

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

TRIBUNALE DI CUNEO

Esecuzione Immobiliare

Reg. Es. Imm. n° 120 /2025

* * *

promossa da:

(creditore

procedente)

), in persona del proprio legale rappresentante pro-tempore, in qualità di società incorporante e subentrante in tutti i rapporti giuridici ex art. 2504 c.c. dell



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

nei confronti [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (*debitore esecutato*),

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (*debitrice esecutata*),

relativamente l'immobile oggetto di pignoramento.

1) PREMESSE

1.1. Ordinanza di nomina e giuramento dell'esperto

Lo scrivente tecnico [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] è stato nominato quale esperto per

la stima dei beni pignorati ed attività correlate per la Procedura in oggetto in data

31 ottobre 2025, a seguito della quale prestava ritualmente accettazione incarico e giuramento nelle modalità e termini richiesti, al fine di rispondere ai quesiti posti al

riguardo (*ved. allegato Doc. Varia Vr/01- Nomina Esperto -Quesito per il CTU*) ove si



evinceva ex art. 569 c.p.c., la fissazione di Udienza di comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. in data 4 febbraio 2025 con termine di 10 giorni antecedenti l'Udienza ex art. 569 c.p.c., per il deposito di perizia nelle modalità previste ai sensi di Legge;

1.1.a. Successive Udienze e relative determinazioni

All'esito di quanto emerso dalla RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA depositata dallo scrivente esperto nominato, con riguardo all'insussistenza di continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento in merito al LOCALE CANTINA (derivante da altra provenienza rispetto l'unità abitativa) per i motivi e relative indagini espletate ed esposti nella Relazione depositata, ma in particolare, all'esito di quanto emerso nelle successive Udienze, con riguardo a quella tenutasi in data 8 aprile 2026, allorquando prendendo atto che il Creditore Procedente aveva rinunciato all'esecuzione sulla cantina e quindi, si rendeva necessario procedere a frazionamento per scorporare la cantina, l'Ill.ma G.E. [REDACTED] incaricava l'esperto di "aggiornare la perizia di stima, sia scorporando la cantina in relazione alla quale vi è rinuncia a proseguire la esecuzione, sia aggiornando il valore del bene (alloggio) unico assoggettato a esecuzione".

Pertanto, lo scrivente esperto nominato procedeva dapprima alla predisposizione e deposito telematico della Denuncia di Variazione Catastale DO.C.F.A. in cui si scorporava la cantina in oggetto e definendo quindi le due distinte unità immobiliari (abitazione e cantina) e per conseguenza, facendo redigere il nuovo A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per effetto dell'avvenuta modifica dell'identificativo (subalterno) ai fini di regolare futuro trasferimento.

Successivamente, procedeva all'aggiornamento della presente perizia come richiesto e di seguito meglio esposto, espungendo quanto riferito alla cantina non più oggetto di pignoramento e quindi, revisando il valore stimato, anche in funzione dei diversi deprezzamenti per opere e regolarizzazioni concernente il solo locale cantina, richiamando gli allegati di riferimento già distintamente depositati, con integrazione documentale di tutto quanto derivante dall'aggiornamento richiesto, ovvero la situazione catastale ed A.P.E. attualmente agli atti, espressamente individuati quali Allegati "VrL/0X" (Documentazione Varia Integrativa) con le rispettive enumerazioni e descrizioni.

1.1 Attività preliminari e contestuali alle operazioni peritali

Nell'immediato, dovendo prima di procedere ad ogni altra attività, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati, ha provveduto ad accertare la provenienza del bene per cui, derivando in allora da compravendite distinte (*abitazione e cantina di seguito accorpate in unica unità immobiliare mediante denuncia di variazione catastale*) di cui al [REDACTED]

[REDACTED] per quanto riguarda la **porzione abitativa al piano primo** (*in allora Fabbricato Rurale censito al **Catasto Terreni** al Foglio 27 particella 634 **sub.3***) - *ved. allegato Doc. A.D.E. - Isp /03 Nota di Trascrizione compravendita abitazione* - ha riscontrato l'avvenuta accettazione tacita di eredità da Parte Venditrice in data contestuale al rogito di compravendita - *ved. allegato Doc. A.D.E. - Isp /04 Nota di Trascrizione per accettazione tacita di eredità* -

Esulando quindi da tutto quanto riportato nella precedente “ Relazione di Perizia Tecnica Estimativa” depositata per quanto concerne il locale CANTINA non più oggetto di esecuzione, lo scrivente perito nominato, ha già rilevato che comunque l’immobile in questione è affetto da **difformità edilizie da sanare** (comportandone un deprezzamento del valore stimato in condizioni di ordinarietà) per la conformità come di seguito meglio descritto (ved. Paragrafo dedicato “SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA e VERIFICA DI CONFORMITA’ con lo STATO dei LUOGHI).

Riguardo la **conformità catastale**, pur avendo già proceduto a Denuncia di Variazione (ved. allegato Doc. Varia Vr/02–Denuncia di Variazione Catastale), in allora resasi necessaria ai fini della conformità con lo stato dei luoghi, avendo riscontrato difformità di carattere grafico che non ne consentivano l’esatta rappresentazione (mancato collegamento tra cucina e soggiorno e difforme descrizione della cantina, in funzione di quanto rilevato – ved. allegate Planimetrie Doc. A.D.E. PI/01 -nuova- e PI/02 - precedente- nonché dalla Documentazione Fotografica allegata F0x/ di 12), nonché per l’errato numero civico (in allora già più correttamente riportato),

in funzione dell’incarico conferito in Sede di Udienza del 8 aprile 2026:

si è proceduto allo scorporo della cantina, identificando quindi espressamente il solo immobile (abitazione sub. 5) oggetto di esecuzione (ved. Allegati Doc. Varia – INTEGRATIVA: **VrI/02**– Denuncia di Variazione Catastale per divisione... - **VrI/03** – Planimetria e visura catastale storica sub. 5 e relativi Elenco Immobili ed Elaborato Planimetrico aggiornati).

Per quanto concerne infine, con riguardo alla valutazione del bene che potrebbe subire un deprezzamento in funzione del sussistente Diritto di Abitazione - ved. allegati Doc. A.D.E. – Isp/09- , dalle informazioni assunte nel corso dei

sopralluoghi alla continua presenza degli attuali aventi diritto, [REDACTED]

[REDACTED], non si renderebbe allo stato attuale, necessario un deprezzamento del valore stimato in condizioni di ordinarietà e fatte salve le deduzioni comunque da apportarsi per le difformità riscontrate, di seguito più dettagliatamente esposte e quantificate in termini economici.

1.2 Attività tecniche, sopralluoghi ed operazioni peritali

A seguito di disamina della documentazione desumibile per via telematica dal portale P.C.T., espletato le ricerche ipo-catastali e proceduto agli accessi agli atti presso i preposti Uffici, lo scrivente tecnico incaricato, ha proceduto alle **operazioni peritali di sopralluogo** nelle **date: 21 novembre 2025** in via preliminare unitamente al Preposto I.V.G. e successivamente, in date **28 novembre 2025 e 12 gennaio 2026**, [REDACTED] per il prosieguo dei rilievi metrici e fotografici dell'immobile e relative pertinenze oggetto di pignoramento, nonché per i particolari rilievi necessitanti a redigere e (o) far redigere (*come da quesito*) l' **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** da parte di Collega a tal uopo incaricato, (*ved. allegato Doc. Varia Vr/03– ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA*) avendo constatato l'insussistenza di tale documento richiesto, DI SEGUITO AGGIORNATO, IN FUNZIONE DELLA MODIFICA DI IDENTIFICATIVO CATASTALE (subalterno) che lo scorporo della cantina ed individuazione distinta degli immobili come richiesto, ha inevitabilmente generato e quindi necessariamente si è proceduto (*ved. allegato Doc. Varia INTEGRATIVA VrI/04– ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA AGGIORNATO con relativa ricevuta*).

Nel frattempo, avendo già ravvisato nel corso dei sopralluoghi ed all'esito della restituzione dei rilievi espletati, la sussistenza di difformità che ne comportavano l'accertamento di corrette procedure per la regolarizzazione, si è proceduto all'assunzione di informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vinadio in date **28 novembre 2025** e **20 gennaio 2026** avendo già precedentemente reperito la documentazione desumibile dall'accesso agli atti in via telematica, al fine di accertare la perseguibilità di futura sanatoria e relativi costi derivanti, di seguito reiterate in data **14 aprile 2026** in funzione delle disposizioni ricevute in Sede di Udienza del 8 aprile 2026, che ne modificavano in parte la previsione, non essendo più contemplate quelle relative al locale cantina.

2) RISPOSTA al QUESITO

2.1. Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Dall'esame del fascicolo della Procedura e dei documenti che lo compongono, risulta che la Parte Procedente ha allegato al pignoramento i documenti previsti dall'art. 567 secondo comma c.p.c.

2. 2. PROVVEDA quindi:

2.2.a.) Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento...

2.2.b.) All'esatta identificazione degli immobili...

Il bene oggetto di pignoramento, con riguardo a quanto ora risultante dagli atti catastali aggiornati, risulta intestato in quote distinte (1/2) in capo ai rispettivi
Debitori Esecutati, [REDACTED]
[REDACTED] (anche titolare del Diritto di Abitazione per la quota di 1/2), attualmente risulta così descritto:

Comune di VINADIO:

- **Immobile ad uso abitativo** (ved. Allegati Doc. Varia – INTEGRATIVA: *VrI/02– Denuncia di Variazione Catastale per divisione... - VrI/03 – Planimetria e visura catastale storica sub. 5 e relativi Elenco Immobili ed Elaborato Planimetrico aggiornati*) ubicato in **Vinadio (CN) Frazione Roviera n. 2/B al Piano Primo** individuato all'A.d.E.-Catasto Fabbricati al **Foglio n° 27 particella n° 634 subalterno n° 5** Categoria A/2 Classe 1, è libero su tutti i fronti che affacciano sia su Strada Comunale da cui si accede direttamente alla porzione abitativa mediante breve rampa scale, sia su aree comuni e lotti di terreno di medesima proprietà non contemplati nella Procedura, come riscontrabile negli allegati in precedenza richiamati.

Titolarità: **Proprietà per la quota di 1/2** ciascun [REDACTED]
[REDACTED] **al debitore esecutato ed alla debitrice esecutata**
a cui risulta iscritto anche il Diritto di Abitazione per la quota di 1/2 (ved. Allegati Doc. Varia – INTEGRATIVA: *VrI/03 – visura catastale storica sub. 5 ed Allegati A.d.E.: Isp/09 = Ispezione telematica – Nota Trascriz. Verbale con Attribuzione Diritto Abitazione;*)



Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, è costituito (*stante a quanto desumibile*) da struttura in muratura portante mista in pietra e laterizi e tramezzature in muratura mista in laterizio. Il manto di copertura del complessivo fabbricato risulterebbe (*stante a quanto limitatamente desumibile a causa delle avvenute precipitazioni nevose antecedenti i sopralluoghi*) in parte in lamiera ed in parte in lamiera grecata coibentata ed in tavolato di legno all'intradosso, su orditura in legno in apparenti buone condizioni di manutenzione (*ved. Allegata Doc. Fotografica da F/02a a F/02c*).

L'immobile è ubicato al **piano primo** ed è accessibile dalla Strada Comunale mediante breve rampa scala e porta d'ingresso in PVC e vetro satinato, cui si accede direttamente a **soggiorno** recante a sua volta a: **terrazzo** , **balcone** anche accessibile da altri locali, nonché a **cucina** recante a **disimpegno** recante a sua volta a: **camera doppia**, **camera singola** e **servizio igienico**.

Quanto anzi esposto, è meglio individuabile dalla planimetria catastale ed elaborato planimetrico aggiornati, nonché da estratto di mappa catastale (*Ved. Allegati Doc. Varia – INTEGRATIVA: VrI/02– Denuncia di Variazione Catastale per divisione... - VrI/03 – Planimetria e visura catastale storica sub. 5 e relativi Elenco Immobili ed Elaborato Planimetrico aggiornati - Ved. allegato Doc. A.d.E. – EdM 01 – Estratto di mappa catastale C.T.) e documentazione fotografica allegata* (*ved. Allegata Doc. Fotografica*)

L'unità immobiliare è costituita da una **Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)*** rilevata con l'ausilio di rotella metrica e distanziometro a laser, come di seguito descritto:

CALCOLO SUPERFICI *(arrotondate per eccesso/difetto)*

- Superficie principale ed accessori diretti-----= mq. 113,00

(soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico e n° 2 Camere)

- Balcone-----= mq. 10,00

- Terrazzo-----= mq. 12,00

**Si precisa che ai fini di una comparazione con il criterio di misurazione delle superfici in adozione da operatori del settore immobiliare che, richiamano talvolta la ormai abrogata Norma UNI 10750 e successive vigenti, si precisa che è stata adottata la S.E.L. – Superficie Esterna Lorda (come da rif. Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa), in quanto più simile per criterio di misurazione, adottando di seguito i rispettivi rapporti mercantili per le superfici secondarie, in funzione di quanto rilevabile dal mercato e per le distinte fattispecie.*

Per quanto riguarda le finiture, si rileva che la pavimentazione è prevalentemente in piastrelle in ceramica, mentre le pareti risultano intonacate al civile e tinteggiate per quanto concerne la parte abitativa, i soffitti (intradosso soletta superiore) sono in struttura di legno a vista in buone condizioni. Gli infissi esterni della porzione abitativa sono costituiti da telaio in PVC e vetro doppio, mentre gli interni sono in legno e vetro /legno tamburato.

Nel complesso, l'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione, in cui il riscaldamento avviene mediante stufa a biomassa e la produzione di acqua calda sanitaria (ACS).

Riguardo la genericità degli impianti, si ritiene siano in buone condizioni di manutenzione al pari delle condizioni generali rilevate all'interno della porzione abitativa, ancorché non sia stata recentemente espletata indagine puntuale da Tecnico o Ditta all'uopo preposti, che ne possano accertare l'aggiornata conformità.

2.2.c.) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio

Al riguardo, lo scrivente tecnico ha riscontrato nel corso dei sopralluoghi particolari difformità di seguito meglio esposte nell'apposito “ *Paragrafo 3) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA e VERIFICA DI CONFORMITA' con lo STATO dei LUOGHI*” derivanti dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto desumibile dalla documentazione reperita presso i preposti Uffici del Comune di Vinadio, allegata alla presente (*ved. Allegati: da Ed.Urb/04 ad Ed.Urb/08*), in cui sono esposti i relativi costi per quanto derivante da sanatorie, ovvero di ripristino dello stato dei luoghi laddove trattasi di lieve difformità, i cui complessivi oneri e l'effettività utilità dell'opera realizzata in assenza di Provvedimento Autorizzativo comporti un rapporto costi/benefici che ne sconsiglierebbe la seppur dovuta regolarizzazione, in caso di mantenimento.

2. 2. d.) Dati catastali

Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - Comune di VINADIO – **Frazione Roviera n.**

2/B – Piano: **1**, Foglio di mappa n. **27**, particella n. **634**, Sub. n. **5**, Cat. **A/2**, cl. **1**, consistenza

5,0 vani, sup. catastale **totale mq. 115** totale escluse aree scoperte **mq. 108**, rendita €

258,23 [*ved. allegati: Doc. Varia – INTEGRATIVA: VrI/02– Denuncia di Variazione Catastale per divisione... - VrI/03 – Planimetria e Visura catastale storica sub. 5 e relativi Elenco Immobili ed Elaborato Planimetrico aggiornati - Ved. allegato Doc. A.d.E: Edm/01 – Estratto di mappa catastale1;*

Proprietà: intestatari come da Certificato Catastale Storico allegato – [*ved. All. VrI/03 – Visura catastale storica sub. 5*]

2.2. e.) Attestato di prestazione energetica

Per l'immobile in oggetto ad uso **abitativo**, a seguito dell'avvenuta
Variazione catastale per divisione che ne comporta l'attribuzione di nuovo
identificativo (subalterno), si è provveduto a far redigere **nuovo A.P.E.** riportante il
Codice Identificativo n° 2026-200918-0012 con decorrenza prossima al deposito
dell'elaborato peritale, costituendone validità fino al **18/05/2036** (ved. Allegato Doc.

*Varia – INTEGRATIVA: VrI/04 – Attestato di Prestazione Energetica -A.P.E. AGGIORNATO con relativa
ricevuta)*

2.2. f.) Coerenze

*Coerenze porzione abitativa: a Nord vuoto su particelle n. 815, n. 444 e n. 439; ad Est
vuoto su area comune B.C.N.C. sub. 1; a Sud vuoto su porzione area B.C.N.C. sub. 1 verso
strada comunale; ad Ovest vuoto su porzione area B.C.N.C. sub. 1 verso strada particella
n. 632;*

3) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA e

VERIFICA DI CONFORMITA' con lo STATO dei LUOGHI

3.1.a.) Individuazione P.R.G.C.

L' immobile in oggetto, ricade nel **P.R.G.C. vigente in Zona ZR7** - “Zona di Recupero” di cui all’**art. 20** delle **N.T.A. vigenti** ed in **Classe geologica IIa** di cui all’**art. 33 bis** – con riguardo alla **Tavola P2 del Piano Paesaggistico Regionale / lett. c – fasce fluviali** [ved allegati: estratto di P.R.G.C. vigente – Ed -Urb/01- ved. estratto N.d.A. P.R.G.C. vigente e quanto correlato– Ed-Urb /02];

Richiamando quanto già in precedenza anticipato riguardo le difformità riscontrate e relativi costi per la regolarizzazione di seguito esposti, da apportarsi in deprezzamento al più probabile valore di mercato stimato per l’immobile oggetto di pignoramento, si procede alla rispettiva elencazione dei Provvedimenti Autorizzativi reperibili a seguito di verifiche effettuate presso i preposti Uffici del Comune di Vinadio, che hanno caratterizzato l’edificazione laddove sussistenti, ovvero i Provvedimenti Autorizzativi che ne hanno costituito modifiche rispetto a quanto in origine realizzato, in particolare:

- per l’unità immobiliare in oggetto, la cui edificazione del fabbricato risale ad epoca remota per il quale non sono reperibili (o non sussistenti) Provvedimenti Autorizzativi, è



stata oggetto di interventi, attraverso:

- **Autorizzazione ricostruzione tetto del 11/12/1985** di cui alla Pratica Edilizia (P.E.) **n. 1005** [ved allegati: copia ... – All. Ed-Urb/03];
- **Concessione Edilizia n. 1889 del 16/10/1996 per ristrutturazione porzione fabbricato** di cui alla Pratica Edilizia (P.E.) **n. 1889** [ved allegati: copia ... – All. Ed-Urb/04];
- **Variante alla C.E. n. 1889/1996** di cui alla Pratica Edilizia (P.E.) **n. 1908** [ved allegati: copia ... – All. Ed-Urb/05];
- **Concessione Edilizia n. 2626/2003–Prot. 8602 del 11/12/2003 per ristrutturazione porzione fabbricato** di cui alla Pratica Edilizia (P.E.) **n. 2626** [ved allegati: copia ... – All. Ed-Urb/06];
- **Domanda di Abitabilità – Prot. 1729 del 25/03/2008 a seguito lavori di ristrutturazione C.E. n. 2626/2003** [ved allegati: copia ... – All. Ed-Urb/07];
- **Comunicazione di Attività Edilizia Libera per lavori di manutenzione straordinaria – Prot. 3475 del 06/08/2013** di cui alla **P.E. n. 3233** [ved allegati: copia ... – All. Ed-Urb/08];



DAL RAFFRONTO TRA LO STATO DEI LUOGHI ED
I PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI È EMERSO:

a) avvenuta realizzazione di balcone unico in struttura e soletta in legno

affacciante sul prospetto retrostante il fabbricato (Nord) – *Ved. Allegata Doc.*

Fotografica – Doc. F02/b – F03/b F03/g – **in luogo dei due balconi**, ravvisabili

negli elaborati grafici allegati ai Provvedimenti Autorizzativi per ristrutturazione menzionati, per la cui regolarizzazione attraverso Permesso

di Costruire in Sanatoria per opere realizzate in difformità in Zona ZR7
ricadente in “Vincolo Idrogeologico” e quindi anche suscettibile di

preliminare “Accertamento di Compatibilità Paesaggistica” da parte della

Soprintendenza (*con attesa 90 giorni per il rilascio*), in cui è anche contemplata una “Dichiarazione Asseverata” da parte di Tecnico Abilitato

che accerti le caratteristiche della struttura in legno, in quanto opere eseguite

in Comune ubicato in Zona Sismica a decorrere dall’anno 2004, dovranno

computarsi oltre agli onorari Professionali per la Pratica in Sanatoria presso
il competente Comune di Vinadio e l’Accertamento e Dichiarazione

Asseverata di cui in precedenza, le derivanti sanzioni che si attesterebbero in

€ 516,00 (Euro cinquecentosedici/00) per la Compatibilità Paesaggistica ed

in € 1.032,00 (Euro milletrentadue/00) - *doppio della sanzione minima* - per

la Sanatoria Comunale, nonché diritti di Segreteria/Valori bollati ecc.,

comportanti **un costo complessivo stimato** per onorari Professionali e

sanzione derivanti, in:

€ 5.500,00 (Euro cinquemilacinquecento/00);



b) per quanto concerne invece l'avvenuta **realizzazione di struttura a protezione da precipitazioni meteorologiche**, – Ved. Allegata Doc. Fotografica –

Doc. F03/b F03/g – su medesimo balcone affacciante in parte a Nord ed in parte ad Est , in struttura di metallo/vetro e pannelli ed in assenza di Provvedimento Autorizzativo, ancorché non si configuri in “veranda” essendo aperta su un lato e quindi non suscettibile di incremento superficie/volume, sarebbe sottoposta – *in caso di richiesta regolarizzazione*

- anch'essa ad “Accertamento di Compatibilità Paesaggistica” che, per la tipologia ed il contesto in cui si inserisce, potrebbero sorgere dubbi circa il rilascio di “parere favorevole”, eventualmente inficiando o quantomeno ritardando il rilascio per le altre opere realizzate in difformità, che presentano caratteri di maggior compatibilità con lo stato dei luoghi; nella fattispecie, trattandosi di struttura facilmente removibile (*a differenza di una veranda*) e in funzione di quanto supposto circa il rilascio di parere favorevole, ai fini di conformità con quanto accertato e presumibilmente accertabile, sarebbe opportuna la rimozione e smaltimento, per cui si stimano di seguito i più probabili costi:

stima costi per lo smontaggio e rimozione di struttura in metallo/vetro realizzata su ringhiera esistente e pannelli sottostanti oltre a copertura sovrastante sulla base dei prezzi correnti praticati da Imprese Edili locali con richiamo ai prezzi adottabili per la fattispecie per opere consistenti in:

- smontaggio e rimozione delle strutture anzi descritte, comprensivo di carico, trasporto e smaltimento presso discarica autorizzata, nonché di oneri fiscali derivanti (I.V.A.):

costo stimato a corpo: € 500,00 (Euro cinquecento/00)

Pertanto, i costi stimati per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di Provvedimenti Autorizzativi ovvero di realizzazione opere che ne possano attestare la conformità, ascendono complessivamente a circa:

€ 6.000,00 (Euro seimila /00)

DA APPORTARSI IN DETRAZIONE AL VALORE DI

MERCATO DELL'IMMOBILE DI SEGUITO STIMATO, IN

CONDIZIONI DI ORDINARIETA'

SI PRECISA INFINE, CHE LE IPOTESI DI SANATORIA FORMULATE NELLA PRESENTE RELAZIONE AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DEI PROCEDIMENTI DA ESPLETARSI E RELATIVI COSTI, E' RIFERITA ALLE NORMATIVE VIGENTI AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELLA PRESENTE RELAZIONE E CHE, PER EFFETTO DELLE POSSIBILI FUTURE EVOLUZIONI/MODIFICHE IN MATERIA DI EDILIZIA-URBANISTICA o CORRELATE,, DOVRANNO NECESSARIAMENTE ADOTTARSI EVENTUALI CORRETTIVI QUALORA NEL FRATTEMPO SOPRAVVENUTE DIVERSE DISPOSIZIONI, ALLORQUANDO SI PROCEDERA' A REGOLARIZZAZIONE;



4.1) PROVENIENZE e STATO LOCATIVO

4.1.a) Provenienze

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono pervenuti ai **debitori** eseguiti per il **diritto di proprietà esclusiva** ovvero per **quota**

in forza di:

- [REDACTED] per compravendita in data **24/10/2003** – Rep. **65588/27850** Trascritto a Cuneo il **03/11/2003** al Reg. Gen. n° **11222** Reg. Part. n° **8732** per quanto riguarda: **Fabbricato Rurale** (Catasto Terreni) al **subalterno 3 della particella 634 del Foglio 27** [ved. allegato Doc. A.D.E. - Isp/03 – Nota Trascrizione per provenienza da compravendita (abitazione)], a favore [REDACTED] | Debitori Esecutati rispettivamente per la quota di 1/2;

4.1.b) Stato locativo

Per quanto riguarda lo **stato locativo** dell'immobile in oggetto, si è accertato che attualmente è occupato da [REDACTED] Esecutata [REDACTED] anche in funzione dell'Attribuzione Diritto Abitazione di cui al Verbale che ne attesta il diritto [ved. allegato Doc. A.D.E. - Isp/09 – Nota Trascrizione Verbale con Attribuzione Diritto Abitazione]



4.2) VINCOLI ed ONERI GIURIDICI

Riguardo i vincoli ed oneri giuridici, si espone di seguito esplicitamente in forza di quanto desumibile:

4.2.a)Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Dall'esame delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari/Ipoteche [ved. allegato Doc. A.D.E. - Isp/01 e Isp/02 copia Ispezione telematica per elenco sintetico delle formalità] emerge che alla data 09/11/2025 (data prima ispezione effettuata) nonché alla data 24/01/2026 (data ultima ispezione effettuata per aggiornamento) non sussistono ulteriori pignoramenti nei confronti di beni che non siano contemplati nella presente Procedura;
- NON risultano sussistere ulteriori domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- NON risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

In merito alle difformità urbanistiche accertate, si rinvia a quanto già esposto in precedenza;

[REDACTED]

[REDACTED]

NON risultano ulteriori pesi o limitazioni d'uso, oltre a quanto menzionato riguardo dell'Attribuzione Diritto Abitazione di cui al Verbale che ne attesta il diritto [ved. allegato Doc. A.D.E. - Isp/09 - Nota Trascrizione Verbale con Attribuzione Diritto Abitazione]



5) VALUTAZIONE del BENE IMMOBILE

Lo scrivente esperto nominato, pur nel rispetto dell'elencazione dei punti specificamente esposti nel quesito, ritiene doveroso anteporre i criteri e metodologia di valutazione adottati, ai fini di una esaustiva risposta meritevole di approfondimento.

5.1.a) Metodologia estimativa adottata

La valutazione dell'unità immobiliare anzi descritta è richiesta per acquisirne la conoscenza del valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo rappresenta ***“il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni”***.

Premesso che tali condizioni possano non verificarsi al momento del trasferimento, in quanto le dinamiche che regolano la Procedura in oggetto differiscono da quelle del libero mercato, l'esperto estimatore scrivente ritiene che il valore che si debba comunque ricercare in funzione del mercato corrente, le cui attuali particolarità sono talvolta contrastanti, adottando laddove sussistono le condizioni, il “metodo comparativo” nel quale si individuino immobili ricadenti nello stesso “segmento di mercato”. Conseguentemente, si procede all'analisi dei “prezzi marginali” delle caratteristiche che compongono l'immobile oggetto di valutazione attraverso i rapporti mercantili (generalmente di tipo superficiario) in funzione della destinazione dei locali e/o accessori rispetto la superficie principale.

A tal scopo, si è proceduto ad una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari mirata principalmente ai fabbricati similari di tipo abitativo ed



accessori, di compravendite immobiliari effettivamente tenutesi e ricadenti nella medesima zona o prossima, che presentassero caratteristiche simili, in arco temporale relativamente recente, individuato tra la date 01 gennaio 2025 e 24 aprile 2026 (*ultima verifica effettuata*) affinché si potessero assumere elementi sostenibili, i cui esiti hanno restituito un limitato numero di trasferimenti che, per loro natura non potevano essere assunte ai fini della comparazione, in quanto derivanti da passaggi di proprietà diverse dai c.d. “atti tra vivi” ovvero ricadenti in “segmenti di mercato” differenti da quello ricercato ai fini della comparazione, desumendo quindi una scarsa dinamicità nel mercato per gli immobili oggetto di valutazione.

Pur mantenendo il “metodo comparativo” quale metodologia da adottarsi per gli immobili oggetto di valutazione quali fabbricati abitativi ed accessori simili a quello oggetto di valutazione, seppur con particolari assunzioni che potrebbero essere affette da lievi caratteri empirici, si è proceduto alla determinazione di un “più probabile valore di mercato” per gli immobili oggetto di valutazione di cui sopra e quindi, in assenza di effettive compravendite, desumendo informazioni da sensali indipendenti locali riguardo le offerte in vendite a cui apportare i dovuti correttivi, raffrontando altresì a mero titolo indicativo, i valori OMI seppur non da assumersi quali valori di mercato, rappresentandone un intervallo di valori per fabbricati talvolta ricadenti in segmenti di mercato differenti.

5.1.b) Rapporti mercantili e livelli di prezzo medio desunti:

UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA ed ACCESSORI/ PERTINENZE:

- Rapporto mercantile prezzo sup. balcone /prezzo sup. principale = 0,25;
- Rapporto mercantile prezzo sup. terrazzo /prezzo sup. principale = 0,30;
- Stato di manutenzione = complessivamente buono

Livello del prezzo fabbricati abitativi: Prezzo medio unitario individuabile in un ampio intervallo compreso tra 400,00 e 1.200,00 euro/mq (in funzione della tipologia immobiliare, ubicazione e dello stato di manutenzione) rilevabile da agenzie immobiliari e sensali indipendenti (fatti salvi i rapporti mercantili), mentre a titolo puramente informativo e non assumibile ai fini della stima si rileva altresì, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, individua per la zona in esame e per il 1° semestre anno 2025 un intervallo di valori oscillante tra 520,00 €/mq e 950 €/mq per la ZONA E2 (Zona Suburbana /Pratolungo, Riviera) in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione.



5.2) VALUTAZIONE IMMOBILE

In funzione di quanto esposto in merito alle caratteristiche dell'immobile in oggetto ad uso abitativo, di cui al paragrafo in precedenza appositamente dedicato (*da pag. 9 a pag. 13 e relativi allegati a richiamo*) al paragrafo **3.1.b** che ne individua la situazione urbanistica ed opere eseguite, richiamando la complessiva documentazione fotografica allegata (*ved. Allegata Doc. Fotografica da F/01a ad F/03g*) per un migliore riferimento di quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi espletati e, con particolare riguardo alla metodologia estimativa adottata ed alle assunzioni circa i prezzi medi desunti delle superfici principali e relativi rapporti mercantili di cui ai paragrafi **5.1.a)** e **5.1.b)**, assunto che le caratteristiche rilevate inducono ad un individuazione del **più probabile prezzo medio unitario (€/mq.)** per la **superficie principale** che ascende ad **€ 600,00/mq.** (Euro seicento/00 al metro quadrato), si procede di seguito alla compilazione della tabella di valutazione in funzione di quanto desunto ed assunto, che ne determina il più probabile valore di mercato.

5.2.a.) Compilazione della tabella di valutazione

TABELLA di VALUTAZIONE				
CARATTERISTICHE	S.E.L. (mq.)	R.M. (%)	P.M.U. (€)	Prezzo marginale (€)
Locali Principali al Piano Primo	113,00	1,00	600,00	67.800,00
Balcone al Piano Primo	10,00	0,25	600,00	1.500,00
Terrazzo al Piano Primo	12,00	0,30	600,00	2.160,00
VALORE di MERCATO (€)				71.460,00



Pertanto, il valore stimato per l'immobile in oggetto ascende ad
importo pari a *(arrotondato per eccesso)* :

€ 71.500, 00 (Euro settantunomilacinquecento/00)

(in condizioni di ordinarietà)

a cui vanno dedotti:

- i costi stimati per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di Provvedimenti Autorizzativi ovvero di realizzazione opere che ne possano attestare la conformità *(di cui al paragrafo appositamente dedicato da pag. 15 a pag. 21)*, stimati in importo che ascende complessivamente a circa:

€ 6.000,00 (Euro novemilasettecento/00)

conseguentemente

il VALORE ATTUALE è individuato in:

€ 65.500,00 (Euro sessantacinquemilacinquecento/00)

5.3) Sintesi valutativa

A seguito di tutto quanto anzi esposto nella presente relazione, richiamando altresì gli allegati di riferimento, i calcoli esposti in funzione dei dati reperiti e relative assunzioni, si ritiene che il **valore dell' immobile oggetto di pignoramento nelle condizioni e titolarità**

attuali in cui si trovano, si possa attestare in:

€ 65.500,00

(Euro sessantacinquemilacinquecento/00)

*Il lotto ed il valore di stima comprendono ogni ragione, accessione, pertinenza
onere e servitù, passaggi, accessi e proprietà comuni, come spettanti per atti di
provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in
cui attualmente i beni si trovano.*

Quanto descritto nella presente ed allegati di riferimento in
adempimento all'onorevole incarico ricevuto. Con il deposito
attraverso le modalità previste, il sottoscritto rassegna la presente
relazione corredata da “scheda controlli per l’Udienza ex art. 569
C.P.C. in calce alla medesima, restando a disposizione dell’Ill.ma
Signora Giudice per ogni chiarimento che Ella riterrà utile
richiedergli.

Cuneo, lì 19 maggio 2026

(L'esperto nominato)

[Redacted signature]



SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC

1) Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento : *in funzione di quanto disposto e desumibile dal Verbale di Udienza del 8 aprile 2026 circa l'individuazione dell'immobile assoggettato ad esecuzione, si può attestare che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento*

2) Verifica della trascrizione di trasferimenti mortis causa nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento: *verificata l'avvenuta accettazione tacita di eredità per il bene proveniente da altra compravendita (ora porzione abitativa)*

3) Verifica sussistenza di comunione legale: **NO**

4) Verifica sussistenza comunione volontaria: se sì: **NO**

5) Verifica stato occupazione immobile è occupato? **SI**

a) occupato dall' esecutata: **SI**

b) occupato con titolo opponibile alla procedura? **NO**

c) se opponibile: scadenza del contratto

d) canone (importo, come versato e se regolarmente versato)

6) vi sono beni considerabili res derelictae ? **NO**

L'esperto

ASTE
GIUDIZIARIE®

