



TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

VIA GOVONE N.9, 14100 - ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N.R. 164/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE (G.E.)
DOTT. PASQUALE PERFETTI

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

IMMOBILI:

C.SO G. MARCONI N. 35/D
12050, MAGLIANO ALF.(CN)

VIA CAVOUR N. 71
12060, POCAPAGLIA (CN)

CREDITORE INTERVENUTO:



DOMICILIO ELETTO:



DEBITORE:



PERITO:

SIMONA STRAFORINI
ARCHITETTO

VIA XX SETTEMBRE,39
14100 ASTI (AT)
CELL. 338.4403099
STRSMN69S53A479R
P.IVA. 01313240051

S.STRAFORINI@VIRGILIO.IT
SIMONA.STRAFORINI@ARCHIWORLD.IT



AIAPP
ASSOCIAZIONE ITALIANA
ARCHITETTURA DEL PAESAGGIO

POSIZIONE N. 1107



mpg

Master
Architettura del Paesaggio
e del Giardino

PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Simona STRAFORINI**, con studio in Asti, via XX Settembre n.39, iscritta all'Albo professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Asti alla pos. n.377 ed all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Asti, alla pos. n.38, nominata Perito estimatore il 02/12/2021, prestato il giuramento di rito d'innanzi al cancelliere dell'ill.mo Giudice Pasquale PERFETTI, all'udienza del 20/12/2021, nell'Esecuzione Immobiliare n. 164/2021, dopo aver espletato le necessarie indagini di carattere tecnico-amministrative e gli opportuni sopralluoghi, espone le risposte ai quesiti, che qui di seguito si trascrivono:

1. **Provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
2. **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;
3. **Identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portinerie, riscaldamento ecc.);
4. **Indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
5. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



6. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
7. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;
9. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
11. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di



conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

16. **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA) Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

17. **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4 supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2:

- a) Immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del decreto legislativo 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) Fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) Fabbricati isolati co una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) Box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) Edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) Edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentate, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni** prima del data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **depositi** attestazione degli invii previsti al precedente punto;
- d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- e) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. **Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 25/02/08.**
- f) **Allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- g) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- i) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto "3", nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

RELAZIONE TECNICA

Quesito 1. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Il perito, dopo aver assunto l'incarico il 20/12/2021, ed aver eseguito alcune verifiche presso i luoghi, da cui emergeva lo stato di completo abbandono dell'immobile (autorimessa) sito in Magliano Alfieri, corso G. Marconi n.35/D e lo stato obsoleto e pericolante del compendio immobiliare sito in Pocapaglia, via Cavour n.71, ha provveduto il 03/03/2022 a contattare il curatore speciale, della società [REDACTED], Avv. [REDACTED], per assicurarsi che non ci fossero problemi per l'accesso agli immobili pignorati, che però riferiva di non essere in possesso delle chiavi.

Preso atto dell'impossibilità di recuperare tali chiavi, il 05/04/2022, il perito provvedeva a depositare istanza per chiedere all'ill.mo Giudice dell'Esecuzione l'autorizzazione ad accedere agli immobili mediante l'intervento di un fabbro, per la sostituzione delle serrature, concessa prontamente l'08/04/2022.

Nei giorni successivi il perito si adoperava per la ricerca di due fabbri per l'apertura: di un lucchetto con catena in Pocapaglia e la sostituzione di una serratura presso l'autorimessa di Magliano Alfieri, coordinandosi con le forze pubbliche di riferimento e competenza territoriale (Stazione dei Carabinieri di Bra e Govone).

Conseguentemente, il 14/04/2022 il perito comunicava al curatore speciale, con posta certificata, le date e gli orari dei sopralluoghi.

Il giorno 20/04/2022 alle ore 9,00, come preavvisato, il perito si è recato presso i beni pignorati siti in Pocapaglia, via Cavour n.71, insieme al sig. [REDACTED] della ditta [REDACTED] che procedeva alla sostituzione del lucchetto, consegnandomi le nuove chiavi, ed alla presenza dei carabinieri della stazione di Bra.

Appena entrato il perito accertava che la maggior parte degli immobili risultava ormai crollata ed a vista si constataba lo stato di degrado e di pericolosità statica della parte ancora esistente.

Il perito, quindi, svolgeva attento e puntuale rilievo fotografico al fine di attestare le condizioni pericolose dei fabbricati ancora esistenti, ma vista la pericolosità non procedeva al rilievo strumentale.

Le operazioni peritali terminavano alle ore 11,00 con la constatazione e conferma da parte del perito della pericolosità degli immobili.

Il giorno 22/04/2022 alle ore 9,30 il perito, raggiunta l'autorimessa sita in Magliano Alfieri, corso G. Marconi n.35/D, alla presenza del sig. [REDACTED], in rappresentanza del condominio, e dei carabinieri della stazione di Govone, dava disposizioni al sig. [REDACTED] della ditta [REDACTED] di rimuovere la serratura e successivamente di sostituirla.

Aperto il portone basculante il perito è potuto entrare, constatando l'inutilizzo dell'autorimessa che risultava completamente vuota.

A tal punto si è dato avvio al rilievo strumentale e fotografico del bene pignorato.

Alle ore 10,30 il perito terminava il sopralluogo chiedendo la firma dei presenti sul verbale. Si precisa che i carabinieri si sono rifiutati di fornire i loro nomi e di firmare il verbale di sopralluogo, non essendo, a loro dire, un documento ufficiale.

Il giorno 13/05/2022 il perito consegnava in cancelleria delle esecuzioni immobiliari copia delle nuove chiavi.



Quesito 2. VERIFICA E ACQUISIZIONE DI DOCUMENTAZIONE

Verifica della documentazione fornita, di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

BUSTA: 100998711 – ISCRIZIONE A RUOLO DEL 19/08/2021

1. **Titolo Esecutivo -Ricorso pre decreto ingiuntivo con richiesta di autorizzazione all'esecuzione provvisoria ex art. 642 C.P.C.** a favore della [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1, del **31/10/2017**, **Decreto ingiuntivo N. R.G. 4067/2017** del **13/11/2017**
2. **Nota di iscrizione a ruolo generale delle Espropriazioni immobiliari del 20/11/2017, con:**
 - parte creditrice: [REDACTED], CF: [REDACTED]
 - parte debitrice: [REDACTED], CF: [REDACTED]
3. **Atto di precetto** a favore della [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1, del **11/05/2021**;
4. **Atto di pignoramento Immobiliare** a favore della [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1, del **09-07-2021**;
5. **Attestazione di conformità**, ai sensi degli artt. 16 decies e 16 undecies comma 3 del D.L. 179/12, convertito dalla L. 221/2012, del **18/08/2021**;

Busta: 101087130 - DEPOSITO [REDACTED]

ISTANZA DI VENDITA del 26/08/2021, contributo unificato: Euro 278,00

1. **Istanza di vendita immobiliare del 23/08/2021**, presentata dalla [REDACTED], rappresentata dall'Avv. [REDACTED].
2. **Ricevuta telematica di pagamento del 26/08/2021**;

Busta: 101744990 - DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI [REDACTED]

, del 17/09/2021 (PIGN. 5877/2021 del 10/09/2021)

1. **Nota di trascrizione** presso la Conservatoria di Cuneo al Registro generale n.7478 e al Registro particolare n.5877, del **10/09/2021** a carico di [REDACTED];
2. **Attestazione di conformità**, ai sensi degli artt. 16 decies e 16 undecies comma 3 del D.L. 179/12, convertito dalla L. 221/2012, del **16/09/2021**;
3. **Atto di deposito** di nota di trascrizione di pignoramento immobiliare nella procedura esecutiva n.164/2021, del **17/09/2021**;

Busta: 103237892 - DEPOSITATA DA [REDACTED]

DOCUMENTAZIONE Perizia Ipocatastale del 21/10/2021

1. **Certificato catastale 1** – Comune di Magliano Alfieri del **07/10/2021**;
2. **Certificato catastale 2** – Comune di Magliano Alfieri del **07/10/2021**;
3. **Certificato catastale 1** – Comune di Pocapaglia del **07/10/2021**;
4. **Certificato catastale 1** – Comune di Pocapaglia del **07/10/2021**;
5. **Certificato ipotecario** – Comuni di Magliano Alfieri e Pocapaglia;
6. **Atto di deposito** certificati ipo-catastali nella procedura esecutiva n.164/2021 del **21/10/2021**;

ACQUISIZIONE ATTO DI PROVENIENZA

Lotto 1 - Comune di Magliano Alfieri (CN):

L'autorimessa in Magliano Alfieri, corso G. Marconi 35/D risulta intestata alla società [REDACTED] con quota di proprietà 1/1 in forza di:

- **atto di compravendita** rogito notaio [REDACTED] del 12/09/2008, Repertorio n. 202582, Raccolta n. 70981, registrato in Alba il 17/09/2008 al n. 3659, serie 1/T, trascritto ad Alba in data 17/09/2008 al Registro generale n. 7414 e al Registro particolare n. 5250;

Lotto 2 - Comune di Pocapaglia (CN):

Il compendio immobiliare in Pocapaglia, anch'esso intestato alla società [REDACTED], con quota di proprietà 1/1 in forza di:

- **atto di compravendita** rogito notaio [REDACTED] del 30/01/2008, Repertorio n. 52953, Raccolta n. 21980, registrato in Bra il 26/02/2008 al n. 382 serie 1/T, trascritto ad Alba in data 28/02/2008 al Registro generale n. 1734 e al Registro particolare n. 1266;
- **atto di compravendita** rogito notaio [REDACTED] del 30/01/2008, Repertorio n. 52953, Raccolta n. 21980, registrato in Bra il 26/02/2008 al n. 382 serie 1/T, trascritto ad Alba in data 28/02/2008 al Registro generale n. 1735 e al Registro particolare n. 1267.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Lotto 1 - Comune di Magliano Alfieri (CN):

1. [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], nato a [REDACTED] (CN) il [REDACTED]

Periodo dal 17/04/1982 al 27/06/2007 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro, ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata

Elenco formalità:

Nota	F/C	Data Presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
Trascrizione	Favore	28/10/1982	6167	4859
Trascrizione	Favore	14/06/1984	3098	2575
Trascrizione	Entrambe	09/08/1990	4632	3637
Trascrizione	Favore	27/06/2007	6079	4060 (1)
Trascrizione	Contro	27/06/2007	6080	4061 (1)

(1) Immobili siti in Comune di Magliano Alfieri, Regione Magalla, così censiti:

catasto	foglio	part.	sub.	cat.	sup/vani	piano
N.C.T.	4	374				
N.C.T.	4	37/A				

(1) Atto di Mutuo dissenso di contratto di donazione del 22/06/2007 notaio [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], Repertorio n. 198067/67801

(1) Atto di Compravendita del 22/06/2007 notaio [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], Repertorio n. 198068/67802

2. [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nata ad [REDACTED] (CN) il

Periodo dal 24/07/1990 al 27/06/2007 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro, ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata

Elenco formalità:

Nota	F/C	Data Presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
Trascrizione	Favore	09/08/1990	4632	3637
Trascrizione	Contro	27/06/2007	6079	4060 (1)

(1) Immobili siti in Comune di Magliano Alfieri, Regione Magalla, così censiti:

catasto	foglio	part.	sub.	cat.	sup/vani	piano
N.C.T.	4	374				
N.C.T.	4	37/A				

(1) Atto di Mutuo dissenso di contratto di donazione del 22/06/2007 notaio [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], Repertorio n. 198067/67801

3. [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nato ad [REDACTED] (CN) il

Periodo dal 24/07/1990 al 27/06/2007 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro, ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata

Elenco formalità:

Nota	F/C	Data Presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
Trascrizione	Favore	09/08/1990	4632	3637
Trascrizione	Contro	27/06/2007	6079	4060 (1)

(1) Immobili siti in Comune di Magliano Alfieri, Regione Magalla, così censiti:

catasto	foglio	part.	sub.	cat.	sup/vani	piano
N.C.T.	4	374				
N.C.T.	4	37/A				

(1) Atto di Mutuo dissenso di contratto di donazione del 22/06/2007 notaio [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], Repertorio n. 198067/67801

4. [REDACTED] sede in [REDACTED] (CN) cod. fisc. [REDACTED]

Periodo dal 22/06/2007 al 17/09/2008 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro, ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata

Elenco formalità:

Nota	F/C	Data Presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
Trascrizione	Favore	27/06/2007	6080	4061 (1)
Trascrizione	Contro	17/09/2008	7414	5250 (2)

(1) Immobili siti in Comune di Magliano Alfieri, Regione Magalla, così censiti:

catasto	foglio	part.	sub.	cat.	sup/vani	piano
---------	--------	-------	------	------	----------	-------

N.C.T.	4	374				
N.C.T.	4	37/A				

(1) Atto di Compravendita del 22/06/2007 notaio [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], Repertorio n. 198068/67802

(2) Atto di Compravendita del 12/09/2008 notaio [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], Repertorio n. 202582/70981

(2) Immobili siti in Comune di Magliano Alfieri, Regione Magalla, così censiti:

catasto	foglio	part.	sub.	cat.	sup/vani	piano
N.C.T.	4	374				

5. [REDACTED] sede in [REDACTED] (CN) cod. fisc. [REDACTED]

Periodo dal 30/01/2008 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro, ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata

Elenco formalità:

Nota	F/C	Data Presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
Trascrizione	Favore	17/09/2008	7414	5250 (2)
Iscrizione	Contro	05/06/2018	4515	557 (3)
Trascrizione	Contro	10/09/2021	7478	5877 (3)

(2) Immobili siti in Comune di Magliano Alfieri, Regione Magalla, così censiti:

catasto	foglio	part.	sub.	cat.	sup/vani	piano
N.C.T.	4	374				

(3) Immobili siti in Comune di Magliano Alfieri, corso Marconi, così censiti:

catasto	foglio	part.	sub.	cat.	sup/vani	piano
N.C.T.	4	544	12	C/6	32 mq	S1

(2) Atto di Compravendita del 12/09/2008 notaio [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], Repertorio n. 202582/70981

(3) Ipoteca Giudiziale - Decreto ingiuntivo del 20/11/2017, [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], Repertorio n. 4067, richiedente Avv. [REDACTED] per conto di [REDACTED]

(3) Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili del 19/07/2021, [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], Repertorio n. 2213, richiedente Avv. [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Lotto 2 - Comune di Pocapaglia (CN):

1. [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], nato a [REDACTED] (CN) il [REDACTED]

Periodo dal 02/07/1958 al 28/02/2008 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro, ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata

Elenco formalità:

Nota	F/C	Data Presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
Trascrizione	-	16/09/1958	3471	2955
Trascrizione	-	18/08/1970	4639	3805
Trascrizione	Contro	28/02/2008	1735	1267 (1)

(1) Immobili siti in Comune di Pocapaglia, via Cavour, così censiti:

catasto	foglio	part.	sub.	cat.	sup/vani	piano
N.C.E.U.	23	557	1	A/4	1,5	T-1
N.C.E.U.	23	557	2	F/2		T
N.C.E.U.	23	558		A/4	7	T-1

(1) Atto di Compravendita del 30/01/2008 notaio [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], Repertorio n. 52953/21980

2. [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nato a [REDACTED] (CN) il [REDACTED]
Periodo dal 04/07/1977 al 28/02/2008 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro, ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata

Elenco formalità:

Nota	F/C	Data Presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
Trascrizione	-	22/07/1977	4045	3295
Trascrizione	Contro	28/02/2008	1734	1266 (2)

(2) Immobili siti in Comune di Pocapaglia, via Cavour, così censiti:

catasto	foglio	part.	sub.	cat.	sup/vani	piano
N.C.E.U.	23	547	1	A/4	1,5	T-1
N.C.E.U.	23	547	2	F/2		T

(2) Immobili siti in Comune di Pocapaglia, via Rivà, così censiti:

catasto	foglio	part.	sub.	cat.	sup/vani	piano
N.C.E.U.	23	552		F/1		T

(2) Atto di Compravendita del 30/01/2008 notaio [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], Repertorio n. 52953/21980

3. [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nata a [REDACTED] (CN) il [REDACTED]

Periodo dal 04/07/1977 al 28/02/2008 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro, ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata

Elenco formalità:

Nota	F/C	Data Presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
Trascrizione	-	22/07/1977	4045	3295
Trascrizione	Contro	28/02/2008	1734	1266 (2)

(2) Immobili siti in Comune di Pocapaglia, via Cavour, così censiti:

catasto	foglio	part.	sub.	cat.	sup/vani	piano
N.C.E.U.	23	547	1	A/4	1,5	T-1
N.C.E.U.	23	547	2	F/2		T

(2) Immobili siti in Comune di Pocapaglia, via Rivà, così censiti:

catasto	foglio	part.	sub.	cat.	sup/vani	piano
N.C.E.U.	23	552		F/1		T

(2) Atto di Compravendita del 30/01/2008 notaio [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], Repertorio n. 52953/21980

6. [REDACTED] SEDE in [REDACTED] (CN) Cod. Fisc. [REDACTED]

Periodo dal 30/01/2008 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro, ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata

Elenco formalità:

Nota	F/C	Data Presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
Trascrizione	Favore	28/02/2008	1734	1266 (1)
Trascrizione	Favore	28/02/2008	1735	1267 (2)
Iscrizione	Contro	05/06/2018	4515	557 (3)
Trascrizione	Contro	10/09/2021	7478	5877 (3)

(1) Immobili siti in Comune di Pocapaglia, via Cavour, così censiti:

catasto	foglio	part.	sub.	cat.	sup/vani	piano
N.C.E.U.	23	557	1	A/4	1,5	T-1
N.C.E.U.	23	557	2	F/2		T
N.C.E.U.	23	558		A/4	7	T-1

(2) Immobili siti in Comune di Pocapaglia, via Cavour, così censiti:

catasto	foglio	part.	sub.	cat.	sup/vani	piano
N.C.E.U.	23	547	1	A/4	1,5	T-1
N.C.E.U.	23	547	2	F/2		T

(2) Immobili siti in Comune di Pocapaglia, via Rivà, così censiti:

catasto	foglio	part.	sub.	cat.	sup/vani	piano
N.C.E.U.	23	552		F/1		T

(3) Immobili siti in Comune di Pocapaglia, via Cavour, così censiti:

catasto	foglio	part.	sub.	cat.	sup/vani	piano
N.C.E.U.	23	557	1	A/4	1,5	T-1
N.C.E.U.	23	557	2	F/2		T
N.C.E.U.	23	558		A/4	7	T-1
N.C.E.U.	23	547	1	A/4	1,5	T-1
N.C.E.U.	23	547	2	F/2		T

(3) Immobili siti in Comune di Pocapaglia, via Rivà, così censiti:

catasto	foglio	part.	sub.	cat.	sup/vani	piano
N.C.E.U.	23	552		F/1		T

(1) Atto di Compravendita del 30/01/2008 notaio [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], Repertorio n. 52953/21980

(2) Atto di Compravendita del 30/01/2008 notaio [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], Repertorio n. 52953/21980

(3) Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo del 20/11/2017, [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], Repertorio n. 4067, richiedente Avv. [REDACTED] per conto di [REDACTED]

(3) Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 19/07/2021, [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], Repertorio n. 2213, richiedente Avv. [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Quesito 3. DESCRIZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI ESECUTATI**Descrizione catastale****Lotto 1 - Comune di Magliano Alfieri (CN):**

L'autorimessa, oggetto di valutazione, sita nel Comune di Magliano Alfieri, corso G. Marconi n. 35/D, e così di seguito censito al N.C.E.U.:

Immobili siti nel comune di MAGLIANO ALFIERI (Codice E809) - Catasto dei Fabbricati												
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micri Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Dati derivanti da
1		4	544	12	-	-	C/6	2	28 mq	32 mq	€ 65,07	CORSO G. MARCONI piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Intestazione degli immobili

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	Sede in (CN)	* Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 24/03/2010 Pratica n. CN0100018 in atti dal 24/03/2010 COSTITUZIONE (n. 2415.1/2010)		

Lotto 2 - Comune di Pocapaglia (CN):

Il compendio immobiliare, pignorato, ricompreso in un unico lotto, sito nel Comune di Pocapaglia, via Cavour n. 71, e così di seguito censito al N.C.E.U.:

Immobili siti nel comune di POCAPAGLIA (Codice G742) - Catasto dei Fabbricati												
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micri Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Dati derivanti da
1		23	547	1	-	-	A/4	1	1,5 vani	Totale: 20m² Totale: escluse aree scop: 20 m²	€ 25,56	VIA CAVOUR piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
2		23	547	2			F/2					VIA CAVOUR piano: T COSTITUZIONE del 12/06/2007 Pratica n. CN0370112 in atti dal 12/06/2007 COSTITUZIONE (n. 2839.1/2007)
3		23	552				F/1					VIA RIVA' piano: T (ALTRE) del 28/01/2008 Pratica n. CN0036037 in atti dal 28/01/2008 CREAZIONE DI AREA URBANA (n. 727.1/2008)
4		23	557	1			A/4	1	1,5 vani	Totale: 20m² Totale: escluse aree scop: 20 m²	€ 25,56	VIA CAVOUR piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
5		23	557	2			F/2					VIA CAVOUR piano: T COSTITUZIONE del 12/06/2007 Pratica n. CN0370112 in atti dal 12/06/2007 COSTITUZIONE (n. 2838.1/2007)
6		23	558				A/4	1	7 vani	Totale: 208 m² Totale: escluse aree scoperte**: 189 m²	€ 119,30	VIA CAVOUR piano: T- 1; VARIAZIONE del 26/10/2016 Pratica n. CN0164975 in atti dal 26/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 57472.1/2016)

Intestazione degli immobili

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1	Sede in (CN)	* Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 30/01/2008 Pubblico ufficiale Sede (CN) Repertorio n. 52953 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1266.1/2008 Reparto PI di ALBA in atti dal 29/02/2008		

Descrizione fabbricati

Lotto 1 - Comune di Magliano Alfieri (CN):

L'autorimessa pignorata, come già detto è ricompresa in un fabbricato plurifamiliare sito nel comune di Magliano Alfieri, corso G. Marconi 35/D (un tempo conosciuta come località Magalla), entro stante terreno pertinenziale della superficie totale di 1630,00 mq, identificato a catasto terreni al Fg 4, part. 544.

L'autorimessa invece, risulta censita al catasto fabbricati del Comune di Magliano Alfieri al Fg 4, part. 544, Sub 12, il tutto alle coerenze: a Nord delle partt. 428 e 350; a Est con le partt. 34, 35 e con la strada statale 231 di Santa Vittoria (SS 231), già in parte nuova strada ANAS 183 di Fossano (NSA 183) che collega Asti a Cuneo; a Sud con con le partt. 551 e 552 e ad Ovest con la part. 375.

Il fabbricato plurifamiliare, costruito tra il 2008 e il 2010, è accessibile dalla strada statale 231 mediante piccolo tratto di strada privata asfaltata delimitata da cancello automatico in ferro zincato che permette a sua volta di accedere al cortile comune pavimentato con autobloccanti di colore grigio.

Dal cortile comune si accede ad una rampa che porta al piano interrato dove si trova l'autorimessa, identificata con gli ultimi due portoni prima dell'angolo di svolta della corsia di manovra.

L'ingresso dell'autorimessa avviene attraverso due portoni basculanti manuali in ferro, dotati di maniglia e serratura. L'unità è dotata di predisposizione per la luce ma ovviamente ora non attiva. Dall'analisi delle murature dell'autorimessa si evince anche il sistema costruttivo del fabbricato ovvero, struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio che nel caso del piano interrato risulta in blocchetti prefabbricati in c.a. a vista. Il pavimento risulta in semplice battuto di cemento.

Dai rilievi effettuati la superficie utile dell'autorimessa risulta di 29,10 mq, mentre la superficie commerciale di 32,00 mq.

Lotto 2 - Comune di Pocapaglia (CN):

Il compendio immobiliare pignorato sito in Pocapaglia, via Cavour n.71, entro stante terreno pertinenziale in lotto unico della superficie totale di 916,00 mq, così suddivisa: part 547 con sup. 250 mq; part 552 con sup. 340 mq; part 557 con sup. 110 mq ed infine part 558 con sup. 216 mq.

Il complesso immobiliare, risulta così identificato al N.C.E.U.:

- Porz. di fabbricato con camera e soprastante sgombero: Fg 23 part 547 sub 1;
- Fabbricato crollato (unità collabente): Fg 23 part 547 sub 2;
- Area Urbana (terreno): Fg 23 part 552;
- Porz. di fabbricato con camera e soprastante sgombero: Fg 23 part 557 sub 1;
- Fabbricato crollato (unità collabente): Fg 23 part 557 sub 2,
- Fabbricato residenziale, Fg 23 part 558;

il tutto alle coerenze: a Nord delle partt. 279, 265, 408; ad Est della part. 405; a Sud con le partt. 297, 282, 1449, 1448 e 292; a Ovest con la part. 571.

La proprietà è accessibile dalla via Cavour attraverso una strada privata insistente sulla part. 571 di altra proprietà, su cui grava servitù di passaggio

pedonale e carrabile. L'ingresso principale risulta delimitato da un cancello provvisorio con struttura in legno e rete metallica, assicurato con catena e lucchetto.

I fabbricati realizzati sicuramente antecedentemente il 1° settembre 1967, ma quasi certamente anche prima del 1942, occupano su mappa catastale una superficie coperta complessiva di circa 205,00 mq, e quelli ancora superstiti si sviluppano su due piani fuori terra: terreno e primo.

L'area esterna risulta divisa in due parti: la prima frontistante il fabbricato residenziale costituito da terreno completamente abbandonato e pieno di sterpaglie cresciute sopra le macerie delle parti di fabbricato crollate da tempo e dove sono stati abbandonati parecchi rifiuti come una auto Fiat 127; la seconda parte, insistente sulla part. 552, costituita prevalentemente da bosco disposto su una riva, da qui il nome della strada Rivà che le dà un secondo accesso, di forte pendenza, praticamente inutilizzabile.

Ciò che rimane ancora in piedi degli edifici oggetto della presente valutazione ovvero, porzione di fabbricato insistente sulla part. 558 ed un piccolo fabbricato edificato in parte sulla part. 547 ed in parte sulla part. 557 risultano realizzati con muratura portante di mattoni pieni di scarsa qualità, con solai in travetti e voltine di laterizio.

Il tetto risulta realizzato mediante orditura principale e secondaria in legno, quest'ultimo completato da manto di copertura in coppi.

Le pareti perimetrali esternamente risultano finite con intonaco.

Si segnala che l'intero apparato murario ancora esistente, versa, a vista, in pessime condizioni e quasi vicine al collasso, pertanto il perito non ha reputato sicuro eseguire sopralluogo e misurazione strumentale all'interno del fabbricato. Tutto ciò che descritto deriva pertanto da un'attenta osservazione esterna, anche attraverso le porte e le finestre.

Il fabbricato superstite insistente sulla part. 558 è composto da due camere al piano terra e due camere al piano primo, collegate da scala ad una sola rampa. Risultano anche superstiti un locale di sgombero incuneato nel fabbricato della part. 571, anch'essa versante in condizioni pessime e vicine al crollo ed una piccola latrina sita sull'area esterna di pertinenza. Inoltre il fabbricato è dotato, al piano primo, per tutta la sua lunghezza di balcone sorretto da modiglioni, sembra, in cemento.

Il piccolo fabbricato edificato in parte sulla part. 547 ed in parte sulla part. 557 risulta costituito da una camera al piano terra e da un locale di sgombero al piano primo, raggiungibile mediante scala a pioli, con pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate sormontate da soffitti in voltine.

I serramenti interni ed esterni superstiti (porte e portefinestre) sono realizzati prevalentemente in legno ed ovviamente risultano in pessime condizioni.

Dall'ispezione eseguita durante il sopralluogo del 20/04/2022 il perito può asserire con certezza soltanto la presenza del misuratore di energia elettrica e di un probabile fatiscente impianto elettrico con cavi posati a vista, quindi non più a norma di legge.

Il perito, viste le precarie condizioni dei fabbricati, non ha potuto accertare la presenza delle altre dotazioni impiantistiche (impianto termico ed idrico).

L'impianto elettrico si presenta completamente esterno e non a norma.

Pertanto, dopo aver analizzato tutti i fattori sopra descritti e lo stato di abbandono degli immobili superstiti, il perito, per ciò che ha potuto constatare a vista, ribadisce la loro pericolosità e non può fornire dati metrici rilevati.



Quesito 4. REGIME PATRIMONIALE

La società [REDACTED] risulta costituita l'08/01/2008 ed iscritta alla Camera di Commercio di [REDACTED] il [REDACTED] con cod. fisc./p.lva [REDACTED], n. REA [REDACTED] e codice ATECO 41.2, cioè "attività edilizia in genere per la costruzione di fabbricati civili, industriali, rurali e commerciali, in proprio e per conto terzi", con sede legale in piazza San Francesco d'Assisi n.2, 12051 Alba (CN) e con inizio attività il 30/01/2008.

La sua forma giuridica corrisponde ad una società a responsabilità limitata ovvero un tipo di società di capitali che, come tale, è dotata di personalità giuridica e risponde delle obbligazioni sociali solamente nei limiti delle quote versate da ciascun socio che in tal caso corrisponde ad un capitale sociale totale di 10.000,00 €.

La società risulta intestata al 50% al sig. [REDACTED] e il restante 50% al sig. [REDACTED], quest'ultimo con carica di Amministratore Unico.

Il sig. [REDACTED] risulta nato ad [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], con residenza in [REDACTED] e domicilio sempre in [REDACTED], coniugato dal [REDACTED] (Atto Orig. N. 10 P.2 – S.A -1979) in regime di separazione dei beni, ai sensi dell'art. 251 del C.C., imposto con atto rogito notaio [REDACTED], in data [REDACTED] Rep. N. 15.422/1924.

Il sig. [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], risulta deceduto in [REDACTED] il [REDACTED] (Anno 2019, parte II, serie B, numero 626), con ultima residenza in [REDACTED]

Lo stesso ha contratto matrimonio il [REDACTED] (Anno 1992, parte I, numero 26) in regime di separazione dei beni, ai sensi dell'art. 251 del C.C., che poi con sentenza del [REDACTED] n.600/2018 in data [REDACTED] passata in giudicato, in data [REDACTED] è stato dichiarato sciolto.

Quesito 5. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Il perito, esaminando gli atti e i documenti reperiti, ha potuto riscontrare quanto segue:

Lotto 1 - Comune di Magliano Alfieri (CN)

I dati indicati nel pignoramento, identificano univocamente l'immobile sito in comune di Magliano Alfieri (CN), corso G. Marconi n. 35/D, nonostante manchevole, sulla visura catastale, di numero civico:

Tipologia immobile	Autorimessa
Indirizzo	corso G. Marconi – Magliano Alfieri (CN)
Identificativi attuali	N.C.E.U. Fg 4, Part. 544, Sub 12, cat. C/6, Cl 2, consistenza mq 28,00, superficie catastale mq 32,00, Piano S1, rendita € 65,07

Proprietà 1/1	[REDACTED] Sede in [REDACTED] (CN), c.f. [REDACTED]
----------------------	---



Lotto 2 - Comune di Pocapaglia (CN)

I dati indicati nel pignoramento, identificano univocamente gli immobili siti in comune di Pocapaglia (CN), Via Cavour n. 71, nonostante manchevoli, sulla visura catastale, di numero civico :

Tipologia immobile	Abitazione di tipo popolare
Indirizzo	Via Cavour – Pocapaglia (CN)
Identificativi attuali	N.C.E.U. Fg 23, Part. 547 Sub 1, cat. A/4, Cl 1, consistenza vani 1,5, superficie catastale mq 20,00, Piano T-1, rendita € 25,56

Tipologia immobile	Unità collabenti
Indirizzo	Via Cavour – Pocapaglia (CN)
Identificativi attuali	N.C.E.U. Fg 23, Part. 547 Sub 2, cat. F/2, Piano T

Tipologia immobile	Area Urbana
Indirizzo	Via Rivà – Pocapaglia (CN)
Identificativi attuali	N.C.E.U. Fg 23, Part. 552, cat. F/1, Piano T

Tipologia immobile	Abitazione di tipo popolare
Indirizzo	Via Cavour – Pocapaglia (CN)
Identificativi attuali	N.C.E.U. Fg 23, Part. 557 Sub 1, cat. A/4, Cl 1, consistenza vani 1,5, superficie catastale mq 20,00, Piano T-1, rendita € 25,56

Tipologia immobile	Unità collabenti
Indirizzo	Via Cavour – Pocapaglia (CN)
Identificativi attuali	N.C.E.U. Fg 23, Part. 557 Sub 2, cat. F/2, Piano T

Tipologia immobile	Abitazione di tipo popolare
Indirizzo	Via Cavour – Pocapaglia (CN)
Identificativi attuali	N.C.E.U. Fg 23, Part. 558, cat. A/4, Cl 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 208,00, superficie catastale escluse aree esterne mq 189,00, Piano T-1, rendita € 119,30

Proprietà 1/1	██████████ Sede in ██████████ (CN), c.f. ██████████
----------------------	---

Quesito 6. AGGIORNAMENTO CATASTALE DEI FABBRICATI PIGNORATO**Lotto 1 - Comune di Magliano Alfieri (CN)**

A seguito di apposito sopralluogo, rilevazione metrica con conseguente stesura grafica del rilievo dell'autorimessa sita in Magliano Alfieri, e verifica delle planimetrie, depositate presso l'Ufficio Provinciale di Cuneo dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, in data 24/03/2010, prot. n. CN0100018, dal geom. ██████████, iscritto all'albo dei geometri di ██████████ alla posizione n. ██████████, **il perito accerta la completa conformità catastale.**

Lotto 2 - Comune di Pocapaglia (CN)

Gli immobili siti in Pocapaglia, durante il sopralluogo del 20/04/2022, sono stati esaminati soltanto esternamente, perché a vista risultano parzialmente crollati e parzialmente pericolanti e pericolosi. Per ciò che si è potuto verificare anche mediante le planimetrie depositate presso l'Ufficio Provinciale di Cuneo dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, in data 12/06/2007, prot. n. CN0370112 e in data 14/06/2007, prot. n. CN0373661, dal geom. [REDACTED], iscritto all'albo dei geometri di [REDACTED] alla posizione n. [REDACTED], il perito espone quanto segue:

- Catasto terreni - si è riscontrata la mancanza in mappa di fabbricato censito al Fg 23, part. 547, Sub 1, pertanto dopo aver contattato, tramite mail, il catasto di Cuneo, si è presentata, il 28/04/2022, istanza unica, protocollo NSD: ENTRATE.AGEDP-CN.REGISTRO UFFICIALE.57361 per l'inserimento in mappa del fabbricato mancante, come da tipo mappale n. 351098/2007. L'istanza n. CN0049645 è stata poi lavorata dal catasto e quindi inserita in banca dati, il 06/05/2022;
- Catasto fabbricati - tale compendio immobiliare risulta fedele alla situazione attuale. Vi è solo da precisare che due camere dell'unità immobiliare presente sulla part. 558 risultano crollate, ma il perito non ravvisa la necessità di aggiornamento in quanto la loro persistenza in planimetria ne attesta l'esistenza anche ai fini urbanistici per un recupero della volumetria.

Quesito 7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Lotto 1 - Comune di Magliano Alfieri (CN)

Dai riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano Alfieri consistenti nell'esame del Piano Regolatore Generale Comunale, delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché della cartografia che individua la zonizzazione ed i vincoli, la scrivente ha potuto accertare che il bene oggetto della presente analisi, ai sensi della **Variante Strutturale n. 1** (ex art.17 comma 4 L.r.56/77), Tav.2 "Assetto generale", ricade in un'unica zona definita "**AREE "AR" AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (NUCLEO STORICO - CENTRO ABITATO)**" le cui norme sono qui di seguito riportate:

5.4. - Norme per gli insediamenti nelle aree residenziali (AR01 / AR3537)

Il Piano Regolatore individua le aree compromesse con destinazione prevalentemente residenziali classificate come aree sature, aree di completamento e di nuovo impianto caratterizzate da insediamenti omogenei se di recente formazione ed eterogenei se di formazione più remota.

Le singole tabelle di zona disciplinano e normano le modalità degli interventi ammessi.

Fa parte integrante della presente Normativa la relazione geologico tecnica che puntualizza per ogni ambito le prescrizioni geologico tecniche e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento edilizio.

I nuovi edifici a destinazione residenziale devono essere realizzati almeno in classe energetica B o superiore.

Per la progettazione edilizia far riferimento agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" ed agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" approvati con d.g.r. n. 30-13616 del 22/03/2010.



AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
AR29 completamento	7.017	7.017	3.800		1.814	20

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria	0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra	7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti	2
- Rapporto di copertura	35 %
- Distanza da strade	6,00 mt. o a cortina
- Distanza da strada statale	10,00 mt.
- Distanza da confini	5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.
- Area a parcheggio privato	1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato	20 % superficie lotto
- Superficie da mantenere permeabile	30% della sup. fondiaria
- Modalità di intervento:	Singola Concessione - Permesso di Costruire

E' vietato costruire nuovi accessi alla strada statale n° 231.

Tale zona di Piano inoltre, ricade in **Classe IIp di pericolosità geomorfologica bassa o moderata**. Aree idonee a nuovi insediamenti. Porzioni pianeggianti del fondovalle e di raccordo con l'adiacente settore collinare, comprendente l'area d'inondazione per piena catastrofica (Fascia C), nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici ispirati ai DD.MD. 14.01.2008 e 11.03.1988 realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Per queste aree sono possibili limitazioni alla realizzazione di vani interrati o seminterrati ed obbligo di modesti rialzi del piano terra degli edifici, come indicato nelle singole schede geologiche relative alle aree di nuova trasformazione urbanistica.

In tale area di Piano non insistono vincoli idrogeologici e paesaggistici.

Lotto 2 - Comune di Pocapaglia (CN):

Gli stessi riscontri sono stati effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pocapaglia consistenti sempre nell'esame del Piano Regolatore Generale Comunale, delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché della cartografia che individua la zonizzazione ed i vincoli, dove si è potuto accertare che il compendio immobiliare pignorato, ai sensi della **Variente Parziale n. 19** (5° comma, art.17 L.r.56/77), Tav.3.2.1/V19 "Sviluppo P.R.G.C. relativo ai territori urbanizzati - Concentrico di Pocapaglia", ricade prevalentemente in zona definita **"AREE "AR" AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (NUCLEO STORICO - CENTRO ABITATO)** ed in parte (part. 552) in zona definita **"AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA"**, le cui norme sono qui di seguito riportate:

ART. 4 AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Aree a conferma e a previsione di insediamento a carattere prevalentemente residenziale.

1. Sono quelle parti di territorio nelle quali é individuata cartograficamente l'edificazione destinata alla residenza e i relativi servizi. (.....omissis....)
2. Fatte salve eventuali ulteriori precisazioni contenute nelle normative previste per ogni singola area, nelle aree a destinazione residenziale oltre alla residenza sono pure ammesse costruzioni connesse con le attività terziarie pubbliche e private ed attività sociali varie.
3. Con le limitazioni di cui al comma successivo, sono pure ammesse costruzioni connesse con le attività commerciali di cui al seguente art. 57 e artigianali, di servizio non moleste, attrezzature ricettive di cui al seguente art. 20 e aziende agricole purché già esistenti.
4. Sono in ogni caso escluse dalle aree residenziali le costruzioni connesse con le attività rumorose, fastidiose o comunque ritenute incompatibili con la residenza, dall'Amministrazione Comunale sentita la C.I.E. e gli uffici dell'USSL competente.
5. Le aree a destinazione residenziale individuate dal P.R.G. sono così suddivise:
1) Aree del centro storico:
Comprendono quelle parti di territorio e del tessuto edilizio ivi compreso, che rappresentano le testimonianze storiche dell'origine dello sviluppo urbano e rurale del Comune di Pocapaglia così suddivise:
 - Aree con carattere storico, artistico, ambientale individuate ai sensi dell'art. 24 punto 1 della L. R. 56/77;
6. - Aree con carattere ambientale a testimonianza dell'impianto urbano originario. (.....omissis....)

ART. 5 INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE RESIDENZIALI DEL CENTRO STORICO

L'operatività del P.R.G.C. nelle aree residenziali del Centro Storico è così individuata:

- 5.1. Aree del Centro Storico con carattere storico - artistico - ambientale individuate ai sensi dell'art. 24 comma 1° della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Trattandosi di porzioni di territorio ricomprese nelle classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica "IIa ", "IIIa1", "IIIa2" e "IIIInd" - oltre alle norme di carattere generale - dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche ed attuative previste per le classi suddette dagli elaborati geologico-tecnici elencati all'art. 2 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 53 delle presenti N. di A. che - se più restrittive - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

Gli interventi ammessi hanno come scopo principale quello di salvaguardare il patrimonio storico - artistico - documentario - ambientale, il riuso e la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Il Comune, se obbligato in sede di formazione del programma pluriennale di attuazione, nonché con specifiche deliberazioni consiliari motivate senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. individua le aree, gli immobili o i complessi edilizi e le relative aree, ove l'intervento di recupero (anche con demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti ammesse solo per sopravvenute instabilità strutturali) è subordinato alla formazione del Piano Particolareggiato, o Piano di Recupero da realizzare secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia - legge 457 del 05.08.1978 - L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 4 e inoltre sono di norma confermate le destinazioni d'uso in atto degli edifici purché non in



contrasto con le vigenti norme di carattere igienico sanitarie e non siano causa di rumori molesti e di inquinamento ambientale.

Gli interventi ammessi nell'area, nel rispetto dei contenuti di cui all'art. 5.3.1 e seguenti delle presenti N. di A. sono di seguito elencati:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo senza modificazioni d'uso;
- ristrutturazione edilizia parziale. Nel caso si prevedono modificazioni di destinazione d'uso, queste dovranno essere disciplinate da convenzione ai sensi dell'art. 8 della Legge 10/77 e dell'art. 27 della L. 457/76. La realizzazione della ristrutturazione edilizia non deve pregiudicare le finalità di riordino.
- demolizione con ricostruzione; esclusivamente nel caso di edifici fatiscenti e pericolanti, previa presentazione di perizia tecnica asseverata attestante la impossibilità di recuperare la struttura dell'edificio. L'intervento è ammesso nel rispetto integrale delle originarie dimensioni e caratteristiche costruttive ancora leggibili nell'edificio.

E' inoltre consentita la possibilità di destinare a residenza, in caso di non igienicità dei locali già residenziali al piano terra, parti dei piani superiori dell'edificio (anche se non residenziale), purché venga mantenuta la dimensione della superficie utile netta della residenza esistente oggetto di traslazione e non venga aumentata volumetria esistente; i locali non più residenziali potranno essere utilizzati ad uso cantine, depositi, autorimesse o simili.

5.2 Aree del centro storico con carattere ambientale

Trattandosi di porzioni di territorio ricomprese nelle classi di pericolosità geomorfologica e 14 idoneità all'utilizzazione urbanistica "IIa ", "IIla1" e "IIInd" - oltre alle norme di carattere generale dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche ed attuative previste per le classi suddette dagli elaborati geologico-tecnici elencati all'art. 2 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 53 delle presenti N. di A. che - se più restrittive - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

Gli interventi ammessi hanno, come scopo principale, quello di salvaguardare il patrimonio documentaristico - ambientale esistente, nonché il riuso e la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Il Comune, se obbligato in sede di formazione del programma pluriennale e di attuazione, nonché con specifiche deliberazioni motivate senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. individua le aree, gli immobili o i complessi edilizi e le relative aree, ove l'intervento di recupero (anche con demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti ammesse solo per sopravvenute instabilità strutturali) è subordinato alla formazione di Piano Particolareggiato, o a Piano di Recupero secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia - legge 457 del 5.9.1987 - L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 4 ed inoltre sono di norma confermate le destinazioni d'uso in atto degli edifici purché non in contrasto con le vigenti norme di carattere igienico sanitarie e non siano causa di rumori molesti e di inquinamento ambientale.

Gli interventi ammessi nell'area sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo parziale e complessa;
- ampliamento della superficie e della volumetria residenziale attraverso il recupero totale di volumi dei corpi di fabbrica già esistenti e non utilizzati per la residenza (escluse le tettoie aperte ed isolate) purché collegati funzionalmente con il corpo di fabbrica principale; o facenti parte di una unica unità immobiliare, regolarmente censita al Catasto alla data dell'adozione definitiva del presente Piano Regolatore.

Se non sussistono le condizioni di cui al punto precedente, ampliamento massimo possibile una tantum del 20% o 25 mq., ex art. 33 L.R. 56/77 e successive modifiche, del volume residenziale esistente, in caso di ristrutturazione edilizia, in corpi aggiuntivi, non su spazi pubblici o di uso pubblico, per interventi di carattere igienico sanitario. I volumi aggiuntivi dovranno comunque rispettare i parametri di distanze dai confini e dagli edifici. E' inoltre consentito un recupero funzionale delle strutture accessorie di origine agricola o similari abbandonate o comunque non utilizzate, a destinazione sussidiaria alla residenza, come autorimesse, depositi e/o simili.

E' in ogni caso consentita la possibilità di destinare a residenza in caso di non igienicità dei locali già residenziali al piano terra, parti dei piani superiori dell'edificio (anche se non residenziali) purché venga mantenuta la dimensione della superficie utile netta della residenza esistente, oggetto di traslazione e non venga aumentata la volumetria esistente, i locali non più residenziali potranno essere utilizzati ad uso di cantine, depositi, autorimesse e simili.

In presenza di Piani Particolareggiati o Piani Recupero, sono ammessi, oltre agli interventi di cui al punto precedente interventi di:

- demolizione e ricostruzione, i nuovi edifici ricostruiti dovranno rispettare gli allineamenti e l'altezza preesistenti e la tipologia delle sagome degli edifici vicini. La volumetria ricostruita non dovrà essere superiore a quella preesistente demolita. La distanza dai confini sarà di H/2 minimo mt 5,00 oppure zero se l'edificio, come già il preesistente, verrà costruito in aderenza con confinante. (.....omissis....)

5.3 Norme di carattere generale comuni alle aree del Centro Storico di cui agli art. 5.1 e 5.2

Le seguenti disposizioni hanno carattere generale e trovano indistintamente applicazioni nelle aree individuate agli articoli precedenti 5.1 e 5.2.

5.3.1 Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico riguardanti tipi e usi dei materiali

Nel Centro Storico è in ogni caso vietato:

- variare i fili di fabbricazione su spazi pubblici;
- alterare gli andamenti delle parti individuate quali "cortine edilizie" variando altezze, sagome, sporti, accessi carrai, ecc.; modificare le pendenze, le linee di imposta e di gronda delle coperture.

Nelle aree di P.R.G.C. individuate come Centro Storico sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale:

- a) dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di coperture ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente;
- b) le facciate saranno intonacate a calce e tinteggiate con colori di qualità, tipo e colore prevalenti nell'ambito circostante e secondo la campionatura presentata dall'U.T.C. e da questo approvata da scegliere nelle seguenti colorazioni: bianco - ardesia chiaro - grigio - grigio perla - grigio dorato - grigio azzurro chiaro - ocra chiaro - ocra - giallo melassa - giallo Nanchino chiaro - giallo chiaro - nocciola chiaro - sabbia- terra di Siena bruciata- foglia morta - terra d'ombra - mattone scuro - verde oliva chiaro - rosa antico chiaro - seppia (per le parti a zoccolatura o a cornice).
- Le parti di sfondato, gli ornati in risalto, i cornicioni, le cornici, i fregi, le fasce, le lesene, le colonne, i basamenti e gli altri elementi decorativi quali inferriate, ringhiere, parti lignee dovranno essere dipinti con tinte che siano in tono con quelle scelte per la facciata in modo da realizzare una composizione cromatica armonica;
- Le facciate che presentano tessitura muraria ordinata a vista in mattoni e/o pietra non potranno essere intonacate ma dovranno essere conservate e valorizzate nei loro elementi costruttivi.
- Sono ammesse nuove facciate in mattoni a vista esclusivamente se realizzate con mattoni vecchi di recupero - aventi dimensioni e colore caratteristico del luogo - e malta di calce.
- c) Le zoccolature e le riquadrature delle aperture ai piani terreni dovranno essere dell'altezza e del tipo più frequente nell'ambito circostante;
- d) i cornicioni dovranno essere lineari, a sagoma tradizionale gronda in vista in lamiera 16 zincata o rame a sezione tonda;
- e) le coperture dovranno essere a semplici falde, con manti in coppo, con inclinazione media uguale a quella degli edifici esistenti e preesistenti; in caso di rifacimento del tetto dovranno essere come quelli esistenti; l'eventuale perlinaggio della parte sporgente della copertura dovrà essere scurito con apposita rollatura.

E' ammessa l'apertura di lucernari purché di limitate dimensioni. E' ammesso un solo ordine di abbaini.

Non sono ammessi comignoli costruiti con elementi prefabbricati o in eternit;

- f) i balconi, nel caso in cui debbano essere sostituiti, dovranno essere eseguiti con materiali del tipo di quelli preesistenti;
- g) serramenti in legno verniciato con oscuramenti esterni (tipo ante, gelosie, scuretti) in legno verniciato, preferibilmente di colore in armonia con quelli sopra indicati;
- h) davanzali, stipiti e soglie in pietra naturale, a lastre a tutta altezza non levigate, o in intonaco di cemento o materiale simile;
- i) le solette dei nuovi balconi su tutto l'intradosso visibile in pietra naturale, in calcestruzzo faccia a vista oppure a voltini su putrelle in ferro; nelle sistemazioni si devono mantenere per quanto possibile nell'uso dei materiali e nella fattura dell'intervento le caratteristiche originarie;
- l) ringhiere e recinzioni in tondino di ferro a bacchette verniciate con le stesse colorazioni dei serramenti; nelle recinzioni a giorno é prescritta una siepe retrostante;
- m) finestre al piano terreno con oscuramenti ad ante e con inferriate in tondino di ferro a bacchette verniciate con le stesse colorazioni dei serramenti;



- n) portoni d'ingresso e chiusura di autorimesse in legno, o in ferro verniciato (stesse colorazioni dei serramenti);
- o) cancelli di accesso in tondino di ferro a bacchette verniciate con la stessa colorazione dei serramenti;
- p) le decorazioni, là dove esistono, devono essere mantenute e ripristinate;
- q) gli elementi tecnologici (filì di reti elettriche, telefoniche, condutture gas, scatole di derivazione, ecc.) non sono ammessi in facciata;
- r) le cortine verso via (facciata piena o muri) devono essere mantenute con le loro caratteristiche originarie;
- s) negli ampliamenti e nelle ricostruzioni le aperture (sia in lunghezza che in altezza) dovranno essere confermate e distribuite secondo le dimensioni, le scansioni e i rapporti mediamente corrispondenti a quelli degli edifici tipici circostanti;
- t) è escluso l'impiego di materiali lucidi, colori forti, tapparelle o veneziane, serramenti in alluminio, cornicioni in vista in cemento;
- u) le aree libere a verde dovranno essere conservate o potenziate, con studio di dettaglio sia per le parti a prato o giardino e/o orto, sia per le parti alberate e a cespugli; dovranno essere eliminate le tettoie, le baracche e le costruzioni accessorie ritenute incompatibili con l'ambiente in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio;
- v) non è ammessa in genere la realizzazione di nuove recinzioni, salvo comprovata necessità e coerenza con quelle di vecchio impianto.

I muri di recinzione esistenti in pietra ed intonaco dovranno essere conservati e ripristinati.

I muri di sostegno esistenti dovranno essere ripristinati in pietra a secco e malta cementizia negli interstizi oppure in calcestruzzo purché con pietra a vista, ben posata sull'esterno.

Dovranno essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati, come fontane, edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

L'illuminazione delle aree pubbliche e private dovrà essere realizzata con lampade a sporgere o lampioni di bassa altezza, con luce bianca.

Le insegne o scritte varie dovranno essere a luce bianca, e saranno oggetto di autorizzazione specifica, riferita al contesto ambientale.

Dovranno essere conservati e ripristinati insegne, arredi o scritte segnalanti pubblici esercizi che risalgono al secolo scorso o ai primi decenni del millenovecento.

5.3.2 Sistemazione delle aree libere private

Contemporaneamente alla sistemazione degli edifici deve essere predisposto il progetto per la sistemazione degli spazi liberi interni che, di massima, devono essere mantenuti liberi da ogni nuova edificazione.

E' consentita la formazione di aree a parcheggio privato, la formazione di aree verdi sistemate ad aiuola o a prato, la piantumazione di essenze arboree di media e grande dimensione: il terreno potrà essere sistemato anche su piani di diversa quota.

Le recinzioni dovranno essere a giorno, quando possibile, con retrostante siepe: dovranno avere un'altezza massima totale di mt. 2,00 comprensiva dello zoccolo alto non più di mt. 0,80.

Le recinzioni esistenti, sia a giorno che a muro pieno, prospettanti su spazi a cortina, devono mantenere le medesime caratteristiche architettoniche e su di



essi si può intervenire con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, ripristino e ricostruzione con gli stessi caratteri strutturali e ambientali.

5.3.3 Norme per le destinazioni non residenziali esistenti nel Centro Storico

Per gli edifici non residenziali si individuano le seguenti possibilità di intervento:

A) Edifici in contrasto con la destinazione dell'area oppure in contrasto di destinazione d'uso: sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

B) Edifici non in contrasto con la destinazione dell'area: sono previsti gli stessi interventi consentiti per le previsioni di tipo residenziale.

E in particolare:

1. Bassi fabbricati

Per i bassi fabbricati esistenti che non siano in contrasto con la destinazione d'uso del Centro Storico sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione con materiali coerenti con quelli preesistenti nell'area, possono continuare a svolgere le funzioni loro proprie (magazzini, garages, piccolo artigianato, ecc.), purché compatibili con la residenza.

Gli interventi, a seconda dell'entità e in relazione ai punti precedenti sono oggetto del titolo abilitativo edilizio dovuto.

E' inoltre consentito un ampliamento "una tantum" per tali strutture di una superficie di mq. 20 purché nel rispetto del rapporto complessivo di copertura di 1/2 della superficie fondiaria asservita all'edificazione.

2. Attività artigianali

A sensi dell'art. 4 Norme di Attuazione le attività artigianali di servizio sono ammesse nelle aree residenziali, e quindi anche nel Centro Storico, a condizione che non siano nocive e moleste.

E' ammessa l'utilizzazione per attività artigianali, degli edifici esistenti inutilizzati, o parti di essi, alle condizioni di cui al comma precedente.

E' consentita la permanenza delle attività artigianali esistenti purché vengano dotate degli impianti tecnologici di depurazione delle acque reflue, dei fumi, e purché non siano moleste o nocive.

La superficie complessiva massima consentita per tale destinazione é di mq. 250.

3. Attività commerciali

Ai sensi degli art. 4 e 57 delle Norme di Attuazione e a norma delle disposizioni contenute nei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" si confermano le preesistenze commerciali e le possibilità di sviluppo di esse.

Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento dei punti di vendita e delle superfici espositive nel rispetto dei rapporti di copertura di 1/3 della superficie libera del lotto asservito fino al raggiungimento della dimensione massima di superficie commerciale indicata nella tabella "A" riportata nei Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

ART. 17 AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

1. Sono quelle parti del territorio destinate per vocazione ad accogliere l'attività agricola e quelle di trasformazione dei prodotti agricoli.



1bis. Trattandosi di porzioni di territorio ricomprese nelle classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica "I", "IIa", "IIIa1", "IIIa2", "IIIb" e "IIIInd" - oltre alle norme di carattere generale - dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche ed attuative previste per le classi suddette dagli elaborati geologico-tecnici elencati all'art.2 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 53 delle presenti N. di A. che - se più restrittive - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

2. Di norma in tali aree sono ammesse:

- 1) la residenza rurale, cioè l'abitazione della famiglia del proprietario, del coltivatore agricolo a titolo principale, del dirigente e del custode a seconda del tipo di conduzione dell'azienda agricola;
- 2) attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, etc.);
- 3) impianti di modeste dimensioni per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione dell'imprenditore agricolo a titolo principale singolo associato, ancorché non risultino nocivi o molesti e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione;
- 4) attrezzature per agriturismo secondo le disposizioni di legge vigenti.

3. Sono inoltre consentite tutte quelle attività che non contrastano con gli interessi prevalenti dell'agricoltura quali coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, vivai di fiori ed essenze ornamentali e simili, etc.

4. I soggetti attuatori degli interventi di costruzione nelle aree agricole sono quelli previsti dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., terzo comma lettere a) b) c).

5. Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive di cava e tutte quelle attività incompatibili con la destinazione agricola principale.

ART. 18 INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE AGRICOLE

0. Trattandosi di porzioni di territorio ricomprese nelle classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica "I", "IIa", "IIIa1", "IIIa2", "IIIb" e "IIIInd"- oltre alle norme di carattere generale - dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche ed attuative previste per le classi suddette dagli elaborati geologico-tecnici elencati all'art. 2 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 53 delle presenti N. di A. che - se più restrittive - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

1. Gli interventi ammissibili nelle aree agricole vengono definiti in due categorie:

- A - interventi sul patrimonio edilizio esistente
- B - nuovi interventi edificatori

2. A - Interventi sul patrimonio esistente

Nelle parti di territorio destinate alle attività agricole, il patrimonio edilizio esistente presenta caratteristiche che si possono così individuare:

- 1 - edifici per la residenza rurale e per la conduzione dei fondi;
- 2 - edifici rurali abbandonati.



18.1 Per gli edifici esistenti destinati alla residenza rurale e per la conduzione dei fondi

Gli interventi ammissibili sono:

1. Per i fabbricati o parti di fabbricato destinati alla residenza;

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione e risanamento igienico-conservativo;
- ampliamento con cambio di destinazione d'uso di parti di fabbricato comprese nella medesima manica di fabbrica, in misura non superiore a mq. 150 di superficie residenziale utile;
- ampliamento, qualora non fosse possibile l'intervento di cui al punto precedente, in misura massima del 20% della superficie utile esistente: mq. 25,00 sono comunque consentiti;
- sostituzione edilizia con uguale volumetria;
- demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti o non coerenti con l'ambiente circostante.

2. Per i fabbricati esistenti, o parti di fabbricato, destinati al servizio dell'attività e/o dell'azienda agricola quali : stalle, silos, serre, magazzini e locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, depositi di attrezzi agricoli, impianti di conservazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione e risanamento igienico-conservativo;
- ampliamento in funzione delle esigenze di conduzione dell'attività agricola esistente o in programma, fino ad un massimo di copertura pari ad 1/3 della superficie del lotto (o dei lotti) sul quale (sui quali) giace il fabbricato (lotti 50 asserviti per l'edificazione);
- demolizione e ricostruzione delle tettoie esistenti;
- demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti o non coerenti con l'ambiente circostante;
- è confermata la destinazione a stalla di parti di edifici con tale destinazione già esistente purché rispondente alle norme igieniche vigenti in materia.

18.2 Edifici rurali abbandonati

E' consentito il recupero degli edifici residenziali ed agricoli un tempo destinati alla residenza ed alla conduzione dei fondi ed ora completamente abbandonati.

La destinazione d'uso ammessa potrà essere conforme a quella originaria (agricola), o residenziale previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Gli interventi ammissibili sono:

1. Per il recupero solo residenziale:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione e risanamento igienico-conservativo,
- cambio di destinazione d'uso di fabbricati o parti di fabbricato, appartenenti ad una medesima unità immobiliare al momento della richiesta;
- demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti non coerenti con l'ambiente circostante;

- non sono ammessi nel recupero residenziale le tettoie aperte o chiuse sui tre lati per le quali la destinazione può essere quella dei locali accessori, come depositi, autorimesse, ecc..

2. Per il recupero a una nuova funzione agricola:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione e risanamento igienico-conservativo,
- ampliamento per la parte residenziale, con cambio di destinazione d'uso di parti di fabbricato comprese nel medesimo corpo di fabbrica, in misura non superiore a mq. 150 di superficie utile;
- ampliamento, qualora non fosse possibile l'intervento di cui al punto precedente, in misura massima del 20% della superficie utile esistente: mq. 25,00 sono comunque consentiti;
- ampliamento dei fabbricati agricoli in funzione delle esigenze di conduzione dell'attività agricola esistente o in programma, fino ad un massimo di copertura pari ad 1/3 della superficie del lotto (o dei lotti) sul quale (sui quali) giace il fabbricato (lotti asserviti per l'edificazione);
- demolizione e ricostruzione delle tettoie esistenti nella misura e tipologia preesistente;
- demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti o non coerenti con l'ambiente circostante;
- è confermata la destinazione a stalla di parti di edifici con tale destinazione già esistente purché rispondente le norme igieniche vigenti in materia.

3. B - Nuovi interventi edificatori (.....omissis.....)(Vedi allegato)

Esaminando la tav. 3.2.1 bis/V19 " Sviluppo P.R.G.C. relativo ai territori urbanizzati – Concentrico Pocapaglia con sovrapposizioni delle classi di pericolosità geomorfologica" si è accertato che gli immobili oggetto di perizia insistono in parte su un'area sottoposta a classificazione di pericolosità geomorfologica in **classe IIa** ovvero "Porzioni di territorio a bassa pericolosità geomorfologica in cui i fattori limitanti sono legati alla natura litologica dei terreni, ed alle condizioni morfologiche degli stessi.

La particella 552 però insiste in parte su area di **classe III** "Porzioni di territorio non edificate, caratterizzate da pericolosità geomorfologica tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate (dissesti quiescenti, aree con elevata propensione al dissesto)" ed in parte su area di **classe IIIa2** "Porzioni di territorio non edificate, caratterizzate da forme di attività geomorfologica recente od in atto (dinamica fluvio torrentizia, dissesti) a pericolosità molto elevata, non utilizzabili ai fini urbanistici.

il Piano Paesaggistico Regionale alla Tav. P2 individua tutto il comune come "area di notevole interesse pubblico del territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi sito nei comuni di Monta', Canale, Santo Stefano Roero, Monteu Roero, Montaldo Roero, Baldissero d'Alba, Sommariva Perno e Pocapaglia", area soggetta a **tutela paesistica e ambientale** (ex art. 139 D.lgs 29 ottobre 1999, n°490 – D.M. 01.08.1985 pubblicato sul supplemento ordinario alla G.U. n° 298 del 19.12.1985 – progressivo n. 5655; "GALASSINO").

Oltre a ciò, tutto il lotto risulta soggetto a **vincolo idrogeologico**, In applicazione del 3° e 4° comma dell'art. 30 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed

integrazioni, ogni intervento in area soggetto a vincolo idrogeologico sarà subordinata al rilascio di autorizzazioni da parte del Presidente della Giunta Regionale secondo le modalità e le forme previste dalla legislazione vigente in materia. (Si intende richiamata la L.R. 45/89 e successiva circolare n. 2/AGR del 31.1.1990).

Difesa dall'inquinamento acustico

Infine, in tale area si richiama l'obbligo di provvedere all'applicazione, ai sensi della vigente normativa di settore:

- della DGR 46-14762 del 14-2-2005, Criteri per la redazione della valutazione di clima acustico;
- della DGR 9-11716 del 2-2-2004, Criteri per la redazione della valutazione di impatto acustico;
- della normativa di settore successivamente promulgata.

Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione, con la presentazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché dei Progetti presentati per l'acquisizione del permesso a costruire, con apposita relazione o nell'ambito della relazione tecnico illustrativa del progetto, si richiede di documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle prescrizioni del DPCM 5/12/1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici o di altra normativa di settore successivamente promulgata.

Nota: Le parti in grassetto sono state introdotte con la Variante parziale n. 19.

Quesito 8. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Lotto 1 - Comune di Magliano Alfieri (CN):

La documentazione urbanistica reperita presso l'Archivio Urbanistico del Comune di Magliano Alfieri risulta essere la seguente:

- **Permesso di costruire n. 2253/07 del 16/11/2007**, per "**costruzione di fabbricato plurifamiliare di civile abitazione**" richiesto in data 31/08/2007 dal sig. [REDACTED], Legale Rappresentante della Società [REDACTED] a firma del geom. [REDACTED], iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di [REDACTED] alla pos. n. [REDACTED]. A seguito di richiesta al comune di Magliano Alfieri del 23/09/2002 il permesso fu poi volturato il 27/09/2008, Prot. n.2417 al sig. [REDACTED], Legale Rappresentante della ditta [REDACTED];
- **Comunicazione di inizio lavori prot. n. 2874 del 14/11/2008**, con inizio dei lavori in pari data;
- **Denuncia delle strutture in C.A.O. e prefabbricate prot. n. 2873 del 14/11/2008**, relative alla nuova costruzione di casa di civile abitazione plurifamiliare in Magliano Alfieri, Regione Magalla;
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. 530 del 04/03/2010, per variante al permesso di costruire n. 2253 del 16/11/2007**, prevalentemente per modifiche interne e qualche spostamento di aperture esterne;
- **Denuncia integrativa delle strutture in C.A.O. e prefabbricate prot. n. 889 del 13/04/2010;**
- **Comunicazione di Ultimazione lavori e dichiarazione di conformità delle opere al progetto approvato prot. 890 del 13/04/2010** con fine lavori il 13/03/2010;
- **Collaudo statico prot. n. 951 del 21/04/2010;**

- **Richiesta della verifica finale e del certificato di agibilità prot. n. 891 del 13/04/2010** per le unità da 1 a 15. Si precisa che il certificato di agibilità non è stato reperito all'interno della documentazione comunale, probabilmente perché all'epoca, l'agibilità si intendeva attestata per silenzio assenso se era stato rilasciato il parere dell'A.S.L., mentre in caso di autodichiarazione il termine per la formazione del silenzio-assenso era di sessanta giorni.

In seguito alla disamina della documentazione sopra elencata ed al sopralluogo effettuato, si è potuto accertare che il progetto e la conseguente variante prevedevano la realizzazione di due unità distinte da adibirsi ad autorimesse che però nella realtà dei fatti il muro di divisione non è mai stato realizzato.

Al fine di sanare tale difformità interna bisognerà presentare a comune di Magliano Alfieri, pratica Cila (Certificato di Inizio Lavori Asseverato) in sanatoria prevedendo i seguenti costi:

Diritti di segreteria stimati per presentazione CILA	100,00 €
Costo stimato di sanzione + doppio del costo di costruzione calcolato sui lavori di demolizione del muro	1.500,00 €
Costo stimato per spese tecniche	2.000,00 €
TOTALE	3.600,00 €

Per un totale complessivo pari a 3.600,00 € (tremilaseicento/00)

Lotto 2 - Comune di Pocapaglia (CN):

Per gli immobili siti in Pocapaglia, visto lo stato in cui versano, si può ampiamente affermare che la loro costruzione risalgia a prima del 1967 e del 1942 e che successivamente non siano stati fatti interventi manutentivi di alcun genere, tanto meno interventi necessitanti di pratica edilizia.

A seguito di richiesta n° prot. 1287 del 11/04/2022, presso l'Archivio Urbanistico del comune di Pocapaglia, in riferimento alla situazione urbanistica degli immobili indicati al Fg 23, mapp. 547, 552, 557, 558, il 19/04/2022 lo stesso comune comunica l'esistenza di una istanza datata **18/05/2010 prot. n. 1558 di Richiesta di Parere Preventivo per realizzazione di un Piano di Recupero.**

La richiesta risulta presentata dal geom. [REDACTED], iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Cuneo alla pos. N. [REDACTED], per conto della società [REDACTED] insieme all'impresa [REDACTED], quest'ultima proprietaria degli immobili limitrofi.

Tale procedura non ha avuto seguito.

Quindi è possibile dichiarare la conformità urbanistica degli immobili pignorati in Pocapaglia.

Quesito 9. COSTITUZIONE DI UNO O PIU' LOTTI

Il compendio immobiliare, considerato in tale perizia di stima, può essere già considerato diviso **in due lotti distinti**, senza l'utilizzo di frazionamento o altra pratica catastale, in quanto situati in due diversi comuni e così censiti al catasto fabbricati:

Lotto 1 unità immobiliare sita nel Comune di Magliano Alfieri (CN):

- Fg 4, part 544, sub 12, cat. C/6, consistenza mq 28,00, superficie catastale mq 32,00, rendita € 65,07, corso Marconi, piano S1.

L'autorimessa in questione, diversamente da quanto asserito precedentemente potrebbe anche essere divisa in due unità distinte, come da progetto approvato.

Però, consultando alcune agenzie immobiliari operanti in zona, ed analizzato il contesto, in cui si inserisce il fabbricato plurifamiliare che ricomprende l'autorimessa, formato prevalentemente da case o villette isolate site in ambito periferico, con scarsa richiesta di tale tipologia d'immobile, e che lo stesso fabbricato contiene più autorimesse che unità abitative, il perito ritiene, più facile la vendita di un'autorimessa doppia, così come si presenta allo stato dei fatti.

Lotto 2 unità immobiliari site nel Comune di Pocapaglia (CN):

- Fg 23 part 547 sub 1, cat. A/4, vani 1,5, superficie catastale mq. 20,00
Rendita € 25,56 Via Cavour, piano T-1;
- Fg 23 part 547 sub 2, unità collabenti, via Cavour, piano T-1;
- Fg 23 part 552, area urbana, consistenza mq. 304,00, via Rivà, piano T;
- Fg 23 part 557 sub 1, cat A/4, vani 1,5, superficie catastale mq. 20,00,
Rendita € 25,56, via Cavour, piano T-1;
- Fg 23 part 557 sub 2, unità collabenti, via Cavour, piano T;
- Fg 23 part 558, categoria A/4, vani 7, superficie catastale mq. 208,00,
Rendita € 119,30, via Cavour, piano T-1;

Quesito 10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA

Il **Lotto 1** ed il **Lotto 2**, come divisi al punto precedente, risultano entrambi interamente intestati alla società [REDACTED] per cui non pignorabili pro quota.

Quesito 11. TITOLI LEGITTIMANTI IL POSSESSO O LA DETENZIONE

Lotto 1 - Comune di Magliano Alfieri (CN)

L'autorimessa sita in Magliano Alfieri risulta intestata alla società [REDACTED], costituita l'08/01/2008, cod. fisc./p.lva [REDACTED], con sede in [REDACTED] (CN), [REDACTED], con quota di proprietà 1/1 in forza di atto di rogito notaio [REDACTED] del 12/09/2008, Repertorio n. 202582, Raccolta n. 70981, registrato in Alba il 17/09/2008 al n. 3659, serie 1/T, trascritto ad Alba in data 17/09/2008 al Registro generale n. 7414 e al Registro particolare n. 5250,

Lotto 2 - Comune di Pocapaglia (CN)

Il compendio immobiliare in Pocapaglia, anch'esso intestato alla società [REDACTED], con quota di proprietà 1/1 in forza di:

- atto di rogito notaio [REDACTED] del 30/01/2008, Repertorio n. 52953, Raccolta n. 21980, , registrato in Bra il 26/02/2008 al n. 382 serie 1/T

trascritto ad Alba in data 28/02/2008 al Registro generale n. 1734 e al Registro particolare n. 1266;

- atto di rogito notaio [REDACTED] del 30/01/2008, Repertorio n. 52953, Raccolta n. 21980, , registrato in Bra il 26/02/2008 al n. 382 serie 1/T trascritto ad Alba in data 28/02/2008 al Registro generale n. 1735 e al Registro particolare n. 1267.

Entrambi i Lotti inoltre, risultano completamente disabitati.

A seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi ex L. 241/1990, presso l'Ufficio del Registro competente del 08/04/2022 protocollo n. 42979, si è potuto accertare la non esistenza di atti privati o di contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, come da comunicazione, registro ufficiale n. 43336, del 11/04/2022.

Con richiesta del 07/04/2022, inviata a mezzo pec, alla locale autorità di pubblica sicurezza, ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, è stata richiesta la verifica della sussistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva a cui non è seguita alcuna risposta.

Si rende noto tuttavia che il D.L. 14/03/2011 n. 23 e il D.L. 13/05/2011 n. 70 prima, e successivamente il D.L. 20/06/2012 n. 79 hanno stabilito che la registrazione (obbligatoria) dei contratti di vendita, di comodato e di locazione di beni immobili o di parti di essi, assorba l'obbligo di comunicazione agli organi di Polizia previsto dall'art. 12 D.L. 21/03/1978 n. 59 ad eccezione della normativa sugli stranieri extracomunitari (art.2 comma 4 "Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano per la comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza, di cui all'art.7 del T.U. delle disposizioni concernenti la disciplina dell'Immigrazione e norme sulla condizione dello Straniero di cui al decreto legislativo 25/07/1998 n.286, per la quale resta fermo ivi previsto"). Quindi "chiunque, a qualsiasi titolo, dà alloggio ovvero ospita uno straniero o apolide, anche se parente od affine, o lo assume per qualsiasi causa alle proprie dipendenze ovvero cede allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti nel territorio dello Stato, è tenuto a darne comunicazione scritta, entro quarantotto ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza".

Quesito 12. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DA PARTE DEL CONIUGE SEPARATO

Gli immobili pignorati risultano completamente disabitati.

Quesito 13. ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Non esistono sui beni pignorati, di entrambi i lotti, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono peraltro, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici e oneri di natura condominiale.

Quesito 14. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Sul **Lotto 1** (autorimessa in Magliano Alfieri) non insistono spese condominiali non pagate, in quanto immobile mai utilizzato, e l'importo annuo delle spese



fisse di gestione o di manutenzione ammonta a 100,00€, come da comunicazione del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED], quest'ultimi curatori delle spese del fabbricato, non costituito in condominio. Sul **Lotto 2** non insistono spese di natura condominiale perché trattasi di casa indipendente.

Quesito 15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima adottato

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinarne "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato, ovvero un valore adeguato alla realtà economica del momento.

Il giudizio di stima ha il suo fondamento nei prezzi di mercato rilevati. Il valore di mercato è tanto più probabile quanto maggiore è il numero di prezzi rilevati.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione di un giudizio di valore.

Esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, è quello così detto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto.

Il procedimento estimativo che verrà impiegato in questo caso, è il così detto **procedimento sintetico parametrico**, che consentirà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare, in relazione ai vincoli locativi, alla destinazione urbanistica, alle servitù ed ai diritti reali.

La prima fase del procedimento riguarda la determinazione del **valore ordinario** dell'immobile in oggetto, successivamente si prendono in considerazione gli elementi di straordinarietà, per correggerlo e modificarlo mediante *aggiunte o detrazioni*, per giungere così definitivamente al **valore effettivo**.

Il valore ordinario si determina per confronto con immobili *analoghi*, cioè dotati di caratteristiche anche diverse, ma tali che quelle positive compensino quelle negative nell'apprezzamento del mercato. Il valore ordinario trovato viene corretto con un aumento o una diminuzione percentuale, se l'immobile da stimare presenta rispettivamente comodi o scomodi particolari rispetto ai termini di confronto. La stima viene effettuata per *coefficienti di riduzione o di incremento*.

Il valore di stima dell'immobile si otterrà procedendo attraverso le seguenti fasi:

- attribuzione all'immobile dei coefficienti di merito relativi ad ognuna delle caratteristiche differenziali;
- prodotto dei coefficienti di merito;
- moltiplicazione del valore di riferimento per il prodotto dei coefficienti e ottenimento del *valore unitario* di stima (€/mq);
- prodotto del valore unitario per la *consistenza* dell'immobile.

Le **caratteristiche tecnico-economiche dei fabbricati**, che sono causa di variazione dei prezzi, si collocano nei seguenti 4 gruppi:

Caratteristiche estrinseche: Comune di appartenenza dell'immobile, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità e dotazione di strutture;

Caratteristiche intrinseche: tipologia edilizia, prospicienza dell'edificio, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazione di balconi e terrazze, dotazioni interne, dotazioni esterne complementari, orientamento, luminosità;

Situazione giuridica: conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, servitù passive ed attive, situazione locatizia;

Collocazione dell'unità immobiliare in seno all'edificio che lo ospita: livello di piano, comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico.

Come si è visto per i fabbricati, anche per i **fondi rustici le caratteristiche influenti** sul valore possono distinguersi in:

Caratteristiche estrinseche: ambiente socio-economico della zona, condizioni geografiche e climatiche generali del luogo, distanza dai centri abitati, presenza di infrastrutture (vie di comunicazione, reti di distribuzione dell'acqua, luce, gas, ecc), densità di popolazione, interventi in atto o previsti di politica agraria ed urbanistica;

Caratteristiche intrinseche: conformazione (appezzamenti riuniti in un sol corpo o sparsi, di forma regolare o irregolare), grandezza, dotazioni (fabbricati, impianti di irrigazione e di scolo delle acque, opere di difesa), fertilità, giacitura, esposizione, microclima, colture in atto;

Situazione giuridica: complesso dei vincoli di diritto pubblico o privato, presenti anche in conseguenza di fatti contrattuali (situazione locatizia), usufrutto, uso enfiteusi.

Come per i fabbricati, il procedimento estimativo adottato è quello **sintetico mono-parametrico**: la determinazione del valore ordinario viene fatta confrontando il fondo da stimare con altri simili di noto prezzo, alla base di un parametro tecnico od economico. Come parametro viene adottata la superficie fondiaria che solitamente viene desunta da quella catastale.

Il valore ordinario viene corretto per la presenza di o eventuali comodi o scomodi particolari, cioè per caratteristiche qualitative diverse dall'ordinario, capaci di indurre un maggiore o minore apprezzamento da parte del mercato. Il valore della stima dell'immobile può essere infine modificato con eventuali aggiunte o detrazioni.

Criterio di determinazione delle consistenze

I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelle esposte nell'All. C del D.P.R. n.138/1998 elaborate dall'agenzia del territorio, opportunamente integrate in relazione alla norma UNI10750. Ovvero:

Destinazione	Coeff. Ragg.
Superficie unità immobiliare con altezza ordinaria	1,00
Superficie locali principali ed accessori con altezza utile sup. a 1,50m	1,00
Superficie locali principali ed accessori con altezza compresa tra 0,80 e 1,50 m	0,50
Superficie elementi di collegamento verticale interni alle u.i. (da computare una sola volta)	1,00
Superfici vani accessori a servizio diretto ai vani principali (locali di sgombero, soffitte, cantine e simili)	
- direttamente comunicanti con u.i.	0,50
- non direttamente comunicanti con u.i.	0,25
Superfici balconi, terrazze e simili, direttamente comunicanti	
- fino a mq 25	0,30
- eccedente i mq 25	0,10



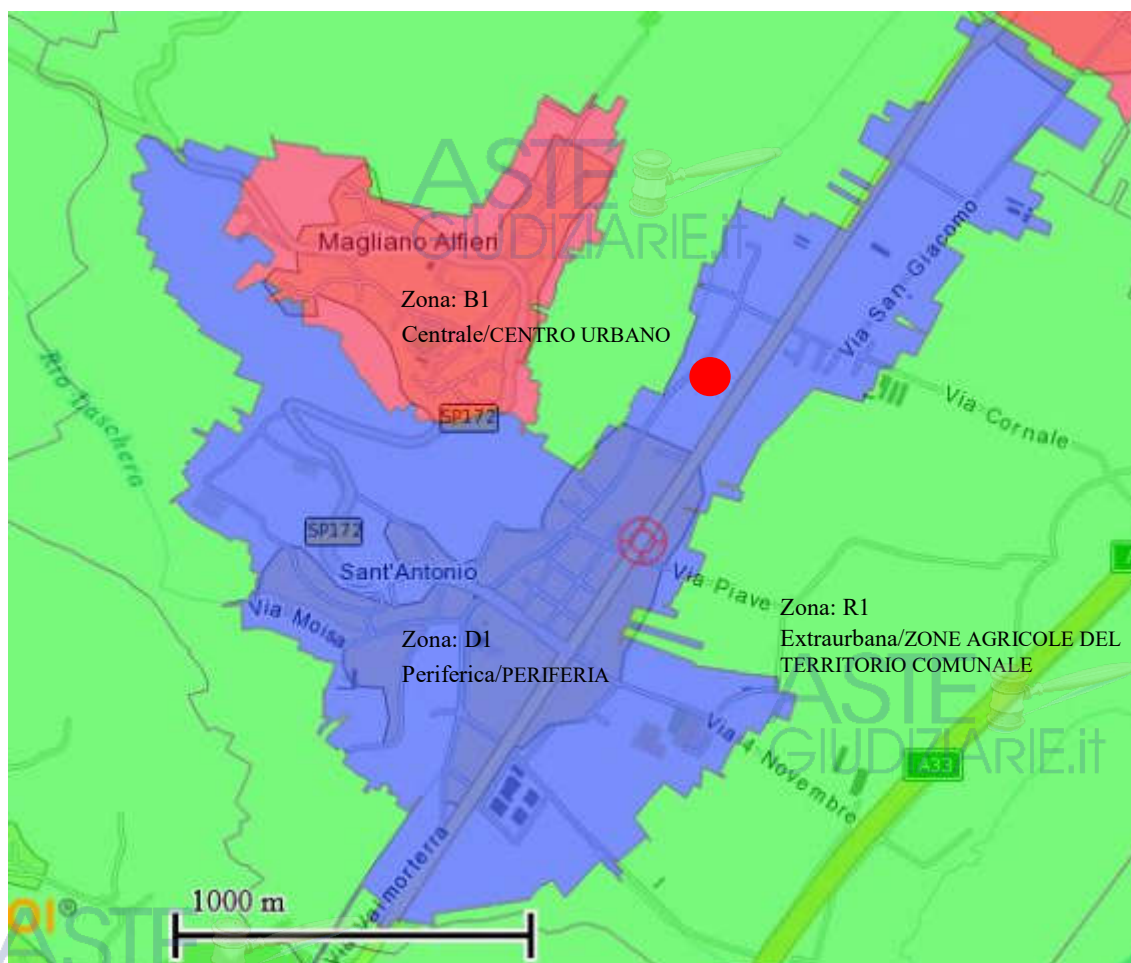
Superfici balconi, terrazze e simili, non direttamente comunicanti	
- fino a mq 25	0,15
- eccedente i mq 25	0,05
Superfici porticati e delle logge ragguagliate in relazione alla fruibilità	
- buona	0,50
- media	0,30
Superfici area scoperta di pertinenza esclusiva della u.i.	
- fino alla superficie consistenza u.i.	0,10
- superfici eccedenti consistenza u.i.	0,02
Superfici parchi, giardini, corti e simili pertinenti a ville e villini	
- superficie eccedente 5 volte la consistenza della u.i.	0,02
Le superfici sopra esposte devono essere calcolate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni ed i muri in comunione vengono computati nella misura del 50%.	

Lotto 1 - Comune di Magliano Alfieri (CN)

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO

Ai fini della determinazione del valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ricadenti tutti in un'unica zona di rilevazione del Comune di Magliano Alfieri, la scrivente ha effettuato una serie di ricerche, i cui risultati sono qui di seguito esposti:

1. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: MAGLIANO ALFIERI

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1300	L	2,9	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1100	L	2,5	3,4	L
Box	NORMALE	495	740	L	2	2,9	L
Ville e Villini	NORMALE	940	1400	L	2,9	3,9	L

Legenda

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla sup. Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla sup. Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

2. VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

Precisando che non è stato possibile comparare l'autorimessa pignorata con alcun bene simile presente sul mercato immobiliare della zona di Magliano Alfieri (CN) perché, come già anticipato, il contesto in cui si inserisce risulta formato prevalentemente da case o villette isolate site in ambito periferico, con scarsa richiesta di tale tipologia, il perito si è avvalso, oltre che della sua esperienza, anche della consulenza di alcune agenzie immobiliari che operano in loco.

L'unità immobiliare sita in Comune di Magliano Alfieri, corso G. Marconi n.35/D, Autorimessa, fg 4, part. 544, sub 12, cat. C/6, consistenza mq 28,00, superficie catastale mq 32,00, rendita € 65,07, Piano S1, in virtù di quanto sopra esposto la scrivente ritiene di assegnare un valore unitario di **700,00 €/mq (settecento/00)**.



Autorimessa in Comune di Magliano Alfieri, corso Marconi n. 35/D (CN)							
Vum	Valore unitario di mercato di riferimento attuale			700,00		€/mq	
S	Consistenza = superficie commerciale (vedi allegato di rilievo)			32,00		mq	
Kte	Tipologia edilizia			1,00			
Kdi	Dotazioni interne			1,00			
Pro	Prodotto coefficienti di stima	1,00	x	1,00	=	1,00	
Vus	Valore unitario di stima = Vum x Pro	700,00	x	1,00	=	700,00	€/mq
Va	Valore di stima attuale = S x Vus	32,00	x	700,00	=	22.400,00	€

A dedurre come da punto 8) = 22.400,00€ - 3.600,00 € = 18.800,00€ che viene arrotondato in complessivi € 19.000,00 (diciannovemila/00)

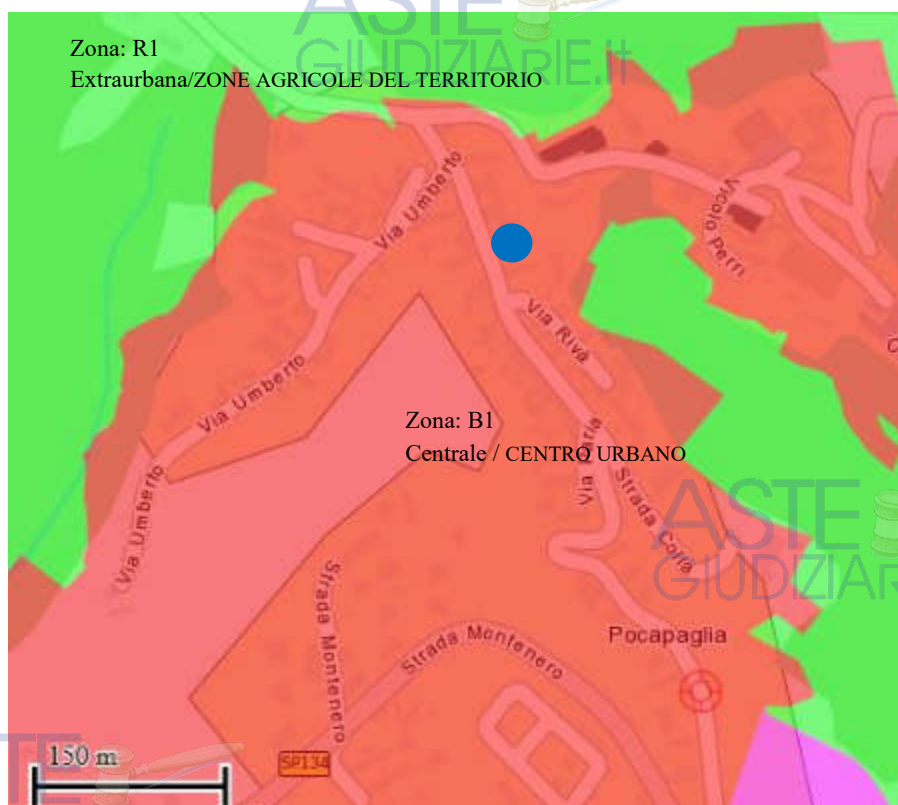
Il valore attuale dell'autorimessa in Comune di Magliano Alfieri, corso G. Marconi n.35/D, fg 4, part. 544, sub 12, è di € 19.000,00 (diciannovemila/00).

Lotto 2 - Comune di Pocapaglia (CN)

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO

Ai fini della determinazione del valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ricadenti tutti in un'unica zona di rilevazione del Comune di Magliano Alfieri, la scrivente ha effettuato una serie di ricerche, i cui risultati sono qui di seguito esposti:

1. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: POCAPAGLIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1300	L	2,9	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1100	L	2,5	3,4	L
Box	NORMALE	495	740	L	2	2,9	L
Ville e Villini	NORMALE	930	1300	L	2,9	3,9	L

Legenda

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla sup. Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla sup. Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

2. INDAGINE IMMOBILIARE

Il perito ha inoltre espletato un'indagine sul mercato immobiliare della zona di Pocapaglia da cui ha estrapolato le seguenti due proprietà immobiliari che presentano **caratteristiche estrinseche** (Comune di appartenenza dell'immobile, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità e dotazione di strutture) e **Caratteristiche intrinseche** (tipologia edilizia, prospicienza dell'edificio, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazione di balconi e terrazze, dotazioni interne, dotazioni esterne complementari, orientamento, luminosità) similari:



1° Esempio



Rustico via Camillo Benso di Cavour, Centro, Pocapaglia

Pocapaglia • Via Camillo Benso di Cavour

€ 30.000

5+
locali

150 m²
superficie

3+
bagni

Descrizione

POCAPAGLIA RUSTICO DA RIATTARE

Pocapaglia, in centro paese, rustico da riattare completamente con cortile privato, con piano di recupero già approvato, € 30.000

Il rustico sopra descritto è stato oggetto della stessa richiesta di parere preventivo per piano di recupero presentato il 18/05/2010 prot. n. 1558, perché confinante.

2° Esempio





Rustico Str Marcorelio 19, Macellai, Pocapaglia

Pocapaglia • Str. Marcorelio

€ 45.000

5+
locali200 m²
superficie1
bagnoASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione

POCAPAGLIA-MACELLAI

A pochi minuti di auto dall'ospedale di Verduno e comodo a piedi a tutti i servizi di Macellai.

Date le notevoli dimensioni e l'ubicazione strategica questo cascinale potrebbe essere oggetto di ristrutturazione per la realizzazione di quattro appartamenti bilocali, ideali come investimento da locazione.

3. VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

Compendio immobiliare in Comune di Pocapaglia, Via Cavour n.71, Residenziale, fg 23, part. 547-sub 1-2, part. 552, part. 557-sub 1-2, part. 558, in virtù di quanto sopra esposto la scrivente ritiene di assegnare un valore unitario di **740,00 €/mq (settecentoquaranta/00)**.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI							
Piano	Descrizione	Sup.		ragguaglio	Sup. commerciali		
P.T	Edificio 1	74,10	mq	1,00	74,10	mq	
P.T	Edificio 2	96,55	mq	1,00	96,55	mq	
P.T	Edificio 3	9,32	mq	0,50	4,66	mq	
P.T	Edificio 4	24,26	mq	1,00	24,26	mq	
P.T	Edificio 5	1,15	mq	0,25	0,29	mq	
TOTALE sup. cop. Piano terra		205,38	mq		199,86	mq	
P.T	Area esterna	205,38	mq	0,10	20,54	mq	
P.T	Area esterna	505,30	mq	0,02	10,11	mq	
TOTALE sup. Piano terra		916,06	mq		230,50	mq	
P.1°	Edificio 1	74,10	mq	1,00	74,10	mq	
P.1°	Edificio 2	96,55	mq	1,00	96,55	mq	
P.1°	Edificio 3	9,32	mq	0,30	2,80	mq	
P.1°	Edificio 4	24,26	mq	0,25	6,07	mq	
TOTALE sup. Piano primo		204,23	mq		179,51	mq	
TOTALE superfici		1120,29	mq		410,01	mq	
TOTALE superfici arrotondate		1120,30	mq		410,00	mq	

Si precisa che essendo il fabbricato, per la maggior parte demolito, i conteggi sopra elencati, sono stati dedotti dal rilievo prodotto dal [REDACTED], per la richiesta di parere preventivo del **18/05/2010, prot. n. 1558**, per eventuale presentazione di **Piano di recupero**.

Tale istanza rappresenta un documento molto importante ai fini urbanistici, perché l'unico che fotografa ancora la situazione dei fabbricati prima dei vari crolli.

In virtù di quanto sopra esposto la scrivente ritiene di assegnare un valore unitario di **740,00 €/mq (settecentoquaranta/00)**.

Compendio immobiliare in Comune di Pocapaglia							
Vum	Valore unitario di mercato di riferimento attuale	740,00	€/mq				
S	Consistenza = superficie commerciale (vedi allegato di calcolo)	410,00	mq				
Kte	Tipologia edilizia (*)	0,30					
Kdi	Dotazioni interne (*)	0,30					
Pro	Prodotto coefficienti di stima	0,30	x	0,30	=	0,09	
Vus	Valore unitario di stima = Vum x Pro	740,00	x	0,09	=	66,60	€/mq
Va	Valore di stima attuale = S x Vus	410,00	x	66,60	=	27.306,00	€

(*) Si precisa che il forte abbattimento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è dovuto allo stato fatiscente e pericolante dei fabbricati ancora esistenti e non più recuperabili

che viene arrotondato in complessivi € 27.300,00 (ventisettemilatrecento/00)

Il valore attuale del compendio immobiliare in Comune di Pocapaglia, via Cavour n.71, è di € 27.300,00 (ventisettemilatrecento/00).

Quesito 16. REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE

Nonostante il debitore esecutato svolga attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione, quindi soggetto passivo IVA, il trasferimento dei beni pignorati ad esso intestati saranno trattati come di seguito:

- I fabbricati siti in Pocapaglia, essendo immobili abitativi, ovvero classificati o classificabili nelle categorie "A", con esclusione dei fabbricati di tipo "A10" (Circolare Agenzia delle Entrate 4 agosto 2006 n. 27), terminati od acquistati da più di 5 anni, saranno soggetti ad Imposta di Registro ai sensi dell'articolo 10 n. 8-bis del D.P.R. 633/1972;
- L'autorimessa sita in comune di Magliano Alfieri, non ostante sia immobile classificato nella categoria, "C", quindi apparentemente immobile strumentale, con l'entrata in vigore del d.l. n. 223 del 4 luglio 2006 convertito in legge 4 agosto 2006 n. 248, anche la vendita degli immobili strumentali soggiace ad un generale regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto, quindi ad Imposta di Registro, in quanto la sua ultimazione è avvenuta da oltre 5 anni.

Quesito 17. ATTESTAZIONI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli immobili presi in esame **non sono soggetti alla redazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE)** in quanto appartenenti ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4 supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2, ovvero:

Lotto 1 – Autorimessa in Magliano Alfieri (CN), rientra nelle casistiche considerate alla lettera "d) Box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano,

locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati";

Lotto 2 - Fabbricati residenziali pericolanti ed inagibili in Pocapaglia (CN), per cui appartenenti alla lettera "e) Edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente)".

In adempimento all'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 16.05.2022

Il Perito
Arch. Simona STRAFORINI

Allegati:

- | | |
|---------------|---|
| Allegato n.1 | Comunicazioni e verbali; |
| Allegato n.2 | Planimetrie di rilievo e determinazione superficie commerciale; |
| Allegato n.3 | Visure catastali e visure storiche; |
| Allegato n.4 | Estratti di mappa; |
| Allegato n.5 | Planimetrie catastali; |
| Allegato n.6 | Ispezioni ipotecarie ordinarie; |
| Allegato n.7 | Atti di provenienza; |
| Allegato n.8 | Visura camerale storica; |
| Allegato n.9 | Estratti di matrimonio; |
| Allegato n.10 | Estratto di P.R.G.C. vigente e N.T.A.; |
| Allegato n.11 | Documentazione urbanistica; |
| Allegato n.12 | Diffonità; |
| Allegato n.13 | Verifiche Ufficio del Registro per affitti e contratti; |
| Allegato n.14 | Verifiche Autorità di Pubblica Sicurezza; |
| Allegato n.15 | Situazione condominiale; |
| Allegato n.16 | Documentazione fotografica; |
| Allegato n.17 | Attestazioni di invio della relazione peritale alle parti. |