

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 136/2025 del R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOGGETTO ESPROPRIATO FORZATAMENTE:

SIG.RA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Residente a XXXXXXXXXXXXXXX) in Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**OGGETTO: RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO- ESTIMATIVA
NECESSARIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL
BENE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE,
IN PROPRIETA' ALLA SIG.RA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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 **12/01/2026**, 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 **14/01/2026** accettava l'incarico, prestando il giuramento di rito. Il bene oggetto di stima è un fabbricato, disabitato e per poter effettuare il sopralluogo e le ordinarie operazioni peritali è stato necessario predisporre apposito accesso forzoso. L'immobile oggetto di perizia è stato variato catastalmente ed è stata redatta una nuova planimetria catastale, al fine di ottenere la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale di competenza.

PREMESSA

Il cespite oggetto di stima è ricompreso in un unico lotto, composto da un'unità immobiliare residenziale, ubicata nel Comune di Piozzo, individuata al Catasto Fabbricati come Foglio 11, mappale 107 sub.4 e ricompresa nell'edificio identificato a Catasto Terreni come Foglio 11, mappale 107. Essa è disposta su tre livelli fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano sotterraneo ed è dotata di cortile pertinenziale esclusivo. La proprietà del suddetto immobile risulta per intero in capo al Soggetto Esecutato.

A) DETERMINAZIONE E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

Per l'unità immobiliare 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 del bene da periziare a quella catastale.**

B) METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA PER LA FORMAZIONE DEL LOTTO

Il Sottoscritto C.T.U. ha effettuato la valutazione del bene oggetto di perizia secondo la metodologia del "Giudizio di Stima", ovvero attraverso la determinazione del più probabile valore medio di mercato dell'immobile da periziare, effettuando indagini di mercato da operatori del settore, per fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene 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 dell'immobile da valutare, effettuando opportune pratica di variazione catastale, in modo da avere una scheda planimetrica coerente con lo stato dei luoghi.

C) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO OGGETTO DI STIMA

Il Lotto oggetto di perizia si compone di una unità immobiliare abitativa, ubicata in un contesto agricolo – rurale, sito all'esterno del concentrico comunale della cittadina di Piozzo. Detto bene risulta libero su un lato ed è censito presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo, così come qui di seguito riportato:

- **Unità immobiliare abitativa individuata al Catasto Fabbricati come Foglio 11, mappale 107 sub.4, A/4 di classe3, Vani 4,5; Rendiyta Catastale = €.72,05; Piani S1,T, 1 e 2.**

Trattasi di un'unità immobiliare adibita alla residenza, che insiste sull'identificativo 107 del Foglio 11 del Comune di Piozzo. Essa risulta essere posta in aderenza ad altre due unità immobiliari, in quanto le uniche pareti libere sono quelle esposte sui lati nord e sud, ma il lato orientato a nord è solo libero per la larghezza di mt. 1,00, ovvero per l'ampiezza del marciapiede ad esso attiguo, poichè lo stesso marciapiede è confinante con due terreni di proprietà di terzi.(mappali 105 e 106).

Il predetto immobile è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo ed è così Identificato: *Comune di Piozzo, Foglio 11, mappale 107 sub.4, Categoria A/4 di classe 3, Vani 4,5, Superficie Catastale mq. 113,00, Rendita Catastale di €. 72,05, Piani Primo Sottterraneo, Terreno, Primo e Secondo (Sottotetto), Ubicato in Frazione San Grato, senza numero civico.* Analizzando la mappa del Catasto Terreni si evince che l'immobile sopra descritto è collocato nel fabbricato individuato in cartografia come Foglio 11, mappale 107. Detto edificio confina: a Nord con le particelle 105 e 106, ad Est è in aderenza con il fabbricato che insiste sul mappale 103, a Sud confina con il cortile dell'identificativo 108 e ad Ovest è posto in adiacenza all'edificio indicato come mappale 108. 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 106, ad Est è confinante con la costruzione che insiste sulla particella 103, a Sud confina con il cortile del mappale 108 sub.1 e ad Ovest è attigua al fabbricato sempre indicato come mappale 108 sub.1.

D) ATTI DI PROVENIENZA

La situazione della proprietà antecedente il ventennio riferito alla trascrizione del pignoramento non risulta variata; così come la titolarità attuale del bene. Per tanto, i passaggi di proprietà che delineano la provenienza del bene sono i seguenti

- a) Con Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata, documento di compravendita, Notaio XXXXXXXXXXXX del 06/04/2005, Rep. 83239/9675, Registrato a Saluzzo il 19/04/2005 al n. 898, Serie 1T, trascritto a Mondovì il 20/04/2005; Reg. Part.2111, Reg. Gen.2924 il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXX, vendeva alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, (Soggetto Esecutato), la piena ed esclusiva proprietà del bene qui di seguito identificato:
 - Porzione di fabbricato rurale composto: a piano terreno da due vani, al piano primo da due vani, con cantina al piano sotterraneo e scala
 - Il suddetto immobile risulta censito al Catasto Terreni della Provincia di Cuneo ed è così identificato: Foglio 11, mappale 107 sub.1;

b) La provenienza precedente fa riferimento all'atto di divisione ereditaria, Rogito Notaio XXXXXXXXXXXXX del 12/06/1971, Rep. 21951/7176, Registrato a Dogliani il 02/07/1971 al n. 278, Volume 15, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 14/07/1971, ai numeri 3379/3307

b) Attualmente il suddetto bene risulta così censito:

Comune di Piozzo, Foglio 11, mappale 107 sub.4, Categoria A/4 di classe3, Vani 4,5; Rendita Catastale = € 72,05; Piani S1,T, 1 e 2.

E) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Esaminando le relative iscrizioni sul bene oggetto di stima e sul Soggetto Esecutato, il Sottoscritto ha preso atto delle seguenti formalità:

a) **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO, Notaio XXXXXXXXXXXX, Rep. 29669/5372 del 12/05/2008, Iscritta

a **MONDOVI'** il **16/05/2008**, Reg. Gen. 4163 - Reg. Part. 536, Capitale **€ 50.000,00** -

Importo: **€ 100.000,00, A favore di BANCA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.** -

Domicilio Ipotecario eletto a XXXXXX, in Via XXXXXXXX n. XX - Codice Fiscale XXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXX (in qualità di Debitrice Ipotecaria - Esecutata) nata a

XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX,N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di

proprietaria dell' unità immobiliare censita al Catasto della Provincia di Cuneo e qui di

seguito indicato : Comune di Piozzo, Foglio 11, mappale 107 (ora mappale 107 sub.4). La

suddetta nota di trascrizione contenente l'ipoteca, riporta quanto segue:

" del titolo oggetto di iscrizione si riproduce quanto segue: "il mutuo sara' rimborsato

dalla parte mutuataria, escluso qualsiasi beneficio di divisione fra successori ed aventi

causa, in anni 20 (venti), mediante il pagamento, con addebito sul conto corrente sopra

indicato, di numero 240 (duecentoquaranta) rate mensili, comprensive di capitale ed

interessi, con decorrenza dall'11 giugno 2008 e con scadenza il giorno 10 di ciascun mese,

a far tempo dal 10 luglio 2008 e fino al 10 giugno 2028. alla scadenza del periodo dalla

data odierna fino alla decorrenza dell'ammortamento, saranno corrisposti gli

interessi di preammortamento. 4) la parte mutuataria potra' comunque, dopo non meno

di diciotto mesi ed un giorno dalla data del presente contratto, estinguere

anticipatamente in tutto od in parte il proprio debito. in caso di anticipata estinzione

del mutuo richiesta dalla parte mutuataria, ove non espressamente vietato da

disposizioni legislative inderogabili tempo per tempo dettate a disciplinare la materia, quest'ultima corrispondera' alla banca, ai sensi dell'articolo 40, primo comma t.u., una commissione determinata nella misura dell'1% (uno per cento) sul capitale anticipatamente rimborsato, secondo la formula esemplificativa indicata all'articolo 16 del capitolato." "il tasso e' attualmente determinato nella misura del 6,60% (sei virgola sessanta per cento) nominale annuo, valido fino alla fine del corrente mese. tale tasso viene anche preso in considerazione per la determinazione del piano di ammortamento alla francese, la cui quota capitale non mutera' in seguito, anche in caso di eventuale variazione del tasso. successivamente il tasso variera' ogni mese e sara' pari alla media mensile, relativa al mese precedente, del tasso euribor a sei mesi determinato con divisore 365 (trecentosessantacinque) - 366 (trecentosessantasei) per l'anno bisestile - rilevata dalla federazione bancaria europea e pubblicata di norma su "il sole 24 ore", arrotondata ai cinque centesimi superiori e con maggiorazione di uno spread pari ad 1,75 (uno virgola settantacinque) punti percentuali. il valore di tale parametro di riferimento e' attualmente pari al 4,85% (quattro virgola ottantacinque per cento). nel caso in cui non fosse disponibile la media dei tassi di cui sopra, il tasso applicabile al mutuo verra' determinato in misura pari alla media aritmetica delle medie dei tassi euro interbancario lettera a sei mesi, quotati nel mese precedente, per almeno due giorni, da almeno due delle seguenti banche: intesa sanpaolo s.p.a., unicredit banca spa, banca nazionale del lavoro s.p.a., arrotondata ai cinque centesimi superiori e con maggiorazione dello spread suddetto. in tal caso la parte mutuataria avra' facolta' di recedere dal contratto entro tre mesi dalla comunicazione che ne sara' data dalla banca. la parte mutuataria recedente dovra' corrispondere alla banca il capitale residuo e gli interessi maturati al tasso previgente, senza applicazione di penali, entro cinque giorni dalla comunicazione da parte della banca dell'ammontare dovuto. in ogni caso il tasso cosi' determinato non potra' essere superiore al limite massimo previsto ai sensi della legge 7 marzo 1996 numero 108. l'indicatore sintetico di costo (i.s.c.) e' attualmente pari al 7,063% (sette virgola zero sessantatre' per cento)." "ogni somma dovuta e non pagata alla scadenza, sia nel caso di ritardo nel pagamento delle rate per capitale, interessi, spese ed accessori, come pure nel caso di risoluzione del contratto o di decadenza dal beneficio del termine (o di procedure concorsuali a carico della parte

mutuataria), produrra' di pieno diritto a favore della banca l'interesse di mora del 2,50% (due virgola cinquanta per cento) annuo in piu' del tasso tempo per tempo applicato al finanziamento, per tutto il periodo che decorrerà dal giorno della scadenza a quello dell'effettivo pagamento; in ogni caso il tasso di mora non potrà essere superiore al limite massimo previsto ai sensi della legge 7 marzo 1996 numero 108."

"la somma iscritta si intende aumentata di diritto a norma dell'articolo 39, comma terzo, del t.u. sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per Effetto dell'applicazione della clausola di indicizzazione prevista all'articolo 6. Il

Signor XXXXXXXXXXXXXXXX dichiara di costituirsi fidejussore solidale della parte Mutuataria e garantisce nei confronti della banca regionale europea s.p.a., fino alla Concorrenza di complessivi euro 50.000 (cinquantamila), tutto quanto ad essa dovuto Per capitale, interessi, anche moratori ed ogni altro accessorio, nonché il rimborso per Ogni spesa, anche di carattere giudiziario ed ogni onere tributario. Prende inoltre atto Che la garanzia prestata rimarrà efficace sino al momento della liberazione del Debitore principale dagli obblighi inerenti al contratto di mutuo. In deroga All'articolo 1939 del codice civile la fidejussione mantiene i suoi effetti anche se L'obbligazione principale sia dichiarata invalida. Il fidejussore non potrà recedere Dalla garanzia prestata, che rimane peraltro efficace sino al completo adempimento Dell'obbligazione garantita. Il fidejussore dispensa la banca regionale europea s.p.a. Dall'onere di agire entro i termini previsti dall'articolo 1957 del codice civile, Intendendo rimanere obbligato in deroga a tale disposizione, anche se la banca Regionale europea s.p.a. Non abbia proposto le sue istanze contro la parte mutuataria o Non le abbia continuate. Il fidejussore e' tenuto a pagare immediatamente alla banca Regionale europea s.p.a., a semplice richiesta scritta, anche in caso di opposizione della Parte mutuataria, quanto dovutole per capitale, interessi, spese, tasse ed ogni altro Accessorio. Il fidejussore non potrà esercitare il diritto di regresso o di surroga nei confronti della parte mutuataria, sino a quando ogni ragione di credito della banca regionale europea s.p.a. non sia stata interamente estinta." "per ogni effetto dipendente dal presente atto le parti eleggono domicilio: - la banca, anche ai sensi dell'articolo 39, comma 1, del t.u., in cuneo, alla via roma numero 13; - la parte mutuataria signora rizzuto francesca in eboli, alla via guglielmo marconi numero 20; - il signor d'angelo

angelo in montanera, alla via roma numero 5."

b) ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Uff. Giud. Presso Tribunale di Salerno, Rep. 2184/2011 del 08/07/2011, Trascritto in data 18/11/2011, Reg. Part. 7075, Reg. Gen. 9114, **A favore di** XXXXXXXXXXXX S.P.A. – Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX **Contro** XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, N.C.F.: RZZFNC59S66G273H, in qualità di proprietaria dell' unità immobiliare censita al Catasto della Provincia di Cuneo e qui di seguito indicata: Comune di Piozzo, Foglio 11, mappale 107 (**ora mappale 107 sub.4**)

c) ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Uff. Giud. Presso Tribunale di Cuneo, Rep. 3583 del 17/10/2025, Trascritto in data 23/12/2025, Reg. Part. 8183, Reg. Gen. 9770, **A favore di** XXXXXXXX., con sede in XXXXXXXXXXXX – Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX **Contro** XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietaria dell' unità immobiliare censita al Catasto della Provincia di Cuneo e qui di seguito indicata: Comune di Piozzo, Foglio 11, mappale 107 (**ora mappale 107 sub.4**)

F) 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 la situazione catastale attuale, partendo dalla fase iniziale di impianto ed arrivando fino alla data odierna.

CATASTO TERRENI – MAPPALE 107:

- 1) La suddetta particella nasce già all'impianto meccanografico e quindi dal 26/10/1977 come "FR DIV SUB" (Fabbricato Rurale diviso in subalterni) di mq. 112,00

- 2) Con Tipo Mappale n. CN0097893 del 06/4/1993 si è soppresso l'identificativo 107 sub.2 e variato l'identificativo 107 sub.1 e 108. La particella intera 107 è passata da Fabbricato Rurale Diviso in subalterni a Fabbricato Promiscuo.

- 3) Con Tipo Mappale n. CN0102023 del 13/03/2008 è stato soppresso l'identificativo 107 sub.1 e quindi l'identificativo 107 intero è stato variato da Fabbicato Promiscuo ad Ente Urbano, senza mai mutare la superficie.

CATASTO FABBRICATI – MAPPALE 107 SUB.4:

- 4) Con Atto di divisione ereditaria Rogito Notaio XXXXXXXXX del 12/06/1971, Rep. 21951/7176, Registrato a Dogliani il 02/07/1971 al n. 278, Volume 15, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 14/07/1971, ai numeri 3379/3307, il Sig. XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXX, diventava proprietario del bene oggetto di perizia.

- 5) Con Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata, documento di compravendita, Notaio XXXXXXXXXX del 06/04/2005, Rep. 83239/9675, Registrato a Saluzzo il 19/04/2005 al n. 898, serie 1T, trascritto a Mondovì il 20/04/2005; Reg. Part.2111, Reg. Gen.2924 il Sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXX il XXXX, vendeva alla Sig.ra XXXX XXXXX, nata a XXXXX il XXXXXX, (Soggetto Esecutato), la piena ed esclusiva proprietà del bene qui di seguito identificato:

- Porzione di fabbricato rurale composto: a piano terreno da due vani, al piano primo da due vani, con cantina al piano sotterraneo e scala

- Il suddetto immobile risulta censito al Catasto Terreni della Provincia di Cuneo ed è così identificato: Foglio 11, mappale 107 sub.1;

- 6) A seguito di Tipo Mappale n. CN0102023 del 13/03/2008 è stata presentata al Catasto Fabbricati pratica di costituzione n. CN0106841 del 18/03/2008, in cui si è costituita l'unità immobiliare identificata come Foglio 11, mappale 107, Categoria A/2 di classe unica, vani 4,5; Rendita Catastale = €. 244,03

- 7) Con variazione d'ufficio del 09/11/2005 si è inserita la superficie catastale in visura

- 8) Con **Variazione catastale n.CN0108256 del 19/05/2026 (ultima ed attuale, fatta dal Sottoscritto,)** si è provveduto a correggere la planimetria catastale, in modo da renderla perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi. Si è inserito il piano secondo (sottotetto) e si è corretta l'esatta rappresentazione dell'area di corte esclusiva, in modo tale da ottenere il seguente identificativo catastale: **Comune di Piozzo, Foglio 11, mappale 107 sub.4, Categoria A/4 di classe3, Vani 4,5; Rendita Catastale = €.72,05; Piani S1,T, 1 e 2.**

G) VARIAZIONI CATASTALI EFFETTUATE E SITUAZIONE ATTUALE

CATASTO FABBRICATI MAPPALE 107 SUB.4

Lo Scrivente ha prodotto pratica di Variazione Catastale n. CN. 0108256 del 19/05/2026 per ampliamento, e diversa distribuzione degli spazi interni. 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 nella corretta rappresentazione dell'area di corte esclusiva antistante il fabbricato e nella rappresentazione del piano secondo (sottotetto), poichè nella scheda agli atti non era presente.

H) PESI, VINCOLI E GRAVAMI.

a) Contratti di locazione.

Dalle verifiche condotte presso l'Ufficio Dell'Agenzia Delle Entrate, sezione di Mondovì in data **22/04/2026**, lo Scrivente non ha rilevato alcun contratto di affitto in essere relativo all'immobile che compone il presente Lotto come risulta dalla documentazione allegata alla presente perizia. Per tanto, si ritiene che l'unità immobiliare in oggetto sia libera da locazioni.

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

Durante il sopralluogo esperito in sito, lo Scrivente, non ha rilevato la presenza di particolari diritti di servitù a favore di terzi. Si precisa che, dall'interno del fabbricato, nella situazione attuale, non è ipotizzabile raggiungere la pertinenza esclusiva posta sul lato nord dell'immobile, e cioè il marciapiede attiguo al fabbricato, avente una larghezza pari a circa cm. 100,00. Ad oggi è possibile recarsi su tale area, **per mera concessione bonaria** del proprietario del terreno identificato come mappale 106 appartenente al Foglio 11 del Comune di Piozzo, concessione che, di fatto, **non costituisce alcuna servitù di passaggio**, poichè, sia dalle interlocuzioni con la proprietà, che consultando l'atto di acquisto del suddetto appezzamento 106, non emerge alcun diritto di passaggio a favore della proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

Il Sottoscritto C.T.U. ha effettuato le medesime verifiche sul mappale 105 del Foglio 11 del Comune di Piozzo, mappale che confina anch'esso con il suddetto marciapiede, senza però rilevare alcuna servitù di passaggio a favore del mappale 107 sub.4 oggetto di esecuzione immobiliare. Lo Scrivente rileva la presenza di una fossa di tipo imhoff, predisposta sul cortile pertinenziale dell'unità immobiliare oggetto di espropriazione, nella quale è previsto lo scarico dei reflui.

Su una parte dell'area cortilizia precedentemente descritta, si evidenzia la presenza di alcune macerie e di alcuni mattoni pieni, probabilmente lasciati in loco durante la ristrutturazione dello stabile.

Si segnala che il Sottoscritto ha inoltrato comunicazione al Comune di Piozzo 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 Piozzo è emerso quanto segue:

UNITA' IMMOBILIARE COSI' IDENTIFICATA: PIOZZO FOGLIO 11 MAPPALE 107 SUB.4

I.M.U. ANNO 2021 = €. 410,00

I.M.U. ANNO 2022 = €. 410,00

I.M.U. ANNO 2023 = €. 410,00

I.M.U. ANNO 2024 = €. 410,00

I.M.U. ANNO 2025 = €. 410,00

I.M.U. ANNO 2026 = €. 410,00

TOTALE IMU DOVUTA AL 22.05.2026 = €. 2.460,00

c) Possesso attuale ed uso.

Il Sottoscritto C.T.U. precisa che alla data del sopralluogo l'immobile era completamente libero, non occupato e non posseduto da Soggetti Terzi, anche se al suo interno vi erano alcuni attrezzi necessari ad eseguire opere edili ed impiantistiche.

I) IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Il bene oggetto della presente valutazione di perizia insiste sul mappale 107 del Foglio 11 del Comune di Piozzo. Trattasi di un'unità immobiliare residenziale, collocata in un ambito rurale della cittadina di Piozzo, in Frazione San Grato e fa parte di un cascinale meglio conosciuto come "Cascina Baruffo". La costruzione è ricompresa in un'area agricola ed il suddetto immobile si compone di un corpo di fabbrica che si sviluppa su tre livelli fuori terra (compreso il sottotetto) ed un piano interrato. L'edificio risulta essere interposto tra altri due fabbricati ed è censito Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo, così come qui indicato:

- Comune di Piozzo, Foglio 11, mappale 107 sub.4, Categoria A/4 di classe 3, Vani 4,5;

Rendita Catastale = € 72,05; Piani S1, T, 1 e 2 - Unità abitativa - Classe Energetica

"G"

L'accesso alla proprietà del mappale 107 sub.4, avviene per mezzo di una strada privata, interpoderale e sterrata.

Le coerenze del bene oggetto di valutazione sono le seguenti:

- MAPPALE 107 SUB.4:

Catasto Terreni : Analizzando la mappa del Catasto Terreni si evince che l'immobile sopra descritto è collocato nel fabbricato individuato in cartografia come Foglio 11, mappale 107. Detto edificio confina: a Nord con le particelle 105 e 106, ad Ovest è posto in aderenza all'edificio che insiste sull'identificativo 108, a Sud è prospiciente sull'area di corte del mappale 108 e ad Est è adiacente alla costruzione che insiste sul mappale 103.

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 i mappali 105 e 106, ad Ovest è posto in aderenza all'edificio identificato come mappale 108 sub.1, a Sud è prospiciente con il cortile dell'identificativo 108 sub.1, mentre ad Est è confinante con la costruzione che insiste sul mappale 103.

L) CARATTERISTICHE SOMMARIE DEI BENI

Osservando il bene oggetto di stima, il dato che emerge è la esecuzione di una ristrutturazione, non conclusa e non realizzata a perfetta regola d'arte. Il fabbricato non presenta segnali di totale abbandono ed incuria, ma si riscontra l'impostazione di un recupero parziale, datato e non compiuto in via definitiva. Un esempio di quanto asserito è la mancanza della ringhiera posta sul pianerottolo di ingresso sul prospetto Sud, la assenza di elementi che denotino la presenza di un impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico ancora da completare. Dalle analisi condotte in sito emerge che il suddetto immobile presenta un discreto stato di conservazione e necessiterebbe di una azione di completamento delle opere edili ed impiantistiche, al fine di poterne garantire un immediato utilizzo.

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

Esso fa parte di un vecchio cascina, meglio conosciuto come Cascina Baruffo, ubicato in area agricola ed è così composto:

- Il Piano Primo Sotterraneo è dedicato a cantina
- Il Piano Terra (rialzato) in cui sono presenti un ingresso – disimpegno, un bagno, un ripostiglio, una cucina e la scala di accesso al Piano Primo
- Il Piano Primo formato da un disimpegno con relativo balcone, la scala di accesso, un bagno ed una camera
- Il Piano Secondo (Sottotetto), formato da un locale di sgombero

Dal punto di vista strutturale, si evince che l'immobile si compone di muratura portante mista in pietra e mattoni pieni, debitamente intonacata e tinteggiata sul prospetto Sud, mentre sulla parete nord si rileva la presenza del solo intonaco in malta cementizia. Gli orizzontamenti presentano diverse tipologie strutturali. Nella camera a Piano primo si riscontra la presenza di un solaio formato da voltini in mattoni pieni e travi in legno o profilati in ferro, il tutto debitamente intonacato e tinteggiato, mentre il solaio nel disimpegno e nel bagno si compone di voltini in mattoni pieni e travi in legno. A Piano Terra gli orizzontamenti sono formati da una volta a crociera in cucina ed un solaio in voltini e travi in legno nel disimpegno, mentre nella cantina si ravvisa la presenza di una volta a botte. Il tetto non è isolato e presenta la classica tipologia "a capanna", con struttura portante composta da travi, arcarecci e listelli in legno e manto di copertura in coppi. I serramenti esterni sono in legno su cui sono stati apposti vetri costituiti da elementi in vetrocamera semplice. Il Sottotetto non risulta isolato, così come l'intero fabbricato. Non si riscontra la presenza di elementi radianti e di idoneo impianto di riscaldamento. Non si rileva la presenza di un impianto elettrico perfettamente funzionante, poiché si evidenzia la non completa chiusura delle scatole di raccolta dei fili elettrici. I pavimenti al Piano Primo sono costituiti da piastrelle in grès o grès porcellanato di colore grigio aventi forma quadrata, mentre la pavimentazione del balcone aggettante sul prospetto sud si compone di piastrelle antigelive, di dimensioni più ridotte ma di colore simile alle precedenti. La scala di collegamento tra il Piano Terra ed il Piano Primo è in c.a., su cui sono stati apposti degli scalini in marmo. Al Piano terra i pavimenti si compongono di piastrelle aventi la medesima tipologia di quelle adottate per i pavimenti al piano superiore, tranne che per il colore che in questo caso è tendente al marroncino. I bagni sono rivestiti da piastrelle di colore blu-grigio e nel servizio igienico al piano terra si riscontra l'assenza di alcuni accessori. La cantina è raggiungibile dalla scala interna ed è caratterizzata da muratura portante in pietra e mattoni, pavimentazione in elementi in cotto e volta a botte. Lo scarico delle acque reflue dovrebbe essere gestito da una fossa di tipo imhoff, posizionata sulla corte esclusiva sul lato sud, ad una distanza di circa mt. 19,00 dal fronte del fabbricato, il tutto come dalla planimetria dimostrativa allegata alla presente relazione. Si riscontra un discreto stato di conservazione,

poiché, analizzandolo nello specifico si evince la presenza di umidità da risalita in cantina e sulla parete nord della costruzione, si ravvisa una parziale sfioritura dell'intonaco e la presenza di salnitro, soprattutto nella camera a piano primo e nella cucina a piano terreno (rialzato), precisamente sulle pareti interne esposte a nord.

A confine con il mappale 103 del Foglio 11 del Comune di Piozzo si evince che la recinzione esterna si compone di un muretto in cls e mattoni. Il fabbricato oggetto di perizia necessiterebbe di una vera e propria azione di manutenzione straordinaria e di restyling generale. Sarebbe opportuno provvedere alla rimozione dei materiali di risulta nel cortile, accertarsi del buon funzionamento della fossa imhoff, provvedere alla riqualificazione ed al completamento dell'impianto elettrico ed alla realizzazione di idoneo impianto termico. Al fine di garantire una miglior vivibilità nello stabile, sarebbe opportuno provvedere anche alla sostituzione dei serramenti esterni attuali, con altri più performanti dal punto di vista delle prestazioni energetiche. Contestualmente, si ritiene che al fine di eliminare l'umidità presente sul lato nord del fabbricato, sarebbe opportuno provvedere ad effettuare indagini necessarie, al fine di individuare l'area oggetto di umidità, esaminarne le cause ed ottemperare a porre degli opportuni rimedi.

M) SITUAZIONE URBANISTICA EDIZILIZIA. PIANO REGOLATORE E TITOLI ABILITATIVI.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile che compone il lotto oggetto di perizia è ricompreso in area agricola. Esso ad oggi risulta essere un fabbricato non più destinato alla destinazione d'uso rurale e quindi non collegato ad una azienda agricola, poiché inesistente, ma è un immobile collocato in ambito agricolo, da convertire ad uso civile e quindi subordinato al pagamento degli oneri per il cambio di destinazione d'uso. Contestualmente esso è anche normato dagli artt. 7.1 e 7.7, nonchè dall'art. 8.9 comma D delle N.T.A. del Comune di Piozzo, in quanto trattasi di "edificio di rilevanza ambientale", sottoposto a risanamento conservativo. In linea generale, per questo tipo di edifici è previsto un intervento di riqualificazione atto ad armonizzare i prospetti e le caratteristiche dell'intero cascinale e quindi ad uniformare gli elementi architettonici del fabbricato oggetto di intervento con quelli dei fabbricati ad esso adiacenti, al fine di avere una composizione architettonica omogenea.

I titoli abilitativi che hanno interessato il fabbricato oggetto di perizia sono i seguenti:

- a) D.I.A. in Sanatoria Prot. 791 del 13/03/2006 in cui è stato eseguito un intervento di manutenzione straordinaria, restauro conservativo ed un ampliamento di una finestra, il tutto senza aver richiesto idoneo titolo abilitativo. Tali operazioni hanno comportato la sostituzione dell'orditura secondaria del tetto e la perlinatura dei passafuori sul fronte principale, la sostituzione dei vecchi coppi con altri nuovi in laterizio, il rifacimento della

testa di camino, l'allargamento della finestra della cucina a Piano Terra, sul prospetto nord, lo scavo di sbancamento con il conseguente abbassamento del piano di campagna della porzione di terreno antistante il fabbricato.

- b) D.I.A. Prot. 3185 del 20/10/2008, avente ad oggetto un intervento di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che contemplava la demolizione della pavimentazione interna esistente e la contestuale sostituzione con una nuova pavimentazione, lo scrostamento di intonaco deteriorato e ripristino con nuovo intonaco, un leggero spostamento di due porte interne con formazione di archi soprastanti.
- c) Richiesta di Permesso di Costruire Prot. 1687 del 07/06/2007 che contemplava il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile da abitazione rurale ad abitazione civile. Con la suddetta richiesta era inoltre prevista la formazione di due bagni, uno al piano terra ed uno al piano primo, lo spostamento della porta di ingresso sul lato sud e la creazione di una luce che serviva ad illuminare la scala interna di accesso alla cantina al piano primo, previa dichiarazione del confinante che autorizzava l'apertura della luce, poiché realizzata a distanza inferiore rispetto alla normativa vigente in materia. Contestualmente, si richiedeva la costruzione di una scala a doppia rampa sul prospetto sud, la ricostruzione di un balcone al piano primo, di dimensioni identiche a quello esistente e la realizzazione di un muretto di confine con la proprietà del mappale 103. Oltre alla documentazione prodotta per quanto sopra esposto, veniva predisposta richiesta di autorizzazione agli scarichi di acque reflue domestiche o ad esse assimilabili in ricettore diverso dalla pubblica fognatura, con domanda di allacciamento n. 02/2009 del 20/04/2009, a seguito di richiesta Prot. 3035 del 19/09/2008 e relativa richiesta di variante agli scarichi, prot. 936 del 25/03/2009.

N.B.: POICHE' IL PERMESSO DI COSTRUIRE SOPRA MENZIONATO NON E' MAI STATO RITIRATO, PERCHE' NON SONO STATI PAGATI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, COME RICHIESTO DAL COMUNE DI PIOZZO, A MEZZO LETTERA PROT. 1169 DEL 14/04/2009; PER LA SOMMA PARI AD €. 2.728,76, IL TITOLO ABILITATIVO DI COMPETENZA NON RISULTA MAI RILASCIATO E LE OPERE ESEGUITE IN LOCO COME RIPORTATE DA SPECIFICA ISTANZA E DAGLI ELABORATI GRAFICI AD ESSA CORRELATI, SONO DA RITENERSI COMPLETAMENTE ABUSIVE. ANCHE L'AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO SOPRA INDICATA NON E' MAI STATA RILASCIATA, POICHE' NON E' MAI STATO EFFETTUATO IL VERSAMENTO DI €. 100,00 PER I DIRITTI DI SEGRETERIA E PER TANTO, LA FOSSA DI TIPO IMHOFF POSIZIONATA IN LOCO E' DA RITENERSI NON AUTORIZZATA E PRIVA DI QUALSIASI TITOLO

ABILITATIVO. AD OGGI, I TITOLI ABILITATIVI VALIDI SONO QUELLI INDICATI AI PRECEDENTI PUNTI a) e b).

N) DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE

Il Sottoscritto ha effettuato il rilievo puntuale in loco dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Da quanto rilevato, emerge che il fabbricato, corrisponde sommariamente agli elaborati di progetto allegati all'istanza di Permesso di Costruire Prot. 1687 del 07/06/2007, ma siccome il titolo abilitativo, ovvero il permesso di costruire non è mai stato rilasciato poiché non sono stati pagati gli oneri per il cambio di destinazione d'uso, si ritiene che, l'analisi delle opere e della regolarità edilizia si debba effettuare sugli elaborati progettuali allegati alla D.I.A. Prot. 3185 del 20/10/2008 ed adottare i relativi disegni come stato di partenza. Effettuando la comparazione tra gli elaborati grafici della D.I.A. e lo stato dei luoghi, si evince che le opere eseguite in difformità sono le seguenti:

- 1) Realizzazione di un tramezzo in cantina
- 2) Costruzione di un bagno e relativo ripostiglio al piano terra
- 3) Costruzione di un bagno e modifica del muro interno al piano primo
- 4) Posizionamento di una fossa di tipo Imhoff nel cortile esclusivo sul lato sud
- 5) Realizzazione di un muretto di confine a confine con il mappale 103 del Foglio 11 del Comune di Piozzo

Al fine di avere una miglior comprensione delle opere in difformità, il Sottoscritto ha predisposto un elaborato grafico, in cui, con colorazione rossa si sono indicate le opere non regolari, con colorazione azzurra le difformità grafiche e con colore grigio le opere non oggetto di modifiche. Analizzando gli elaborati grafici della D.I.A. sopra richiamata, si evince che nella sezione sono state riportate delle altezze che non rispecchiano quelle presenti in loco, le quali sono leggermente inferiori.

Si precisa che, secondo quanto esaminato in sito, non si rileva il rifacimento dei solai e quindi non esiste una traslazione della linea di imposta degli stessi. Per tanto, si ritiene che le altezze interne ed esterne della costruzione, nonostante siano stati eseguiti degli interventi, non abbiano subito delle riduzioni o degli incrementi dovuti al rifacimento dei solai e quindi allo spostamento della quota di imposta degli stessi. Nello specifico, l'altezza interna nel disimpegno a piano terra risulta essere di cm 270,00 sotto il travetto, cm. 275,00 sotto il voltino, contro i cm. 280,00 sotto il travetto e i cm. 290,00 riportati sui disegni. Anche per la cucina, in loco si apprezza un'altezza interna, a centro volta di cm. 270,00; e cm. 190,00 – 180,00 ai lati, mentre sui disegni si evidenzia un'altezza pari a cm. 200,00 ai lati e cm. 280,00 in centro.

Al piano primo, si rileva un'altezza interna della camera pari a cm. 260,00 sotto i voltini e cm. 240,00 sotto i travetti, mentre sugli elaborati grafici si riscontra un'altezza interna pari a cm. 270,00 sotto i voltini e cm. 260,00 sotto i travetti.

Appurato che non esiste quindi un rifacimento degli orizzontamenti con un contestuale spostamento della quota di imposta degli stessi, si evince che nei locali abitativi, non esiste un'altezza interna minima di mt. cm. 270,00. Si precisa inoltre che gli interventi previsti in progetto, soprattutto quello autorizzato dalla D.I.A. Prot. 3185 del 20/10/2008, indicava la sostituzione della pavimentazione interna nei locali e quindi non erano ipotizzati interventi particolari relativi all'isolamento o alla predisposizione di eventuale impianto termico a pavimento. Per tanto, in questo caso specifico, ai fini dell'altezza utile interna, può essere impiegato quanto previsto dall'art. 34 bis, in merito alle tolleranze costruttive, che cita testualmente:

- 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 alla legge n. 105 del 2024)*

N.B.: Nel caso in esame, la superficie utile dell'unità immobiliare in oggetto risulterebbe inferiore a mq. 100,00 e per tanto si applicherebbe la percentuale del 5%, come riportato al comma d) dell'art. 34 bis. Nel locale adibito a Cucina a piano terra si avrebbe la seguente situazione: H riportata a centro – volta sugli elaborati grafici allegati alla D.I.A. Prot. 3185 del 20/10/2008 = cm. 280,00

H rilevata a centro – volta in loco = cm. 270,00

Nel locale adibito a Camera a piano primo si avrebbe la seguente situazione: H riportata a centro – volta sugli elaborati grafici allegati alla D.I.A. Prot. 3185 del 20/10/2008 = cm. 270,00

H rilevata a centro – volta in loco = cm. 260,00

H secondo quanto disposto dall'art. 34 bis sulle tolleranze costruttive = cm. 270,00 x 0,05 = cm. 13,50

H secondo la lettera d) dell'art. 1 bis dell'art. 34 bis = cm. 270,00 – cm. 13,50 = cm. 256,50 minore di cm. 260,00 rilevati, quindi situazione in loco maggiore di quella ammissibile dalle tolleranze e quindi situazione verificata.

O) NORMATIVA DI RIFERIMENTO – N.T.A. DELLA VARIANTE N.19 P.R.G.C. DI PIOZZO

Art. 7.1 - Destinazioni d'uso ammesse in area agricola

1. Le aree agricole comprendono le parti del territorio libero o edificato per case sparse, complessi edilizi agricoli e annucleamenti, in cui è prevalente la funzione produttiva agricola, zootecnica, forestale e le funzioni ad esse complementari.

2. Gli interventi nelle aree agricole sono regolati dalle norme del presente e successivi articoli, per quanto non espressamente previsto in essi valgono i disposti della L.R. n° 56/77, art. 25.

3. Nelle aree agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

b1 - abitazioni agricole;

b2 - fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;

b2.1 - costruzione rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali e interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, etc.);

b2.2 serre fisse;

b2.3 allevamenti aziendali di suini;

b2.4 allevamenti aziendali di bovini ed equini;

b2.5 allevamenti aziendali di capi minori;

b3 - costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos frigo);

b4 - Pozzi e laghi per uso irriguo, canali irrigui e relative opere di presa e regimazione, costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, impianti di acquacoltura.

4. Gli interventi di cui al 3° comma, lettere b3 e b4, sono ammessi solo se

compatibili con il piano agricolo zonale ex legge regionale n° 20/1978, sino all'approvazione di tale atto sono esclusi.

5. Le destinazioni d'uso compatibili con la funzione produttiva agricola sono

inoltre: residenza extragricola permanente e saltuaria, commercio al dettaglio consistente in piccole attività al servizio del territorio rurale, bar, ristoranti, pensioni, attività agrituristiche, attività terziarie di servizio al territorio rurale ed attività per il tempo libero e lo svago che non

comportino sostanziali modifiche allo stato naturale dei luoghi o richi amino un elevato numero

di frequentatori. Per tutte queste destinazioni d'uso non saranno previste nuove costruzioni ma il riuso di edifici individuati topograficamente come extragricoli, o per i quali è ammessa la variazione di destinazioni d'uso ai sensi del successivo art. 7.7.

6. Nelle aree agricole sono altresì ammessi edifici ed attrezzature per la erogazione di servizi pubblici sia puntuali che a rete.

7. Gli allevamenti di tipo industriale come definiti all'art. 7.16 non sono attualmente consentiti; il loro eventuale insediamento sarà possibile solo a seguito di specifica Variante Strutturale al P.R.G. che ne definisca dimensioni, modalità di esercizio, smaltimento dei liquami, prevenzione dell'inquinamento.

8. L'installazione di impianti per la produzione e trasformazione di energia solare è consentita nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.8.12.

Art. 7.7 - Variazione di destinazione d'uso.

1. E' ammessa la variazione di destinazione d'uso nei seguenti casi:

A) Residenza agricola e annessi colonici tradizionali

2. E' ammessa la variazione di destinazione d'uso in residenza extragricola:

a) nei casi previsti dall'art. 25 decimo comma della legge regionale 56/77 e successive modificazioni;

b) nei casi in cui appartenendo l'edificio ad una azienda agricola attiva, la richiesta di variazione di destinazione d'uso sia conseguente alla presentazione di una dichiarazione in cui si dimostri che il volume non è più necessario alle esigenze produttive dell'azienda, la quale condizione deve essere accertata dalla Commissione comunale per l'agricoltura di cui alla L.R.12.10.78 n° 63 e successive modifiche; esso comporta l'asservimento alla non edificabilità a scopo abitativo dei lotti della azienda per una superficie computata sulla base degli indici previsti per la residenza agricola dalla presente normativa;

c) per i volumi in abbandono e non più necessari alla conduzione dei fondi, la quale conduzione deve essere accertata dalla Commissione di cui al punto b);

3. Gli interventi di recupero potranno usufruire di un incremento pari al 20% del volume residenziale esistente da effettuarsi prioritariamente su annessi colonici posti in aderenza, mq. 25 di superficie utile lorda sono comunque ammessi. Deve essere rispettata l'altezza massima di mt. 7,50 o quella esistente se superiore.

4. In ogni caso l'accatastamento del fabbricato presso il N.C.E.U., non dovrà prevedere un'area di pertinenza dell'edificio superiore a 1.000 mq..

B) Volumi agricoli specialistici

5. La trasformazione di destinazione d'uso dei volumi agricoli specialistici quali

fabbricati per allevamento e deposito, non riconducibili per tipologia o per ingombro ad usi residenziali, è consentita qualora avvenga nell'ambito delle attività produttive agricole e di servizio all'agricoltura.

6. Il riuso deve comunque riguardare solo i fabbricati abbandonati o non più necessari, come tali dimostratamente accertati e dichiarati dalla Commissione Comunale per l'agricoltura, e con vincolo di non edificabilità di altre analoghe strutture per una superficie utile lorda pari a quella trasformata.

C) Volumi a destinazione d'uso extragricola per la quale non si prescrive il trasferimento.

7. Le variazioni di destinazione d'uso saranno ammesse solo all'interno delle destinazioni d'uso compatibili con la zona produttiva agricola.

8. Le residenze extra-agricole esistenti individuate dal presente P.R.G. o che siano riconosciute come tali dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura possono subire ampliamenti una tantum del 30% della volumetria residenziale esistente purchè non siano sottoposte ad interventi conservativi di restauro o risanamento, mq. 25 di superficie utile lorda sono comunque ammessi. Deve essere rispettata l'altezza massima di mt. 7,50 o quella esistente se superiore.

9. Prescrizione puntuale n. 10: sul fabbricato residenziale extragricolo in zona agricola situato nelle vicinanze della Frazione San Grato e individuato con la sigla PP10 (prescrizione puntuale n. 10) sulla tavola inerente la Zonizzazione del Concentrico – San Grato, è ammesso un ampliamento a destinazione residenziale pari a mc. 200 in aggiunta al volume esistente.

10. Prescrizione puntuale n. 15: sul fabbricato residenziale extragricolo esistente in zona agricola situato in loc. Valle e individuato con la sigla PP15 (prescrizione puntuale n. 15) sulla tavola inerente la Zonizzazione delle Aree Esterne, è ammessa la realizzazione di un corpo di fabbrica, in aderenza al fabbricato principale, ad uso porticato (aperto su due lati) di superficie utile lorda non superiore a mq 80. La realizzazione del predetto porticato esclude la possibilità di realizzare successive analoghe superfici; non può pertanto essere applicato ulteriormente il 2° comma del punto 1) dell'art. 2.2.

11. Prescrizione puntuale n. 16: (Tav.7 Zonizzazione – Aree Esterne - scala 1:5000): sul fabbricato residenziale extragricolo esistente in zona agricola situato in loc.

Castelletto – Cascina Verna Bianca e individuato con la sigla P.P.16 è ammesso un ampliamento a destinazione residenziale pari a mc 350 in aggiunta al volume esistente.

12. Prescrizione puntuale n 21 (Tav. 7 Zonizzazione - Aree Esterne - scala

1:5000): sul fabbricato residenziale extragricolo esistente sono applicabili i disposti di cui

all'art. 8.9, 1° comma lett. e) ultimo capoverso, con sopraelevazione non superiore a cm 90 e

con possibilità di demolire e ricostruire la porzione di fabbricato crollato a seguito di incendio.

13. Prescrizione puntuale n. 22: Sul fabbricato esistente ubicato in loc. Valle

indicato con la sigla PP22 sulla tav. 6 “Zonizzazione Concentrico – S. Grato” in scala 1:2000

è ammesso il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali della superficie esistente max

mq 200 con intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B, ed ampliamento del 20% della

superficie esistente oggetto di mutamento d'uso per adeguamento igienico-sanitario e

funzionale-distributivo. E' altresì consentito il completamento del mutamento di destinazione

d'uso del volume esistente pari a mc 520.

14. Prescrizione puntuale n. 29 (Tav. 7 Zonizzazione - Aree Esterne - scala

1:5000): Su una porzione del fabbricato rurale situato in località Cascina Ferrero, censito

a Catasto Terreni al foglio 15 particella 396 e individuato con la sigla PP29, è ammessa la

destinazione ad artigianato di servizio per piccoli lavori di falegnameria da arredo,

restauro, costruzione e assemblaggio mobili, nella misura massima di mq. 100 di

superficie utile netta esistente.

P) PROVVEDIMENTI IN SANATORIA DA OTTEMPERARE E RELATIVE SANZIONI

Al fine della regolarità edilizia ed urbanistica, il Sottoscritto C.T.U. dichiara che ad oggi, **il suddetto immobile non risulta regolare né dal punto di vista edilizio e nemmeno sotto l'aspetto urbanistico.** Per tanto, si ritiene necessario provvedere alla redazione di una pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, poiché sono state realizzate delle opere in assenza di titolo abilitativo e, contestualmente, occorre espletare un cambio della destinazione d'uso. Nel caso di specie si evidenzia che sono stati realizzati dei lavori, che consistono, in un tramezzo interno alla cantina a piano sotterraneo, due rampe di scale esterne che consentono l'accesso al fabbricato, un bagno con ripostiglio a piano terra, un bagno a piano primo ed alcune opere murarie, un muretto di recinzione esterno, a confine con il mappale 103 e l'apposizione

di una fossa imhoff nel cortile esposto a sud. Contemporaneamente, poiché in passato non è stato ottemperato quanto riportato sulla richiesta di integrazioni prot. 1165 del 14/04/2009 formulata dal Comune di Piozzo ed allegata alla relativa istanza di permesso di costruire Prot.1687 del 07/06/2007, si ritiene necessario provvedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione in quanto trattasi di un'unità immobiliare civile, adibita alla residenza, ubicata in area agricola, ma non collegata ad alcuna azienda o attività rurale. Per tanto, si ritiene indispensabile effettuare il pagamento degli oneri al fine di convertire l'edificio, da agricolo a civile e procedere all'espletamento della relativa pratica di sanatoria comprensiva della pratica di allacciamento agli scarichi. Una volta ottenuto il titolo abilitativo in sanatoria con relativa domanda di autorizzazione agli scarichi ed aver quindi concluso la parte legata alle opere irregolari sia dal punto di vista edilizio ed urbanistico che sotto l'aspetto sanzionatorio ed amministrativo, sarà possibile terminare i lavori presentando una S.C.I.A. per completamento lavori, in cui si concluderanno tutte quelle parti relative alle opere edilizie ed impiantistiche da integrare ed ultimare.

Dal punto di vista catastale si dichiara la regolarità dell'immobile, a seguito di Variazione catastale n.CN0108256 del 19/05/2026 (ultima ed attuale, fatta dal Sottoscritto), che ne attesta la conformità.

Q) SANZIONI E COSTI DA SOSTENERE AL FINE DI SANARE L'IMMOBILE

Il Sottoscritto, considerata l'esperienza maturata per altre casistiche simili, ipotizza un eventuale costo da sostenere per la predisposizione di apposita pratica di sanatoria. Non si contemplano i costi per una eventuale pratica di completamento lavori poichè dipende se il Soggetto acquirente intende effettuare modifiche di carattere sostanziale o limitarsi alla conclusione delle opere attualmente presenti in loco.

N.B.: Le somme riportate sono da considerarsi come valori indicativi e non esaustivi

a) Il pagamento degli oneri per il cambio di destinazione d'uso assume il seguente importo:

€. 8,36/mc x mc. 300,00 circa = €. 2.508,00 x 2 (perché è in sanatoria) = **€. 5.016,00 (arrotondato per eccesso ad €. 5.500,00).**

b) La sanzione relativa all'istanza ed al conseguente rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria si calcola effettuando un computo metrico estimativo, utilizzando l'ultimo prezziario regionale vigente oppure quello indicato dall'Ufficio tecnico del Comune di Piozzo. Nel compimento dell'istanza di permesso costruire Prot.1687 del 07/06/2007, il tecnico di allora aveva prodotto un computo metrico, il cui importo era di €. 49.433,79. Considerato che il suddetto computo è stato redatto nell'anno 2007, preso atto del relativo costo dei materiali è aumentato notevolmente, il Sottoscritto, in via del tutto indicativa, precauzionale, ma non esaustiva, ricalcola il suddetto

importo, con un incremento del 30% sulla cifra riportata sul computo del 2007, ottenendo un importo pari ad €. 64.263,93; arrotondato per eccesso ad €. 65.000,00. La sanzione di competenza e relativa al costo di costruzione è la seguente: €. 65.000,00 x 0,05 x 1/3 = €. 1.083,33. Il suddetto importo va ancora moltiplicato per 2, perché è in sanzione e quindi si avrebbe il seguente risultato: €. 1.083,33 x 2 = **€. 2.166,67 = Sanzione ipotetica per il costo di costruzione.**

c) La parcella relativa per la realizzazione di una pratica di permesso costruire in sanatoria riferita al caso in oggetto potrebbe essere orientativamente pari ad **€. 7.000,00; comprensiva di cassa di previdenza ed I.V.A.**

d) **L'importo complessivo per regolarizzare le opere in difformità, possono sommariamente configurarsi nel seguente importo: €. 5.500,00 + €. 2.166,67 + €. 7.000,00 = €. 14.666,67; arrotondato per difetto ad €. 14.500,00**

R) VALUTAZIONE DEL LOTTO.

Considerata l'ubicazione del bene immobile oggetto di perizia il quale si trova in aperta campagna e che dal punto di vista urbanistico ricade in area agricola, come disciplinato dagli artt. 7.1 e 7.7 delle N.T.A. allegata alla Variante Parziale n. 19 del P.R.G.C. del Comune di Piozzo, preso atto che il fabbricato fa parte di un cascinale che è ricompreso negli edifici di valore ambientale, come riportato dal comma d) dell'art.8.9 delle N.T.A. del Comune di Piozzo, considerato che la suddetta unità immobiliare presenta un discreto stato di manutenzione e di conservazione, considerato che la strada di accesso al bene oggetto di perizia è una strada interpodereale, preso atto che il bene oggetto di perizia necessita di una pratica di permesso di costruire in sanatoria e del pagamento degli oneri di urbanizzazione necessari per espletare il cambio di destinazione d'uso da agricolo a civile, valutato che l'immobile risulta privo di impianto di riscaldamento e che necessita di un intervento di rivisitazione dell'impianto elettrico, considerato che trattasi di un'abitazione che necessita di una pratica di completamento lavori, appurato che il suddetto bene immobiliare oggetto di valutazione risulta essere adiacente ad altri corpi di fabbrica o unità immobiliari e risulta per tanto, di fatto, libero solo su un lato, considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del suddetto immobile, 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: Piozzo Foglio 11, mappale 107 sub.4 = €. 550,00/mq. x mq. 113,00 = €.
62.150,00; arrotondato per difetto ad €. 62.000,00

Per determinare il più probabile valore di mercato corretto della suddetta unità immobiliare, occorre ancora decurtare le imposte di pertinenza e le spese necessarie per regolarizzare il fabbricato dal punto di vista edilizio ed urbanistico, predisponendo una pratica di permesso di costruire in sanatoria. Per tanto, le spese sarebbero le seguenti:

- TOTALE IMU DOVUTA DALL'ANNO 2021 ALL'ANNO 2026 = €. 2.460,00
- SPESE PER IL PAGAMENTO DEGLI ONERI NECESSARI PER IL CAMBIO DI
DESTINAZIONE D'USO DA AGRICOLO A CIVILE = €. €. 5.500,00
- SANZIONE SUL COSTO DI COSTRUZIONE: €. 2.1667,67
- SPESE TECNICHE RIFERITE ALLA PRATICA DI P.D.C. IN SANATORIA: €.
7.000,00

TOTALE ONERI A DEBITO: €. 17.126,67

- VALORE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA COME
COMUNE DI PIOZZO, FOGLIO 11, MAPPALE 107 SUB.4 = €. 62.000,00- €. 17.126,67
= €.44.873,33 ; ARROTONDATO PER ECCESSO AD €. 45.000,00 (DICONSI
QUARANTACINQUEMILA EURO). IL VALORE COMMERCIALE A MQ., NEL
CASO SPECIFICO SAREBBE PARI AD €. 45.000,00/113,00 = €/MQ. 398,23

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 li 27/05/2026

IN FEDE: Giampiero Geom. CARMELLO