

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sorasio Alessandro, nell'**Esecuzione Immobiliare 100/2023** del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 27.613,85	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

All'udienza del 31/07/2024, il sottoscritto Geom. Sorasio Alessandro, con studio in Piazza del Popolo, 42 - 12038 - Savigliano (CN), email studiosorasio@gmail.com, PEC alessandro.sorasio@geopec.it, Tel. 0172 370883, Fax 0172 370883, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cervasca (CN) - via Aranzone n. 6/A, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 44.371527, 7.457953)

Trattasi di abitazione ex rurale posta al civico n. 6/A di via Aranzone, presso il Comune di Cervasca (CN). L'unità immobiliare in analisi si sviluppa come segue:

Piano Terreno: locale cantina/deposito/ripostiglio. Altezza netta interna registrata pari a 249 cm;

Piano Primo: accesso all'abitazione su ampia zona giorno con angolo cottura annesso, locale ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno, oltre a due balconi aventi rispettivamente affaccio su lati nord-est e sud-ovest. Completa il piano in analisi la scala interna di collegamento al piano secondo sottotetto. Altezza netta interna registrata pari a 286 cm;

Piano Secondo Sottotetto: arrivo al piano da scala interna con sfogo su locale disimpegno, zona giorno open-space, ripostiglio, bagno, due camere e locale guardaroba/spogliatoio. Altezze nette interne variabili e comprese fra 107 cm e 283 cm.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cervasca (CN) - via Aranzone n. 6/A, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta la mancanza del certificato notarile redatto ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.



TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

CONFINI

Nord: foglio 18, porzione di particella 847 e parte di particella 892;

Est: foglio 18, particella 892;

Sud: foglio 18, porzione di particella 892 e parte di particella 845;

Ovest: foglio 18, porzione di particella 845 e parte di particella 847;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento Piano PRIMO	92,77 mq	112,68 mq	1	112,68 mq	2,86 m	1
Sottotetto Piano SECONDO	68,20 mq	76,76 mq	0,4	30,70 mq	2,16 m	2
Balconi Piano PRIMO	17,96 mq	20,52 mq	0,25	5,13 mq	0,00 m	1
Cantina Piano TERRENO	6,03 mq	9,65 mq	0,20	1,93 mq	2,49 m	0
INCIDENZA aree esterne comune	150,44 mq	150,44 mq	0,10	15,04 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				165,48 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				165,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene immobile in analisi, vista la sua conformazione, lo sviluppo e la distribuzione degli spazi interni, **risulta non essere comodamente divisibile**, al netto di importante intervento di trasformazione per divisione immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da ANTE VENTENNIO al 28/10/2016	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 850, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5,5 vani Rendita € 202,53 Piano T-1-2
Dal 28/10/2016 ad OGGI	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 850, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 165,71 Piano 1-2

Si certifica che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 24/10/2024, risulta essere così censito: Catasto fabbricati di Cervasca (CN), foglio 18, particella 850, sub. 2, natura A/3 di classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 170 mq, totale escluse aree scoperte 170 mq, rendita catastale Euro 165,71, indirizzo via Aranzone. Il tutto sopra riportato in ditta:

[REDACTED]

Dati derivanti da:

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/1993 Pratica n. CN0230172 in atti dal 11/08/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2754.1/1993);
- *VARIAZIONE del 29/10/2003 Pratica n. 372152 in atti dal 29/10/2003 ULTIMAZ.LAVORI-MOD.IDENT.CATAST. (n. 10287.1/2003)
- *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/10/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CERVASCA (CN) - UU Sede CUNEO (CN) Registrazione Volume 9990 n. 1626 registrato in data 12/12/2017 - SUCCESSIONE INTESTATA DI [REDACTED] Voltura n. 733.1/2018 - Pratica n. CN0005930 in atti dal 12/01/2018;
- *Atto del 31/05/1993 Pubblico ufficiale [REDACTED] C. Sede CUNEO (CN) Repertorio n. 35865 - UR Sede CUNEO (CN) Registrazione n. 1496 registrato in data 08/06/1993 - DIVISIONE Voltura n. 7042.2/1993 - Pratica n. 65058 in atti dal 21/02/2003

Si certifica che la particella catastale 850 proviene dalla particella originaria 786 (ex particella 113)

Dati derivanti da:

- *CT Tipo Mappale del 24/09/2003 Pratica n. 300874 in atti dal 24/09/2003 (n. 5292.1/2003);
- *CT TIPO MAPPAL del 16/06/1993 in atti dal 29/06/1993 FUSIONE VER.UFF (n. 3610.1/1993);
- *CT FRAZIONAMENTO del 09/04/1992 in atti dal 11/04/1992 (n. 280.1/1992);
- *CT Atto del 15/05/1992 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CUNEO (CN) Repertorio n. 33075 - UR Sede

CUNEO (CN) Registrazione n. 1632 registrato in data 03/06/1992 - Voltura n. 8835.1/1992 in atti dal 29/06/1993;

*CT FRAZIONAMENTO in atti dal 11/04/1992 (n. 1317.F15/1988);

*CF IN CORSO DI COSTRUZIONE del 08/05/1993 Pratica n. 302940 in atti dal 16/09/2002 IN CORSO DI COSTRUZIONE

(n. 2789.1/1993);

*CF Atto del 31/05/1993 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CUNEO (CN) Repertorio n. 35865 - UR Sede CUNEO (CN) Registrazione n. 1496 registrato in data 08/06/1993 - DIVISIONE Voltura n. 7042.2/1993 - Pratica n. 65058 in atti dal 21/02/2003;

*CF IN CORSO DI COSTRUZIONE del 08/05/1993 Pratica n. 302940 in atti dal 16/09/2002 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 2789.1/1993);

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio:18 Particella:786 ; Foglio:18 Particella:844 ; Foglio:18 Particella:845 ; Foglio:18 Particella:846 ; Foglio:18 Particella:847 ; Foglio:18 Particella:848 ; Foglio:18 Particella:849 ; Foglio:18 Particella:783 ; Foglio:18 Particella:113 ; Foglio:18 Particella:785 ; Foglio:18 Particella:787 ; Foglio:18 Particella:745 ;

Per ogni altra specifica si rimanda alla documentazione allegata costituente parte integrante del seguente elaborato peritale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	850	2		A3	U	4,5 vani		165,71 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Mancata conformità catastale per diversa rappresentazione grafica all'interno della planimetria ultima di riferimento, ovvero variazioni interne relative alla perimetrazione del locale secondo sottotetto attraverso la creazione di murature interne finalizzate alla formazione di vani a destinazione residenziale.

La regolarizzazione è concessa per mezzo di aggiornamento catastale, ovvero variazione per diversa "distribuzione interna" finalizzata alla correzione grafica. Relativamente ai costi si stimano: € 600,00 per prestazioni professionali in ambito di aggiornamento catastale; € 50,00 diritti di segreteria catastali per aggiornamento planimetrico.

PATTI

Da atto rogito Notaio [REDACTED] del 16/05/1992, rep n. 33075, alle pag. 6 e 7 si evince quanto segue:

- a) i cespiti sopra venduti formanti unico appezzamento di terreno avranno diritto di passaggio attraverso l'attuale strada asfaltata via Aranzone;
- b) il muretto di recinzione sul lato contro la residua proprietà Olivero sarà costruito a spese comuni ed a cavallo della proprietà;

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione catastale ed a seguito di analisi dell'ultimo atto di provenienza, è possibile affermare che l'immobile, inserito all'interno di un contesto "bifamiliare", risulta avere in dotazione parti comuni quali corte esterna, giardino e camminamenti, così come sviluppato sulle particelle catastali 892; 849; 848; 845; 846; 844; 847.

Si attesta che dal sopralluogo in sito è emersa la comunione della gestione acqua per presenza di un solo contatore, nonché una sola fossa imhoff a servizio di due unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni generali, ovvero adeguata conservazione. L'unità in analisi presenta un impianto elettrico accettabile, ma datato e soggetto a consigliata verifica/manutenzione e messa in sicurezza. L'impianto di riscaldamento risulta essere autonomo e composto da generatore di calore alimentato a GPL di potenza pari a 23,70 Kw cad., lo stesso fruito anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Serramenti esterni in legno e vetro doppio in sufficiente stato conservativo, pavimento in piastrelle tipo grès porcellanato in buono stato conservativo, al netto delle camere da letto che presentano pavimentazione in parquet.

STATO DI OCCUPAZIONE

alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta occupato dalla [REDACTED], non eseguita e comproprietaria del bene immobile, nonché sorella dell'esecutata [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Da ANTE VENTENNIO al 28/10/2016		Atto di DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesare PAROLA	31/05/1993	35865	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Cuneo	02/06/1993	4021	3068
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2016 a OGGI		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/12/2017	1626/9990/17	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Cuneo	05/11/2018	9785	7362
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

All'esecutata la quota di 1/2 di proprietà è pervenuta in forza di denuncia di successione in morte della madre. Alla Sig.ra, in precedenza, il bene in analisi le perveniva in forza di atto pubblico del 16/05/1992, rogante Notaio, rep. 33075, trascritto presso Conservatoria dei RR. II. di Cuneo in data 15/06/1992 ai n.ri 5170/4076; successivamente atto di DIVISIONE del 31/05/1993, rogante, rep. 35865, trascritto presso Conservatoria dei RR. II. di Cuneo in data 02/06/1993 ai n.ri 4021/3068.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cuneo il 13/09/2023

Reg. gen. 8653 - Reg. part. 7115

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Da definire in sede di cancellazione. Dalla Certificazione/visura Storica Ipotecaria/catastale presente agli atti (alle quali si rimanda per ogni eventuale ulteriore specificazione o precisazione di dettaglio in merito), si possono evincere le sopraelencate seguenti formalità pregiudizievoli sino alla data del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Cervasca è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N° 10 in data 30/07/2018 ai sensi della D.C.R. N° 247-45856/2017 e della L.R. 19/1999 e s.m.i. - Integrazioni all'art.

96 - Tutela del suolo e del sottosuolo.

Norme Specifiche di Attuazione - Area collinare da salvaguardare per il pregio paesaggistico, naturalistico ed interesse storico ambientale - Ei - Art.36, Tab.Ei - Variante Parziale 8.

Si rimanda alla scheda di intervento ed alla documentazione relativa, in particolare:

Art. 36

Tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici - Vincoli ambientali per aree a parco fluviale, per aree a sito archeologico e per aree collinari da salvaguardare. Beni paesaggistici: si richiamano i vigenti disposti normativi inerenti all'individuazione, la tutela e la valorizzazione dei beni paesaggistici, con particolare riferimento alla parte terza del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, come modificato dal D.Lgs 24 marzo 2006 n. 157. Le individuazioni cartografiche di P.R.G.C. inerenti i beni paesaggistici di cui alla parte terza del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., debbono intendersi puramente indicative e non esaustive. Per la definizione di bosco, anche in presenza di indicazioni cartografiche difformi, occorre fare riferimento a quanto stabilito dall'art. 2 del D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 227, e per le trasformazioni boschive, debbono essere applicati i disposti dell'art. 4 del Decreto. La programmazione degli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi, e/o dell'aspetto esteriore degli edifici, ricadenti all'interno di aree sottoposte a vincolo paesaggistico, dovrà attenersi alle disposizioni del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005 (G.U. n. 25 del 31 gennaio 2006), tenendo conto che:

- nel caso di interventi su edifici a manufatti esistenti andrà curata, in particolare, l'adeguatezza architettonica (forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico con la preesistenza) del nuovo intervento con l'oggetto edilizio o il manufatto preesistente e con l'intorno, basandosi su criteri di continuità paesaggistica laddove questi contribuiscano a migliorare la qualità complessiva dei luoghi,

-nel caso di interventi di nuova costruzione, sostituzione e/o ampliamento, andranno curati, in particolare, l'inserimento nel contesto paesaggistico e nell'area d'intervento nonché l'adeguatezza delle soluzioni,

basandosi su criteri di congruità paesaggistica (forme, rapporti volumetrici, colori, materiali).

A. Aree a parco fluviale "Eg"

1 - Nelle tavole del P.R.G.C. è individuata la porzione di territorio comunale e cioè l'ambito posto lungo il corso del torrente Stura, soggetta a vincolo ambientale prescrittivi per effetto del D.M. 01/08/1985 (Galassino).

2 - In tale area va salvaguardata la vocazione di parco territoriale a servizio diretto di un sistema di percorsi fruitivi ciclo pedonali, insieme alla conferma dell'attività agricola di tipo tradizionale.

3 - Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni relative alle aree di rispetto del reticolo idrografico.

4 - Per tutti gli interventi da realizzare sui territori vincolati a parco fluviale deve essere preventivamente acquisito il parere vincolante di cui al DD.LLgs. 156-157 del 24/03/06.

5 - Lungo i corsi d'acqua è fatto obbligo del ripristino delle fasce di vegetazione arbustiva tipica del luogo avente consistenza rapportata al corso d'acqua di cui sono pertinenza. In dette fasce è vietata l'edificazione di qualsivoglia manufatto (muri di recinzione - recinzioni - tubazioni) che possa comportare una soluzione di continuità e comunque di difficile conciliazione con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

6 - Eventuali impianti produttivi ubicati in zona impropria e situati nella delimitazione del vincolo di cui al D.M. 01/08/1985 dovranno essere mimetizzati con macchie arboree di alto fusto tipiche della zona.

B. Aree a sito archeologico "SA"

1 - L'area individuata con il simbolo SA viene vincolata all'attività di ricerca archeologica.

2 - In tutta l'area non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione.

3 - Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauri e risanamenti conservativi, consolidamento statico.

4 - Ogni intervento di qualsivoglia natura compreso le bonifiche, le riconversioni agricole, gli interventi di cui al punto precedente, gli interventi di urbanizzazione dovranno essere sottoposti al preventivo parere di cui al DD.LLgs. 156-157 del 24/03/06 con segnalazione specifica alla Soprintendenza dei Beni Archeologici del Piemonte.

5 - Le aree così individuate concorreranno al conteggio per l'edificazione in area agricola.

C. Aree collinari da salvaguardare per il pregio paesaggistico, naturalistico ed interesse storico ambientale "Ei"

1 - Sono le aree indicate in cartografia con la sigla Ei sulle quali è prescritta una salvaguardia ai fini ambientali, paesaggistici e naturali. In detta area valgono le disposizioni del D.Lgs. n. 42/04, così come modificato dal D.Lgs. 157 del 24/03/2006. In particolare, per il mantenimento delle caratteristiche, morfologie ed elementi costitutivi dei beni si prescrive che nell'area definita "Collinare Ei" gli interventi sul territorio siano volti al recupero ed alla qualificazione degli immobili al fine di reintegrare i valori paesaggistici preesistenti. Pertanto: non sono ammesse nuove costruzioni e per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con esclusione della facoltà di attuare la demolizione e ricostruzione della preesistenza; si ammette la ricostruzione di fabbricati totalmente o parzialmente diruti/demoliti;
- ristrutturazione con ampliamento una tantum della consistenza edilizia per gli usi abitativi, in misura pari al 20% della S.u.l. abitabile delle costruzioni e con un massimo di m3 100 finalizzato al miglioramento funzionale ed igienico sanitario delle residenze.

Tali ampliamenti, ove possibile dovranno essere realizzati mediante recupero con cambio di destinazione d'uso di locali preesistenti e comunque il risultato finale dovrà essere compatibile coi caratteri e la tipologia della preesistenza della zona. Il Permesso di Costruire verrà rilasciato previo parere favorevole della Commissione Regionale 91 Bis L.R. ed assolve le disposizioni di cui alla presente norma.

VINCOLI:

_ Art. 35 STR - Fasce di rispetto stradali;

_ Art.38 - IDROGEOLOGICO Vincolo idrogeologico;

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi, presentato all'ufficio tecnico del Comune di Cervasca in data 05 settembre 2024, prot. n. 2024/07485, pratica n. 2024/59, è emerso che in capo al fabbricato in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- * Licenza Edilizia n. 231 del 23 agosto 1968 per la costruzione di fabbricato rurale;
- * Licenza Edilizia n. 620 del 13 settembre 1974 per variante alla Licenza Edilizia n. 231 del 23 agosto 1968;
- * Concessione Edilizia n. 2493 del 29 maggio 1992 per ristrutturazione di fabbricato rurale con cambio di destinazione d'uso;
- * Concessione Edilizia in sanatoria n. 2681 del 14 luglio 1993 per ampliamento di fabbricato di civile abitazione ai sensi dell'art. 46 del PRGC;
- * Certificato di Abitabilità del 23 dicembre 1993;
- * Autorizzazione Edilizia n. 2950 del 20 ottobre 1994 per la costruzione di un basamento, di un cordolo e di un muretto di sostegno in cls per l'installazione di serbatoio di stoccaggio gas gpl;
- * Autorizzazione Edilizia n. 2951 del 20 ottobre 1994 per la costruzione di un basamento, di un cordolo e di un muretto di sostegno in cls per l'installazione di serbatoio di stoccaggio gas gpl;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Mancata conformità urbanistica per modifiche interne come di seguito elencate, il tutto in comparazione all'ultimo elaborato grafico autorizzativo:

- diversa rappresentazione della scala di accesso all'abitazione al piano primo;
- mancata rappresentazione della scala presente in zona giorno per l'arrivo al piano secondo sottotetto;
- modifica dell'accesso al locale ripostiglio, attualmente fruibile da zona giorno;
- mancata rappresentazione di muratura divisoria interna al locale ripostiglio/cantina al piano terreno;
- recupero non autorizzato di sottotetto ai fini abitativi, compresa realizzazione di muratura interna, realizzazione di finestre e finestre a tetto, installazione impianto elettrico, termico e idro-sanitario, pavimentazioni e rivestimenti;

La regolarizzazione è concessa attraverso l'applicazione dell'art. 36-bis, comma 1 del D.P.R. n. 380 del 2001, ovvero istanza di "Permesso di Costruire in Sanatoria (PdC in Sanatoria)". In sede di presentazione della succitata istanza sarà facoltà dell'ufficio tecnico competente richiedere le comunque sempre consigliate dichiarazioni di conformità inerenti l'impianto elettrico, termico e idrico, ovvero, in caso di mancata dichiarazione di conformità già rilasciata in passato sarà necessario incaricare tecnici specializzati o emettere dichiarazione di rispondenza (DIRI). Interpellato l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervasca è stata ipotizzata la

suddetta istanza edilizia in sanatoria finalizzata alla regolarizzazione del bene immobile in oggetto. L'ufficio medesimo interrogato si riserva, tuttavia, di rivedere lo specifico caso in sede di presentazione istanza, allo scopo di confermare quanto rilasciato in forma di indicazioni tecniche. Relativamente ai costi si stimano: € 9.150,00 per sanzione amministrativa (calcolata pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32); € 100,00 per diritti di segreteria in ambito di invio istanza in sanatoria; € 7.000,00 per prestazioni professionali in ambito di istanza edilizia in sanatoria; € 1.200,00 per certificazione di non rilevanza strutturale a firma di ingegnere edile;

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cervasca (CN) - via Aranzone n. 6/A, piano T-1-2
Trattasi di abitazione ex rurale posta al civico n. 6/A di via Aranzone, presso il Comune di Cervasca (CN). L'unità immobiliare in analisi si sviluppa come segue: Piano Terreno: locale cantina/deposito/ripostiglio. Altezza netta interna registrata pari a 249 cm; Piano Primo: accesso all'abitazione su ampia zona giorno con angolo cottura annesso, locale ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno, oltre a due balconi aventi rispettivamente affaccio su lati nord-est e sud-ovest. Completa il piano in analisi la scala interna di collegamento al piano secondo sottotetto. Altezza netta interna registrata pari a 286 cm; Piano Secondo Sottotetto: arrivo al piano da scala interna con sfogo su locale disimpegno, zona giorno open-space, ripostiglio, bagno, due camere e locale guardaroba/spogliatoio. Altezze nette interne variabili e comprese fra 107 cm e 283 cm.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 18, Part. 850, Sub. 2**, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 53.781,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente, vista la natura e conformazione dell'immobile in analisi, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un singolo lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Cervasca (CN) - via Aranzone n. 6/A, piano T-1-2	165,48 mq	650,00 €/mq	€ 107.562,00	50,00%	€ 53.781,00
Valore di stima:					€ 53.781,00

Valore di stima: € 53.781,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanzione amministrativa comunale per regolarizzazione edilizia	9150,00	€
Diritti di segreteria per istanza Permesso di Costruire in sanatoria	100,00	€
Parcella professionale per istanza edilizia in Sanatoria	7000,00	€
Parcella professionale per dichiarazione di non rilevanza/fattibilità strutturale a firma di ingegnere abilitato	1200,00	€
Parcella professionale per aggiornamento catastale	600,00	€
Diritti di segreteria catastali per aggiornamento planimetrico	50,00	€
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	15,00	%

Valore finale di stima: € 27.613,85

Per la seguente relazione peritale è stato adottato il metodo della stima sintetica, basato sul principio di comparazione che consiste nella determinazione del valore di un'immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transizioni di beni aventi equivalenti caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ovvero in luoghi limitrofi, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Alla luce di quanto sopra esposto sono state, quindi, eseguite indagini di mercato presso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo (CN). Attraverso, dunque, precise ricerche di mercato e sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, considerate le condizioni del mercato immobiliare al momento attuale, il sottoscritto perito è venuto nella determinazione di applicare la seguente valutazione: -Abitazione e pertinenze: € 650,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, calcolata al lordo delle murature in piena misura del 100% della sua superficie (50% per muratura confinante con altra proprietà o unità immobiliari), 40% della superficie interessata dal locale sottotetto al piano secondo, 25% della superficie interessata da balconi; 20% della superficie interessata da cantina/ripostiglio al piano terreno. Si considera di applicare la quota percentuale pari a 10% della superficie convenzionale per l'incidenza sulle parti comuni esterne, fruite come corte, camminamenti e giardino. Per la conformazione dei beni e per facilità di vendita si stabilisce la creazione del lotto in analisi.

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

Savigliano, li 28/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sorasio Alessandro

- ✓ Altri allegati - note di trascrizione e certificati ipotecari (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ Altri allegati - estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - certificati catastali attuali e storici
- ✓ Altri allegati - istanze edilizie
- ✓ Altri allegati - atto di pignoramento immobiliare
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - attestati di prestazione energetica (APE)
- ✓ Altri allegati - atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - estratti di PRGC
- ✓ Altri allegati - rilievo
- ✓ Altri allegati - allegato riassuntivo A

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cervasca (CN) - via Aranzone n. 6/A, piano T-1-2

Trattasi di abitazione ex rurale posta al civico n. 6/A di via Aranzone, presso il Comune di Cervasca (CN). L'unità immobiliare in analisi si sviluppa come segue: Piano Terreno: locale cantina/deposito/ripostiglio. Altezza netta interna registrata pari a 249 cm; Piano Primo: accesso all'abitazione su ampia zona giorno con angolo cottura annesso, locale ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno, oltre a due balconi aventi rispettivamente affaccio su lati nord-est e sud-ovest. Completa il piano in analisi la scala interna di collegamento al piano secondo sottotetto. Altezza netta interna registrata pari a 286 cm; Piano Secondo Sottotetto: arrivo al piano da scala interna con sfogo su locale disimpegno, zona giorno open-space, ripostiglio, bagno, due camere e locale guardaroba/spogliatoio. Altezze nette interne variabili e comprese fra 107 cm e 283 cm. Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 18, Part. 850, Sub. 2**, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il Comune di Cervasca è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N° 10 in data 30/07/2018 ai sensi della D.C.R. N° 247-45856/2017 e della L.R. 19/1999 e s.m.i. - Integrazioni all'art. 96 - Tutela del suolo e del sottosuolo. Norme Specifiche di Attuazione - Area collinare da salvaguardare per il pregio paesaggistico, naturalistico ed interesse storico ambientale - Ei - Art.36, Tab.Ei - Variante Parziale 8. Si rimanda alla scheda di intervento ed alla documentazione relativa, in particolare: Art. 36 Tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici - Vincoli ambientali per aree a parco fluviale, per aree a sito archeologico e per aree collinari da salvaguardare. Beni paesaggistici: si richiamano i vigenti disposti normativi inerenti all'individuazione, la tutela e la valorizzazione dei beni paesaggistici, con particolare riferimento alla parte terza del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, come modificato dal D.Lgs 24 marzo 2006 n. 157. Le individuazioni cartografiche di P.R.G.C. inerenti i beni paesaggistici di cui alla parte terza del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., debbono intendersi puramente indicative e non esaustive. Per la definizione di bosco, anche in presenza di indicazioni cartografiche difformi, occorre fare riferimento a quanto stabilito dall'art. 2 del D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 227, e per le trasformazioni boschive, debbono essere applicati i disposti dell'art. 4 del Decreto. La programmazione degli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi, e/o dell'aspetto esteriore degli edifici, ricadenti all'interno di aree sottoposte a vincolo paesaggistico, dovrà attenersi alle disposizioni del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005 (G.U. n. 25 del 31 gennaio 2006), tenendo conto che: - nel caso di interventi su edifici a manufatti esistenti andrà curata, in particolare, l'adeguatezza architettonica (forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico con la preesistenza) del nuovo intervento con l'oggetto edilizio o il manufatto preesistente e con l'intorno, basandosi su criteri di continuità paesaggistica laddove questi contribuiscano a migliorare la qualità complessiva dei luoghi, -nel caso di interventi di nuova costruzione, sostituzione e/o ampliamento, andranno curati, in particolare, l'inserimento nel contesto paesaggistico e nell'area d'intervento nonché l'adeguatezza delle soluzioni, basandosi su criteri di congruità paesaggistica (forme, rapporti volumetrici, colori, materiali). A. Aree a parco fluviale "Eg" 1 - Nelle tavole del P.R.G.C. è individuata la porzione di territorio comunale e cioè l'ambito posto lungo il corso del torrente Stura, soggetta a vincolo ambientale prescrittivi per effetto del D.M. 01/08/1985 (Galassino). 2 - In tale area va salvaguardata la vocazione di parco territoriale a servizio diretto di un sistema di percorsi fruitivi ciclo pedonali, insieme alla conferma dell'attività agricola di tipo tradizionale. 3 - Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni relative alle aree di rispetto del reticolo idrografico. 4 - Per tutti gli interventi da realizzare sui territori vincolati a parco fluviale deve essere preventivamente acquisito il parere vincolante di cui al DD.LGs. 156-157 del 24/03/06. 5 - Lungo i corsi d'acqua è fatto obbligo del ripristino delle fasce di vegetazione arbustiva tipica del luogo avente consistenza rapportata

al corso d'acqua di cui sono pertinenza. In dette fasce è vietata l'edificazione di qualsivoglia manufatto (muri di recinzione - recinzioni - tubazioni) che possa comportare una soluzione di continuità e comunque di difficile conciliazione con gli obiettivi di qualità paesaggistica. 6 - Eventuali impianti produttivi ubicati in zona impropria e situati nella delimitazione del vincolo di cui al D.M. 01/08/1985 dovranno essere mimetizzati con macchie arboree di alto fusto tipiche della zona. B. Aree a sito archeologico "SA" 1 - L'area individuata con il simbolo SA viene vincolata all'attività di ricerca archeologica. 2 - In tutta l'area non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione. 3 - Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauri e risanamenti conservativi, consolidamento statico. 4 - Ogni intervento di qualsivoglia natura compreso le bonifiche, le riconversioni agricole, gli interventi di cui al punto precedente, gli interventi di urbanizzazione dovranno essere sottoposti al preventivo parere di cui al DD.LLgs. 156-157 del 24/03/06 con segnalazione specifica alla Soprintendenza dei Beni Archeologici del Piemonte. 5 - Le aree così individuate concorreranno al conteggio per l'edificazione in area agricola. C. Aree collinari da salvaguardare per il pregio paesaggistico, naturalistico ed interesse storico ambientale "Ei" 1 - Sono le aree indicate in cartografia con la sigla Ei sulle quali è prescritta una salvaguardia ai fini ambientali, paesaggistici e naturali. In detta area valgono le disposizioni del D.Lgs. n. 42/04, così come modificato dal D.Lgs. 157 del 24/03/2006. In particolare, per il mantenimento delle caratteristiche, morfologie ed elementi costitutivi dei beni si prescrive che nell'area definita "Collinare Ei" gli interventi sul territorio siano volti al recupero ed alla qualificazione degli immobili al fine di reintegrare i valori paesaggistici preesistenti. Pertanto: non sono ammesse nuove costruzioni e per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di: ·manutenzione ordinaria e straordinaria; ·restauro e risanamento conservativo; ·ristrutturazione edilizia con esclusione della facoltà di attuare la demolizione e ricostruzione della preesistenza; si ammette la ricostruzione di fabbricati totalmente o parzialmente diruti/demoliti; ·ristrutturazione con ampliamento una tantum della consistenza edilizia per gli usi abitativi, in misura pari al 20% della S.u.l. abitabile delle costruzioni e con un massimo di m3 100 finalizzato al miglioramento funzionale ed igienico sanitario delle residenze. Tali ampliamenti, ove possibile dovranno essere realizzati mediante recupero con cambio di destinazione d'uso di locali preesistenti e comunque il risultato finale dovrà essere compatibile coi caratteri e la tipologia della preesistenza della zona. Il Permesso di Costruire verrà rilasciato previo parere favorevole della Commissione Regionale 91 Bis L.R. ed assolve le disposizioni di cui alla presente norma. VINCOLI: _ Art. 35 STR - Fasce di rispetto stradali; _ Art.38 - IDROGEOLOGICO Vincolo idrogeologico; _ Art.38 - II - Classe II; _ Art.40 - A_III - Zonizzazione acustica - Classe III

Prezzo base d'asta: € 27.613,85

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.613,85

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cervasca (CN) - via Aranzone n. 6/A, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 850, Sub. 2, Categoria A3	Superficie Convenzionale	165,48 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione ex rurale posta al civico n. 6/A di via Aranzone, presso il Comune di Cervasca (CN). L'unità immobiliare in analisi si sviluppa come segue: <u>Piano Terreno</u> : locale cantina/deposito/ripostiglio. Altezza netta interna registrata pari a 249 cm; <u>Piano Primo</u> : accesso all'abitazione su ampia zona giorno con angolo cottura annesso, locale ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno, oltre a due balconi aventi rispettivamente affaccio su lati nord-est e sud-ovest. Completa il piano in analisi la scala interna di collegamento al piano secondo sottotetto. Altezza netta interna registrata pari a 286 cm; <u>Piano Secondo Sottotetto</u> : arrivo al piano da scala interna con sfogo su locale disimpegno, zona giorno open-space, ripostiglio, bagno, due camere e locale guardaroba/spogliatoio. Altezze nette interne variabili e comprese fra 107 cm e 283 cm.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED], non eseguita e comproprietaria del bene immobile, nonchè sorella dell'esecutata [REDACTED].		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cuneo il 13/09/2023

Reg. gen. 8653 - Reg. part. 7115

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

