
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Relazione integrativa dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rimonda Dario
Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 324/2014 R.G.E

promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******

e nell'Esecuzione Immobiliare 63/2020 del R.G.E. riunita

promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******

****** Omissis ******

****** Omissis ******

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ** Omissis ******

RELAZIONE INTEGRATIVA

GEOMETRA DARIO A. RIMONDA

STUDIO: VIA SPIELBERG N. 101 – 12037 – SALUZZO – CN

COLLEGIO DEI GEOMETRI DI CUNEO AL N. 1844 – CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI CUNEO

SOMMARIO

Incarico	pagina 2-3-4
Premessa	pagina4
Descrizione	da pagina 4 a pagina 14

1 -INCARICO

All'udienza del 20/04/2023, il sottoscritto Geom. Rimonda Dario Antonio, con studio in Via Spielberg, 101 - 12037 - Saluzzo (CN), email studiorimonda@gmail.com, PEC darioantonio.rimonda@geopec.it, Tel. 0175 45 250, Fax 0175 45 250, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Di seguito indicazione richiesta riferita dall'ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione ***Omiss*** ed esposta nella sospensione della vendita già in corso da parte dell'avv. ***Omiss***.

1.1 La CTU pubblicata sul sito AsteGiudiziarie.it è soltanto quella relativa alla procedura esecutiva immobiliare RGE 324/14 a firma dell'architetto Stefania Rovera, nonostante nell'avviso di vendita si faccia riferimento anche ad ulteriore CTU nella procedura esecutiva RGE 63/2020 riunita alla precedente.

1.2 Non è pertanto accessibile al pubblico degli offerenti del sito AsteGiudiziarie.it la CTU della procedura esecutiva immobiliare RGE 63/2020, come richiamata più volte nell'avviso di vendita; al contrario, risulta pubblicata anche per i Lotti 02-03 l'APE relativa al Lotto 01;

1.3 le planimetrie pubblicate sul sito AsteGiudiziarie.it non consentono di individuare esattamente i Lotti periziati e posti in vendita precisamente i Lotti 02-03, con particolare riferimento ai mappali (261 oppure 161?), ai diritti reali posti in vendita, agli eventuali oneri, alle coerente, in relazione alla descrizione contenuta nell'avviso di vendita e allo stato di fatto; non risulta altresì pubblicata la mappa catastale aggiornata del foglio 24 con riferimento ai mappali oggetto della procedura esecutiva immobiliare che consentano di identificare i diritti reali posti in vendita, gli eventuali oneri, con le esatte coerenze;

1.4 nell'avviso di vendita con riferimento al Lotto 02 la Cascina "Soprana" foglio 24 mappale 1459 sub 3 (ex sub 2) viene rappresentata gravata dal diritto di passaggio a favore dei conduttori dei terreni limitrofi, senza altre specificazioni sia con riferimento alla tipologia di passaggio (pedonale o carraio), sia con riferimento alla esatta identificazione dei mappali dominanti e dei mappali serventi, che consentano al potenziale offerente di comprendere con esattezza il diritto reale posto in vendita, gli eventuali oneri e i diritti reali su di esso gravanti; al contempo non si specificano i diritti di passaggio a favore del fabbricato a destinazione agricola identificato al foglio 24 mappale 1439 sub 3 (ex sub 2), posto che nella specie si tratta di un fabbricato a destinazione "stalla con silos" per cui non è dato comprendere il passaggio pedonale e carraio, pubblico o privato, per l'accesso e il recesso

dalla stalla, anche con i mezzi per il carico e lo scarico del bestiame;

- 1.5 *nell'avviso di vendita con riferimento al Lotto 02 foglio 24 mappale 1459 sub 3 (ex sub 2) "si precisa che la stalla in oggetto insiste anche in parte sui mappali 161 e 253 di proprietà degli esecutati ma non oggetto di esecuzione (si veda CTU della RGE 63/2020)": tuttavia, il medesimo avviso di vendita pone in vendita nel medesimo Lotto 02 cd. "CORPO I" il mappale 253 (precisamente foglio 24, mappale 253, incolto sterile 45 ca di consistenza, senza reddito) apparentemente indicato "CORPO G" nella CTU RGE 324/14 pubblicata sul sito AsteGiudiziarie.it;*
- 1.6 *nell'avviso di vendita con riferimento al Lotto 02 foglio 24 mappale 1459 sub 3 (ex sub 2) "si precisa che l'accesso verso nord alla stalla avviene tramite il mappale 1469 di proprietà di terzi" ma non è dato conoscere al potenziale offerente se si tratta di un diritto di passaggio normato e trascritto oppure solo in via di fatto, soggetto ad eventuale accertamento per usucapione, i costi per la costituzione della servitù di passaggio, l'eventuale pagamento di una indennità, gli oneri di creazione del predetto accesso oppure di accesso alternativo, l'impossibilità di utilizzare il passaggio e quindi l'eventuale interclusione del fondo oggetto di vendita, ecc. ecc...e l'incidenza di tali costi sulla stima dell'immobile in quanto dalla CTU RGE 324/14 pubblicata sul sito AsteGiudiziarie.it non emergono queste indicazioni e si ignora se le medesime sono contenute nella CTU RGE 63/2020 richiamata ma non pubblicata;*
- 1.7 *nell'avviso di vendita con riferimento al Lotto 02 si precisa che l'immobile foglio 24 mappale 483 sub 1 (già mappale 166) cd. CORPO H ma apparentemente indicato "CORPO E" nella CTU RGE 324/14 pubblicata sul sito ha diritto alla corte numero 136 del foglio 24 ed al passaggio sul terreno identificato al Foglio 24 mappale 161, ma nella CTU RGE 324/14 pubblicata sul sito Aste Giudiziarie.it si circoscrive il diritto di passaggio alle mere evidenze della visura catastale, senza precisare la situazione di fatto per cui al potenziale offerente non è dato comprendere: (i) la titolarità della corte, (ii) se il diritto di passaggio è normato e trascritto oppure sussiste solo in via di fatto oppure è esposto ad eventuale azione di accertamento per usucapione, né (iii) se sussista una difformità tra lo stato di fatto e lo stato ipocatastale, fermo restando che diletta la qualificazione del passaggio quale pedonale o carraio;*
- 1.8 *come già precisato, nell'avviso di vendita con riferimento al Lotto 02 si precisa che l'immobile foglio 24, mappale 253 (incolto sterile, 45 ca di consistenza, senza reddito) cd. "CORPO I" md apparentemente indicato "CORPO G" nella CTU RGE 324/14 pubblicata sul sito è oggetto di vendita, ma al contempo nell'avviso di vendita con riferimento al medesimo Lotto 02 "CORPO G", si precisa che la stalla in oggetto insiste anche in parte sui mappali 161 e 253 di proprietà degli esecutati ma non oggetto di esecuzione e che l'accesso verso nord alla stalla avviene tramite il mappale 1469 di proprietà di terzi (si veda CTU della RGE 63/2020)" per cui al potenziale acquirente non è consentito comprendere in modo certo ai fini dell'eventuale acquisto se il foglio 24 mappale 253 è o meno oggetto di esecuzione e di vendita;*
- 1.9 *dalla disamina della scrittura privata autenticata Notaio Silvestri del 20.09.1983 citata a pagina 7 della CTU RGE 324/2014 e a pagina 5 dell'avviso di vendita (alla quale la sottoscritta ha avuto accesso per il tramite dell'Agenzia del Territorio), l'immobile identificato al foglio 24 mappale 253 di 45 ca è qualificato "passaggio" che "fruisce di servitù di passo, costituita e accettata con la predetta scrittura privata, da esercitarsi con ogni mezzo per un'ampiezza di metri lineari due*

*attraverso la tettoia distinta al foglio 24 con il numero particellare 167 di proprietà dei Signori ***Omiss*** e ***Omiss***, i quali hanno l'obbligo di dotare la tettoia stessa di una porta, a loro cura e spese entro il termine di mesi tre da oggi decorrenti".*

*Nella medesima scrittura privata si precisa che "i Signori ***Omiss*** e ***Omiss*** sono attribuiti dal diritto, con natura e caratteristiche reali, di costruire la stalla sul confine con la proprietà delle signori ***Omiss*** e ***Omiss*** distinta al foglio 24 con i numeri 253 e 166 o comunque a distanza inferiore a metri lineari cinque".*

*Stando all'avviso di vendita, se, da un lato, non è dato conoscere con certezza se il foglio 24 particella 253 è oggetto o meno di esecuzione, dall'altro lato, appare che l'immobile identificato al foglio 24 particella 166 sia ora censito a catasto fabbricati al foglio 24 mappale 1483 sub 1 e sia oggetto di esecuzione (contemporaneamente indicato ora cd CORPO E nella CTU, ora CORPO H nell'avviso di vendita), mentre nella CTU non si precisa se (i) ,la tettoia distinta al foglio 24 con il numero 167, sia ancora di proprietà dei Signori ***Omiss*** e ***Omiss***, (ii) sia stata dotata della porta come prescritto nella citata scrittura privata, e (iii) sia o meno oggetto di esecuzione;*

1.10 la conformità catastale allo stato attuale è precisata in via generica nella CTU RGE 324/14 (pagina 8) limitatamente al CORPO E foglio 24 mappale 483 sub 1, iva non risultano indicazioni per gli immobili staggiti al foglio 24 mappale 459 sub 3 (ex sub 2), al foglio 24 mappale 258, al foglio 24 mappale 1486 sub 1-2; né sono segnalate eventuali problematiche urbanistiche ed edilizie che possono condizionare la sanatoria,

1.11 con riserva di ulteriori approfondimenti circa i profili urbanistici non appena verrà pubblicata anche la CTU RGE 63/2020 in uno con la disamina della documentazione relativa alla situazione edilizia e urbanistica.

Viste le osservazioni elencate e quanto lamentato già in fase di vendita degli immobili nell'itinerare della procedura esecutiva dati da motivazioni ritenute fondate, per meglio rispondere in modo corretto ed esaustivo alle richiamate osservazioni il perito incaricato, seguirà la presente relazione con l'ordine descritto, in riferimento anche ai dati catastali e quant'altro occorra per la definizione delle rettifiche da apportare per una esatta rappresentazione della proprietà e dei diritti reali esistenti.

PREMESSA

Si precisa che le descrizioni e i dati, previo controllo, sono elencati con le modalità delle perizie già elaborate da tecnici incaricati precedenti.

I beni oggetto della seguente relazione integrativa sono costituiti dai seguenti immobili:

PROCEDURA ESECUTIVA 324/2014 – ELENCO IMMOBILI DESCRITTI

1- CORPO A- Il fabbricato già censito al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 24 mappale 78 sub. 4, categoria A/2, classe 1, vani 8,5, **rendita € 504,84**, Strada Grangia s.n.c., piano T-1.

2- CORPO B - Il fabbricato già censito al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 24 mappale 78 sub. 5, categoria C/2, classe 1, 174 mq., piano 2, rendita **161,75 €**, Strada Grangia s.n.c., piano 2.

3- CORPO C - Il fabbricato, già censito al C.T. al fg. 24 mappale 162, come porzione di fabbricato rurale senza estensione, è stato oggetto di variazione catastale (a seguito di presentazione di Tipo Mappale prot. n. CN0066735 del 10/05/2016) dal momento che, avendo perso i requisiti di ruralità, deve essere dichiarato al catasto edilizio urbano.

Pertanto, risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 24 mappale 1482 sub. 1, categoria C/2, classe 1, 82 mq., piano T-1, **rendita € 76,23**, Strada Grangia s. n. c., piano T-1.

4- CORPO D- Il fabbricato, già censito al C.T. al fg. 24 mappale 163 sub. 2, come porzione di fabbricato rurale senza estensione, è stato oggetto di variazione catastale (*a seguito di presentazione di Tipo Mappale prot. n. CN0066735 del 10/05/2016*) dal momento che, avendo perso i requisiti di ruralità, deve essere dichiarato al catasto edilizio urbano

Pertanto, risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 24 mappale 163 sub. 1, categoria C/2, classe 1, 46 mq., piano 1, rendita € 42,76, Strada Grangia s.n.c., piano 1 Si precisa che in seguito alla variazione catastale, al Catasto terreni, l'immobile rimarrà iscritto come Fg.24 mappale 163 sub. 2, mentre al Catasto fabbricati sarà individuato come sub. 1 del mappale 163 del foglio 24.

5- CORPO E - Il fabbricato, già censito al C.T. al fg. 24 mappale 166, come fabbricato rurale di 1 are e 78 ca, è stato oggetto di variazione catastale (*a seguito di presentazione di Tipo Mappale prot. n. CN0066735 del 10/05/2016*) dal momento che, avendo perso i requisiti di ruralità, deve essere dichiarato al catasto edilizio urbano.

Pertanto, risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 24 mappale 1483 sub. 1, categoria C/7, classe 1, 147 mq., piano T, rendita € 46,31, Strada Grangia, piano T.

6- CORPO F – Il terreno risulta censito al C.T. al fg. 24 mappale 251 come segue: Foglio 24 mappale 251, incolto sterile, 2 are 57 ca. di consistenza, senza reddito.

7- CORPO G - Il terreno risulta censito al C.T. al fg. 24 mappale 253 come segue: Foglio 24 mappale 253, incolto sterile, 45 ca. di consistenza, senza reddito.

I beni predetti sono intestati a ***Omiss*** per la quota di proprietà intera.

PROCEDURA ESECUTIVA 63/2020 – ELENCO IMMOBILI DESCRITTI

Bene N° 1 – Appartamento/Porzione di casa ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27 – A Catasto Fabbricati al Foglio 24 mappale 78 subalterno 2 categoria A/3 classe unica Piano Terreno- 1° e 2°.

*Il bene predetto è intestato a ***Omiss*** per la quota di proprietà pari a 7/18, a ***Omiss*** per 7/18 e ***Omiss*** per 4/18.*

Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27 – A Catasto Fabbricati al Foglio 24 mappale 1459 subalterno 3 Categoria D/10 piano Terreno (stalla – stalla aperta – tettoia – silos a trincea doppio)

*Il bene predetto è intestato per l'intero ad ***Omiss***.*

Bene N° 3 - Fabbricato agricolo ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27 - a Catasto Fabbricati al Foglio 24 mappale 1486 subalterno 1 Categoria D/10 Piano T. e 1°-

*Il bene predetto è intestato a ***Omiss*** nuda proprietà sull'intero 1/1 e ***Omiss*** usufruttuaria sull'intero 1/1.*

Bene N° 4 - Rudere ubicato a Scarnafigi (CN) - Via Grangia n. 27 - a Catasto Fabbricati al Foglio 24 mappale 1486 subalterno 2 Categoria F/2 Piano T. e 1°-

*Il bene predetto è intestato a ***Omiss*** nuda proprietà sull'intero 1/1 e ***Omiss*** usufruttuaria sull'intero 1/1.*

DESCRIZIONE DEI QUESITI ED INTEGRAZIONI

QUESITO 1.1

La procedura n°. 324/2014 e la n°. 63/2020 sono state riunite, i beni oggetto di esecuzione sono distinti, la prima ha come esecutato il Signor ***Omiss***, mentre la seconda oltre il medesimo altri due esecutati i signori ***Omiss*** e ***Omiss***.

La documentazione è depositata presso l'Ufficio della Cancelleria e il quesito quanto pubblicato sarà aggiornabile dagli incaricati previa le eventuali correzioni e modifiche che verranno apportate.

QUESITO 1.2

Si prosegue quanto detto al punto precedente, dal controllo effettuato è presente quale allegato alla E.I. 63/2020 A.P.E. relativa a:

- **Lotto 1** - quale foglio 24 particella 78 subalterno 2
- **Lotto 2** – quale foglio 24 particella 1459 subalterno 3 (*con scritta non necessita di A.P.E.*) in quanto il fabbricato agricolo predetto è una stalla.
- **Lotto 3** – quale foglio 24 particella 1486 subalterno 1-2 (*con scritta non necessita di A.P.E.*)

In quanto con da relazione tecnica del geometra Taricco il fabbricato foglio24 n. 1459 subalterno 1 è costituito da stalla/deposito, fienile, magazzino/deposito, tettoia aperta e magazzino, e il Foglio 24 n. 1459 sub. 2 è costituito da fabbricato collabente (*rudere*).

QUESITO 1.3

Dall'analisi della documentazione e con la verifica dei dati si precisa che:

1.3.1 – La particella 161 non è inserita nella procedura esecutiva, in quanto non compare nell'elenco dei beni come descritti ed elencati per maggior chiarezza d'esposizione nella "Premessa", comunque si espone quanto segue:

a) il terreno scoperto è censito quale incolto sterile di are 2,57 di proprietà del Sig. ***Omiss*** per 7/18, ***Omiss*** per 4/18 e ***Omiss*** per 7/18.

b) il bene indicato nel quesito quale 261 non è nella zona dell'esecuzione ed è intestato a terze persone.

Per quanto riguarda il resto del quesito viene esposto nelle risposte ai prossimi punti.

Comunque si precisa che parte della particella 161, è interessata in parte dalla costruzione della stalla come indicata quale bene 2 nella procedura 63/2020.

Si fa inoltre riferimento alla mappa catastale come già in visura e allegata alla presente relazione.

Per quanto riguarda le coerenze si veda lo schema allegato per ogni mappale indicato.

QUESITO 1.4

Rilevato che nella descrizione della relazione di perizia a riguardo del fabbricato Foglio 24 mappale 1459 sub.3 (lotto Bene n.2) si evidenzia servitù di passaggio al fondo F.24 mappale 300 fondato dal riscontro grafico di una strada privata che da nord a sud attraversa il mappale 1459 e va in direzione della Cappella del Cristo, longitudinalmente al mappale predetto 300 (*proprietà indicata nell'allegato elenco*); il passaggio essendo dei terreni in coltivazione è praticato con mezzi agricoli e pedonale di circa metri tre.

Da informazioni assunte direttamente dall'esecutato Sig. ***Omiss*** l'accesso alla stalla avviene tramite gli accessi del fronte sud sempre su terreno del mappale 1459/3 e anche tramite il portone sull'angolo nord/ovest del predetto confinante con il mappale 161 già descritto al punto precedente. Gli accessi alla stalla tramite i portoni esistenti in aderenza alla costruzione del Foglio 24 mappale 1469/1 (*proprietà di terzi sigg. ***Omiss****) sono

forniti di lucchetti ben visibili, pertanto non è possibile il transito né pedonale né carraio. Il magazzino 1469/1 è con tetto in rovina e cadente.

Anche il passaggio dal portone della tettoia 1483/1 è sbarrato e non accessibile chiuso non da lucchetto ma da sbarre in ferro.



I diritti di passaggio sono privati e non pubblici per l'accesso e recesso dalla stalla con silos. I mezzi per il carico e scarico bestiame avviene come predetto dal portone sull'angolo nord/ovest confinante con il mappale 161.



L'ingresso dal lato sud viene utilizzato per la gestione e uso ordinario della stalla. Quanto espresso nella relazione della E.I. 63/2020 che al punto "Servitù, censo, livello e usi civici", alla data del sopralluogo effettuato in data tre maggio u.s. con la presenza del sig. Vallauri, mi è stato sottolineato che l'accesso avviene come precedentemente specificato e non come descritto "l'accesso alla stalla dal lato nord, avviene tramite passaggio attraverso un fabbricato di terzi (mappale 1469)".

QUESITO 1.5

Rilevato che è fondato quanto lamentato circa la costruzione della stalla Foglio 24 mappale 1459/3 che: "si precisa che la stalla in oggetto insiste anche in parte sui mappali 161 e 253 di proprietà degli esecutati ma non oggetto di esecuzione" lo scrivente precisa:

- a) Che l'edificio agricolo ad uso stalla è in aderenza in un sol manufatto con il fabbricato Foglio 24 mappale 1469/1 (*proprietà di terzi come descritti in precedenza*) ed è costruito in parte sul mappale 161 (*cfr. punto 1.3 (a)*).
- b) Che l'edificio agricolo ad uso stalla è in aderenza in un sol manufatto con il fabbricato Foglio 24 mappale 1483/1 (*proprietà ***Omiss****).
- c) La stalla come descritta quale Bene N° 2 è intestato per l'intero ad ***Omiss***.

I predetti mappali sia il 161 che il 253 hanno subito una variazione, il primo parziale e il secondo totale per la superficie interessata dalla costruzione della stalla, per cui eventuali situazioni di diritti o altro sono cambiate in modo sostanziale.

QUESITO 1.6

Come già specificato ai punti precedenti in riferimento al Foglio 24 mappale 1459/3 l'accesso verso nord (*angolo nord/ovest*) confinante con il mappale 161. Non vi sono accessi praticati, alla data odierna dai portoni della stalla verso nord in quanto chiusi con lucchetti, e anche per il fatto della pericolosità di transito in quanto la tettoia/magazzino è con il tetto in rovina.

L'esecutato mi ha riferito che dal mappale Foglio 24 n. 1459/3 il transito è impedito e non effettuato da diversi anni. All'interno della stalla il transito è impedito, con un assito posto verticalmente davanti agli ingressi, come si vede dalla fotografia sottostante.



PUNTO 1.7

Il mappale 1483/1 del foglio 24 quale indicato corpo E nella E.I. 324/14, ex fabbricato rurale foglio 24 mappale 166, vista la sua destinazione d'uso quale tettoia ha da sempre diritto d'accesso sia carraio che pedonale sul cortile (*aia aziendale*) foglio 24 n. 136 corte di are 7.17 e il diritto di passaggio carraio e pedonale dal mappale 161 foglio 24. Quanto precisato mi è stato confermato dal sig. ***Omiss***.

A parere dello scrivente le proprietà rurali indicate hanno diritti di servitù di passaggio dalle origini della loro edificazione e mantenute quali fondamento per l'utilizzo dei fabbricati parte essenziale per il funzionamento delle aziende agricole.

Certo è che sui predetti mappali hanno anche diritti di passaggio sia pedonale che carraio altre proprietà insistenti nell'area interessata (*proprietà ***Omiss****).

QUESITO 1.8

Il mappale 253 del foglio 24 è oggetto di vendita e parte della sua superficie è occupata dalla stalla foglio 24 mappale 1459/3 nell'angolo nord/est della medesima.

La parte restante del mappale 253 è area scoperta quale incolto sterile in aderenza alla tettoia foglio 24 mappale 1483/1.

QUESITO 1.9

Dall'analisi di quanto riferito ed indicato nella scrittura privata autenticata dal notaio Silvestri del 20/09/1983 citata nelle RGE 324/2014 per cui l'immobile foglio 24 n. 253 di ca 45 è qualificato quale "passaggio" che "*fruisce di servitù di passo, costituita e accettata con la predetta scrittura privata, da esercitarsi con ogni mezzo per un'ampiezza di metri lineari due attraverso la tettoia distinta al foglio 24 con il numero particellare 167 di proprietà dei Signori ***Omiss*** e ***Omiss***, i quali hanno l'obbligo di dotare la tettoia stessa di una porta, a loro cura e spese entro il termine di mesi tre da oggi decorrenti*", ed inoltre precisa che "*i Signori ***Omiss*** e ***Omiss*** sono attribuiti dal diritto, con natura e caratteristiche reali, di costruire la stalla sul confine con la proprietà delle signori ***Omiss*** e ***Omiss*** distinta al foglio 24 con i numeri 253 e 166 o comunque a distanza inferiore a metri lineari cinque*", il tecnico scrivente riferisce quanto segue.

- a) Il mappale 253 del foglio 24 è oggetto di esecuzione immobiliare come indicato nella relazione e nella documentazione prodotta nella procedura 324/2014;
- b) Il mappale 1483/1 del foglio 24 (già mappale 166) come indicato sempre nella medesima procedura 324/2014;

La scrittura privata predetta è una divisione sia di fabbricati dei terreni circostanti da cui si costituiscono da precedente unica particella ex 161 le particelle 161-251-252-253, denominate nella scrittura quali “passaggi”.

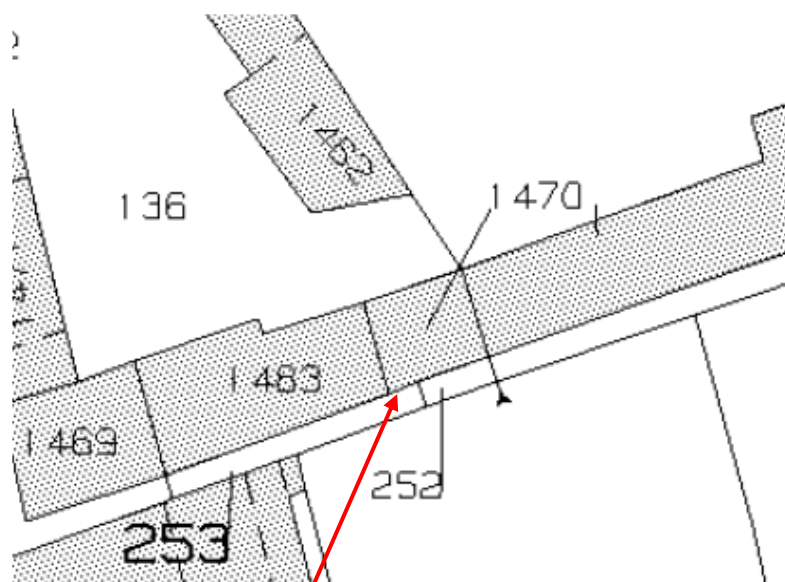
Anche nelle visure storiche, che si allegano alla presente relazione si evince il collegamento con il termine “passaggio” per le particelle predette.

Si precisa che il mappale 167 del foglio 24 ora in catasto fabbricati quale mappale 1470/1 non è più di proprietà dei signori †***Omiss*** e ***Omiss*** ma di proprietà dei Signori ***Omiss*** e ***Omiss***.

Per quanto riguarda la porta come prescritto nella predetta scrittura privata a vista dalla fotografia che si riporta di seguito è stata realizzata.



Porta ingresso realizzata



Posizione planimetrica della porta

QUESITO 1.10

A riguardo della conformità catastale e la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile foglio 24 mappale 1483/1 espongo quanto segue:

- a) Il fabbricato è una tettoia facente parte della manica storica della cascina e alla verifica visiva può aver subito come di nota dalla documentazione fotografica agli atti intervento di innesto delle aperture per accesso alla stalla, tuttora chiuse. La scheda catastale appare corretta nella sua rappresentazione grafica.
- b) Essendo un fabbricato storico agricolo già esistente nella mappa d'impianto (inizio 1900) non è rintracciabile pratiche edilizie e comunque è un fabbricato rurale costruito prima del 1967.

A riguardo della conformità catastale e la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile foglio 24 mappale 1459/3 espongo quanto segue:

- a) Il fabbricato quale bene strumentale aziendale, per funzioni connesse all'attività agricola è censito quale categoria D/10, costituito dalla stalla locale principale, tettoia ad est, sala mungitura e trincea a silos, la scheda catastale redatta nell'anno 2020 riguarda esclusivamente il mappale 1459, anche se la stalla è in prosecuzione sino al muro perimetrale dei mappali 1469 e 1483, transitando con costruzione sui mappali 161 (*parte*) e mappale 253 (*parte*), come già indicato nella descrizione della relazione peritale citata. Per la variazione catastale della stalla nella sua

interezza è principale l'assenso della proprietà del tratto intercettato della stalla quale 161 (*parte*) e 253 (*parte*) entrambe di proprietà ***Omiss***. Da sottolineare che il mappale 161 non è in elenco quale immobile soggetto ad esecuzione mentre il mappale 253 (*parte*) è in elenco nella procedura 324/2014.

La situazione è ancora si complica con il fatto che la stalla ha diversa intestazione rispetto ai predetti mappali (*intestazione mappale 1459 ≠ da mappali 161 e 253*).

b) Il fabbricato è una stalla che è stata costruita con i titoli abilitativi elencati nella relazione peritale della E.I. 63/2020. La sanatoria delle parti già descritte al precedente punto potrà avvenire con il consenso delle parti interessate, con l'applicazione della normativa in vigore per la sanatoria di opere eseguite in difformità o in assenza dei permessi di costruzione in zona agricola. Il P.R.G.C. del Comune di Scarnafigi consente tali situazioni, che sono comunque da verificarsi con l'istruttoria completa delle pratiche con i dettagli diretti e conseguenti sia per la parte descritta, sia per le opere interne che come descritto nella relazione peritale saranno da regolarizzare con il pagamento degli oneri oltre che alla pratica edilizia. A seguito verifica presso l'Ufficio Urbanistico-Edilizia privata del Comune il permesso o SCIA in sanatoria troverà applicazione per la sanatoria in riferimento all'art. 26 della Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. a riguardo delle costruzioni in area agricola.

c) Per quanto riguarda i fabbricati descritti al Foglio 24 mappali 1486/1 e 1486/2 sono dei fabbricati rurali in pessimo stato di conservazione già descritti nella relazione peritale della E.I. 63/2020 quali Categoria D/10 per il mappale 1486/1 con piani pericolanti in particolare le coperture; mentre per il fabbricato mappale 1486/2 è censito quale collabente Categoria F/2.

Entrambi gli edifici, come anche precisato dalla relazione peritale sono stati costruiti prima del 1967 e dalle ricerche presso l'Ufficio tecnico comunale non risultano pratiche edilizie successive a tale data.

QUESITO 1.11

La relazione è stata redatta con il supporto di quanto in possesso e di quanto rilevato.

CONCLUSIONI E ALLEGATI

Il tecnico scrivente con quanto sopra esposto riferito alla descrizione ed alla integrazione nei punti di connessione tra le due relazioni peritali, spera di essere stato esaustivo e

chiaro nell'esposizione e resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti in merito.

Allegati alla relazione integrativa:

- 1) *Coerenze confinanti dei singoli beni oggetto di esecuzione;*
- 2) *Estratto di mappa Foglio 24 scala 1/2000;*
- 3) *Estratto di mappa Foglio 24 non in scala – indicazioni procedure e beni interessati.*
- 4) *Elaborato planimetrico Foglio 24 mappale 1486 – dimostrazione subalterni;*
- 5) *Scheda catastale Foglio 24 mappale 1459 subalterno 3;*
- 6) *Scheda catastale Foglio 24 mappale 1486 subalterno 1;*
- 7) *Visure catastali storiche delle particelle 136-161-251-253 del Foglio 24.*

La presente fa riferimento alle relazioni peritali e relativi allegati nelle rispettive procedure esecutive già in itinere.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Perito deposita la relazione integrativa presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Saluzzo, lì 22 giugno 2023

Il perito incaricato
Geom. Dario A. Rimonda