta.

Si rileva pertanto che con il trasferimento dell'immobile dovranno essere segnalate tali circostanze di cui alla scrivente non è stato fornito riscontro o chiarimento da parte del Comune di Cherasco, che ha presumibilmente modificato la destinazione d'uso di alcuni di questi lotti con successiva modifica del PRGC.

RISPOSTA AL 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”;*

Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari successivi relativi ai beni pignorati alla procedura che ha generato questa esecuzione immobiliare (Atto di pignoramento trascritto il 06/12/2019 ai nn.8732/6975).

Non si tratta di condominio ma di unità abitativa unifamiliare pertanto non ricorre la casistica condominiale.

RISPOSTA AL 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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli*

adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per 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 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;

Al fine di procedere alla valutazione richiesta, la scrivente ha effettuato i sopralluoghi necessari per constatare le caratteristiche della zona e prendere visione delle unità immobiliari. Per determinare il valore complessivo del compendio è stata eseguita una valutazione distinta per i due beni riportando a seguire in due paragrafi distinti:

- l'unità immobiliare a destinazione residenziale (A/7),
- l'autorimessa (C/6),

Le superfici commerciali che compaiono nelle valutazioni a seguire sono state determinate per ogni singola unità in risposta al Quesito 3).

Determinazione valore dell'unità immobiliare identificata al Foglio 102 part. 313 Sub.1

Il valore dell'unità immobiliare è stato calcolato con il metodo sintetico comparativo svolgendo indagini sul mercato immobiliare locale presso agenzie e consultando i valori riportati dall' "Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I" ed i valori raccolti dal Borsino immobiliare per immobili con la medesima destinazione e siti nell'area limitrofa.

L'O.M.I Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta:

- per ville e villini in condizioni normali, un valore minimo di 1.200 euro/mq ed un valore massimo di 1.800 euro/mq,

Il Borsino immobiliare con interrogazione del 25/09/2020 riporta:

- per ville e villini, un valore minimo di 960,30 euro/mq ed un valore massimo di 1.603,41 euro/mq , con un valore medio di 1.281,86 euro,



Foto 5: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I

TABELLA VALORI OMI**OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O.M.I (anno 2019- semestre 2)**

Provincia: CHERASCO **Comune:** CHERASCO **Fascia/zona:** Semicentrale/zona urbana tra via Ferraris, via Galimberti, via Milano, via Corino, Fondovalle **Codice di zona:** C1 **Microzona catastale n.2** **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1750	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1400	L	2,5	3,5	L
Box	NORMALE	550	800	L	2	3	L
Ville e villini	NORMALE	1200	1800	L	3	4,5	L

TABELLA: Valori di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I**Foto 6: Estratto planimetria Borsino Immobiliare****TABELLA VALORI BORSINO**

BORSINO IMMOBILIARE (interrogazione 25.09.20)		
zona urbana tra via Ferraris, via Galimberti, via da Milano, via Corino, Fondovalle		
Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Valore minimo Euro 1.154,30	Valore medio Euro 1.527,75	Valore massimo Euro 1.901,20
Abitazioni in stabili di fascia media		
Valore minimo Euro 999,10	Valore medio Euro 1.325,50	Valore massimo Euro 1.651,91
Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Valore minimo Euro 835,17	Valore medio Euro 1.041,78	Valore massimo Euro 1.248,39
Ville & Villini		
Valore minimo Euro 960,30	Valore medio Euro 1.281,86	Valore massimo Euro 1.603,41
Box		
Valore minimo Euro 441,35	Valore medio Euro 581,03	Valore massimo Euro 720,71
Posti auto coperti		
Valore minimo Euro 339,50	Valore medio Euro 407,40	Valore massimo Euro 475,30
Posti auto scoperti		
Valore minimo Euro 213,40	Valore medio Euro 252,20	Valore massimo Euro 291,00

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare

Oltre ai valori riportati nelle banche dati ed ai valori di compravendita è stata inoltre effettuata una approfondita ricerca di mercato presso agenzie immobiliari locali per verificare gli attuali valori al

metro quadrato delle unità immobiliari in vendita, considerato che le banche dati riportano nei valori medi consultati valori pre-pandemia e quindi valori più alti di quelli ad oggi effettivamente praticati, soprattutto nel caso dell'OMI che riporta, come ultimi dati disponibili, i valori del 2° semestre 2019.

La ricerca di mercato effettuata ha rilevato un calo del valore e del numero delle compravendite soprattutto nel caso negli immobili di fascia medio-bassa, alla quale l'immobile appartiene.

In condizioni di pandemia questa tipologia di beni ha visto un calo del proprio valore più accentuato rispetto agli immobili di pregio e di fascia alta, che hanno mantenuto maggiormente il valore.

A seguire viene riportato un grafico che evidenzia il calo del prezzo degli immobili nella zona di riferimento negli ultimi mesi, che può essere quantificato nella percentuale del 15-20% circa.

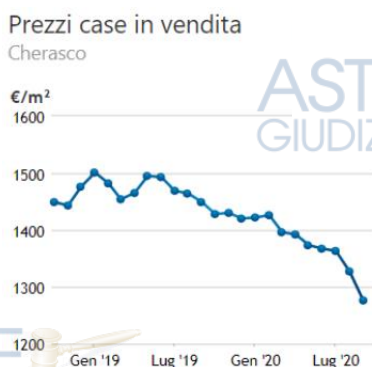


GRAFICO: Andamento dei prezzi di vendita del periodo post pandemia

Considerati quindi i valori di mercato reperiti e le valutazioni svolte sulle compravendite di immobili simili, per l'unità abitativa si è assunto un valore di 1.000 euro/mq, che tiene conto della ponderazione di tutti gli elementi rilevati ed in particolar modo:

- Contesto in cui si colloca il fabbricato, che è in posizione decentrata rispetto al centro abitato di Cherasco ed in zona a connotazione agricola-periferica rispetto al centro abitato principale,
- Accesso all'immobile che avviene da strada sterrata, che attraversa terreni di altra proprietà a partire dalla Strada del Corno,
- Vetustà del fabbricato pari a 40 anni,
- Stato di conservazione dei materiali e delle finiture,
- Presenza di area giardino di pertinenza dell'immobile, adiacente a capannone di altra proprietà, con affaccio su questo lato non di pregio.
- Quotazioni delle banche dati, che indicano per ville e villini nella zona di riferimento un valore minimo di 960 euro/mq ed un valore massimo di 1.800 euro/mq, con medie riferite a transazioni pre-pandemia e quindi sovrastimate rispetto all'attualità.

All'importo determinato sono stati applicati due fattori correttivi nella determinazione del valore, quantificati nella percentuale del 5% e del 15% di decremento, che tengono conto:

- Dello stato di manutenzione dell'immobile e della necessità di far eseguire un controllo degli impianti esistenti (termico, elettrico, gas, idrosanitario) con eventuali messe a norma, in quanto il fabbricato non dispone ad oggi di certificato di agibilità e quindi non è dotato di tutte le certificazioni di rispondenza alla normativa.
- Della situazione di mercato attuale, ponderata con un'analisi di mercato dei beni in vendita e beni compravenduti nella zona, che evidenzia un calo del 15-20% circa dei valori per questa tipologia di immobile, rispetto ai valori pre-pandemia.

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità abitativa				
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)	
Unità abitativa (fg.102 part.313 sub.1) appartamento	204	1.000	euro	204.000,00

Valore unità abitativa	euro	204.000,00
A dedurre coefficiente correttivo manutenzione (-5%)	euro	10.200,00
A dedurre coefficiente correttivo adeguamento (-15%)	euro	30.600,00
TOTALE	euro	163.200,00

Determinazione valore dell'autorimessa identificata al Foglio 102 part. 313 Sub.2

Per l'autorimessa, che è catastalmente distinta con uno specifico subalterno, ma è di fatto l'autorimessa "pertinenziale" dell'unità abitativa Sub.1 di cui sopra, è stato determinato un valore al metro quadrato che tiene conto della ponderazione di tutti i dati reperiti e delle caratteristiche specifiche del bene:

- Le banche dati forniscono valori al metro quadrato compresi fra i 550/800 euro dell'OMI e i 440/720 del Borsino Immobiliare. Si rileva che le banche dati riportano prevalentemente valori di box auto di dimensioni ordinarie di circa 5x2,5 metri con un valore al metro quadrato evidentemente più alto rispetto al caso in esame di maggiore metratura. Nelle banche dati inoltre i box si riferiscono per la loro tipologia prevalentemente alla zona centrale del Comune di Cherasco con valori al metro quadrato più alti del caso in esame.
- Collocazione dell'autorimessa in posizione periferica e non nel centro abitato, esclusivamente utilizzabile dall'unità abitativa sovrastante e non diversamente commerciabile. In quest'area periferica ogni unità immobiliare dispone peraltro già del proprio box auto pertinenziale o posto auto, annullando la richiesta aggiuntiva di questa tipologia di bene.
- Stato di manutenzione del locale che presenta impianti con tubi e fili a vista da verificare a

norma di legge e fenomeni di umidità rilevati al Quesito 3) a pagina 24.

- Situazione di mercato influenzata dalla situazione sanitaria con calo dei valori di cui si è già trattato per il subalterno 1.

Considerati quindi tutti i valori rilevati e le ponderazioni effettuate è stato assunto nella valutazione il valore di 350 euro/mq, a cui sono stati applicati due fattori correttivi quantificati nella percentuale del 5% e 15% di decremento (come già spiegato per il sub.1) per lo stato di manutenzione e per la situazione di mercato attuale.

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'autorimessa				
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)	
Unità immobiliare (fg.102 part.313 sub.2) autorimessa	105	350	euro	36.750,00

Valore unità immobiliare	euro	36.750,00
A dedurre coefficiente correttivo manutenzione (-5%)	euro	1.837,50
A dedurre coefficiente correttivo adeguamento (-15%)	euro	5.512,50
TOTALE	euro	29.400,00

Spese da sostenersi per pratiche edilizie, catastali ed oneri per entrambi i subalterni 1-2

Sono stati poi quantificati a seguire gli importi ad oggi presunti per le spese da sostenersi per pratiche edilizie di sanatoria, agibilità, variazioni catastali e per i ripristini.

Importo spese presunte da sostenersi per pratiche edilizie e catastali		
Pagamento diritti di segreteria per presentazione SCIA in sanatoria	100,00	euro
Pagamento sanzione amministrativa per SCIA sanatoria art.36 Dpr 380	516,00	euro
Onorario presunto parcella professionista per presentazione sanatoria ed agibilità	2.500,00	euro
Presentazione agibilità - diritti di segreteria	100,00	euro
Dichiarazione di rispondenza dell'impianto termico per unità abitativa e cottura	200,00	euro
Dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico per n.2 unità immobiliari (abitativa, spazi esterni ed autorimessa)	300,00	euro
Dichiarazione di rispondenza dell'impianto idrosanitario	200,00	euro
Dichiarazione di idoneità statica per la struttura	1.000,00	euro
Variazione catastale Docfa n.2 subalterni dopo sanatoria	800,00	euro
Diritti di segreteria per presentazione Docfa n.2 subalterni	100,00	euro
TOTALE	5.816,00	euro

Costi ed oneri da versarsi		
Oneri primari e secondari sul volume difforme (autorimessa/magazzino prodotti ortofrutticoli)	2.969,00	euro
Oneri primari e secondari per passaggio da rurale e residenziale	5.704,92	euro
Standard urbanistici	6.680,00	euro
Costo costruzione	9.673,57	euro
TOTALE	25.027,49	euro
Per i motivi riportati in perizia a pagina 33, le cifre sopra riportate sono indicative ed ipotizzate con colloquio con tecnico comunale. Si precisa che tali importi potrebbero subire aumenti e variazioni. L'importo definitivo da versarsi potrà essere determinato solo all'atto di presentazione della sanatoria, nell'ambito della quale il Comune di Cherasco rideterminerà gli oneri ai sensi della vigente normativa al momento dell'effettiva presentazione della pratica.		

Importo spese da sostenersi per demolizioni e ripristini opere non autorizzate		
Demolizione basso fabbricato indicato il num.1 in planimetria Tav. 07 con smaltimento alle discariche	1.500,00	euro
Demolizione tettoia indicato il num.2 in planimetria Tav. 07 con smaltimento alle discariche	500,00	euro
TOTALE	2.000,00	euro

Gli importi sopra riportati, presunti ad oggi e verificati con il Responsabile del Settore Edilizia del Comune, verranno rideterminati in maniera precisa dal Comune di Cherasco solo con l'effettiva presentazione di una successiva pratica di sanatoria, per la quale la Scrivente non è autorizzata. Sante quanto precede si precisa che l'importo definitivo da versarsi potrebbe scostarsi in difetto od eccesso dalla cifra qui riportata, per variazioni nel costo di costruzione ed oneri o variazioni di PRGC, per le motivazioni spiegate in perizia a pagina 33 al Quesito 8).

Schema riassuntivo dei valori di stima per il compendio pignorato

Stante quanto precede, la scrivente stabilisce i più probabili valori di mercato degli immobili riferiti all'attualità come segue:

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità abitativa				
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)	
Unità abitativa (fg.102 part.313 sub.1) appartamento	204	1.000	euro	204.000,00

Valore unità abitativa	euro	204.000,00
A dedurre coefficiente correttivo manutenzione (-5%)	euro	10.200,00
A dedurre coefficiente correttivo adeguamento (-15%)	euro	30.600,00
TOTALE	euro	163.200,00

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'autorimessa			
Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Unità immobiliare (fg.102 part.313 sub.2) autorimessa	105	350	euro 36.750,00

Valore unità immobiliare	euro	36.750,00
A dedurre coefficiente correttivo manutenzione (-5%)	euro	1.837,50
A dedurre coefficiente correttivo adeguamento (-15%)	euro	5.512,50
TOTALE	euro	29.400,00

LOTTO UNICO		Valore complessivo (euro)	
Unità abitativa (fg.102 part.313 sub.1) appartamento	euro	163.200,00	
Unità immobiliare (fg.102 part.313 sub.2) autorimessa	euro	29.400,00	
a dedurre spese complessive (dettaglio pag.45-46) arrotondato	euro	35.000,00	
TOTALE IMPORTO STIMA PER IL LOTTO	euro	157.600,00	

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (arrotondato): **euro 157.500**

La sottoscritta ha quantificato in **€ 157.500 (diconsi centocinquantasettemilacinquecento euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto unico.

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore degli immobili, si riporta nel seguito la bibliografia essenziale.

Si precisa tuttavia che sono stati consultati, oltre ai testi sotto riportati, anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare (*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I., Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore, il Borsino Immobiliare*), da cui sono state desunti dati utili e valori di mercato di riferimento.

Nella relazione estimativa sono stati riportati elaborati grafici e tabelle, da essi estrapolati, come indicato nelle didascalie.

BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE

- Amicabile, S., *Corso di economia ed estimo*, Milano, Hoepli,2002;
- Michieli,I., Danese M., *Estimo con principi di economia e contabilità*, Bologna, Calderini,1989;
- Caruso di Spaccafora,A., *Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire*,Torino,Utut,1999;
- Collegio geometri ed Architetti Milano, *Prezzi tipologie edilizie 2010*,Milano,DEI,2010;
- Famularo,N., *Teoria e pratica delle stime*,Torino,Utut,1969;
- Grillenzoni ,M., Grittani ,G., *Estimo- Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Bologna, Calderini,1994.
- Paglia, F., *Le stime dei terreni e delle aree edificabili*, EPC Libri srl,Roma,2008.

RISPOSTA AL 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 degli immobili pignorati comporta vendita soggetta al pagamento di imposta di registro.

Il trasferimento avviene da persone fisiche, pertanto non soggetta a I.V.A.

RISPOSTA AL 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 26/11/06 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 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28.05.07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.5.2”;

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata al NCEU Comune di Cherasco al Fg.102 part. 313 sub. 1-2 in strada del Corno n.17, trattasi di unità abitativa residenziale con relativa autorimessa, come descritto in risposta al *Quesito 3*).

In seguito a ricerca eseguita presso l'archivio informatico del Sipee Regione Piemonte in data 25/08/2020 è emerso che non esiste Attestato di prestazione energetica per la suddetta unità immobiliare.

Pertanto il nuovo attestato di prestazione energetica è stato redatto dalla scrivente in data 28/09/2020 con n. 20201013740004 e viene riportato all'Allegato 7).

Si precisa che l'attestato di prestazione energetica comprende sia il subalterno 1 che il subalterno 2 poiché anche l'autorimessa è riscaldata con un radiatore facente parte dell'impianto del piano superiore.

La data di scadenza del certificato è fissata al 31 dicembre dell'anno successivo all'emissione del documento per il mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dell'impianto termico, che risulta ad oggi senza libretto e senza codice di impianto.

In caso contrario la durata del certificato sarebbe stata di 10 anni, come da norma di Legge, salvo intervenute successive modifiche delle caratteristiche del sistema involucro-impianto.



Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 14/10/2020



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

arch. Alessandra BODDA



ALLEGATI:

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

