



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto BECCHIO Geom. GIOVANNI, nato a Centallo il 24/09/1964 professionista con studio in Centallo Largo Vico 9, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n°2047, è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Natalia FIORELLO, nell'esecuzione immobiliare n°53/2020 RGE promossa da ***omissis***, residente in San , agli effetti della presente causa elettivamente domiciliato in Cuneo (CN) Corso Nizza n.37 presso lo studio dell'Avv. Maria Cristina Pasi, contro ***omissis***, residente in ***omissis***.

In data 01/07/2021 il sottoscritto accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Esaminati gli atti di causa e la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, lo scrivente procedeva ad eseguire sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura, il giorno 13/10/2021.

Riscontrate molteplici difformità urbanistico-edilizie e catastali, necessitanti di approfondimento presso gli organi competenti, l'esperto incaricato richiedeva al Giudice proroga della scadenza per la consegna dell'elaborato peritale, al fine di poter terminare tali accertamenti.

Dopo gli accertamenti di cui sopra il C.T.U., svolti i calcoli a tavolino, esperite le idonee ed opportune indagini di mercato nella zona interessata e fatte le debite considerazioni, si pregia ora esporre di quanto segue.

CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA C.P.C.

Esaminati gli atti del procedimento, il C.T.U. ha potuto accertare la completezza dei documenti di cui all'art. 567.

Si evidenzia che nella nota del pignoramento e nell'istanza di vendita il signor *omissis***, viene indicato con data di nascita 25.08.54 anzichè 25.08.74 .**

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni sono stati individuati ed è stata controllata l'esatta ubicazione con la mappa catastale. L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Fossano, in località Piovani, Via Madonna degli Angeli n.21.

Essendo presente un unico fabbricato residenziale, con alcune pertinenze esterne, peraltro non autorizzate, si procede con la formazione di un unico lotto.

LOTTO UNICO - IMMOBILE IN FOSSANO

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di fabbricato di civile abitazione unifamiliare di tipologia "chiabotto alla piemontese".

Il fabbricato è composto da:

- al piano terra: soggiorno-cucina, camera, disimpegno, bagno, e locale ripostiglio, vano scala collegante con il piano primo, oltre a locale magazzino e centrale termica; antistante portico di tipologia pendizzo alla piemontese;
- al piano primo: locale camera-soggiorno, camera, bagno, balcone e terrazzo, oltre a camera non autorizzata nella zona sotto il pendizzo, da demolire.

Il fabbricato presenta ampia area di pertinenza (ente urbano di 1958 mq.), su cui sono anche stati edificati alcuni bassi fabbricati ed una tettoia, tutti in assenza di autorizzazione (vedere specifico paragrafo).

L'immobile ha accesso dalla Via Madonna degli Angeli e dista circa 1500 mt dal centro frazionale di Piovani.

Il fabbricato presenta le caratteristiche tipiche di queste costruzioni, ed è stato oggetto di ristrutturazione negli anni '80 e poi 2000.

Presenta le finiture tipiche adottate nel periodo di ristrutturazione negli anni 2000, serramenti in legno con vetro camera, tetto in legno con manto di copertura in coppi vecchi.

Internamente sono presenti alcune volte in mattoni a vista, recuperate e sabbiate.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione.



3) DIA 2005/77 D prot.12596 del 22/04/2005 per Nuova realizzazione di muretto di recinzione.

4) DIA 2005/101 D prot.17564 del 25/05/2005 per Installazione deposito GPL costituito da n.1 serbatoio orizzontale interrato da 1750 lt.

In data 08/08/2007 con prot.26909 veniva presentata richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria di cui alla P.E. 95/2007, mai rilasciato. (vedere paragrafo successivo "Bassi Fabbricati").

DIFFORMITA' RILEVATE

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali autorizzati e lo stato di fatto si riscontrano le seguenti difformità urbanistiche.

1- FABBRICATO ABITATIVO

Il fabbricato abitativo presenta molteplici difformità, in parte sanabili mediante presentazione di istanza di sanatoria presso il Comune di Fossano, ed in parte non sanabili, pertanto da demolire e mettere in pristino, il tutto così come di seguito descritto.

DIFFORMITA' SANABILI

Al piano terreno:

- 1) le tramezzature presentano posizione differente rispetto al progetto autorizzato;
- 2) è presente una porta interna che collega il disimpegno con il ocale ripostiglio, non autorizzata;
- 3) la scala interna presenta differente disposizione dei gradini;
- 4) il locale magazzino al p.t. è stato suddiviso mediante tramezzatura interna, ed in parte è destinato a locale centrale termica.
- 5) il portone dello stesso locale magazzino è stato ridotto ad un portafinestra mediante tamponamento con muratura

Al piano primo:

- 1) sono presenti lievi differenze nelle tramezzature interne, che originano lievi differenze nelle dimensioni interne del locale autorizzato come camera;

Alcune difformità probabilmente sono da ricondursi ad errori grafici al momento della



redazione degli elaborati grafici delle varie pratiche edilizie presentate nel tempo; alcune difformità interne potrebbero anche essere considerate tolleranze esecutive, realizzate al momento dell'attualizzazione dei titoli edilizi.

DIFFORMITA' NON SANABILI

- 1) Al piano terreno, sotto il pendizzo, sono state realizzate porzioni di muratura a parziale chiusura dello stesso. Queste opere non sono autorizzate, nè sanabili, pertanto da rimuovere.
- 2) Al piano primo, sempre nella zona sottostante il pendizzo, è stato ricavato un locale camera. Tale ampliamento si è ottenuto mediante realizzazione di solaio al piano primo e tamponamento perimetrale in muratura.

Il locale ha accesso dalla camera-soggiorno del piano primo, dove in corrispondenza della vetrata è stata rimossa la ringhiera preesistente.

Questo volume in ampliamento non risulta autorizzato, nè sanabile, pertanto da rimuovere ripristinando la ringhiera in corrispondenza della vetrata.

- 3) Nel locale camera al piano primo la portafinestra autorizzata è stata realizzata come finestra, con dimensioni inferiori, tali da non garantire la superficie di aeroilluminazione minima necessaria.

Inoltre internamente è stata realizzata una controsoffittatura che determina un'altezza interna pari a mt.2,20, inferiore all'altezza minima di mt. 2,70 per i locali di abitazione.

Entrambe le difformità determinano la perdita dei requisiti di abitazione del locale in questione, che pertanto allo stato attuale dei luoghi non può essere considerato camera ma soltanto un locale di sgombero. Occorrerà ripristinare l'altezza interna tale che sia conforme alle norme igienico sanitarie, e ripristinare la portafinestra con superficie aeroilluminate sufficiente a rendere il locale abitabile.

Vista la non sanabilità delle suddette difformità occorrerà procedere alla demolizione delle opere non autorizzate ed all messa in pristino

2 - BASSI FABBRICATI (già oggetto di ordinanza di demolizione)

In seguito ad accertamento eseguito da parte del comune di Fossano in data 14/06/2007 risultava che l'esecutato aveva realizzato opere in assenza di Permesso di Costruire, nello specifico 5 bassi fabbricati ad uso legnaia, pollaio, ricovero attrezzi e ricovero animali.

L'esecutato provvedeva a presentare in data 08/08/2007 con prot.26909 richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria di cui alla P.E. 95/2007.

In seguito al parere favorevole della commissione edilizia comunale, veniva richiesta documentazione integrativa, però mai presentata da parte dell'esecutato.



Dopo sollecito da parte del comune, decorsi i termini, il comune di Fossano provvedeva a notificare all'esecutato **Ordinanza di Demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi, di cui all'Ordinanza n.6622 prot.31789 in data 20/10/2009**, con termine per l'esecuzione della stessa di 90 giorni, decorsi i quali, in caso di mancata demolizione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria per l'accesso sarebbe stato acquisiti di diritto gratuitamente dal comune stesso, al fine di procedere alla demolizione a spese dell'interessato.

Durante il sopralluogo l'esperto scrivente ha constatato che i bassi fabbricati di cui sopra sono ancora presenti, e non sono stati nè demoliti, nè acquisiti da parte del Comune di Fossano.

Dalla documentazione reperibile presso l'ufficio urbanistica, dopo l'ordinanza di demolizione, non risultano ulteriori atti da parte dello stesso Comune.

Allo stato attuale pertanto si ritiene che gli immobili abusivi, ancora presenti ed ancora intestati all'esecutato, dovranno essere demoliti a cura dell'acquirente.

3 - FABBRICATO AD USO TETTOIA / RICOVERO AUTOMEZZI E SGOMBERO

Si segnala inoltre la presenza di un ulteriore fabbricato, realizzato presumibilmente successivamente all'anno 2007 (quindi successivo agli accertamenti già svolti dal Comune di Fossano) adibito a tettoia ad uso deposito e ricovero auto, realizzato sul confine est della proprietà a distanza ravvicinata con la strada Via Madonna degli Angeli. Anche questa tettoia non risulta autorizzata, nè accatastata.

Inoltre sul lato nord del fabbricato abitativo, in prossimità dell'accesso carraio alla proprietà è presente un altro basso fabbricato a ridosso della strada, anche questo non autorizzato e da demolire

Vista la distanza ravvicinata alla strada, inferiore a quella legale, si ritiene non possano essere sanati gli abusi, pertanto i due fabbricati saranno da demolire e rimettere in pristino l'area.



CONCLUSIONI

Viste le molteplici difformità riscontrate, vista la gravità di alcune di queste difformità addirittura non sanabili, si rimarca che, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura dei limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi in termini orientativi e previsionali in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto quanto indicato può essere soggetto a modificazioni ovvero variazioni, ribadendo che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In conclusione, in considerazione di quanto esposto, la quantificazione dei costi complessivi (oneri comunali, ed onorari professionali) necessari per regolarizzazione di cui sopra saranno quantificati solamente al momento della presentazione di istanza di sanatoria completa di elaborati scrittografici.

I costi per la demolizione delle opere abusive/difformi e la messa in pristino, comprensiva dei costi per l'allontanamento e smaltimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta si può invece quantificare in € 15.000,00 (QUINDICIMILA).



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

Il fabbricato con area di pertinenza è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fossano al mappale 1 del fg. 62.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale allegata, gli immobili risultano censiti come segue:

Comune di FOSSANO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	62	1	-	A/2	1	7,5 vani	227 mq.	€ 677,85

Intestato:

1	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/2
2	***omissis***	***omissis***	Proprietà per 1/2

L'esperto scrivente ha provveduto, come da incarico, al reperimento delle planimetrie catastali dell'urbano.

Confrontando tali planimetrie con lo stato attuale, si riscontrano alcune difformità.

Le difformità relative al fabbricato abitativo sono le stesse rilevate dal punto di vista urbanistico, pertanto si rimanda al relativo paragrafo.

L'aggiornamento catastale dovrà essere eseguito in funzione e contestualmente alla sanatoria urbanistica, ed i relativi costi (spese catastali + spese professionali esclusi c.g. ed iva di legge) sono quantificati in € 1000,00.

Per quanto riguarda i bassi fabbricati e la tettoia, realizzati in assenza di titolo edilizio, non risultano censiti né al catasto terreni né al catasto fabbricati.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Da ricerca effettuata presso la banca dati del SIPEE, non si è riscontrata la presenza di certificazione energetica riguardante il fabbricato oggetto di procedura.

L'esperto scrivente ritiene conveniente redarre l'APE solo al momento della vendita e non in questa sede, in quanto non essendo presente il libretto impianto, la certificazione stessa avrebbe durata di 1 anno, rischiando quindi di scadere prima della vendita.

ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Da ricerca effettuata per aggiornamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cuneo, i beni oggetto di stima risultano colpiti dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

a) MUTUO FONDIARIO

Iscr. il 22.09.04 art.1521/9707 Rog. Siffredi Alberto di Fossano del 17.09.04 rep.238680/29650,

FAVORE: ***omissis***

CONTRO: ***omissis***

IPOTECA €.245.000,00 - CAPITALE €. 140.000,00 - DURATA ANNI 20

FOSSANO Frazione Piovani Via Madonna degli Angeli 94

NCEU F. 62 n. 1 A/2 vani 7,5

*** ANNOTAMENTO N. 1011 DEL 03.12.2013: variazione modalita' di ammortamento con nuova scadenza al 30.11.2028

b) IPOTECA VOLONTARIA

Iscr. il 03.12.13 art. 1175/11194 Rog. Siffredi Alberto di Fossano 26.11.13 rep.281874/44135

FAVORE: ***omissis***

CONTRO: ***omissis***



NCEU Scheda D/0211385 del 06.11.73

- COMPRAVENDITA

Rog. Parola Carlo Alberto di Cuneo del 12.07.02 rep. 64301,
trascritto a Cuneo 15.07.02 art. 4725/6174

FAVORE: ***omissis*** per 1/1 piena proprietà'

CONTRO: ***omissis***
omissis
omissis
omissis

FOSSANO Frazione Piovani Via Madonna degli Angeli 94
- fabbricato NCEU F. 62 n. 1 Piano T-1 (fabbricato insistente sul F. 62 n. 1 di mq. 462)
- terreno NCT F. 62 n. 2 are 14.96

- COMPRAVENDITA

Rog. Siffredi Alberto in Fossano 17.09.04 rep. 238679/29649,
trascritto a Cuneo il 22.09.04 art. 9706/7302

FAVORE: ***omissis*** per la quota di ½
omissis per la quota di ½

CONTRO: ***omissis***

FOSSANO Frazione Piovani
-fabbricato NCEU F. 62 n. 1 Via Madonna degli Angeli n.94
(insistente sul F. 62 n. 1 di mq. 1958 derivante dall'accorpamento con il terreno F. 62 n. 2)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE****DIFFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIE**

L'acquirente dovrà provvedere in parte alla rimozione e messa in pristino degli abusi riscontrati non sanabili, ed in parte alla sanatoria delle irregolarità edilizie sanabili riscontrate mediante la presentazione di apposite istanze presso il Comune di Fossano, così come descritto nel paragrafo relativo.

I costi relativi alla rimozione degli abusi e messa in pristino ammontano ad € 15.000,00

I costi relativi alle sanatorie urbanistiche potranno essere definiti solo dopo la redazione di



pratica completa di elaborati scrittografici, concordati con l'ufficio urbanistica comunale, necessari per la quantificazione stessa.

DIFFORMITA' CATASTALI

L'acquirente dovrà provvedere alla presentazione dei necessari atti di aggiornamento per eliminare le difformità catastali presenti, da definirsi in funzione della sanatoria urbanistica, e della messa in pristino degli abusi rilevati.

I relativi costi saranno a carico dell'acquirente, da quantificarsi in € 1.000,00 comprensivi di spese catastali e prestazione professionale.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI O

REGOLARIZZATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Non si rilevano vincoli ed oneri giuridici regolarizzati a carico della procedura

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano essere nella disponibilità della proprietà.

Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Per una corretta valutazione il tecnico ritiene di determinare il "più probabile valore di mercato", ipotizzando che gli immobili siano privi di "vincoli" e pertanto si adotta il metodo "*per confronto diretto o comparativa*", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato e cioè corrispondente ad un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. Esso consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto; il procedimento impiegato – nell'applicazione del metodo estimativo – è il metodo "*sintetico*". Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario viene considerata la posizione dei beni, delle caratteristiche costruttive, dell'isolamento, degli impianti, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione, dell'assenza di cantina e di autorimessa di pertinenza.



Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona. Dopo aver consultato anche l'osservatorio "quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Cuneo, e applicate le opportune correzioni, ritiene equo adottare i valori unitari indicati in ogni valutazione.

Si sottolinea inoltre che nella valutazione non sono state considerate le parti abusive da demolire.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE FABBRICATO ABITATIVO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Locali abitativi	44 mq	65 mq	1	65 mq	T
Locali magazzino, centrale termica, ripostiglio	26 mq	36 mq	0,5	18 mq	T
Portico (pendizzo)	26 mq	26 mq	0,25	6,5 mq	T
Locali abitativi	55 mq	78 mq	1	78 mq	1
Balcone e terrazza	38 mq	38 mq	0,25	9,5 mq	1
Superficie convenzionale complessiva:				177 mq	

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

IMMOBILE	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Fabbricato abitativo	177 mq	1000,00 €/mq	€ 177.000,00	100,00%	€ 177.000,00
Valore totale di stima:					€ 177.000,00
A DEDURRE costo demolizioni e messa in pristino e aggiornamento catastale					€ 16.000,00
Valore totale al netto dei ripristini					€ 161.000,00
VALORE QUOTA DI 1/2 POSTA IN VENDITA					€ 80.500,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO POSTO IN VENDITA PARI AD € 80.500,00 (OTTANTAMILACINQUECENTOEURO/00)





Si ricorda che l'acquirente dovrà inoltre sostenere i costi necessari per la sanatoria urbanistica, da quantificarsi al momento della definizione della pratica stessa

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

Centallo, li 24 Dicembre 2021.

IL TECNICO
BECCHIO Geom. GIOVANNI

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Visura catastale storica
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Atto di provenienza

- ✓ Allegato riassuntivo A
- ✓ RIEPILOGO BANDO D'ASTA
- ✓ FORMALITA' DA CANCELLARE
- ✓ PERIZIA VERSIONE PRIVACY

