

TRIBUNALE DI ASTI _ Sezione Civile

G.E. Dott. Marco BOTTALLO _Esecuzione Immobiliare n. 318/2017

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED] con sede legale in [REDACTED], [REDACTED] (C.F. e Reg. Imprese di [REDACTED] n. [REDACTED]) e per essa il suo procuratore speciale [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], [REDACTED], codice fiscale n. [REDACTED], P. IVA n. [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED], codice fiscale n. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio e la persona dell'avv. [REDACTED], codice fiscale n. [REDACTED] i quali dichiarano, a norma del Codice di rito, di voler ricevere le comunicazioni di Cancelleria al numero di fax: [REDACTED] o via email agli indirizzi PEC: [REDACTED] - [REDACTED]

DEBITORI ESECUTATI:

Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale n. [REDACTED] e residente in [REDACTED], [REDACTED];
 Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale n. [REDACTED] e residente in [REDACTED], [REDACTED];

IMMOBILI PIGNORATI:

GLI IMMOBILI PIGNORATI SONO SITI IN PRIOCCA (CN), IN STRADA SABBIONE (IL PIGNORAMENTO RIGUARDA L'INTERA QUOTA DI PROPRIETÀ); TRATTASI DI UN'UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE (A/4) CON RELATIVA AREA DI PERTINENZA E DUE TERRENI AGRICOLI LIMITROFI.

INTRODUZIONE:

Durante l'udienza del giorno 27 Marzo 2018, l'illustre Giudice Dottor Marco BOTTALLO, affidava al sottoscritto Bruno geometra CASAVECCHIA, nato a Bra (CN) il 23/07/1950, con residenza e studio in Bra (CN), Strada Crociera Burdina n. 8, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cuneo (CN) al n. 1281 (pec: bruno.casavecchia@geopec.it, tel./fax 0172.478389), l'incarico di Perito estimatore dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n. 318/2017, con lo scopo di ricercare informazioni e materiale che permettessero la stima dei beni pignorati seguendo i quesiti contenuti all'interno del "Verbale di Accettazione di Incarico".

RISULTATI DELLE INDAGINI E RISPOSTA AL QUESITO ASSEGNATO:

Il sottoscritto procede alla redazione della relazione di stima, che consiste nella risposta punto per punto ai quesiti assegnati.



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.

In seguito ad avviso del mio sopralluogo (avvenuto tramite invio di lettera Raccomandata A/R) mi sono recato presso l'unità immobiliare il giorno 2 Luglio 2018. Al mio arrivo all'indirizzo preposto non ho trovato nessuno dei soggetti esecutati ad attendermi. Ho provveduto a lasciare comunicazione sul posto con avviso di un nuovo sopralluogo per il 10 Luglio 2018.

Anche tale tentativo è risultato vano e pertanto è stato necessario avvalersi della forza pubblica per poter entrare nell'unità immobiliare pignorata.

Il sopralluogo di rito, con l'assistenza del [REDACTED] della Polizia Municipale di Priocca (CN) e del [REDACTED] sig. [REDACTED] per la sostituzione delle serrature degli accessi all'immobile è stato svolto nel giorno 19 Settembre 2018. Durante le operazioni peritali si è provveduto ad eseguire tutti i rilievi necessari (metrici e fotografici) ed una prima raccolta di informazioni utili (vedi verbale di sopralluogo allegato). Per l'espletamento di tali operazioni mi sono avvalso della collaborazione del Geometra

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 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 ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Si è provveduto a verificare da subito la documentazione depositata agli atti. La

Certificazione Notarile è stata visionata e sono state eseguite le dovute verifiche in riferimento all'Art. 567, 2° comma c.p.c.. L'immobile è attualmente di **proprietà esclusiva** dei soggetti esecutati e dalla consultazione del materiale depositato si sono riscontrati tutti gli atti stipulati nel ventennio.

E' stata reperita presso il portale telematico (SISTER) dell'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione che riguarda univocamente gli immobili (note di trascrizione ed iscrizione, planimetrie di dettaglio, visure ecc.). La ricerca delle Iscrizioni e Trascrizioni è stata dal sottoscritto estesa nell'arco temporale compreso tra la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed il precedente ventennio. Non è stata rilevata alcuna nuova formalità che riguarda gli immobili oggetto della presente Esecuzione ed è stata presa copia dell'atto ultraventennale, in particolare:

- Dichiarazione di Successione del sig. [REDACTED] registrata a Torino in data 18/06/1980 al n. 9, Volume 5067;

La verifica catastale ha confermato il regolare censimento dell'unità immobiliare esecutata al Catasto Edilizio Urbano.

L'attuale Mappale n. 559 (Ente Urbano), ex Particella n. 395 - Fabbricato Rurale, sulla quale insiste l'immobile oggetto di stima è stato originato a seguito di accatastamento all'N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) avvenuto con Tipo Mappale del 05/12/2006 protocollo n. 264322 in atti dal 05/12/2006.

Successivamente è stato presentato Docfa di Costituzione del 29/12/2006 protocollo n. 294204 in atti dal 29/12/2006.

Per i due terreni agricoli censiti al Foglio n. 7, Particelle n. 517 e 423 è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente.

Sulla base dei documenti in atti e delle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALBA e sul portale dell'Agenzia delle Entrate SISTER e consultando la certificazione del Notaio [REDACTED] di [REDACTED], si predispone l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli:

- (Comune di **PRIOCCA (CN)** – C.F.: Foglio 7 Particella n. 559 Subalterno - ; C.T.: Foglio 7 Particelle n. 423, 517) **Atto Notarile Pubblico del 26/01/2007**, rogito notaio [REDACTED], Rep. n. 196357/66561, **iscritto il 29/01/2007**, registro **generale n. 1012**, registro **particolare n. 133** (Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di [REDACTED], contro i sigg. [REDACTED] e [REDACTED], quota di proprietà pari ad 1/2 cadauno);

- (Comune di PRIOCCA (CN) – C.F.: Foglio 7 Particella n. 559 Subalterno - ; C.T.: Foglio 7 Particelle n. 423, 517) Ruoli-Iscrizione ex art. 77 D.P.R. 602/73 del 02/02/2011, emesso da [REDACTED], Rep. n. 280/3711, iscritto il 07/02/2011, registro generale n. 900, registro particolare n. 158 (Ipoteca Volontaria derivante da Art. 77, comma 1 D.P.R. 602/73, a favore di [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED], quota di proprietà pari ad 1/2);

- (Comune di PRIOCCA (CN) – C.F.: Foglio 7 Particella n. 559 Subalterno - ; C.T.: Foglio 7 Particelle n. 423, 517) Atto Giudiziario del 27/10/2017, redatto da [REDACTED], Rep. n. 4239/2017, trascritto il 13/11/2017, registro generale n. 8770, registro particolare n. 6501 (Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobiliare, a favore di [REDACTED], contro i sigg. [REDACTED] e [REDACTED], quota di proprietà pari ad 1/2 cadauno);

Verifica della serie continua di **trascrizioni** ex Art. 2650 c.c. (ultra-ventennali):

- (Comune di PRIOCCA (CN) – C.F.: Foglio 7 Particella n. 559 Subalterno - ; C.T.: Foglio 7 Particelle n. 423, 517) Dichiarazione di Successione del 18/06/1980, in morte di [REDACTED], n. 9 Volume 5067, trascritta il 25/02/1982, registro generale n. 1129, registro particolare n. 940 (Atto per causa di morte – Certificato di Denunciata Successione, a favore dei sigg. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], contro il sig. [REDACTED]);

- (Comune di PRIOCCA (CN) – C.F.: Foglio 7 Particella n. 559 Subalterno - ; C.T.: Foglio 7 Particelle n. 423, 517) Atto Notarile Pubblico del 26/01/2007, rogito notaio [REDACTED], Rep. n. 196356/66560, trascritto il 29/01/2007, registro generale n. 1011, registro particolare n. 768 (Atto tra vivi, compravendita, a favore dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED], contro i sigg. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]);

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

I beni pignorati risultano dichiarati sia all'N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), sia all'N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni).

Dati catastali dichiarati

Proprietà sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno;

- **C.F. Foglio 7 Particella n. 559 Subalterno** - : Strada Sabbione n. 2, Priocca (CN), (piano S1-T-1-2, categoria A/4, classe 4, 9,5 vani, Rendita Catastale € 181,53);

- **C.T. Foglio 7 Particella n. 423**: accesso da Strada Sabbione, Priocca (CN), (qualità - vigneto, classe 2, sup. catastale 1539 mq, Reddito Dominicale € 23,84, Reddito Agrario € 14,70);

- **C.T. Foglio 7 Particella n. 517**: accesso da Strada Provinciale 176, (riferimento estrapolato dal sito internet Google Maps), Priocca (CN), (qualità - seminativo, classe 1, sup. catastale 245 mq, Reddito Dominicale € 2,09, Reddito Agrario € 1,20);

Coerenze

Per le coerenze si considera ogni singolo bene immobile, elencando di seguito i dati delle proprietà confinanti a partire da Nord, ruotando in senso orario:

Unità Immobiliare Urbana (Foglio 7 Particella n. 559, Subalterno -)

- **NORD: Unità immobiliare abitativa** censita all'N.C.E.U. al Foglio 7, Particella n. 469 Subalterno 4, di proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per le rispettive quote di 1/2 cadauno;

- **EST: Terreno agricolo** censito all'N.C.T. al Foglio 7, Particella n. 584, di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1;

- **EST: Terreno agricolo** censito all'N.C.T. al Foglio 7, Particella n. 517, stessa ditta eseguita;

- **SUD: Unità immobiliari abitative** censite all'N.C.E.U. al Foglio 7, Particella n. 203 Subalterni 3, 4, di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1, Subalterno 5, di proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per le rispettive quote di 1/2 cadauno, Subalterno 6, di proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per le rispettive quote di 6/8 e 2/8;

- **OVEST: Strada comunale** (Strada Sabbione);

Terreno (Foglio 7 Particella n. 423)

- **NORD: Terreno agricolo** censito all'N.C.T. al Foglio 7, Particella n. 206, di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1;

- **EST: Strada comunale** (Strada Sabbione);
- **SUD: Terreno agricolo** censito all'N.C.T. al Foglio 7, Particella n. 258, di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1;
- **OVEST: Terreno agricolo** censito all'N.C.T. al Foglio 7, Particella n. 255, di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1;



Terreno (Foglio 7 Particella n. 517)

- **NORD: Terreno agricolo** censito all'N.C.T. al Foglio 7, Particella n. 397, di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1;
- **EST: Strada provinciale** (Strada Provinciale 176 – riferimento estrapolato dal sito internet Google Maps);
- **SUD: Unità immobiliari abitative** censite all'N.C.E.U. al Foglio 7, Particella n. 203 Subalterni 3, 4, di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1, Subalterno 5, di proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per le rispettive quote di 1/2 cadauno, Subalterno 6, di proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per le rispettive quote di 6/8 e 2/8;
- **OVEST: Unità immobiliare abitativa** censita all'N.C.E.U. al Foglio 7, Particella n. 559 Subalterno -, stessa ditta eseguita;

Descrizione dei beni pignorati

Nel giorno **19 Settembre 2018** si è provveduto ad accedere, con l'ausilio della forza pubblica, all'interno dell'unità abitativa oggetto di Esecuzione Immobiliare per il recupero degli elementi necessari alla corretta descrizione e rappresentazione dell'immobile esecutato. Fanno parte del lotto anche due appezzamenti di terra a se stanti.

Il fabbricato si presume sia stato edificato ad inizio '900. La zona in questione è periferica rispetto al centro abitato del capoluogo comunale di Priocca (CN).

L'intero corpo di fabbrica insiste su un'unica particella catastale. Si sviluppa per tre piani fuori terra ed uno interrato. Al piano primo sotterraneo si trova un unico locale cantina collegato alla cucina e soggiorno tramite vano scala.

Il piano terreno è composto da, cantina accessibile da area di corte esclusiva, cucina, soggiorno, due ripostigli.

Al piano primo si trova la zona notte così suddivisa: due camere da letto, disimpegno, bagno, terrazzo, balcone.

Il sottotetto, abitabile/agibile, in quanto le altezze minime e massime ne consentono l'abitabilità è composto da camera, ripostiglio e locale sgombero "nudo tetto" (come descritto in planimetria catastale).



Completa la proprietà portico esterno adiacente l'abitazione che copre parte dell'area esclusiva (cortile) e l'accesso carraio/pedonale prospiciente su pubblica via (Strada Sabbione).

L'area di pertinenza dell'immobile (particella n. 559) non è del tutto utilizzabile in quanto una porzione è riva con presenza di una folta vegetazione (da tempo non si esegue l'ordinaria manutenzione del verde), ed una porzione è sedime di strada comunale (Strada Sabbione).

Tutti piani del fabbricato sono collegati da vano scala interno.

L'immobile, fatto eccezione per il degrado da stato di abbandono sia interno che esterno, si presenta in buono stato e presumibilmente è stato oggetto di lavori di ristrutturazione dopo l'acquisto da parte dei soggetti eseguiti.

Le lavorazioni evidentemente eseguite sono:

- rifacimento di intonaco esterno (prospetti su cortile interno e su lato strada);
- sostituzione serramenti esterni;
- demolizione scala che unisce le due cantine con chiusura di apertura al piano interrato;
- tamponamento di solaio al piano terreno in locale cantina (ex vano scala);
- demolizione di balcone al piano secondo;
- trasformazione di portafinestra in finestra al piano primo e secondo;
- allargamento apertura carrabile al piano terreno con conseguente demolizione di porzione di muratura;
- rifacimento di bagno;
- rifacimento dell'intera copertura della porzione abitativa, compresa la struttura in legno.

Nel piano sottotetto risultano ancora da completare gli impianti (elettrico e riscaldamento) ed i pavimenti.

Le facciate libere sono intonacate ad esclusione del pilastro sul terrazzo al piano primo che sorregge la struttura del portico in mattoni a vista.

Gli infissi esterni sono di colore bianco.

La struttura verticale è in muratura portante con solai in putrelle e voltine.

Il tetto dell'abitazione, a due falde con manto di copertura in coppi è stato rifatto recentemente. E' coibentato ed internamente perlinato ottenendo effetto a vista e rendendo il piano secondo (sottotetto) abitabile a tutti gli effetti.

Il portico adiacente è anch'esso a due falde con copertura in tegole e con struttura vecchia portante in legno. L'orditura risulta deteriorata, soprattutto la parte prospiciente la pubblica via.

Lo smaltimento delle acque meteoriche è garantito da un sistema di grondaie, faldali e

pluviali, che scaricano le acque in rete interrata.

I serramenti esterni sulle due facciate sono disposti in maniera tale da mantenere l'allineamento dei fili esterni e garantire una buona illuminazione naturale ai vani giorno al piano terreno (da segnalare la presenza di un ampio finestrone nel vano cucina) ed un'adeguata luminosità ai vani notte situati al piano primo e piano secondo (sottotetto); sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera e si presume siano stati installati durante la ristrutturazione avvenuta dopo l'acquisto da parte dell'attuale proprietà.

L'area esterna di pertinenza è in parte adibita a corte, in parte inaccessibile (riva) ed in parte inutilizzabile (sedime stradale).

Internamente i vani hanno le seguenti finiture:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimenti in gres porcellanato al piano terreno e primo; il piano secondo (sottotetto) è stato lasciato grezzo;
- rivestimento di piastrelle della parete doccia del bagno e della parete della cucina al piano terreno;

Il bagno è dotato di tutti gli accessori (wc, bidet, lavabo e doccia) allacciati alle opportune reti di smaltimento.

L'impianto elettrico ed idrosanitario risultano funzionanti e completi in ogni parte.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia alimentata a gas di rete (metano) posta all'interno di ripostiglio al piano terreno. Gli ambienti sono riscaldati tramite sistema di termosifoni.

Il locale cantina al primo piano sotterraneo è lasciato grezzo.

Non sono presenti impianti a fonti di energia rinnovabile (pannelli solari o fotovoltaici).

I due appezzamenti di terreno a se stanti, uno confinante con la proprietà del fabbricato abitativo ed uno sito a breve distanza sono incolti ed inaccessibili, quindi attualmente boscaglia.

Il terreno individuato catastalmente con il mappale n. 423 si estende sul versante della collina alle spalle del fabbricato tra i quali è interposta Strada Sabbioni, mentre il mappale 517 si estende a valle, verso la strada provinciale che collega il capoluogo comunale di Priocca (CN) con Castellinaldo (CN).

Beni comuni

Il fabbricato abitativo è censito come unica unità immobiliare e non sono presenti beni comuni.

Superfici Calpestabili

- C.F.: Comune di **PRIOCCA (CN)**, Foglio 7 Particella n. 559 Subalterno - ; categoria **A/4**

(Proprietà sigg. [REDACTED] e [REDACTED]) che si sviluppa su quattro livelli. Ha una superficie totale di **365,1 mq calpestabili**. Gli spazi e le superfici calpestabili interne sono così ripartite:

- Piano Interrato: cantina 2 (23,2mq);

- Piano Terra: soggiorno (27,5mq), cucina (27,4mq), cantina 1 (20,4mq), rip. 1 (1,0mq), rip. 2 (3,2mq), vano scala 1 (5,2mq), porticato (89,7mq);

- Piano Primo: bagno (7,5mq), camera 1 (20,9mq), camera 2 (28,4mq), terrazzo (14,4mq), balcone (6,4mq), vano scala 3 (6,8mq), vano scala 2 (4,9mq), disimpegno (7,2mq);

- Piano Secondo (sottotetto): camera 3 (29,1mq), locale nudo tetto (35,0mq), rip. 3 (1,6mq), vano scala 4 (5,3mq);

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.

Dalle indagini effettuate presso gli uffici comunali del comune di [REDACTED], di [REDACTED] e di [REDACTED] è emerso che i soggetti esegutati sono rispettivamente madre e figlio.

La sig.ra [REDACTED] si è coniugata a [REDACTED] in data [REDACTED] con il sig. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. Tale atto di matrimonio risulta sciolto con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del comune di [REDACTED] in data [REDACTED].

Attualmente la sig.ra [REDACTED] risulta sposata a [REDACTED] in data [REDACTED] con il sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Il sig. [REDACTED] è celibe.

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.

Non vi è alcuna difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto

di pignoramento. L'individuazione al Catasto Terreni e Fabbricati dell'immobile e dei terreni pignorati è esatta e fornisce un'univoca identificazione dei beni oggetto di Esecuzione Immobiliare.

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.

Dopo aver provveduto ad eseguire le indagini catastali e ad effettuare sopralluogo sul posto si è appurato che l'immobile pignorato è descritto con planimetrie che ne identificano correttamente le consistenze. Sono state riscontrate alcune difformità per le quali occorrerebbe presentare idonea istanza in sanatoria prima di procedere all'aggiornamento dell'elaborato catastale.

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il P.R.G.C. vigente del Comune di PRIOCCA (CN) identifica la zona su cui sorge lo stabile ad uso abitativo come Nucleo Frazionale Rurale (Capo IX delle Norme Tecniche di Attuazione).

I lotti di terreno singoli (particelle n. 423 e 517) ricadono in Area Agricola (Capo VIII delle Norme Tecniche di Attuazione).

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

L'accesso agli atti amministrativi per la verifica di eventuali pratiche edilizie relative

all'immobile esecutato ha dato esito negativo.

Le opere di ristrutturazione eseguite negli ultimi anni e descritte nel paragrafo 3) sono state realizzate senza alcun titolo abilitativo rilasciato dal comune di Priocca (CN).

Vista l'assenza di titoli edilizi la situazione licenziata corrisponde a quella rappresentata sulla planimetria catastale.

Rispetto all'elaborato catastale sono state rilevate alcune difformità interne ed alle aperture, per cui ne derivano discordanze prospettiche.

Al piano interrato è stata demolita la scala che univa i due vani cantina. È stata inoltre tamponata l'apertura esistente sul vano scala smantellato.

Al piano terreno è stata allargata apertura del vano cantina rendendola carrabile. Il foro nella soletta, rimasto dopo la demolizione del vano scala, è stato chiuso. All'interno della porzione abitativa invece è stata demolita tramezzatura nel locale cucina per rendere a vista la scala che conduce al livello superiore.

Al piano primo è stata tamponata apertura nel muro in comproprietà con il confinante, sono stati realizzati due tramezzi uno all'interno del bagno ed uno per costituire un nuovo disimpegno e una portafinestra è stata trasformata in finestra.

Al piano sottotetto (secondo) è stato demolito balcone, la portafinestra che permetteva di accedere a quest'ultimo è stata mutata in finestra e sono state tamponate due nicchie nella parete esterna verso il portico.

Occorrerebbe pertanto provvedere alla redazione di pratica di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 per regolarizzare le difformità descritte ed attribuire una migliore rappresentazione grafica dell'unità immobiliare in oggetto (in sede di sopralluogo è stato rilevato che le dimensioni complessive e le altezze, parametri utili per conteggiare la cubatura e la superficie coperta dello stabile, corrispondono all'elaborato catastale ma è necessario fornire una migliore riproduzione grafica complessiva, es. murature esterne nello stato di fatto non perfettamente perpendicolari).

L'istanza di S.C.I.A. dovrà essere subordinata all'ottenimento di un parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi del comma 1-quarter, art. 181 del D.l.g.s. 42/2004 per interventi eseguiti senza autorizzazione su beni paesaggistici in quanto l'immobile è ricadente nella fascia di rispetto di 150mt dei Rii Mora e Bieggio (Ex Legge 8/8/1985 n. 431 - Galasso).

In seguito all'ottenimento degli atti presupposti e della presentazione della S.C.I.A. in sanatoria si dovrà predisporre atto di aggiornamento catastale per uniformare gli elaborati catastali con quelli comunali.

Le spese per la regolarizzazione si possono riassumere con le seguenti voci:

- Rilievo stato dei luoghi - € 600;
- Redazione di S.C.I.A. in sanatoria - € 1.800;

- Richiesta di Compatibilità Paesaggistica - € 900;
- Variazione catastale - € 400;
- Sanzione pecuniaria - € 516,00;
- Costo di Costruzione ($\frac{1}{3}$ del 5% dell'importo dei lavori eseguiti, raddoppiato in caso di sanatoria) - € 554,00;

La somma delle spese di regolarizzazione, comprensive di bolli (catastali e comunali), diritti di segreteria eventuali, conseguente sanzione pecuniaria, IVA e Cassa Professionale, e la successiva dichiarazione al Catasto Urbano è stata calcolata in € 4.770,00, che saranno deprezzati dal valore finale dei beni eseguiti.

Inoltre in fase di verifica è emerso che l'attuale unità immobiliare ha perso i requisiti di ruralità con l'accatastamento avvenuto nel 2006 (Tipo Mappale del 05/12/2006 protocollo n. 264322 in atti dal 05/12/2006 e successivo Docfa di Costituzione del 29/12/2006 protocollo n. 294204 in atti dal 29/12/2006) e di conseguenza, contestualmente alla presentazione della pratica di regolarizzazione bisognerà versare gli oneri di urbanizzazione che non sono mai stati pagati in quanto fabbricato rurale, e che sono calcolati moltiplicando la cubatura totale 851,63mc (vedi conteggi dimostrativi all'interno degli elaborati grafici) per 5,96 €/mc per un importo totale di € 5.075,71.

N.B.: LE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE ED IL VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE VERRANNO SOTTRATTI DAL VALORE DI STIMA FINALE.

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 pignorati risultano essere un fabbricato abitativo e due appezzamenti di terreno a se stanti.

Non si ritiene di costituire più lotti in quanto i terreni agricoli, viste le loro peculiarità (posizionamento, morfologia del terreno, dimensioni), non sarebbero appetibili per il mercato attuale se non per le proprietà adiacenti con particolare riferimento alla particella n. 423, per la quale il valore singolo rispetto all'intero lotto unico sarebbe minimo.

Inoltre la particella n. 517 permette di apprezzare maggiormente l'immobile abitativo perché garantisce un accesso anche dalla strada a valle (Strada Provinciale 176).

SI PROVVEDE A COSTITUIRE UN LOTTO UNICO CHE COMPRENDE UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE URBANA (C.F. F. 7 P. 559 SUBALTERNO -) E DUE TERRENI AGRICOLI (C.T. F. 7 P.LLE 423 E 517).



10) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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;

I beni oggetto di stima sono pignorati per l'intera quota di proprietà dei soggetti esecutati (1/2 cadauno).

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;

L'immobile è attualmente disabitato.

I beni sono stati legittimamente acquistati prima della data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento (13/11/2017), in base ad Atto Notarile Pubblico del 26/01/2007, trascritto in data 29/01/2007 - Rogante Notaio ██████████, registro generale n. 1011, registro particolare n. 768 (acquisto sigg. ██████████ e ██████████ per la quota di 1/2 cadauno).

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

L'immobile non ricade nella casistica suddetta poiché attualmente è disabitato.

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), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di

affrancazione o riscatto.

Il lotto unico non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità. Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.

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.

I beni pignorati non fanno parte di complesso condominiale.

Si segnala che oltre le spese di regolarizzazione (istanze e sanzioni pecuniarie) saranno da versare al comune di Priocca (CN) anche gli oneri di urbanizzazione per il passaggio da fabbricato rurale (a servizio di attività agricola) a civile abitazione.

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 contratto 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 mq e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di 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.

Il criterio di stima, utilizzato per la determinazione del valore degli immobili, è quello del valore medio di mercato, ricercato scegliendo ed equiparando beni simili ceduti in condizioni simili e riferiti ad un arco temporale recente. I valori dedotti sono stati commisurati a valori riferiti al metro quadro (mq), mediandoli e rapportandoli alle

informazioni ottenute da esperti in vendite immobiliari operanti nella zona, quelli forniti dal portale OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, e consultando anche il portale del Borsino Immobiliare, utilizzando sempre i parametri riferiti all'arco temporale più recente. In riferimento a quanto rilevato nella località, all'andamento del mercato immobiliare, anche influenzato dalle sempre minori difficoltà all'accesso al credito e dalla situazione economica generale, dalla posizione del lotto, considerata la superficie dell'unità immobiliare, le relative caratteristiche costruttive intrinseche ed estrinseche e di manutenzione, la regolarità amministrativa, le difformità riscontrate e la possibilità di sanarle, le indagini effettuate presso il Comune di Priocca (CN), la stima viene eseguita a misura, stabilendo un valore per ogni metro quadrato di superficie commerciale, rapportando il valore complessivo al valore di mercato della zona interessata e riferendolo anche a precedenti vendite di beni simili, ragguagliato alle spese per renderlo cedibile. Il sottoscritto procede nella valutazione in **LOTTO UNICO**. Il lotto è costituito da un'unità immobiliare abitativa con pertinenze e corte esclusiva e due lotti di terreno limitrofi; il valore di seguito quantificato, verrà poi deprezzato e commisurato in base alle previsioni di spesa per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Nel conteggio della superficie commerciale è stata utilizzata come riferimento la norma UNI EN 15733/2011. Il valore di riferimento ideale è di €/mq 1.250,00. Lo stesso è stato ragguagliato utilizzando coefficienti che ne aumentano o diminuiscono il valore in base alle caratteristiche e alle peculiarità dei beni (ad esempio la presenza di un solo bagno a disposizione di tutta l'unità immobiliare). Il rapporto fra il valore di riferimento ed i coefficienti fornisce il valore effettivo di €/mq 999,23 arrotondato ad €/mq 1.000,00.

Determinazione valore immobili pignorati

Proprietà sig.ra [REDACTED] e sig. [REDACTED] per la quota di 1/2
cadauno

- C.F. Foglio 7 Particella n. 559 Subalterno - (Abitazione - A/4)

Locali abitabili: cucina, soggiorno, tre camere, bagno, disimpegno, tre ripostigli;

mq	219,0*	(1)	x	€/mq	1.000,00	=	€	219.000,00
----	--------	-----	---	------	----------	---	---	-------------------

Accessori: locale nudo tetto;

mq	43,9*	(0,75)	x	€/mq	1.000,00	=	€	32.925,00
----	-------	--------	---	------	----------	---	---	------------------

Pertinenze esclusive: cantina P.I., cantina P.T., portico;

mq	32,3*	(0,10)	x	€/mq	1.000,00	=	€	3.230,00
----	-------	--------	---	------	----------	---	---	-----------------

mq	27,1*	(0,20)	x	€/mq	1.000,00	=	€	5.420,00
----	-------	--------	---	------	----------	---	---	-----------------

mq	25,0*	(0,35)	x	€/mq	1.000,00	=	€	8.750,00
----	-------	--------	---	------	----------	---	---	-----------------

mq	65,1*	(0,10)	x	€/mq	1.000,00	=	€	6.510,00
----	-------	--------	---	------	----------	---	---	-----------------

Pertinenze ad ornamento: corte esclusiva, area di prop. non accessibile, balcone, terrazzo;

mq	25,0*	(0,10)	x	€/mq	1.000,00	=	€	2.500,00
mq	83,4*	(0,02)	x	€/mq	1.000,00	=	€	1.668,00
mq	80,3*	(0,01)	x	€/mq	1.000,00	=	€	803,00
mq	6,8*	(0,25)	x	€/mq	1.000,00	=	€	1.700,00
mq	15,4*	(0,35)	x	€/mq	1.000,00	=	€	5.390,00

Totale valore immobile teorico € **287.896,00**

(Diconsi Euro DUECENTOTTANTASETTEOTTOCENTONOVANTASEI/00) Valore teorico che si riferisce ad un immobile immediatamente cedibile, libero da vizi ed in piena proprietà, per l'intera quota di proprietà.

*La dimostrazione del conteggio delle superficie è contenuta negli elaborati grafici allegati.

- C.T. Foglio 7 Particella n. 423 e 517 (Terreni)

Visto lo stato dei luoghi, l'abbandono ed i costi per riportare il lotto a monte ad una normale coltivazione praticata in zona (nocciolo/vigneto) e considerato il terreno a valle come sito di pertinenza del fabbricato ed utilizzabile come accesso da strada si assegna un valore a corpo ad entrambi gli appezzamenti:

Particella n. 423 (1539mq)	€	2.000,00
Particella n. 517 (245mq)	€	1.500,00
Totale valore terreni	€	3.500,00

(Diconsi Euro TREMILACINQUECENTO/00) Valore che si riferisce ai lotti di terra facenti parte del lotto unico.

Deprezzamenti del valore teorico

E' già avvenuto in parte deprezzando il valore medio di mercato con i coefficienti di ragguaglio tra cui la vetustà. Inoltre occorre tenere conto delle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia, del versamento all'ente comunale degli oneri di urbanizzazione e delle lavorazioni ancora da eseguire per ultimare il piano sottotetto. Il tutto andrà stimato e sottratto al valore teorico di cui sopra.

Spese per la regolarizzazione edilizia che renderà il lotto pienamente legittimo:

Rilievo stato dei luoghi	€	600,00
Redazione di istanza S.C.I.A. in sanatoria	€	1.800,00
Richiesta di Compatibilità Paesaggistica	€	900,00
Variazione catastale	€	400,00
Sanzione pecuniaria minima	€	516,00
Costo di costruzione raddoppiato	€	554,00
Oneri di Urbanizzazione	€	5.075,71
Lavori piano sottotetto	€	10.000,00
Totale deprezzamenti	€	19.845,71

VENDITA DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 1/2 CADAUNO:

Il valore dell'intero immobile ammonterà:

VALUTAZIONE FINALE/REALE

Valore immobili teorico	€	291.396,00
Valore deprezzamento	€	- 19.845,71
	€	271.550,29

VALORE FINALE (INTERA QUOTA 1/1) arrotondato A € 270.000,00

(Dicorsi Euro DUECENTOSETTANTAMILA/00) - Valore degli immobili (Lotto Unico) oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 318/2017, riferito alla data di deposito della perizia e ad una quota di proprietà pari a 1/1 (1/2 cadauno dei due soggetti esecutati).

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

La vendita degli immobili pignorati è soggetta alla sola imposta di registro, ipotecaria e catastale. Ora l'immobile sarà ceduto da un soggetto privato e pertanto la vendita/acquisto non è soggetto ad IVA.

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 guide 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:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22.01.2004 n. 42, recante i codici dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

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

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

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28.03.95 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09.12.98 n. 431).

L'unità immobiliare non rientra nella casistica su indicata, pertanto l'abitazione è dotata di tutti gli impianti necessari alla vivibilità. E' presente anche l'impianto di riscaldamento ed è obbligatoria la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che avrà validità fino al 31 dicembre dell'anno successivo alla redazione dello stesso (31 dicembre 2019) in quanto il relativo impianto di riscaldamento non è stato regolarmente soggetto a manutenzione (come si evince dal libretto di impianto presente nel locale caldaia). Nella redazione dell'A.P.E. il piano secondo, in fase di ristrutturazione, è stato considerato come zona non riscaldata, quindi un volume freddo, non essendo presenti corpi scaldanti al momento del sopralluogo.

Bra (CN) li, 09 Ottobre 2018

L'esperto Bruno geom. CASAVECCHIA

ALLEGATI:

1. Ordinanza di vendita;
2. Certificazioni catastali, ipocatastali;
3. Verbale di sopralluogo;
4. Rappresentazione stato dei luoghi (Elaborati grafici);
5. Rappresentazione conteggio superfici e cubatura (Elaborati grafici);
6. Computo Metrico;
7. Tabella coefficienti di ragguglio;
8. Documentazione amministrativa;
9. Documentazione fotografica;
10. Documentazione catastale e P.R.G.C.;
11. Provenienza ultraventennale ed atti reperiti;
12. Attestato Prestazione Energetica;
13. Spese documentate;
14. Richiesta di liquidazione;
15. Documentazione anonima:
 - 15.a PERIZIA
 - 15.b DOC. FOTO
 - 15.c ORDINANZA DI VENDITA

