

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 123/2024 del R.G.E.**CREDITORE PROCEDENTE:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

con sede legale in XXXXXXXXX

Corso Della XXXXXXXXXXXXX

C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOGGETTO ESPROPRIATO FORZATAMENTE:

SIG. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nato a Torino (TO) il XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Residente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ora anagraficamente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Circoscrizione Consolare di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**OGGETTO: RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO- ESTIMATIVA
NECESSARIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI
BENI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE,
IN PROPRIETA' AL SIG. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Studio Tecnico Geom. GIAMPIERO CARMELLO

Via Roma n.46 - Carrù

Tel.0173/779391 – Cell. 338/1956556**N.C.F.:CRM GPR 77B28 D205C P. IVA 02780890048**Mail: giampy1977@virgilio.it - PEC: giampiero.caramello@geopec.it

INCARICO

All'udienza del **29/10/2024**, il Sottoscritto Geom. Caramello Giampiero, con Studio Tecnico in Via Roma, 46 - 12061 - Carrù (CN), email giampy1977@virgilio.it, PEC giampiero.caramello@geopec.it, Tel. 0173 779391, Fax 0173 779391, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data **30/10/2024** accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito. Considerato che trattasi di quattro beni da periziare, appurato che tutti gli immobili oggetto di perizia sono stati variati catastalmente in quanto le planimetrie catastali presenti in banca dati presentavano delle difformità rispetto allo stato dei luoghi, il Sottoscritto ha effettuato quattro sopralluoghi in loco per espletare l'incarico nelle date **16/12/2024**, **13/01/2025**, **24/02/2025** e **28/04/2025**. Tali ispezioni sono state effettuate per redigere il rilievo esterno delle unità immobiliari che ha determinato la redazione di un tipo mappale, necessario per aggiornare la mappa. Successivamente si è provveduto ad espletare il rilievo interno dei beni oggetto di esecuzione, specificando che per il deposito individuato come Foglio 9, mappale 490 sub.4 è stato predisposto un accesso forzoso. Considerata la tipologia dei beni, preso atto del contesto in cui essi ricadono, verificate le condizioni di mercato, il Sottoscritto ha ritenuto opportuno costituire due lotti, di cui, il Lotto Uno, composto da due unità abitative e relativa autorimessa pertinenziale, mentre al Lotto Due è stato assegnato il Locale di Deposito sopra dichiarato.

PREMESSA

I cespiti oggetto di stima sono ricompresi in due lotti (Lotto Uno) e (Lotto Due) e sono ubicati nel Comune di Dogliani. Il Lotto uno si compone di tre unità immobiliari, appartenenti a due identificativi catastali diversi. Nello specifico trattasi di un'unità immobiliare residenziale, individuata al Catasto Fabbricati come Foglio 9, mappale 377 sub.1 e ricompresa nell'edificio identificato a Catasto Terreni come Foglio 9, mappale 377. Essa è disposta su due livelli fuori terra e dotata di cortile pertinenziale esclusivo. Contestualmente, nello stesso edificio, vi è un'autorimessa censita al Catasto Fabbricati come Foglio 9, mappale 377 sub.2, collocata al Piano Terra dello stabile. La seconda unità abitativa contraddistinta al Catasto Fabbricati come Foglio 9 mappale 380 sub.1, grava sull'identificativo 380 del Catasto Terreni e anch'essa si sviluppa su due livelli fuori terra. Il Lotto Due si compone di un locale cantina, ubicato al piano terra, collocato in un corpo di fabbrica posto davanti all'edificio individuato come mappale 377 precedentemente descritto. Tale unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati della Provincia Di Cuneo come Foglio 9, mappale 490 sub.4. La proprietà dei suddetti immobili risulta per intero in capo al Soggetto Esecutato. Per quest'ultimo immobile è stato effettuato un accesso forzoso.

A) DETERMINAZIONE E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE .

Per le unità immobiliari oggetto della presente C.T.U. la superficie commerciale è stata determinata nelle seguenti modalità: nella prassi corrente la superficie commerciale è stata equiparata alla superficie catastale, così come stabilito nel dpr 138/1998 e dalle norme guida “Tecnoborsa” e “F.I.M.A.A.”: Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di: 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell’unità principale (comunemente chiamata “superficie coperta lorda”): •100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) •50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari , locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate •elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani. 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte" e qui di seguito elencate: •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e porticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e Giardini. Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi. I calcoli e le valutazioni effettuate secondo i criteri adottati sono stati applicati secondo la buona pratica tecnica e le consuetudini locali. Nel caso in esame, lo Scrivente ha equiparato la superficie commerciale di ogni singolo bene da periziare a quella catastale.

B) METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Il Sottoscritto C.T.U. ha effettuato la valutazione dei beni oggetto di perizia secondo la metodologia del “Giudizio di Stima”, ovvero attraverso la determinazione del più probabile valore medio di mercato degli immobili da periziare, effettuando indagini di mercato da operatori del settore, per fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle oggetto di esecuzione immobiliare, tenendo in considerazione il momento economico attuale, l’ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, eventuali servitù attive e passive, prezzi reperiti da agenzie immobiliari che trattano beni simili,ecc.

Nella redazione della presente perizia, lo Scrivente ha ritenuto opportuno effettuare una migliore identificazione degli immobili da valutare. Per il Lotto Uno si è espletata una pratica di tipo mappale e successivamente si sono predisposte le variazioni catastali con relative nuove planimetrie di competenza. Per il Lotto Due si è provveduto solo ed esclusivamente ad effettuare la variazione catastale al Catasto Fabbricati. In questo modo si è provveduto ad aggiornare la planimetria catastale riferita ad ogni singolo bene, al fine di avere la perfetta corrispondenza tra la scheda presente in banca dati e lo stato dei luoghi.

C) **DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO UNO**

Il Lotto oggetto di perizia si compone di tre unità immobiliari, tutte quante collocate nel centro storico della Cittadina di Dogliani, le quali insistono su due corpi di fabbrica distinti, seppur facenti parte del medesimo contesto.

a) **Unità immobiliare abitativa individuata al Catasto Fabbricati come Foglio 9, mappale 377 sub.1**

Trattasi di un'unità immobiliare adibita alla residenza, che insiste sull'identificativo 377 del Foglio 9 del Comune di Dogliani. Essa risulta essere posta in adiacenza ad altre unità immobiliari, in quanto l'unica parete completamente libera pare essere quella esposta ad Ovest, prospiciente su Via Fontana, dove è collocato l'ingresso. Il lato Nord confina con un fabbricato di proprietà a Terzi. Il lato Est risulta essere in parte prospiciente su Via De Magistris ed in parte posto in aderenza all'identificativo 377 sub. 2 di proprietà dell' Esecutato. Il fronte esposto a Sud risulta essere in parte confinante con altri corpi di fabbrica ed in parte adiacente ad un'area urbana, in proprietà al Soggetto Esecutato, ma **estranea alla presente esecuzione immobiliare**. Il predetto immobile è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo ed è così Identificato: *Comune di Dogliani, Foglio 9, mappale 377 sub.1, Categoria A/3 di classe 1, Vani 9,00, Superficie Catastale mq. 258,00, Rendita Catastale di €. 399,74, Piani Terreno e Primo, Ubicato in Via Della Fontana, civici n. 14 e 16*. Analizzando la mappa del Catasto Terreni si evince che l'immobile sopra descritto è collocato nel fabbricato individuato in cartografia come Foglio 9, mappale 377. Detto edificio confina: a Nord con la particella 376, ad Ovest si affaccia su Via Della Fontana, a Sud è adiacente ai mappali 658, 490,379 e ad Est è prospiciente su Via De Magistris. Esaminando la planimetria catastale di competenza ed il relativo elaborato planimetrico allegati all'unità immobiliare sopra indicata si evince che la stessa confina: a Nord con il mappale 376, ad Ovest è prospiciente su Via Della Fontana, a Sud è adiacente con le particelle 658, 377 sub.3 (non oggetto di esecuzione immobiliare) e mappale

379, mentre ad Est si affaccia su Via De Magistris ed è attigua alla porzione 377 sub.2 anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del presente Lotto.

b) Unità immobiliare adibita ad autorimessa individuata al Catasto Fabbricati come Foglio 9, mappale 377 sub.2

Trattasi di un'unità immobiliare adibita ad autorimessa che insiste sull'identificativo 377 del Foglio 9 del Comune di Dogliani. Essa risulta essere posta in adiacenza ad altre unità immobiliari, in quanto l'unica parete completamente libera è quella esposta ad Est, prospiciente su Via De Magistris, dove è collocato l'ingresso. Il lato Nord confina con un fabbricato di proprietà a Terzi ed identificato come mappale 376. Il lato Ovest e quello a Sud sono posti in aderenza all'identificativo 377 sub. 1, anch'esso oggetto della presente esecuzione immobiliare. Il predetto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo ed è così Identificato: *Comune di Dogliani, Foglio 9, mappale 377 sub.2, Categoria C/6 di classe 2, Consistenza di mq. 24,00, Superficie Catastale pari a mq. 35,00, Rendita Catastale pari ad €. 121,47, Piano Terra.*

c) Unità immobiliare abitativa individuata al Catasto Fabbricati come Foglio 9, mappale 380 sub.1

Trattasi di un'unità immobiliare adibita alla residenza, che insiste sull'identificativo 380 del Foglio 9 del Comune di Dogliani. Essa risulta essere posta in adiacenza ad altre unità immobiliari, in quanto le uniche pareti completamente libere risultano quella esposta ad Ovest, attigua a Via Della Fontana, dove è collocato l'ingresso e quella sul lato Est, prospiciente sull'area urbana identificata al Catasto Fabbricati come mappale 377 sub.3, in proprietà al Soggetto Esecutato ma non oggetto di esecuzione immobiliare. Il lato Nord confina con un fabbricato di proprietà al Soggetto Esecutato, ma estraneo al presente provvedimento mentre il lato Sud è attiguo ad un altro corpo di fabbrica. Il predetto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo ed è così Identificato: *Comune di Dogliani, Foglio 9, mappale 380 sub.1 (ex mappale 380), Categoria A/3 di classe 3, Vani 4,00, Superficie Catastale mq. 46,00, Rendita Catastale di €. 175,60, Piani Terreno e Primo, Ubicato in Via Della Fontana, civico n. 10.* Analizzando la mappa del Catasto Terreni si evince che l'immobile sopra descritto è collocato nel fabbricato individuato in cartografia come Foglio 9, mappale 380. Detto edificio confina: a Nord con la particella 658, ad Ovest si affaccia su Via Della Fontana, a Sud è adiacente al mappale 490 e ad Est è prospiciente sulla corte del mappale

377. Esaminando la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare sopra indicata si evince che la stessa confina: a Nord con il mappale 658 sub.1 in proprietà al Soggetto Esecutato ma estraneo al presente provvedimento, ad Ovest è prospiciente su Via Della Fontana, a Sud è attiguo al mappale 490, mentre ad Est si affaccia sull'area urbana identificata come mappale 377 sub.3, in proprietà al Soggetto Esecutato ma anch'essa non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

D) ATTI DI PROVENIENZA

1) ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO UNO.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio riferito alla trascrizione del pignoramento risulta variata; mentre la titolarità della proprietà, attualmente, non risulta mutata.

a) Con Atto di Permuta Rogito Notaio Parola del 22/02/2008, Rep. 58.939, Raccolta 22.333, i Sig.ri XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXX e Suo Fratello XXXXXXXXXXXX (Esecutato) nato a XXXXXXXXXXXXXXXX N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, effettuavano una permuta dei rispettivi immobili, in modo tale che il Sig. XXXXXXXXXXXX diventava proprietario per l'intero (1/1) dei seguenti beni immobili:

- Fabbricato urbano di civile abitazione da cielo a terra, elevato su due piani fuori terra, sito in Dogliani, Via Della Fontana n. 14 e n. 16 composto da ingresso, cantina, lavanderia, wc, ripostiglio e scala di accesso al piano soprastante, soggiorno, ingresso, cucina e ripostiglio al piano terreno; quattro camere, w.c. e cinque balconi al piano primo (Mapp. 377 sub.1) ed autorimessa al piano terreno (mapp. 377 sub.2)omissis...

- Detto fabbricato è individuato al Catasto Fabbricati, a seguito di denuncia di variazione prot. n. CN0646525 del 13/12/2007 e risulta così identificato:

Foglio 9, mappale 377 sub.1, Cat. A/3 di classe 1, vani 8,00, Sup. Cat. Mq. 289,00, R.C. € 355,32, Via Della Fontana n. 14 e n. 16, Piano T – 1

Foglio 9, mappale 377 sub.2, Cat. C/6, classe 1, mq.23,00, Sup. Cat. Mq. 29,00, R.C. 99,78, Via De Magistri n. 14, Piano T, (derivanti dalla soppressione dei mappali 525,414,378 e 377 del Foglio 9)

- Fabbricato Urbano di civile abitazione da cielo a terra, elevato a due piani fuori terra, sito in Dogliani, Via Della Fontana n. 10, composto da legnaia a piano terreno, camera, cucina e due balconi a piano primo....omissis...e risulta così identificato:

Foglio 9, mappale 380, Cat. A/3, classe 1, vani 2,5, Sup. Cat. Mq. 31,00, R.c. 111,04, Via Della Fontana n. 10, Piano T – 1, (derivante dalla soppressione del mappale 380 del Foglio

9) Attualmente i beni sono così censiti:

- D) CATASTO TERRENI : Foglio 9, mappale 377 (formato dalle particelle 377,378,414,525 e 657)
- E) CATASTO FABBRICATI: Foglio 9 mappale 377 sub.1
- F) CATASTO FABBRICATI: Foglio 9 mappale 377 sub.2
- G) CATASTO TERRENI : Foglio 9, mappale 380
- H) CATASTO FABBRICATI: Foglio 9 mappale 380 sub.1 (ex mappale 380)

b) Con Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata Notaio Maccagno del 15/12/2001, Rep. 81461, Atto di Compravendita, i Sigg.ri XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietaria per 2/12, XXXXXXXXXXXX nata ad XXXXXX il XXXXXX, N.C.F.:XXXXXXXXXX, Proprietaria per 2/12, XXXXXX nato ad XXXXXX il XXXXXXXXXXX, N.C.F.:XXXXXXXXXX, Proprietario per 2/12, XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX XXXXXX il XXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXX, Proprietaria per 6/12; vendettero alla Signora XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX il XXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXi seguenti beni immobili:

- 1) Catasto Fabbricati, Comune di Dogliani Foglio 9 mappale 378 (ora soppresso ed unito al mappale 377 Sub.1); Foglio 9 mappale 377; Foglio 9 mappale 414 (ora soppresso ed unito al mappale 377 Sub.1); Foglio 9 mappale 380 (ora soppresso e diventato mappale 380 sub.1); Foglio 9 mappale 525 (ora soppresso ed unito al mappale 377 sub.1)

2) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

a) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA APERTURA DI CREDITO, Notaio PITINO Vincenzo, Rep. 12227/7713 del 08/11/2011, Iscritta a **MONDOVI'** il **09/11/2011** Reg. Gen. 8889 - Reg. Part. 1119, Capitale €. **100.000,00** - Importo: € **200.000,00**, **A favore di** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. – Domicilio Ipotecario eletto ad XXXXXXXXXXXX– Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX (in qualità di Debitore Ipotecario - Esecutato) nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX,N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo e qui di seguito riportate :

- l) **Comune di Dogliani, Foglio 9, mappale 377 sub.1 - Comune di Dogliani, Foglio 9, mappale 377 sub.2 - Comune di Dogliani, Foglio 9, mappale 380 (ora 380 sub.1 - Comune di Dogliani, Foglio 9, mappale 490 sub.4**

E Contro la Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata in XXXXX il XXXXXXXX, N.C.F.:

XXXXXXXXXX, in qualità di Debitore Non Datore. Tale nota riporta quanto segue:

“La banca concede alla correntista che accetta, un'apertura di credito in conto corrente per la somma massima di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) condurata indeterminata fino a revoca con un minimo di 19 (diciannove) mesi. la durata dell'apertura di credito decorrerà dal momento in cui, ai sensi del presente articolo, la correntista avrà facoltà di utilizzare l'affidamento di cui trattasi. l'apertura di credito potrà avvenire e, quindi, essere utilizzata solo dopo che sia stata:

- A) perfezionata l'iscrizione ipotecaria sui beni immobili costituiti in garanzia e accertata l'inesistenza di qualsiasi gravame e vincolo comunque pregiudizievole per l'ipoteca stessa che dovrà essere del grado convenuto; b) consegnata alla banca la polizza di assicurazione con relativa appendice di vincolo a suo favore contro i danni di incendio, caduta fulmine e scoppio dei fabbricati offerti in garanzia ipotecaria. poiché l'apertura di credito è regolata in conto corrente, l'utilizzo della stessa potrà avvenire una o più volte, così come potrà essere ripristinata, con successivi versamenti, la disponibilità del credito. sulle somme a debito della correntista, entro il limite dell'apertura di credito concessa dalla banca, come sopra definito, sarà corrisposto alla banca l'interesse in ragione di un tasso annuo indicizzato al seguente parametro: euribor 3 mesi 365 gg relativo alla media del mese solare precedente, attualmente pari a 1,60 (uno virgola sessanta), arrotondato ai 5 centesimi superiori, maggiorato di uno spread di 4,00 (quattro virgola zero zero) punti percentuali, e pertanto attualmente il tasso convenuto è pari al 5,60% (cinque virgola sessanta per cento). il tasso come sopra indicato è determinato dalla media aritmetica semplice delle singole quotazioni del parametro euribor - euro interbank offered rate, rilevate giornalmente alle ore 11 (ora dell'europa centrale) dal comitato di gestione dell'euribor (euribor panel steering committee), diffuse sui principali circuiti telematici e rilevabili sul quotidiano "ilsole24ore". le variazioni del tasso applicato verranno effettuate mensilmente con decorrenza dall'inizio di ogni mese solare. qualora non sia disponibile in via temporanea la quotazione del richiamato parametro di riferimento sarà presa in considerazione l'ultima quotazione del medesimo rilevata con le modalità sopra descritte. sulle somme a debito della correntista, oltre il limite dell'apertura di credito concessa dalla banca, come sopra definito, sarà corrisposto alla banca l'interesse vigente così come definito nel relativo contratto di apertura in conto corrente sottoscritto dal cliente in data 3 novembre 2011. gli interessi dovuti dalla correntista alla banca sono capitalizzati con periodicità trimestrale. la correntista accorda alla banca la facoltà di modificare, qualora sussista un giustificato motivo, i prezzi e le altre condizioni del presente contratto, osservando le prescrizioni previste dalla vigente normativa. la correntista, entro il termine previsto per l'applicazione delle condizioni così come indicato nella comunicazione della variazione, avrà*

comunque diritto di recedere, senza spese, dal presente contratto di mutuo e di ottenere, in sede di liquidazione, l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate. in mancanza di recesso entro il predetto termine, le modifiche si intendono approvate. la correntista avra' facolta', previa richiesta scritta, di estinguere anticipatamente l'apertura di credito contro versamento dell'intero debito in linea capitale, degli eventuali interessi di mora e degli interessi maturati sino al giorno dell'estinzione, nonche' di una commissione pari al 0,00% calcolata sull'ammontare del fido. ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 18 del d.p.r. 601/1973, la correntista prende atto che la facolta' di estinguere anticipatamente l'apertura di credito non potra' essere esercitata prima che sia trascorso il termine minimo, previsto dall'art. 15, ultimo comma, del citato decreto, di diciotto mesi e un giorno dalla data di erogazione del finanziamento stesso. allo scopo di garantire il rimborso del credito, degli interessi e commissioni a qualsiasi titolo dovuti ed ancorche' addebitati in conto, di eventuali sconfinamenti comunque verificatisi oltre i limiti dell'apertura di credito e di altri oneri (eventuali imposte, possibili spese giudiziali e stragiudiziali di qualsiasi natura) nonche' l'esatto adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal contratto, la parte datrice di ipoteca concede ipoteca sulle proprieta' descritte nel contratto, nonche' su tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato. il signor iberti piergiorgio garantisce che i beni in parola sono di sua esclusiva proprieta' e disponibilita' per essere ad esso cosi' pervenuti: - quanto al mappale 380 del foglio 9 ed al mappale 377 subalterni 1 e 2 del foglio 9, con atto di permuta rogito notaio parola cesare del 22 febbraio 2008, repertorio numero 58939/22333, registrato a cuneo il 28 febbraio 2008 al numero 1690 serie 1.t, trascritto a mondovi' in data 5 marzo 2008 ai numeri 1523/1982; - quanto al mappale 490/4 del foglio 9, con atto di compravendita mio rogito in data 8 ottobre 2009, repertorio numero 8601/4950, registrato a mondovi' in data 6 novembre 2009 al numero 4382 serie 1.t, ivi trascritto in data 6 novembre 2009 ai numeri 5952/7833; e sono liberi da ipoteche, vincoli o pesi a favore di terzi, privilegi, nonche' da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. l'eventuale erronea ed incompleta descrizione dei beni predetti non costituisce per il datore di ipoteca motivo di eccezione per la validita' dell'ipoteca stessa. l'ipoteca viene iscritta per la complessiva somma di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) di cui: euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) per capitale; euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) per interessi (anche di preammortamento) calcolati attualmente al tasso del 5,60% (cinque virgola sessanta per cento) e per interessi moratori anche successivi al pignoramento ed accessori oltre le spese giudiziali e stragiudiziali di qualsiasi genere, alle quali la banca dovesse andare incontro per la conservazione ed il realizzo del proprio credito che non

trovassero collocazione ipotecaria; per rimborsi di tasse e di imposte e di quanto contrattualmente stabilito per ogni caso di restituzione anticipata del mutuo, volontaria o forzata e quant'altro dovuto in dipendenza di legge e del contratto di mutuo. l'iscrizione per l'ammontare sopra riportato viene presa senza pregiudizio ai maggiori diritti spettanti al creditore a norma dell'art. 2855 c.c. le obbligazioni derivanti dal presente contratto sono assunte dalla parte accreditata in via solidale ed indivisibile tra essa, i suoi eredi ed aventi causa. allorché la correntista richieda una riduzione dell'importo dell'apertura di credito, la stessa potrà ottenere la riduzione proporzionale dell'importo dell'ipoteca, a condizione che estingua almeno la quinta parte dell'originario affidamento. per l'esecuzione del contratto e per ogni effetto di legge le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47 c.c.e all'art. 30 c.p.c.: quanto alla banca, presso la sua sede legale indicata nel contratto, quanto alla correntista ed alla parte datrice di ipoteca presso il domicilio dichiarato in atto o successivamente comunicato con lettera raccomandata, telegramma o fax alla banca. l'invio alla correntista di lettere o di eventuali notifiche e qualunque altra dichiarazione o comunicazione della banca sono validamente effettuati all'indirizzo indicato all'atto della costituzione del contratto oppure fatto conoscere successivamente per iscritto con apposita comunicazione. in mancanza di diversi accordi scritti, quando il contratto è intestato a più persone, le comunicazioni, di cui al comma precedente, sono effettuate dalla banca ai cointestatari all'unico indirizzo indicato dai medesimi di comune accordo e sono operanti a tutti gli effetti nei confronti di ogni cointestatario. per ogni controversia concernente l'applicazione e l'interpretazione del presente contratto, il foro competente è quello di alba. Agli effetti tributari, trattandosi di apertura di credito effettuata da banca esercente il credito anche a medio termine secondo le disposizioni di legge e del proprio statuto, le parti chiedono l'applicazione, tanto agli effetti dell'imposta di registro quanto di quella ipotecaria, nonché agli effetti di qualsiasi altra imposta o tassa, delle disposizioni di cui al d.p.r. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni. nel caso in cui sorga una controversia tra la correntista e la banca relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, la correntista - prima di adire l'autorità giudiziaria - ha la possibilità di utilizzare gli strumenti di risoluzione delle controversie previsti nei commi 2 e 3. la correntista può presentare un reclamo alla banca, anche per lettera raccomandata a/r o per via telematica, ai seguenti indirizzi: banca di credito cooperativo di alba, langhe e roero società cooperativa – ufficio reclami, via torino, 26 vezza d'alba (cn), e-mail: legale bancadalba.bcc.it. la banca deve rispondere entro 30 giorni. se la correntista non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta, può rivolgersi all'arbitro bancario finanziario (abf): per saper come rivolgersi all'abf si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, rivolgersi presso le filiali della banca d'italia oppure direttamente alla banca. La correntista può - singolarmente o in forma congiunta con la banca

- attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Detto tentativo sarà esperimento, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 17 gennaio 2003 n. 5, dall'organismo di conciliazione bancaria costituito dal conciliatore bancario finanziario - associazione per la soluzione delle controversie bancarie finanziarie e societarie - adr (www.conciliatorebancario.it), iscritto al n. 3 del registro, tenuto dal ministero della giustizia, ex art. 38 del decreto legislativo 17 gennaio 2003, n. 5. resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

B) ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Uff. Giud. Unep Presso Tribunale di Cuneo, Rep. 3203 del 04/09/2024, Trascritto in data 21/10/2024, Reg. Part. 6259, Reg. Gen. 7501, **A favore di XXXXXXXX.**, con sede in XXXXXXXX (XX), Codice Fiscale XXXXXXXX **Contro** XXXXXXXX (in qualità di Debitore Ipotecario - Esecutato) nato a XXXXX il XXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXX

Beni Pignorati:

Comune D314 - DOGLIANI (CN) - Catasto FABBRICATI

- Foglio 9 Particella 377 Subalterno 1
- Foglio 9 Particella 377 Subalterno 2
- Foglio 9 Particella 380 (ora 380 Subalterno 1)
- Foglio 9 Particella 490 Subalterno 4

Sulla nota di trascrizione del pignoramento è riportato quanto segue:

“IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI TRASCRIVE SOPRA I CESPITI DESCRITTI NEL QUADRO B, GLI ACCESSORI, LE PERTINENZE ED I FRUTTI DEGLI STESSI”.

3) CRONISTORIA CATASTALE:

Al fine di avere una migliore comprensione degli attuali identificativi catastali ed una correlazione oggettiva tra le particelle citate negli atti di provenienza, quelle attualmente presenti in banca dati e l'oggetto di pignoramento, lo Scrivente effettuerà una cronistoria di tutti i passaggi di proprietà e catastali che hanno determinato le attuali particelle, partendo dalla situazione iniziale di impianto, arrivando fino alla data odierna.

CATASTO TERRENI – MAPPALE 377:

- 1) La suddetta particella nasce già all'impianto meccanografico e quindi dal 26/10/1977 come "Ente Urbano" di mq. 67,00

- 2) Con Tipo Mappale n. CN0560813 del 10/12/2007 si sono accorpate insieme le particelle 377,378 e 414 del Foglio 9 del Comune di Dogliani in modo tale che la superficie passasse da mq. 67,00 a mq. 185,00

- 3) Con Tipo Mappale n. CN0045388 del 25/03/2025 (Tipo Mappale prodotto dal Sottoscritto) si è provveduto a rendere perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi la cartografia. Per tanto, poichè una porzione della particella 657 (identificativo escluso dal pignoramento) di fatto è elemento complementare all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati come mappale 377 sub.1, il Sottoscritto ha redatto la suddetta pratica e ad oggi l'identificativo 377 comprende le particelle 377,378,414,525 e 657 del Foglio 9 del Comune di Dogliani. Per tanto la superficie del suddetto immobile è passata da mq. 185,00 a mq. 254,00.

CATASTO TERRENI – MAPPALE 380:

- 4) La suddetta particella nasce già all'impianto meccanografico e quindi dal 26/10/1977 come "Ente Urbano" di mq. 28,00

CATASTO FABBRICATI – MAPPALE 377 SUB.1:

- 5) Con Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata Notaio Maccagno del 15/12/2001, Rep. 81461, Atto di Compravendita, i Sigg.ri XXXXXX nata a XXXXXX il XXXXX, N.C.F.: XXXXXX, Proprietaria per 2/12, XXXXXX nata ad XXXXX il XXXXX, N.C.F.:XXXXXXXXXX, Proprietaria per 2/12, XXXXXX nato ad XXXXXX il XXXXXX, N.C.F.:XXXXXXXXXXXX Proprietario per 2/12, XXXXX nata a XXXXX il XXXXX, N.C.F.: XXXXXX, Proprietaria per 6/12; vendettero alla Signora XXXXXX nata a XXXXX il XXXXXX, N.C.F.: XXXXXX, diversi immobili, tra cui le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo e qui di seguito identificate:

- Comune di Dogliani Foglio 9 mappale 377, Categoria A5, Classe 2a, Piani Terreno e Primo, Vani 3,5
- Comune di Dogliani Foglio 9 mappale 378 parte, Piani terreno e primo, categoria A/4 di classe 1 a, Vani 4,00

6) Con Variazione Catastale n. CN0646525 del 13/12/2007 per fusione si è soppresso l'identificativo 377 intero, al quale si sono accorpate le seguenti porzioni: mappale 378, 414 e 525, al fine di creare le seguenti unità immobiliari derivate:

- **Foglio 9 mappale 377 sub.1, A/3 di classe 1, vani 8,00, Rendita Catastale pari ad €. 355,32 – Piano Terra e Primo, Via Della Fontana n. 14 – 16**
- Foglio 9, mappale 377 sub.2, C/6 di classe 1, mq. 23,00, Rendita Catastale pari ad €. 99,78, Piano Terra, Via Demagistris n. 14

7) Con Atto di Permuta Rogito Notaio Parola del 22/02/2008, Rep. 58.939, Raccolta 22.333, i Sig.ri XXXXX nata a XXXX il XXXXX, N.C.F.: XXXXXX e Suo Fratello XXXX XXXXX (Esecutato) nato a XXXXX il XXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXX, effettuavano una permuta dei rispettivi immobili, in modo tale che il Sig. XXXXXX diventava proprietario per l'intero (1/1) dell'unità immobiliare identificata come mappale 377 sub.1

8) Con Variazione del Classamento pratica n. CN0128299 del 04/04/2008, l'Ufficio ha validato il classamento e la rendita del suddetto immobile

9) Con variazione Toponomastica del 23/02/2011, pratica n. CN0122072 è stata variata la toponomastica dal Comune

10) Con Variazione del 09/11/2015 l'Ufficio ha inserito in visura i dati della superficie

11) Con Variazione Toponomastica del 09/11/2016, pratica n. CN0174682 è stata modificata la toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. 62286.1/2016.

12) Con Variazione Catastale per esatta rappresentazione grafica n. CN0063226 del 14/04/2025, prodotta dal Sottoscritto si è modificata la planimetria presente in banca dati per renderla perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi. Tale variazione ha comportato un incremento dei vani che sono passati da 8,00 a 9,00

CATASTO FABBRICATI – MAPPALE 377 SUB.2:

13) Con Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata Notaio Maccagno del 15/12/2001, Rep. 81461, Atto di Compravendita, i Sigg.ri XXXXX nata a XXXXXX il XXXX, N.C.F.: XXXXXXXX, Proprietaria per 2/12, XXXXXX nata ad XXXXX il XXXXX, N.C.F.: XXXXXXXX, Proprietaria per 2/12, XXXXXXXXXX nato ad XXXX il XXXXX, N.C.F.: XXXXXXXX, Proprietario per 2/12, XXXXX nata a XXXX il XXXX, N.C.F.: XXXXXXXX, Proprietaria per 6/12; vendettero alla Signora XXXX XXXXX nata a XXXXX

il XXXXX, N.C.F.: XXXXXX, diversi immobili, tra cui l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo e qui di seguito identificata:

- J) - Comune di Dogliani Foglio 9 mappale 378 parte, Piani terreno e primo, categoria A/4 di classe 1 a, Vani 4,00 (l'attuale mappale 377 sub.2 si trova a piano terra)

- 14) Con Variazione Catastale n. CN0646525 del 13/12/2007 per fusione si è soppresso l'identificativo 377 intero, al quale si sono accorpate le seguenti porzioni: mappale 378, 414 e 525, al fine di creare le seguenti unità immobiliari derivate:

- K) Foglio 9 mappale 377 sub.1, A/3 di classe 1, vani 8,00, Rendita Catastale pari ad €. 355,32 – Piano Terra e Primo, Via Della Fontana n. 14 - 16

- L) Foglio 9, mappale 377 sub.2, C/6 di classe 1, mq. 23,00, Rendita Catastale pari ad €. 99,78 – Piano Terra, Via Demagistris n. 14**

- 15) Con Atto di Permuta Rogito Notaio Parola del 22/02/2008, Rep. 58.939, Raccolta 22.333, i Sig.ri XXXXXXXX nata a XXXX il XXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXX e Suo Fratello XXXXX XXXXXXX (Esecutato) nato a XXXXXXX il XXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXX, effettuavano una permuta dei rispettivi immobili, in modo tale che il Sig. XXXXXXX diventava proprietario per l'intero (1/1) dell'unità immobiliare identificata come mappale 377 sub.2

- 16) Con Variazione del Classamento pratica n. CN0128299 del 04/04/2008, l'Ufficio ha validato il classamento e la rendita del suddetto immobile

- 17) Con Variazione del 09/11/2015 l'Ufficio ha inserito in visura i dati della superficie

- 18) Con Variazione Toponomastica del 01/12/2016, pratica n. CN0197939 è stata modificata la toponomastica

- 19) Con Variazione Catastale per esatta rappresentazione grafica n. CN0056820 del 07/04/2025, prodotta dal Sottoscritto si è modificata la planimetria presente in banca dati per renderla perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi. Tale variazione ha comportato un incremento della superficie catastale che è passata da mq. 23,00 a mq. 24,00 ed un contestuale incremento della rendita catastale che è passata da €. 114,41 ad €. 121,47.

CATASTO FABBRICATI – MAPPALE 380 SUB.1:

20) Con Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata Notaio Maccagno del 15/12/2001, Rep. 81461, Atto di Compravendita, i Sigg.ri XXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietaria per 2/12, XXXXXX nata ad XXXXX il XXXXX, N.C.F.:XXXXXXXXXXXX, Proprietaria per 2/12, XXXXXX nato ad XXXXX il XXXXX, N.C.F.:XXXXXXXXXX, Proprietario per 2/12, XXXXXX nata a XXXXX il XXXXXX, N.C.F.:XXXXXXXXXX, Proprietaria per 6/12; vendettero alla Signora XXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXX, diversi immobili, tra cui l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo e qui di seguito identificata:

M) Comune di Dogliani Foglio 9 mappale 380, Ente Urbano di Mq. 28,00.

21) Detto bene immobile è dalla data dell'impianto meccanografico e quindi dal 30/06/1987 che è stato identificato catastalmente come mappale 380.

22) Con Variazione Catastale n. CN0646537 del 13/12/2007 per diversa distribuzione degli spazi interni si è variato il presente identificativo, al fine di ottenere l'unità immobiliare così descritta:

N) Foglio 9 mappale 380, A/3 di classe 1, vani 2,5, Rendita Catastale pari ad €. 111,04 – Piano Terra e Primo, Via Della Fontana n. 10

23) Con Atto di Permuta Rogito Notaio Parola del 22/02/2008, Rep. 58.939, Raccolta 22.333, i Sig.ri XXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXX e Suo Fratello XXXXXXXX (Esecutato) nato a XXXXXX il XXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXX, effettuavano una permuta dei rispettivi immobili, in modo tale che il Sig. IBERTI Piergiorgio diventava proprietario per l'intero (1/1) dell'unità immobiliare identificata come mappale 380.

24) Con Variazione del Classamento pratica n. CN0128283 del 04/04/2008, l'Ufficio ha variato il classamento, la consistenza e la rendita del suddetto immobile, il quale da A/3 di classe 1 di vani 2,5 è passato ad A/4 di classe 3 di vani 4,00, con rendita pari ad € 175,60

25) Con Variazione Toponomastica del 23/02/2011, pratica n. CN0121990 è stata modificata la toponomastica dell'unità immobiliare in oggetto.

26) Con Variazione del 09/11/2015 l'Ufficio ha inserito in visura i dati della superficie catastale

27) Con Variazione Toponomastica del 09/11/2016, pratica n. CN0174661 è stata modificata la toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. 62265.1/2016.

28) Con Variazione Catastale per esatta rappresentazione grafica n. CN0071723 del 24/04/2025, prodotta dal Sottoscritto si è modificata la planimetria presente in banca dati per renderla perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi. Tale variazione ha comportato un incremento della superficie catastale che è passata da mq. 31,00 a mq. 46,00.

VARIAZIONI CATASTALI EFFETTUATE E SITUAZIONE ATTUALE

CATASTO TERRENI :

Lo Scrivente ha prodotto pratica di Tipo Mappale n. CN0045388 del 25/03/2025, con la quale si è variata la superficie della particella 377 che passa da mq. 185,00 a mq. 254,00 poichè ad essa è stato accorpato il mappale 657 di mq. 69,00. Tale atto di aggiornamento è stato prodotto, in seguito a richiesta da parte dello Scrivente alla Spett.le Giudice e a Sua concessione poichè il Sottoscritto ha rilevato una difformità cartografica esistente tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione sulla mappa, in quanto non era stato indicato un lievissimo ampliamento, già presente sulla mappa di impianto e poi cancellato. Inoltre, la medesima difformità era presente anche sulla planimetria catastale dell'identificativo 377 sub.1 oggetto di pignoramento. Per tanto, al fine di allineare la cartografia alla situazione in loco è stata inglobata la porzione 657 nella particella 377, per mezzo di un tipo mappale di modesta entità. La suddetta operazione ha consentito di regolarizzare poi anche le rispettive planimetrie dell'immobile 377 sub.1, in quanto il bagno a piano terra ed il ripostiglio a piano primo riportati sulla planimetria e descritti nell'atto di provenienza, di fatto, insistono in minima parte sulla ex porzione 657 non oggetto di pignoramento e di esecuzione immobiliare. In questo modo si è provveduto ad allineare la mappa dal punto di vista grafico e numerico, mantenendo l'identificativo 377. Successivamente, si è prodotta la variazione al Catasto Fabbricati per esatta rappresentazione grafica sia per l'unità immobiliare 377 sub.1 che per la 377 sub.2, entrambe oggetto di pignoramento. Il Sottoscritto C.T.U. ha anche provveduto a predisporre la variazione catastale riferita all'area urbana identificata come mappale 657 e poi soppressa ed individuata come 377 sub.3, al fine di assegnare un proprio nuovo identificativo poichè non oggetto di esecuzione immobiliare, mantenendo il numero di mappa 377.

CATASTO FABBRICATI MAPPALE 377 SUB.1

Lo Scrivente ha prodotto pratica di Variazione Catastale n. CN0063226 del 14/04/2025 per esatta rappresentazione grafica. La suddetta variazione ha determinato la presentazione della planimetria catastale in modo da renderla perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi, in quanto si sono riscontrate delle difformità grafiche rispetto alla planimetria precedente, che consistono in divergenze dal punto di vista geometrico nella composizione dei vani, nella diversa posizione del bagno a piano terra e del ripostiglio a piano primo, nella assenza dei due balconi a piano primo prospicienti su Via Della Fontana e disegnati nella precedente planimetria.

N.B.: AD OGGI LA CAMERA PRESENTE AL PIANO PRIMO, POSTA SU VUOTO SU VIA DEMAGISTRIS E' PRIVA DI QUALSIASI IMPIANTO ED E' ALLO STATO "GREZZO", POICHE' MANCA QUALSIASI TIPO DI FINITURA INTERNA. PER TANTO, LO SCRIVENTE DICHIARA DI NON AVER MODIFICATO LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL SUDDETTO VANO MA CHE AD OGGI, LO STESSO RISULTA INUTILIZZABILE POICHE' PRIVO DI QUALSIASI TIPO DI IMPIANTO ED E' COMPLETAMENTE DA ULTIMARE.

CATASTO FABBRICATI MAPPALE 377 SUB.2

Lo Scrivente ha prodotto pratica di Variazione Catastale n. CN0056820 del 05/04/2025 per esatta rappresentazione grafica. La suddetta variazione ha determinato la presentazione della planimetria catastale in modo da renderla perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi. Le anomalie riscontrate rispetto alla planimetria precedente consistono nella mancata rappresentazione di una porta interna e nell'errata indicazione dell'altezza interna.

CATASTO FABBRICATI MAPPALE 380 SUB.1

Lo Scrivente ha prodotto pratica di Variazione Catastale n. CN0071723 del 24/04/2025 per esatta rappresentazione grafica. La suddetta variazione ha determinato la presentazione della planimetria catastale in modo da renderla perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi. Rispetto a quanto riprodotto sulla precedente scheda planimetrica, il Sottoscritto ha accertato l'assenza in loco del balcone al piano primo dell'immobile, prospiciente su Via Della Fontana. Contestualmente si sono ridefinite in modo corretto la sagoma e l'altezza interna della legnaia a piano terra.

4) PESI, VINCOLI E GRAVAMI.

a) Contratti di locazione.

Dalle verifiche condotte presso l'Ufficio Dell'Agenzia Delle Entrate, sezione di Mondovì in data 08/05/2025, lo Scrivente non ha rilevato alcun contratto di affitto in essere sugli immobili che compongono il presente Lotto come risulta dalla documentazione allegata alla presente perizia. Per tanto, si ritiene che le unità immobiliari in oggetto siano libere da locazioni.

b) Servitù apparenti non registrate e non trascritte presso i pubblici uffici.

Durante il sopralluogo esperito in sito, lo Scrivente ha rilevato la presenza di una servitù passaggio a favore delle porzioni 377 sub.1 e 380 sub.1 sull'area urbana individuata come mappale 377 sub.3 ed estranea alla presente esecuzione immobiliare. Tali passaggi permettono dalla cucina dell'unità immobiliare individuata come mappale 377 sub.1 di accedere sia al WC di pertinenza che alla scala che mette in comunicazione il piano terra con il piano primo del suddetto immobile. Inoltre è consentito di transitare sul cortile esclusivo che permette l'ingresso alla lavanderia. Contestualmente, dalla legnaia del mappale 380 sub.1 è possibile passare sul mappale 377 sub.3 per poter usufruire della scala in proprietà all'identificativo 377 sub.1 che dal piano terra garantisce l'accesso al piano primo e di conseguenza ai vani che compongono la restante parte dell'unità 380 sub.1.

Si precisa inoltre che il disimpegno a piano primo in proprietà all'abitazione identificata come mappale 380 sub.1 garantisce anche l'accesso alle porzioni collocate al medesimo piano che compongono l'unità immobiliare individuata come mappale 658 sub.1, sempre in proprietà al Soggetto Esecutato ma estranea alla presente procedura. Si puntualizza che l'accesso al piano primo dell'immobile 658 sub.1 avviene sempre per mezzo della scala in proprietà all'identificativo 377 sub.1 e del suo rispettivo balcone pertinenziale.

c) Imposte pregresse da versare al Comune di Dogliani.

Si segnala che il Sottoscritto ha inoltrato comunicazione al Comune di Dogliani per avere contezza delle eventuali pendenze a carico degli immobili oggetto della presente procedura espropriativa.

Dalla documentazione che ha trasmesso l'Ufficio Tributi del Comune di Dogliani è emerso quanto segue:

UNITA' IMMOBILIARE COSI' IDENTIFICATA: DOGLIANI FOGLIO 9 MAPPALE 377 SUB.1

I.M.U. ANNO 2020 = €. 860,98 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

I.M.U. ANNO 2021 = €. 854,55 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

I.M.U. ANNO 2022 = €. 848,22 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

I.M.U. ANNO 2023 = €. 841,89 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

I.M.U. ANNO 2024 = €. 835,66 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

TOTALE IMU DOVUTA AL 08.04.2025 = €. 4.241,30

UNITA' IMMOBILIARE COSI' IDENTIFICATA: DOGLIANI FOGLIO 9 MAPPALE 377 SUB.2

I.M.U. ANNO 2020 = €. 281,52 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

I.M.U. ANNO 2021 = €. 279,45 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

I.M.U. ANNO 2022 = €. 277,38 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

I.M.U. ANNO 2023 = €. 275,31 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

I.M.U. ANNO 2024 = €. 273,24 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

TOTALE IMU DOVUTA AL 08.04.2025 = €. 1.386,90

UNITA' IMMOBILIARE COSI' IDENTIFICATA: DOGLIANI FOGLIO 9 MAPPALE 380 SUB.1

I.M.U. ANNO 2020 = €. 425,68 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

I.M.U. ANNO 2021 = €. 422,55 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

I.M.U. ANNO 2022 = €. 419,42 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

I.M.U. ANNO 2023 = €. 416,29 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

I.M.U. ANNO 2024 = €. 413,16 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

TOTALE IMU DOVUTA AL 08.04.2025 = €. 2.097,10

TOTALE IMU DOVUTA DI COMPETENZA DEL LOTTO UNO AL 08.04.2025 = €. 7.725,30

d) Possesso attuale ed uso.

Il Sottoscritto C.T.U. precisa che alla data dei vari sopralluoghi gli immobili erano completamente liberi, non occupati e non posseduti da Soggetti Terzi.

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNO

I beni della presente valutazione che compongono il lotto oggetto di perizia insistono sul Foglio 9 del Comune di Dogliani, mappali 377 e 380. Trattasi di tre unità immobiliari, di cui due residenziali ed una adibita ad autorimesa. Esse si collocano nel centro storico della cittadina di Dogliani, in due corpi di fabbrica diversi e sono disposte su due livelli fuori terra, mentre il garage è a piano terreno dell'identificativo 377. Nello specifico, esse sono censite al Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo e sono così identificate:

- **Foglio 9, mappale 377 sub.1, Categoria A/3 di classe 1, Vani 9,00, Superficie Catastale mq. 258,00, Rendita Catastale di €. 399,74, Piani Terreno e Primo, Ubicato in Via Della Fontana, civici n. 14 e 16. – Unità abitativa – Classe Energetica “G”**
- **Foglio 9, mappale 377 sub.2, Categoria C/6 di classe 2, Consistenza di mq. 24,00, Superficie Catastale pari a mq. 35,00, Rendita Catastale pari ad €. 121,47, Piano Terra – Autorimessa.**
- **Foglio 9, mappale 380 sub.1, Categoria A/3 di classe 3, Vani 4,00, Superficie Catastale mq. 46,00, Rendita Catastale di €. 175,60, Piani Terreno e Primo, Ubicato in Via Della Fontana, civico n. 10 – Unità abitativa – Classe energetica “G”**

L'accesso alla proprietà del mappale 377 sub.1, al piano terra, avviene da Via Della Fontana, al civico 14, mentre è possibile accedere al piano primo transitando sull'area urbana individuata come mappale 377 sub.3 (non oggetto della presente esecuzione immobiliare), utilizzando la scala che mette in comunicazione il piano terra con il primo.

L'ingresso all'autorimessa identificata come mappale 377 sub.2 avviene da Via De Magistris, mentre l'accesso all'identificativo 380 sub.1 avviene da Via Della Fontana, dal civico 10, per quanto riguarda la legnaia a piano terra. Per i vani posti al piano primo dell'unità immobiliare oggetto di perizia è consentito accedervi transitando sull'area urbana identificata come mappale 377 sub.3 (non oggetto di perizia) e poi raggiungere la scala dell'unità 377 sub.1 che mette in comunicazione il piano terra con il piano primo della medesima unità. L'ingresso alla parte residenziale dell'abitazione 380 sub.1 è consentito per mezzo del balcone in proprietà all'abitazione del mappale 377 sub.1.

Le coerenze del bene oggetto di valutazione sono le seguenti:

- **MAPPALE 377 SUB.1:**

Catasto Terreni : Analizzando la mappa del Catasto Terreni si evince che l'immobile sopra descritto è collocato nel fabbricato individuato in cartografia come Foglio 9, mappale 377. Detto edificio confina: a Nord con la particella 376, ad Ovest si affaccia su Via Della Fontana, a Sud è adiacente ai mappali 658, 490,379 e ad Est è prospiciente su Via De Magistris.

Catasto Fabbricati: Esaminando la planimetria catastale di competenza ed il relativo elaborato planimetrico allegati all'unità immobiliare sopra indicata si evince che la stessa confina: a Nord con il mappale 376, ad Ovest è prospiciente su Via Della Fontana, a Sud è adiacente con le particelle 658, 377 sub.3 (non oggetto di esecuzione immobiliare) e mappale 379, mentre ad Est si affaccia su Via De Magistris ed è attigua alla porzione 377 sub.2 anch'essa oggetto di pignoramento e facente parte del presente Lotto.

- **MAPPALE 377 SUB.2:**

Catasto Terreni: Trattasi di un'unità immobiliare adibita ad autorimessa che insiste sull'identificativo 377 del Foglio 9 del Comune di Dogliani. Essa è posta in adiacenza ad altre unità immobiliari, e l'unica parete completamente libera risulta essere quella esposta ad Est, prospiciente su Via De Magistris, dove è collocato l'ingresso. Osservando la mappa si evince che il lato Nord confina con l'identificativo 376, ad Est è prospiciente su Via De Magistris, a Sud confina con una porzione della particella 377 sub.1 e ad Ovest è posta in adiacenza al cortile del mappale 377.

Catasto Fabbricati: a Nord confina con l'identificativo 376, ad Est è prospiciente su Via De Magistris, a Sud e ad Ovest confina con l'identificativo 377 sub.1.

- **MAPPALE 380 SUB.1:**

Catasto Terreni: analizzando la mappa del Catasto Terreni si evince che l'immobile sopra descritto è collocato nel fabbricato individuato in cartografia come Foglio 9, mappale 380. Detto edificio confina: a Nord con la particella 658, ad Ovest si affaccia su Via Della Fontana, a Sud è adiacente al mappale 490 e ad Est è prospiciente sulla corte del mappale 377.

Catasto Fabbricati: Esaminando la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare sopra indicata si evince che la stessa confina: a Nord con il mappale 658 sub.1 in proprietà al

Soggetto Esecutato ma estraneo al presente provvedimento, ad Ovest è prospiciente su Via Della Fontana, a Sud con il mappale 490 sub.5, mentre ad Est si affaccia sull'area urbana identificata come mappale 377 sub.3, in proprietà al Soggetto Esecutato ma anch'essa non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE SOMMARIE DEI BENI

Le caratteristiche tipologiche e costruttive delle unità immobiliari che gravano sugli edifici individuati in cartografia come mappale 377 e 380 del foglio 9 del Comune di Dogliani sono pressochè simili. Un dato che accomuna i beni oggetto di stima è lo stato di completo abbandono e incuria che si riscontra osservando le unità immobiliari sia dall'esterno che dal loro interno. Dalle analisi condotte in sito emerge che i suddetti immobili denotano un pessimo stato di conservazione e necessiterebbero di una adeguata azione di manutenzione straordinaria o di un accurato risanamento conservativo.

Trattasi di immobili già presenti sulle mappe di impianto, la cui epoca è contestualizzata tra la fine dell' 800 ed i primi del 900.

Essi fanno parte del centro storico cittadino e dal punto di vista architettonico – strutturale, presentano caratteristiche affini. Considerando l'aspetto strutturale, si evince che essi si compongono di muratura portante mista in pietra e mattoni pieni. Gli orizzontamenti sono costituiti da volte a crociera o a botte, oppure solai con profilati in ferro e voltini in mattoni pieni. Il tetto è formato da struttura portante in legno e manto di copertura in coppi, mentre i serramenti, quelli ancora presenti, si compongono di elementi in legno e vetri semplici. Dal punto di vista impiantistico si nota, la totale assenza di impianti nell'unità immobiliare individuata come mappale 377 sub.1, mentre il 377 sub.2 è dotato di impianto elettrico e nella porzione 380 sub.1 si nota la presenza sia dell'impianto idrico che elettrico.

DESCRIZIONE MAPPALE 377 SUB.1.

Il presente immobile è posto in adiacenza ad altre unità immobiliari, così come descritto in precedenza e si sviluppa su due piani fuori terra, nell'edificio contraddistinto come mappale 377. Trattasi di unità immobiliare adibita alla residenza, il cui accesso avviene da Via della Fontana n. 14. I confini dell'unità immobiliare sono facilmente individuabili poiché fisicamente materializzati in loco e le coerenze sono state riportate nei punti precedenti.

Esaminando la planimetria di insieme del suddetto bene si evince che è così composto:

- Piano Terra: Ingresso, Cucina, due ripostigli, Wc, vano scala, cantina, cortile esclusivo, lavanderia ed ingresso con vano scala.
- Piano Primo: quattro camere di cui una da completare, ripostiglio, disimpegno, tre balconi.

Le caratteristiche tipologiche costruttive dell'unità immobiliare sono qui di seguito elencate.

DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI PRESENTI NELL'IMMOBILE – MAPPALE 377

SUB.1.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si compone dei seguenti ambienti :

- Ingresso lato Via Fontana: Trattasi di un locale adibito ad ingresso nell'unità immobiliare, composto da muratura portante intonacata e tinteggiata, pavimento in piastrelle di graniglia, porta e finestra in legno, vetri semplici, solaio in laterizio e profilati in ferro.
- Cucina: il presente ambiente si compone di muratura portante intonacata e tinteggiata, pavimento in terra battuta, solaio in laterizio e profilati in ferro, serramenti in legno e vetri semplici.
- Ripostiglio adiacente la cucina: in questo locale si denota la presenza di muratura portante, pavimentazione in graniglia, solaio determinato dalla presenza di una volta a botte in mattoni a vista.
- Ripostiglio adiacente alla scala: questo locale si compone di muratura portante in pietra e mattoni, solaio determinato da una volta a botte, serramenti in legno, pavimento composto da un battuto in cls.
- Cantina: essa si compone di muratura portante in pietra e mattoni pieni, volta a botte e a vista in mattoni pieni, pavimento in terra battuta.
- Wc : Trattasi di un accessorio composto da muratura in laterizio intonacata e tinteggiata, solaio in laterizio e profilati in ferro, porta di ingresso in legno.
- Lavanderia: trattasi di ambiente composto da muratura portante, solaio in voltini formati da laterizio e profilati in ferro, pavimento in terra battuta, finestra in legno a cui sono stati apposti vetri semplici.
- Ingresso su Via De Magistris: Detto ambiente si compone di muratura portante in mattoni e pietra, volta a botte in mattoni pieni, pavimento in cotto, finestra in legno dotata di vetri semplici.
- Camera soprastante l'ingresso su Via De Magistris: Locale composto da muratura portante in pietra e laterizio, solaio in c.a. (cemento armato), pavimenti in cls e cotto, tramezzi interni totalmente assenti. Mancano completamente tutti i serramenti interni ed esterni, così come gli impianti, poiché il locale non è ancora stato ultimato.
- Camera retrostante il disimpegno a piano primo: locale costituito da muratura portante in pietra e mattoni pieni, voltini in laterizio e profilati in ferro, serramenti in legno a cui sono stati apposti vetri semplici. Si rileva un problema di carattere strutturale sul muro interno adiacente al disimpegno e su quello esposto verso la camera precedentemente descritta. Si rileva inoltre una criticità strutturale sul solaio che determina il balcone esposto sul cortile esclusivo.

- Disimpegno a piano primo: trattasi di un ambiente caratterizzato da muratura portante e pavimento in piastrelle di graniglia. Esso risulta privo di serramenti.
- Ripostiglio a piano primo: accessorio costituito da muratura in laterizio, pavimento in graniglia.
- Camere prospicienti sul balcone: questi due locali sono caratterizzati da muratura portante, solaio in laterizio e profilati in ferro, pavimento composto da mattonelle in graniglia, serramenti in legno a cui sono stati apposti vetri semplici.

In linea generale la suddetta unità immobiliare non presenta particolari segni di umidità o insalubrità, ma evidenzia un totale stato di abbandono e disuso, poiché ad oggi, detto bene risulta completamente non abitato e non utilizzato. Per il suo utilizzo ordinario, sarebbe però opportuno compiere una vera e propria azione di pulizia generale a cui dar seguito ad un intervento di manutenzione straordinaria e restauro – risanamento conservativo e ristrutturazione, volti a rendere efficiente ed utilizzabile il suddetto bene. E' necessario effettuare una prima azione di pulizia a cui dovrebbe seguire un intervento di recupero in ogni singolo vano. Elementi imprescindibili sono gli impianti, in quanto risultano non funzionanti o addirittura assenti. Sarebbe auspicabile quindi predisporre un impianto termo – idrico ed elettrico completamente nuovi e funzionanti. Contestualmente, sarebbe appropriato ipotizzare ad un recupero e ad un'azione di definizione della camera prospiciente su Via De Magistris, poiché ad oggi risulta completamente priva di qualsiasi tramezzatura o divisione interna e senza una sua funzionalità vera e propria. E' consigliabile effettuare una rivisitazione strutturale puntuale, in quanto, in alcune zone si rilevano alcune criticità circoscritte e ristrette ad alcuni ambienti o elementi strutturali sopra indicati, come per esempio la muratura portante ed il balcone della camera adiacente alla scala ed al disimpegno. Risulta necessario sostituire tutti i serramenti esterni ed interni, smontando i vetri semplici per provvedere ad una loro sostituzione con vetri doppi.

Il Sottoscritto ritiene che sarebbe opportuno un intervento volto ad un vero e proprio “restyling” dell'immobile, al fine di migliorarne le caratteristiche abitative nel suo complesso.

Potrebbe essere utile una “ripassatura” del manto di copertura, con sostituzione dei coppi ammalorati e rimpiazzo dei listelli lignei non più idonei. Contestualmente, potrebbe essere ipotizzabile effettuare un intervento puntuale di ammodernamento dello stabile in merito al risparmio energetico ed agli impianti tecnologici.

Un' azione di restauro e risanamento conservativo pesanti sicuramente garantirebbero un aspetto architettonico migliore del fabbricato e ne consentirebbero un utilizzo più appropriato.

DESCRIZIONE MAPPALE 377 SUB.2.

La suddetta unità immobiliare è posta in adiacenza ad altre unità immobiliari, così come descritto in precedenza e si sviluppa su un solo piano fuori terra, nell'edificio contraddistinto come mappale 377. Trattasi di unità immobiliare adibita ad autorimessa il cui accesso avviene da Via De Magistris n. 14. I confini dell'unità immobiliare sono facilmente individuabili poiché fisicamente materializzati in loco e le coerenze sono state riportate nei punti precedenti.

Esaminando la planimetria di insieme del suddetto bene si evince che si compone di un unico ambiente a piano terra.

DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI PRESENTI NELL'IMMOBILE – MAPPALE 377

SUB.2.

- L'unità immobiliare è composta da un unico vano adibito ad autorimessa. L'accesso al suddetto bene avviene per mezzo di una porta basculante in zinco. Si nota la presenza di una finestra con intelaiatura in ferro e vetri semplici. Essa si compone di muratura portante intonacata, mentre il solaio è formato da voltini in laterizio e profilati in ferro. Si nota la presenza di umidità, seppur percettibile in minima quantità.

Poiché il suddetto immobile risulta non utilizzato, ai fini del recupero, sarebbe auspicabile un'azione di manutenzione straordinaria che ne contempli la riqualificazione e ne consenta il riuso completo. E' consigliabile esperire un controllo dell'impianto elettrico ed una sua rivisitazione in toto.

DESCRIZIONE MAPPALE 380 SUB.1.

L'unità immobiliare in oggetto è posta in adiacenza ad altri immobili, così come descritto in precedenza e si sviluppa su due piani fuori terra, nell'edificio contraddistinto come mappale 380, appartenente al Foglio 9 del Comune di Dogliani.

Trattasi di una abitazione, il cui accesso avviene da Via della Fontana n. 10. I confini dell'unità immobiliare sono facilmente individuabili poiché fisicamente materializzati in loco e le coerenze sono state riportate nei punti precedenti.

Esaminando la planimetria di insieme del suddetto bene si evince che è così composto:

- Piano Terra: Legnaia
- Piano Primo: disimpegno, cucina, camera e balcone

Le caratteristiche tipologiche costruttive dell'unità immobiliare sono qui di seguito elencate

- Legnaia: Trattasi di un accessorio composto da muratura portante e solaio in latero cemento. Esso consente l'accesso all'intera unità immobiliare da Via Fontana n. 10. Ai locali del piano primo è possibile accedervi passando sull'area urbana indicata come mappale 377 sub.3,

utilizzando la scala del mappale 377 sub.1, transitando sul balcone ad esso pertinenziale il quale consente l'accesso al disimpegno dell'unità identificata come mappale 380 sub.1.

- Disimpegno: esso si compone di muratura portante intonacata e tinteggiata, tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati, solaio in latero cemento, porta di accesso in legno, vetri semplici, tapparelle verdi.
- Cucina: locale composto da muratura portante e tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati, solaio in latero cemento, pavimento in piastrelle di graniglia, serramenti in legno dotati di vetri semplici e tapparelle in plastica di colore verde.
- Camera: ambiente composto da muratura portante e tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati, solaio in latero cemento, pavimento in piastrelle di graniglia, serramenti in legno dotati di vetri semplici e tapparelle in plastica di colore verde.

Dal sopralluogo effettuato in sito emerge che la suddetta unità immobiliare presenta in alcuni punti segni di umidità, soprattutto negli angoli dei vani, derivanti probabilmente dal non utilizzo dell'immobile e dall'assenza di ricambio d'aria. In linea generale si evidenzia un totale stato di abbandono e disuso, poiché ad oggi, detto bene risulta completamente non abitato e non utilizzato. Per il suo utilizzo, sarebbe opportuno compiere un intervento di manutenzione straordinaria che contempli la rivisitazione in toto degli impianti e la loro rimessa in pristino per le parti obsolete e non funzionanti. Si ravvisa la presenza dell'impianto elettrico e termico. Risulta necessario sostituire tutti i serramenti esterni ed interni, smontando i vetri semplici per provvedere ad una loro sostituzione con vetri doppi.

Il Sottoscritto ritiene che sarebbe opportuno un intervento volto ad un vero e proprio "restyling" dell'immobile, al fine di migliorarne le caratteristiche abitative nel suo complesso e consentirne un utilizzo più appropriato.

SITUAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA. PIANO REGOLATORE E TITOLI ABILITATIVI.

Dal punto di vista urbanistico, gli immobili che compongono il lotto oggetto di perizia sono ricompresi nel Centro Storico del Comune di Dogliani. Essi ricadono tutti quanti nel sottoambito 5, che contempla la possibilità di espletare i seguenti interventi edilizi:

- Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro Conservativo, Risanamento Conservativo, Restauro, ristrutturazione Edilizia di Tipo A, Mutamento della Destinazione D'Uso.
- Nel caso in cui sia necessario effettuare degli interventi in questo ambito è assolutamente necessario far riferimento al Regolamento Edilizio per adottare la tipologia dei materiali da costruzione in possesso delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche previste dal succitato regolamento.

- Lo Scrivente ha provveduto ad effettuare la ricerca delle pratiche edilizie di competenza riferite ad ogni singolo immobile presso l'Ufficio Ripartizione Urbanistica del Comune di Dogliani. Dai controlli effettuati sono emerse due pratiche edilizie, riferite ad una parte dell'unità immobiliare identificata come mappale 377 sub.1 ed individuata sulla planimetria di insieme con tratteggio di colore rosso. Il primo provvedimento autorizzativo è la **Concessione Edilizia n. 115/78 del 15/09/1978** che contempla la richiesta di restauro e consolidamento statico di fabbricato sito in Vie Demagistris, identificato in allora a Catasto Terreni come Foglio 9, mappale 378 ed oggi facente parte di una porzione dell'identificativo 377 sub.1 e dell'unità immobiliare 377 sub.2. Successivamente, poiché i soggetti proprietari del fabbricato in quell'epoca non avevano provveduto ad iniziare i lavori di cui alla Concessione Edilizia sopra indicata è stata richiesta una proroga per iniziare i lavori riferiti alla pratica precedente. Tale istanza è stata accolta favorevolmente mediante il rilascio della **Concessione Edilizia n. 68/79 del 08/10/1979**.

- Non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi riferiti alle unità immobiliari indicate al Catasto Fabbricati come mappale 377 sub.1, 377 sub.2 e 380 sub.1. Il Sottoscritto, per ogni singolo bene ha provveduto ad effettuare una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, riproducendo fedelmente sulle planimetrie catastali lo stato dei luoghi all'attualità. Per tanto, secondo il parere del Sottoscritto, poiché in sede di sopralluogo non si sono rilevati abusi e discrepanze particolari, se non solo per quanto riguarda la mera rappresentazione grafica, si ritiene che le uniche difformità di cui tenere in considerazione siano quelle che emergono confrontando gli elaborati allegati alla Concessione del 1978, prorogata poi nel 1979, con la situazione attuale rilevata in loco.

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE IN UNA PORZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA COME MAPPALE 377 SUB.1 E SUL MAPPALE 377 SUB.2 (EX MAPPALE 378).

Il Sottoscritto ha effettuato il rilievo delle unità immobiliari oggi identificate al Catasto Fabbricati come mappale 377 sub.1 e 377 sub.2, provvedendo poi a restituire il rilievo espletato. Contestualmente è stata predisposta la comparazione tra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati di progetto allegati alla **Concessione Edilizia n. 115/78 del 15/09/1978**, poi convertita nella **Concessione Edilizia n. 68/79 del 08/10/1979**. Esaminando la tavola grafica che riporta la dicitura "Dimostrazione difformità su mappale 377 sub.1 e 377 sub.2", si desume quanto segue:

- Con colorazione verde sono state indicate le “opere non realizzate”, ovvero il posizionamento grafico delle opere come riportate sugli elaborati allegati alle C.E. del 1978. Trattasi per lo più dell’indicazione della posizione della muratura portante come indicata sugli elaborati di progetto.
- Con colorazione violetto si sono individuate le “opere realizzate”, ovvero si è riportato l’esatto posizionamento della muratura portante, per come è presente nella realtà dal punto di vista geometrico.
- Con colorazione grigia sono state indicate le opere non oggetto di sanatoria
- Con colorazione gialla si sono individuate le “opere non conformi” e cioè tutte quelle opere che erano previste in progetto sull’elaborato grafico allegato alle Concessioni Edilizie sopra richiamate, che però di fatto non sono state realizzate o sono state realizzate in modo diverso. Le opere non realizzate, per esempio, sono quelle riferite al Piano Primo del mappale 377 sub.I, in quanto ad oggi, quella porzione di fabbricato è completamente “al grezzo” e cioè totalmente sprovvista di tramezzi interni e di qualsiasi tipo di serramento e impianto.
- Con colorazione rossa si sono indicate le opere eseguite in difformità rispetto agli elaborati grafici allegati alla **Concessione Edilizia n. 115/78 del 15/09/1978 ed alla Concessione Edilizia n. 68/79 del 08/10/1979**
- Secondo quanto analizzato con l’Ufficio Ripartizione Urbanistica del Comune di Dogliani, la presente situazione può essere regolarizzata predisponendo due pratiche separate e qui di seguito esplicate:
 - a) Redazione di una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria, ai sensi e per gli effetti dell’art. 36 bis, come di seguito riportato, per le parti che non rientrano nell’applicazione degli artt. 34, 34 bis e 34 ter del D.P.R. 380/2001. La mancata esecuzione dei tramezzi interni, la diversa inclinazione dei muri esterni o interni, le difformità geometriche tra la situazione in loco e gli elaborati grafici allegati ai due provvedimenti sopra menzionati, possono essere ricondotti agli artt. 34, 34 bis e 34 ter qui di seguito riportati:

 - **Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**
 - 1. *Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*
 - 2. *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal*

permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera e), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

- 2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'[articolo 23, comma 01](#), eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di di inizio attività.
- 2-ter. *(comma abrogato dall'art. 10, comma 1, lettera o), della legge n. 120 del 2020)*

- **Art. 34-bis. Tolleranze costruttive**

(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

- 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
- 1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:
 - a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
 - b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
 - c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
 - d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;
 - d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.
- 1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari
(commi 1-bis e 1-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

- 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
- 2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
(comma introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)
- 3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.
(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 3), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)
- 3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'[articolo 83](#), ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'[articolo 83](#), il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'[articolo 36-bis, comma 2](#), corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'[articolo 93, comma 3](#), è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'[articolo 94](#), ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'[articolo 94-bis, comma 5](#), per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al [comma 1, lettere b\) e c\)](#), del medesimo [articolo 94-bis](#). Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'[articolo 94, comma 2](#), o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'[articolo 94, comma 2-bis](#), ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di

rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

- 3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

(commi 3-bis e 3-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 4), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

- **Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo**

(articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#), e che non sono riconducibili ai casi di cui all'[articolo 34-bis](#) possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'[articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo](#). Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal [capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445](#).

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'[articolo 36-bis, comma 5](#). L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'[articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'[articolo 36-bis, commi 4 e 6](#). Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'[articolo 36-bis, comma 5-bis](#).

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla

legge, non annullabile ai sensi dell'[articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'[articolo 34](#), alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'[articolo 34-bis](#).

Per le difformità che non si configurano nell'applicazione degli articoli sopra indicati e quindi per le porzioni oggetto di sanatoria, trova applicazione l'art. 36 bis che cita quanto segue:

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 34](#) ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 37](#), fino alla scadenza dei termini di cui all'[articolo 34, comma 1](#) e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'[articolo 32](#).

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'[articolo 5, comma 4-bis](#), subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'[articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'[articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo](#). Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal [capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445](#).

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'[articolo 83](#), ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo [articolo 83](#), si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'[articolo 34-bis, comma 3-bis](#).

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) 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](#). Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della

presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'[articolo 37](#), e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'[articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#).

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all'[articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#). Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'[articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1](#) annesso al [decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104](#). In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.

Nel caso di specie, secondo quando analizzato con gli Uffici, parrebbe che a corredo della pratica di S.C.I.A. in sanatoria sia prevista l'applicazione di una sanzione pecuniaria che va da un minimo di €. 516,00 ad un massimo di €. 5.160,00.

Successivamente, una volta sanate le difformità e gli abusi di competenza è necessario predisporre una S.C.I.A. per completamento lavori per la porzione che ad oggi risulta totalmente sprovvista di opere al piano primo del mappale 377 sub.1. Si precisa comunque che per il perfezionamento delle due pratiche sopra descritte è opportuno che ci sia un interfaccio con gli Uffici Comunali di competenza, al fine di predisporre tutta la documentazione occorrente. Oltre ai diritti di segreteria per la predisposizione della suddetta pratica è probabile che sia richiesto il pagamento di una somma calcolata in base al costo di costruzione, a fronte di un computo metrico, utilizzando il prezzario regionale della Regione Piemonte per le opere edili del 2025, oppure il prezzario della Camera di Commercio Della Provincia di Cuneo. Per tanto, in base al progetto di completamento che si vorrà redigere, sarà effettuato un computo, utilizzando uno dei due prezzari sopra indicati. L'importo complessivo che deriva dal computo metrico sarà diviso per 3 e vi sarà applicata la percentuale del 5%, determinata dal Comune di Dogliani, secondo la propria delibera di applicazione. La norma di carattere nazionale che stabilisce quanto enunciato è il comma 9 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 che cita testualmente:

“ Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'[art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457](#). Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.”

SANZIONI IPOTIZZATE PER PREDISPORRE LA S.C.I.A. IN SANATORIA E SUCCESSIVA PRATICA DI COMPLETAMENTO LAVORI.

Il Sottoscritto, considerata l'esperienza maturata per altre casistiche simili, ipotizza un eventuale costo da sostenere per la predisposizione di apposita pratica di sanatoria e successiva istanza di completamento lavori. Tali somme sono da considerarsi come valori indicativi e non esaustivi

a) € 516,00 x 2 = € 1.032,00 – Doppio del minimo perché trattasi di opere abusive. Sanzione per opere interne e realizzazione di nuove aperture e loro traslazione + diritti di segreteria per mappale 377 sub.1

- b) €. 516,00 x 2 = €. 1.032,00 – Doppio del minimo perché trattasi di opere abusive. Sanzione per opere interne e realizzazione di nuove aperture e loro traslazione + diritti di segreteria per mappale 377 sub.2
- c) €. 2.000,00 per pratica di S.C.I.A. Edilizia in Sanatoria come onorario professionale, escludendo altre eventuali pratiche o indagini suppletive a cui si dovranno aggiungere la cassa di previdenza e I.V.A.
- d) €. 3.000,00 per pratica di S.C.I.A. per completamento lavori, che comprende la direzione lavori architettonica delle opere, compresa la variazione catastale, escludendo altre eventuali pratiche o
- e) €. 1.500,00 – Somma ipotetica per la determinazione del costo di costruzione.

**TOTALE SOMME PREVISTE AD ESCLUSIONE DI EVENTUALI PRATICHE SUPPLETTIVE
DA PREDISPORRE: €. 8.564,00 + ONERI PREVIDENZIALI + I.V.A.**

**N.B.: NON SONO STATE REPERITE PRATICHE EDILIZIE RIFERITE ALL'UNITÀ
IMMOBILIARE INDIVIDUATA COME MAPPALE 380 SUB.1 E PER TANTO SI FA
RIFERIMENTO ALL'ATTUALE PLANIMETRIA CATASTALE**

- VALUTAZIONE DEL LOTTO UNO

Considerata l'ubicazione dei beni immobili in quanto sono posti a circa 300,00 mt. dalla zona centrale della Cittadina di Dogliani, preso atto che il suddetto lotto è ricompreso nel centro storico della Città, considerato che le unità immobiliari che compongono il lotto oggetto di valutazione risultano essere adiacenti ad altri corpi di fabbrica o unità immobiliari, considerato che l'unità immobiliare identificata come Foglio 9, mappale 377 sub.1 è gravata da alcune servitù apparenti, non trascritte, che consentono il diritto di passaggio a favore di unità immobiliari limitrofe, preso atto che la stessa unità immobiliare sopra indicata si compone di una parte oggetto di S.C.I.A. in sanatoria e successiva pratica di completamento lavori, considerato che la pratica di S.C.I.A. in Sanatoria si riferisce anche all'unità immobiliare individuata a Catasto Fabbricati come mappale 377 sub.2, preso atto delle condizioni dello stato dei luoghi e del contesto in cui sono insiti detti beni, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei suddetti immobili, valutato che gli stessi necessiterebbero di un intervento di ristrutturazione, visto lo stato di manutenzione e di conservazione attuali, condotte le debite indagini di mercato presso operatori dedicati al settore immobiliare, valutato l'attuale momento storico della situazione socio economica generale e dell'andamento del mercato immobiliare, considerate le condizioni di alcuni beni simili o affini ai cespiti da periziare, si ritiene di assegnare al suddetto lotto il presente valore di mercato:

- Catasto Fabbricati: Dogliani Foglio 9, mappale 377 sub.1 = €. 290,00/mq. x mq. 258,00 = €. 74.820,00. Per determinare il valore corretto della suddetta unità immobiliare occorre ancora decurtare le imposte di pertinenza da regolarizzare ed il costo di una eventuale sanatoria. Per tanto, le spese sarebbero le seguenti:

- TOTALE IMU DOVUTA AL 08.04.2025 = €. 4.241,30
- Spese per eventuale pratica di sanatoria e completamento lavori: €. 1.032,00 + €. 1032,00 + €. 2.000,00 + €. 3.000,00 + €. 1.500,00 = €. 8.564,00

VALORE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA COME MAPPAL 377 SUB.1 = €. 74.820,00 - (€. 4.241,30 + €.8.564,00) = €. 62.014,70 ARROTONDATO PER DIFETTO AD €. 62.000,00 (DICONSI SESSANTADUEMILA EURO)

- Catasto Fabbricati: Dogliani Foglio 9, mappale 377 sub.2 = €. 200,00/mq. x mq. 35,00 = €. 7.000,00 - (DICONSI SETTEMILA EURO) VALORE GIA' DECURTATO DELLE SPESE I.M.U.

VALORE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA COME MAPPAL 377 SUB.2 = €. 7.000,00 EURO (DICONSI SETTEMILA EURO) - VALORE GIA' DECURTATO DELLE SPESE I.M.U.

- Catasto Fabbricati: Dogliani Foglio 9, mappale 380 sub.1 = €. 370,00/mq. x mq. 46,00 = €. 17.020,00 - ARROTONDATO PER DIFETTO AD €. 17.000,00 (DICONSI DICIASSETTEMILA EURO) - VALORE GIA' DECURTATO DELLE SPESE I.M.U.

- VALORE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA COME MAPPAL 380 SUB.1 = €. 17.000,00 EURO (DICONSI DICIASSETTEMILA EURO) - VALORE GIA' DECURTATO DELLE SPESE I.M.U.

- DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO DUE

Il Lotto oggetto di perizia è formato da un'unica unità immobiliare, ubicata nel centro storico della Cittadina di Dogliani, collocata in un corpo di fabbrica che si compone anche di una parte abitativa, in proprietà a Soggetti Terzi.

d) Unità immobiliare adibita a locale cantina individuata al Catasto Fabbricati come Foglio 9, mappale 490 sub.4

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a locale cantina, staccata dal "Lotto Uno", poiché ricompresa in un altro edificio che insiste sull'identificativo 490 del Foglio 9 del Comune di Dogliani. Essa è posta in adiacenza ad altre unità immobiliari, in quanto l'unica parete completamente libera risulta essere quella esposta a Nord, prospiciente sulla corte del mappale 377, meglio identificata al Catasto Fabbricati come **mappale 377 sub.3, area urbana, in proprietà al Soggetto Esecutato, ma estranea alla presente procedura**. Il predetto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo ed è così Identificato: *Comune di Dogliani, Foglio 9, mappale 490 sub.4, Categoria C/2 di classe 2, Mq.15,00, Superficie Catastale mq. 21,00, Rendita Catastale di €. 23,24, Piano Terreno Ubicato in Via Della Fontana, civico n. 10.*

Analizzando la mappa del Catasto Terreni si evince che l'immobile sopra descritto è collocato nel fabbricato individuato in cartografia come Foglio 9, mappale 490.

Detto edificio confina: a Nord con la particella 377, ad Ovest si affaccia su Via Della Fontana, a Sud è adiacente ai mappali 383,384 e 625, mentre ad Est è confinante con la particella 625.

Esaminando la planimetria catastale di competenza ed il relativo elaborato planimetrico allegati all'unità immobiliare sopra indicata si evince che la stessa confina: a Nord con il mappale 377

sub.3 (**area urbana, in proprietà al Soggetto Esecutato, ma estranea alla presente procedura**), ad Ovest è adiacente all'identificativo 490 sub.5, a Sud è attigua al mappale 383 e ad Est confina con l'identificativo 625 sub.2 .

C) ATTI DI PROVENIENZA

5) ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE CHE COMPONE IL LOTTO DUE.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio riferito alla trascrizione del pignoramento risulta variata; mentre la titolarità della proprietà, attualmente, non risulta mutata.

c) Con Atto di Compravendita Rogito Notaio Pitino del 08/10/2009, Rep. 8.601, Raccolta 4.950, la Sig.ra XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, N.C.F.:XXXXXXXXXX, vendette al Sig. XXXXXXXX (Esecutato) nato a XXXXXXXX il XXXX, N.C.F.: XXXXXXXX, il presente bene immobile: "Locale ad uso cantina in piano terreno, confinante con parte venditrice, altra proprietà parte acquirente, proprietà Weiss, salvo altri. Detta unità immobiliare è censita in Catasto dei Fabbricati del predetto Comune come segue: **Foglio 9 - numero 490 - subalterno 4 - Via della fontana n. 10 piano terreno - categoria C/2 - classe 2 - mq 20 - RCE. 30,99.**"

Attualmente detto bene risulta così censito:

- CATASTO TERRENI : Foglio 9, mappale 490 (formato dalle particelle 382 e 490)
- CATASTO FABBRICATI: Foglio 9 mappale 490 sub.4

d) Con Sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Mondovì Rep. N. 1133 del 30/12/2004, trascritta a Mondovì in data 20/05/2005, Reg. Gen. 3722, Reg. Part. 2621, la Signora XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXX, ha acquisito la proprietà dell'immobile identificato come Mappale 381 sub.1, Abitazione di Tipo Popolare di vani 2,00. Tale identificativo è stato poi oggetto di pratica catastale di divisione redatta nel 2006 e poi di modifica di identificativo catastale che ha comportato l'acquisizione dell'attuale identificativo.

6) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

b) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA APERTURA DI CREDITO, Notaio PITINO Vincenzo, Rep. 12227/7713 del 08/11/2011, Iscritta

a **MONDOVI'** il **09/11/2011** Reg. Gen. 8889 - Reg. Part. 1119, Capitale **€. 100.000,00** -

Importo: **€ 200.000,00, A favore di** XXXXXXXXXXXXXXXX- Domicilio Ipotecario eletto ad XXXXXXX, Corso XXXXX n. XX - Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXX (in qualità di Debitore Ipotecario - Esecutato) nato a XXXX il XXXXX,N.C.F.:XXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo e qui di seguito riportate :

- **Comune di Dogliani, Foglio 9, mappale 377 sub.1**
- **Comune di Dogliani, Foglio 9, mappale 377 sub.2**
- **Comune di Dogliani, Foglio 9, mappale 380 (ora 380 sub.1)**
- **Comune di Dogliani, Foglio 9, mappale 490 sub.4**

E Contro la Sig.ra XXXXXXXXXX nata in XXXXXX il XXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXX, in qualità di Debitore Non Datore. Tale nota riporta quanto segue:

“La banca concede alla correntista che accetta, un'apertura di credito in conto corrente per la somma massima di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) condurata indeterminata fino a revoca con un minimo di 19 (diciannove) mesi. la durata dell'apertura di credito decorrerà dal momento in cui, ai sensi del presente articolo, la correntista avrà facoltà di utilizzare l'affidamento di cui trattasi. l'apertura di credito potrà avvenire e, quindi, essere utilizzata solo dopo che sia stata:

C) perfezionata l'iscrizione ipotecaria sui beni immobili costituiti in garanzia e accertata

l'inesistenza di qualsiasi gravame e vincolo comunque pregiudizievole per l'ipoteca stessa che dovrà essere del grado convenuto; b) consegnata alla banca la polizza di assicurazione con relativa appendice di vincolo a suo favore contro i danni di incendio, caduta fulmine e scoppio dei fabbricati offerti in garanzia ipotecaria. poiché l'apertura di credito è regolata in conto corrente, l'utilizzo della stessa potrà avvenire una o più volte, così come potrà essere ripristinata, con successivi versamenti, la disponibilità del credito. sulle somme a debito della correntista, entro il limite dell'apertura di credito concessa dalla banca, come sopra definito, sarà corrisposto alla banca l'interesse in ragione di un tasso annuo indicizzato al seguente parametro: euribor 3 mesi 365 gg relativo alla media del mese solare precedente, attualmente pari a 1,60 (uno virgola sessanta), arrotondato ai 5 centesimi superiori, maggiorato di uno spread di 4,00 (quattro virgola zero zero) punti percentuali, e pertanto attualmente il tasso convenuto è pari al 5,60% (cinque virgola sessanta per cento). il tasso come sopra indicato è determinato dalla media aritmetica semplice delle singole quotazioni del parametro euribor - euro interbank offered rate, rilevate giornalmente alle ore 11 (ora dell'europa centrale) dal comitato di gestione dell'euribor (euribor panel steering committee), diffuse sui principali circuiti telematici e rilevabili sul quotidiano "ilsole24ore". le variazioni del tasso applicato verranno effettuate mensilmente con decorrenza dall'inizio di ogni mese solare. qualora non sia disponibile in via temporanea la quotazione del richiamato parametro di riferimento sarà presa in considerazione l'ultima quotazione del medesimo rilevata con le modalità sopra descritte. sulle somme a debito della correntista, oltre il limite dell'apertura di credito concessa dalla banca, come sopra definito, sarà corrisposto alla banca l'interesse vigente così come definito nel relativo contratto di apertura in conto corrente sottoscritto dal cliente in data 3 novembre 2011. gli interessi dovuti dalla correntista alla banca sono capitalizzati con periodicità trimestrale. la correntista accorda alla banca la facoltà di modificare, qualora sussista un giustificato motivo, i prezzi e le altre condizioni del presente contratto, osservando le prescrizioni previste dalla vigente normativa. la correntista, entro il termine previsto per

l'applicazione delle condizioni così come indicato nella comunicazione della variazione, avrà comunque diritto di recedere, senza spese, dal presente contratto di mutuo e di ottenere, in sede di liquidazione, l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate. in mancanza di recesso entro il predetto termine, le modifiche si intendono approvate. la correntista avrà facoltà, previa richiesta scritta, di estinguere anticipatamente l'apertura di credito contro versamento dell'intero debito in linea capitale, degli eventuali interessi di mora e degli interessi maturati sino al giorno dell'estinzione, nonché di una commissione pari al 0,00% calcolata sull'ammontare del fido. ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 18 del d.p.r. 601/1973, la correntista prende atto che la facoltà di estinguere anticipatamente l'apertura di credito non potrà essere esercitata prima che sia trascorso il termine minimo, previsto dall'art. 15, ultimo comma, del citato decreto, di diciotto mesi e un giorno dalla data di erogazione del finanziamento stesso. allo scopo di garantire il rimborso del credito, degli interessi e commissioni a qualsiasi titolo dovuti ed ancorché addebitati in conto, di eventuali sconfinamenti comunque verificatisi oltre i limiti dell'apertura di credito e di altri oneri (eventuali imposte, possibili spese giudiziali e stragiudiziali di qualsiasi natura) nonché l'esatto adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal contratto, la parte datrice di ipoteca concede ipoteca sulle proprietà descritte nel contratto, nonché su tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato. il signor iberti piergiorgio garantisce che i beni in parola sono di sua esclusiva proprietà e disponibilità per essere ad esso così pervenuti: - quanto al mappale 380 del foglio 9 ed al mappale 377 subalterni 1 e 2 del foglio 9, con atto di permuta rogito notaio parola cesare del 22 febbraio 2008, repertorio numero 58939/22333, registrato a cuneo il 28 febbraio 2008 al numero 1690 serie 1.t, trascritto a mondovì in data 5 marzo 2008 ai numeri 1523/1982; - quanto al mappale 490/4 del foglio 9, con atto di compravendita mio rogito in data 8 ottobre 2009, repertorio numero 8601/4950, registrato a mondovì in data 6 novembre 2009 al numero 4382 serie 1.t, ivi trascritto in data 6 novembre 2009 ai numeri 5952/7833; e sono liberi da ipoteche, vincoli o pesi a favore di terzi, privilegi, nonché da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. l'eventuale erronea ed incompleta descrizione dei beni predetti non costituisce per il datore di ipoteca motivo di eccezione per la validità dell'ipoteca stessa. l'ipoteca viene iscritta per la complessiva somma di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) di cui: euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) per capitale; euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) per interessi (anche di preammortamento) calcolati attualmente al tasso del 5,60% (cinque virgola sessanta per cento) e per interessi moratori anche successivi al pignoramento ed accessori oltre le spese giudiziali e stragiudiziali di qualsiasi genere, alle quali la banca

dovesse andare incontro per la conservazione ed il realizzo del proprio credito che non trovassero collocazione ipotecaria; per rimborsi di tasse e di imposte e di quanto contrattualmente stabilito per ogni caso di restituzione anticipata del mutuo, volontaria o forzata e quant'altro dovuto in dipendenza di legge e del contratto di mutuo. l'iscrizione per l'ammontare sopra riportato viene presa senza pregiudizio ai maggiori diritti spettanti al creditore a norma dell'art. 2855 c.c. le obbligazioni derivanti dal presente contratto sono assunte dalla parte accreditata in via solidale ed indivisibile tra essa, i suoi eredi ed aventi causa. allorché la correntista richieda una riduzione dell'importo dell'apertura di credito, la stessa potrà ottenere la riduzione proporzionale dell'importo dell'ipoteca, a condizione che estingua almeno la quinta parte dell'originario affidamento. per l'esecuzione del contratto e per ogni effetto di legge le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47 c.c.e all'art. 30 c.p.c.: quanto alla banca, presso la sua sede legale indicata nel contratto, quanto alla correntista ed alla parte datrice di ipoteca presso il domicilio dichiarato in atto o successivamente comunicato con lettera raccomandata, telegramma o fax alla banca. l'invio alla correntista di lettere o di eventuali notifiche e qualunque altra dichiarazione o comunicazione della banca sono validamente effettuati all'indirizzo indicato all'atto della costituzione del contratto oppure fatto conoscere successivamente per iscritto con apposita comunicazione. in mancanza di diversi accordi scritti, quando il contratto è intestato a più persone, le comunicazioni, di cui al comma precedente, sono effettuate dalla banca ai cointestatori all'unico indirizzo indicato dai medesimi di comune accordo e sono operanti a tutti gli effetti nei confronti di ogni cointestatorio. per ogni controversia concernente l'applicazione e l'interpretazione del presente contratto, il foro competente è quello di alba. Agli effetti tributari, trattandosi di apertura di credito effettuata da banca esercente il credito anche a medio termine secondo le disposizioni di legge e del proprio statuto, le parti chiedono l'applicazione, tanto agli effetti dell'imposta di registro quanto di quella ipotecaria, nonché agli effetti di qualsiasi altra imposta o tassa, delle disposizioni di cui al d.p.r. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni. nel caso in cui sorga una controversia tra la correntista e la banca relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, la correntista - prima di adire l'autorità giudiziaria - ha la possibilità di utilizzare gli strumenti di risoluzione delle controversie previsti nei commi 2 e 3. la correntista può presentare un reclamo alla banca, anche per lettera raccomandata a/r o per via telematica, ai seguenti indirizzi: banca di credito cooperativo di alba, langhe e roero società cooperativa – ufficio reclami, via torino, 26 vezza d'alba (cn), e-mail: legale bancadalba.bcc.it. la banca deve rispondere entro 30 giorni. se la correntista non è soddisfatta o non ha ricevuto risposta, può rivolgersi all'arbitro bancario finanziario (abf): per saper come rivolgersi all'abf si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, rivolgersi presso le filiali della banca d'italia oppure

direttamente alla banca. La correntista puo' - singolarmente o in forma congiunta con la banca - attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Detto tentativo sara' esperito, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 17 gennaio 2003 n. 5, dall'organismo di conciliazione bancaria costituito dal conciliatore bancario finanziario - associazione per la soluzione delle controversie bancarie finanziarie e societarie - adr (www.conciliatorebancario.it), iscritto al n. 3 del registro, tenuto dal ministero della giustizia, ex art. 38 del decreto legislativo 17 gennaio 2003, n. 5. resta impregiudicata la facolta' di ricorrere all'autorita' giudiziaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

D) ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Uff. Giud. Unep Presso Tribunale di Cuneo, Rep. 3203 del 04/09/2024, Trascritto in data 21/10/2024, Reg. Part. 6259, Reg. Gen. 7501

A favore di SOLUTION BANK S.P.A., con sede in Forlì (FO), Codice Fiscale 03374640401

Contro IBERTI Piergiorgio (in qualità di Debitore Ipotecario - Esecutato) nato a Torino il 02/02/1967, N.C.F.: BRTPGR67B02L219N

Beni Pignorati: Comune D314 - DOGLIANI (CN) - Catasto FABBRICATI

-Foglio 9 Particella 377 Subalterno 1

-Foglio 9 Particella 377 Subalterno 2

-Foglio 9 Particella 380 (ora 380 Subalterno 1)

-Foglio 9 Particella 490 Subalterno 4

Sulla nota di trascrizione del pignoramento è riportato quanto segue:

“IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI TRASCRIVE SOPRA I CESPITI DESCRITTI NEL QUADRO B, GL ACCESSORI, LE PERTINENZE ED I FRUTTI DEGLI STESSI”.

7) CRONISTORIA CATASTALE:

Al fine di avere una migliore comprensione degli attuali identificativi catastali ed una correlazione oggettiva tra le particelle citate negli atti di provenienza, quelle attualmente presenti in banca dati e l'oggetto di pignoramento, lo Scrivente effettuerà una cronistoria di tutti i passaggi di proprietà e catastali che hanno determinato le attuali particelle, partendo dalla situazione iniziale di impianto, arrivando fino alla data odierna.

CATASTO TERRENI – MAPPALE 490:

29) La suddetta particella nasce già all'impianto meccanografico e quindi dal 26/10/1977 come “Ente Urbano” di mq. 73,00

30) Con Tipo Mappale n. CN0047562 del 16/02/2009 si sono accorpate insieme le particelle 382 e 490 del Foglio 9 del Comune di Dogliani in modo tale che la superficie passasse da mq. 73,00 a mq. 102,00.

CATASTO FABBRICATI – MAPPALE 490 SUB.4:

31) Con Sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Mondovì Rep. N. 1133 del 30/12/2004, trascritta a Mondovì in data 20/05/2005, Reg. Gen. 3722, Reg. Part. 2621, la Signora XXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXX, ha acquisito la proprietà dell'immobile identificato come Mappale 381 sub.1, A/4 di classe 1, vani 2,00, Piano Terra. Tale identificativo è stato poi oggetto di pratica catastale di divisione redatta nel 2006 e poi di modifica di identificativo catastale che ha comportato l'acquisizione dell'attuale identificativo.

32) Con Variazione Catastale per divisione del 07/07/2005, Pratica n. CN0217894 è stato soppresso l'identificativo 381 sub.1 e si sono create le particelle derivate 381 sub.3 e 381 sub.4. In questo modo, l'identificativo 381 sub.4 ha assunto la categoria C/2 di classe I, di mq. 23,00, Rendita = ad €. 29,70.

33) Con Variazione nel Classamento del 05/01/2006, Pratica n. CN0002656 è stato soppresso l'identificativo 381 sub.1 e si sono create le particelle derivate 381 sub.3 e 381 sub.4. L'identificativo 381 sub.4 è stato convertito in locale di deposito – cantina e quindi un C/2 di classe 2 di mq. 20,00, con rendita catastale pari ad €. 30,99.

34) Con pratica di Variazione di Identificativo n. CN0167295 del 31/07/2006 per Allineamento Mappe, l'Ufficio ha modificato l'identificativo della suddetta unità immobiliare. Per tanto l'unità immobiliare individuata come mappale 381 sub.4 è stata convertita in mappale 490 sub.4, mantenendo la medesima destinazione d'uso.

35) Con Atto di Compravendita Rogito Notaio Pitino del 08/10/2009, Rep. 8.601, Raccolta 4.950, la Sig.ra XXXX XXXXX nata a XXXXX il XXXXX, N.C.F.:XXXXXXXXXXXX, vendette al Sig. XXXXXXX (Esecutato) nato a XXXXX il XXXXX, N.C.F.: XXXXXXX il presente bene immobile:

“Locale ad uso cantina in piano terreno, confinante con parte venditrice, altra proprietà parte acquirente, proprietà Weiss, salvo altri. Detta unità immobiliare è censita in Catasto dei Fabbricati

del predetto Comune come segue: **Foglio 9 - numero 490 - subalterno 4 - Via della fontana n. 10**

piano terreno - categoria C/2 - classe 2 - mq 20 - RCE. 30,99."

36) Con Variazione Toponomastica del 23/01/2011, Pratica n. CN0122028 è stata variata la Toponomastica, come richiesta espletata dal Comune di Dogliani.

37) Con Variazione del 09/11/2015 l'ufficio ha inserito i dati della Superficie in visura

38) Con Variazione Toponomastica del 09/11/2016, Pratica n. CN0174668 è stata variata la Toponomastica, derivante da Aggiornamento ANSC

39) Con Variazione Catastale per esatta rappresentazione grafica n. CN0071084 del 23/04/2025, prodotta dal Sottoscritto si è modificata la planimetria presente in banca dati per renderla perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi. Tale variazione ha comportato una diminuzione della superficie catastale che passa da mq. 23,00 a mq. 21,00.

VARIAZIONI CATASTALI EFFETTUATE E SITUAZIONE ATTUALE

CATASTO FABBRICATI :

Lo Scrivente ha prodotto pratica di Variazione Catastale per esatta rappresentazione grafica n. CN0071084 del 23/04/2025, effettuando la modifica dell'altezza interna e rendendo la geometria dell'immobile perfettamente corrispondente con lo stato dei luoghi.

8) PESI, VINCOLI E GRAVAMI.

e) Contratti di locazione.

Dalle verifiche condotte presso l'Ufficio Dell'Agenzia Delle Entrate, sezione di Mondovì in data 08/05/2025, lo Scrivente non ha rilevato alcun contratto di affitto in essere sugli immobili che compongono il presente Lotto come risulta dalla documentazione allegata alla presente perizia. Per tanto, si ritiene che le unità immobiliari in oggetto siano libere da locazioni.

f) Servitù apparenti non registrate e non trascritte presso i pubblici uffici.

Durante il sopralluogo esperito in sito, lo Scrivente ha rilevato la presenza di una servitù passaggio a favore dell'unità immobiliare identificata come mappale 490 sub.4, in quanto per accedere al

suddetto immobile è necessario passare sull'identificativo 377 sub.3, area urbana in proprietà al Soggetto Esecutato ma estranea alla presente procedura. Detta servitù non è trascritta su alcun atto di provenienza.

Imposte pregresse da versare al Comune di Dogliani.

Si segnala che il Sottoscritto ha inoltrato comunicazione al Comune di Dogliani per avere contezza delle eventuali pendenze a carico degli immobili oggetto della presente procedura espropriativa. Dalla documentazione che ha trasmesso l'Ufficio Tributi del Comune di Dogliani è emerso quanto segue:

UNITA' IMMOBILIARE COSI' IDENTIFICATA: DOGLIANI FOGLIO 9 MAPPALE 490 SUB.4

I.M.U. ANNO 2020 = €. 74.80 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

I.M.U. ANNO 2021 = €. 74,25 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

I.M.U. ANNO 2022 = €. 73,70 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

I.M.U. ANNO 2023 = €. 73,15 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

I.M.U. ANNO 2024 = €. 72,60 COMPENSIVA DI IMPOSTA + SANZIONE + INTERESSI

TOTALE IMU DOVUTA AL 08.04.2025 = €. 368,50

DESCRIZIONE MAPPALE 490 SUB.4.

L'unità immobiliare in oggetto è posta in adiacenza ad altri immobili, così come descritto in precedenza e si sviluppa su un piano fuori terra, nell'edificio contraddistinto come mappale 490, appartenente al Foglio 9 del Comune di Dogliani.

Trattasi di una cantina, il cui accesso avviene passando sull'area urbana identificata come mappale 377 sub.3, estranea alla presente procedura espropriativa. I confini dell'unità immobiliare sono facilmente individuabili poiché fisicamente materializzati in loco e le coerenze sono state riportate nei punti precedenti.

Esaminando la planimetria di insieme del suddetto bene si evince che è così composto:

- Piano Terra: Ripostiglio - Cantina

Essa si compone di muratura portante, solaio composto da profilati in ferro e voltini, pavimento costituito da un battuto in cls. Dal punto di vista impiantistico si ravvisa solo la presenza dell'impianto elettrico. Nel suddetto locale si nota la presenza di umidità d risalita su alcune parti delle pareti interne le quali sono intonacate e tinteggiate.

SITUAZIONE URBANISTICA – EDIZILIZIA. PIANO REGOLATORE E TITOLI ABILITATIVI.

Analizzando il P.R.G.C. vigente si desume che l'unità immobiliare oggetto di perizia ricade in centro storico, sotto ambito 3. Gli interventi edilizi ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, restauro, ampliamento, mutamento di destinazione d'uso.

Dalle ricerche espletate dal Sottoscritto presso gli Uffici di competenza non sono emerse pratiche edilizie correlate alla presente unità immobiliare.

- VALUTAZIONE DEL LOTTO DUE

Considerata l'ubicazione del bene immobile in quanto è posto a circa 300,00 mt. dalla zona centrale della Cittadina di Dogliani, preso atto che il suddetto lotto è ricompreso nel centro storico della Città, considerato che l'unità immobiliare di cui si compone il lotto oggetto di valutazione risulta essere adiacente ad altri corpi di fabbrica o unità immobiliari, preso atto delle condizioni dello stato dei luoghi e del contesto in cui è insito detto bene, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del suddetto immobile, valutato che lo stesso necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria, visto lo stato di manutenzione e di conservazione attuali, condotte le debite indagini di mercato presso operatori dedicati al settore immobiliare, valutato l'attuale momento storico della situazione socio economica generale e dell'andamento del mercato immobiliare, considerate le condizioni di alcuni beni simili o affini ai cespiti da periziare, si ritiene di assegnare al suddetto lotto il presente valore di mercato:

- **Catasto Fabbricati: Dogliani Foglio 9, mappale 490 sub.4 = €. 190,00/mq. x mq.21,00 = €. 3.990,00, arrotondato per eccesso ad €. 4.000,00 (diconsi quattromila euro) - VALORE GIA' DECURTATO DELLE SPESE I.M.U.**

RIEPILOGO.

VALORI / FORMAZIONE FINALE DEI LOTTI

Pertanto, coerentemente al risultato del calcolo svolto e ragionevolmente arrotondato, il sottoscritto indica nelle somme sottoesposte il valore attuale dei lotti, al netto delle decurtazioni/spese, del più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al momento storico della presente stima e nelle condizioni come riscontrate alla data del sopralluogo di CTU., fermo restando ogni diversa determinazione nella composizione e della suddivisione dei lotti ed adeguamento dei valori che l'Ill.mo Signor Giudice riterrà più equa al momento di procedere all'incanto e che complessivamente può esprimersi come qui di seguito riepilogato:

LOTTO UNO:

Diritto Trasferito = Piena Proprietà per 1/1

Descrizione: Lotto residenziale e sue pertinenze

Composizione e consistenza:

- 1) Catasto Fabbricati: Mappale 377 sub.1, A/3 di classe 1, Vani 9,00, Superficie Catastale = mq. 258,00, Rendita Catastale = €. 399,74, Via Della Fontana n. 14 – 16, Piani Terra e Primo composto da: a piano terra: ingresso, cucina, ripostiglio, ripostiglio, vano scala su cui Gravano servitù di passaggio a favore di terzi, wc, cantina, cortile esclusivo, lavanderia, ingresso. Piano primo: quattro camere di cui una completamente da ultimare, disimpegno, un balcone gravato da servitù di passaggio a favore di terzi, due balconi, ripostiglio.

Valore proposto in caso di vendita dell'intera proprietà, a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto all'attualità, al netto delle detrazioni in **€. 62.000,00 (DICONSI SESSANTADUEMILA EURO).**

- 2) Catasto Fabbricati: Mappale 377 sub.2, C/6 di classe 2, consistenza di mq. 24,00, Superficie Catastale = mq. 35,00, Rendita Catastale = €. 121,47, Via De Magistris n. 14 – 16, Piano Terra. Autorimessa a Piano Terra.

Valore proposto in caso di vendita dell'intera proprietà, a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto all'attualità, al netto delle detrazioni in **€. 7.000,00 (DICONSI SETTEMILA EURO).**

3) Catasto Fabbricati: Mappale 380 sub.1, A/4 di classe 3, Vani 4,00, Superficie Catastale = mq. 46,00, Rendita Catastale = €. 175,60, Via Della Fontana n. 10, Piani Terra e Primo, composto da: a Piano Terra Legnaia. Piano Primo: Disimpegno, cucina, camera, un balcone gravato da servitù di passaggio per accedere ai locali del piano primo.

Valore proposto in caso di vendita dell'intera proprietà , a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto all'attualità, al netto delle detrazioni in **€. 17.000,00 (DICONSI DICIASSETTEMILA EURO).**

TOTALE VALORE DEL LOTTO UNO = €. 86.000,00 (DICONSI OTTANTASEIMILA EURO)

LOTTO DUE:

Diritto Trasferito = Piena Proprietà per 1/1

Descrizione: Lotto residenziale e sue pertinenze

Composizione e consistenza:

1) Catasto Fabbricati: Mappale 490 sub.4, C/2 di classe 2, Consistenza di mq. 15,00, Superficie Catastale = mq. 21,00, Rendita Catastale = €. 23,24, Via Della Fontana n. 10 – Piano Terra - Cantina

Valore proposto in caso di vendita dell'intera proprietà , a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto all'attualità, al netto delle detrazioni in **€. 4.000,00 (DICONSI QUATTROMILA EURO).**

Si è redatto l'allegato "A" riassuntivo dei lotti come previsto dai quesiti di CTU.. Il Sottoscritto C.T.U. ringrazia l'Ill.ma Sig.ra Giudice per l'incarico conferito allo Scrivente e rimane a completa disposizione per ogni chiarimento o integrazione in merito alla presente relazione.

Carrù lì 21/05/2025

IN FEDE : Giampiero Geom. CARMELLO