

INCARICO

All'udienza del **23/05/2023**, il Sottoscritto Geom. Caramello Giampiero, con Studio Tecnico in Via Roma, 46 - 12061 - Carrù (CN), email giampy1977@virgilio.it, PEC giampiero.caramello@geopec.it, Tel. 0173 779391, Fax 0173 779391, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data **24/05/2023** accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito. Considerato che trattasi di un solo bene da periziare e quindi di un unico lotto, il Sottoscritto ha effettuato due sopralluoghi in loco per espletare l'incarico, di cui uno in data **29/06/2023** per individuare il bene, rilevare l'interno e gli esterni con rotella metrica e metro, procedere alla sua descrizione. Successivamente, il giorno **11/07/2023**, lo Scrivente si è recato nuovamente in loco per espletare il rilievo esterno dell'area e della sagoma del bene, con strumentazione elettrottrica (stazione totale) al fine di poter predisporre la pratica di Tipo Mappale e produrre la planimetria con l'individuazione della servitù di passaggio.

PREMESSA

Il cespite oggetto di stima è ubicato nel Comune di Carrù e si compone di un'unità immobiliare disposta su due livelli fuori terra, libera su due lati e da rispettivo cortile pertinenziale. La proprietà del suddetto immobile risulta per $\frac{1}{2}$ ciascuno in capo ai due Soggetti Esecutati. Tutte le operazioni sono state compiute senza dover effettuare alcun tipo di accesso forzoso.

A) DETERMINAZIONE E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

Per il fabbricato oggetto della presente C.T.U. la superficie commerciale è stata determinata nelle seguenti modalità: nella prassi corrente la superficie commerciale è stata equiparata alla superficie catastale, così come stabilito nel dpr 138/1998 e dalle norme guida "Tecnoborsa" e "F.I.M.A.A.":
Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di: 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):
•100% superfici calpestabili •100% superfici pareti divisorie interne (non portanti) •50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) •locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate •elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani. 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze,

balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte" e qui di seguito elencate: •25% balconi e terrazze scoperte •35% balconi e terrazze coperte •35% patii e porticati •60% verande •15% giardini di appartamento •10% ville e Giardini. Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi. I calcoli e le valutazioni effettuate secondo i criteri adottati sono stati applicati secondo la buona pratica tecnica e le consuetudini locali. Nel caso in esame, lo Scrivente ha equiparato la superficie commerciale a quella catastale.

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

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

Nella redazione della presente perizia, lo Scrivente ha ritenuto opportuno effettuare una migliore identificazione dell'immobile oggetto di perizia espletando una pratica di tipo mappale e successiva variazione catastale con relativa nuova planimetria di pertinenza. In questo modo si è provveduto ad eliminare la graffatura di tre numeri di mappa che individuavano il medesimo bene e contestualmente si è riprodotta una nuova planimetria catastale, in modo da avere la perfetta corrispondenza con lo stato dei luoghi.

- DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO.

Trattasi di un fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra, posto in adiacenza ad altri fabbricati sulle pareti Ovest ed Est, mentre risulta libero sugli altri due lati. Esso è collocato in una zona periferica, fuori dal centro abitato, in un'area a valenza rurale, precisamente in Via Langhe al civico n. 124. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo ed è così identificato:
Comune di Carrù, Foglio 30, mappale 358 sub.3, Categoria A/4, Vani 6,00, Superficie Catastale mq. 181,00, Rendita Catastale di € 247,90.

C) ATTI DI PROVENIENZA

1) ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE.

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

a) Con Atto Rogito Notaio ORSI del 05/02/2009, Rep. 5.546, Raccolta 1.457, i Sig.ri
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NATO A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX IL
XXXXXXXXX, N.C.F.:XXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A
XXXXXXX IL XXXXXXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Coniugi, acquistavano,
per la quota di ½ ciascuno dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a XXXXXXXX il
XXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il fabbricato, i cui identificativi originari erano
i seguenti: Catasto Terreni: Foglio 30, mappale 358 sub.2, 374 (ex 357 diventato poi 397) e 360
(fabbricato rurale, già mappale 247 parte, diventato poi 396). Catasto Fabbricati: Foglio 30,
mappale 358 sub.2, graffato alle particelle 396 e 397

Attualmente il bene è così censito:

- CATASTO TERRENI : Foglio 30, mappale 358 (formato dalle particelle 358 + ex mappale 396 + ex mappale 397)
- CATASTO FABBRICATI: Foglio 30, mappale 358 sub.3

b) Con Atto di Accettazione Tacita di Eredità della Sig.ra XXXXXXXX (XXXXXXXXXX) nata in
XXXXXXX il XXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, deceduta il 26/07/2005, Repertorio
4134/636 del 22/12/2006, trascritto il 16/01/2007, Registro Particolare n.401, Registro Generale
n. 487, LA SIGNORA XXXXXXXXXXXXXXXX HA ACCETTATO TACITAMENTE L'EREDITA'
DI XXXXXXXXXXXXXXXX (O XXXXXXXXXXXX), NATA A XXXXXXXXXXXX IL
XXXXXXXXXXXXXXXXX E DECEDUTA VEDOVA E SENZA TESTAMENTO A
XXXXXXXXXXXXX LUOGO DEL SUO ULTIMO DOMICILIO, IL XX XXXXX XXXX
(DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA A MONDOVI' IL XXXXXXXX AL N.23
VOL.1352 ED IVI TRASCRITTA IL XXXXXXXX AI NN.5995/7927), la Signora XXXXXXXX
XXXXXXXXX diventava proprietaria per intero dei beni descritti al punto a).

c) Con Denuncia di Successione della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (o XXXXXXXXXXXXXXXX) nata
in XXXXXXXXXXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX deceduta il XXXXXXXX, Successione n.XX
Volume n.1.352, registrata a Mondovì in data 04/08/2006, ivi trascritta in data 21/08/2006 ai
numeri 5995 di Registro Particolare e 7927 di Registro Generale, la Signora XXXXXXXX
XXXXXXXXX diventava proprietaria per intero dei beni descritti al punto a).

d) Con Denuncia di Successione del Sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX, N.C.F.: , le Signore XXXXXXXXXXXXX (o XXXXXXXXXXXXX) nata in XXXXXX il XXXXXXXX N.C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente moglie e figlia del Sig. XXXXXXXX, diventavano eredi e quindi proprietarie per ½ ciascuno dei beni descritti al punto B) e cioè dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Trattasi della Successione del 17/05/1991, n.54, Volume n. 1.167 registrata a Mondovì in data 11/02/1992 ed ivi trascritta in data 14/02/1992, Registro Particolare n.1.360 e Registro Generale n. 1.444.

e) Al Sig. XXXXXXXX detto bene era a sua volta pervenuto in forza di atto di compravendita Rogito Notaio Prato di Fossano del 28/06/1973, Rep.28.928, Raccolta 15.086, Registrato a Fossano il 16/07/1973 al n. 600, Volume 121 e Trascritto a Mondovì in data 27/07/1973, Registro Particolare n. 3.796 e Registro Generale n. 4.410.

2) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

a) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Notaio ORSI Carla, Rep. 5547/1458 del 05/02/2009, Iscritta a MONDOVI' il 11/02/2009 Reg. Gen. 864 - Reg. Part. 98, Capitale € 79.800,00 - Importo: € 159.600,00, A favore di BANCA XXXXXXXXXXXX. – Domicilio Ipotecario eletto a XXXXXXXXXXX XXX – Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NATO A IL XXXXXXXXXXXXXXXX,
N.C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXXXXXX IL XXXX, N.C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Coniugi, per la quota del diritto di piena proprietà pari ad ½ ciascuno.

BENI GRAVATI DA IPOTECA:

Catasto Fabbricati – Comune di Carrù:

Foglio 30 Particella 358 Subalterno 2 - Foglio 30 Particella 396 – Foglio 30 Particella 397

(oggi identificato come Foglio 30 mappale 358 sub.3)

Catasto Terreni – Comune di Carrù:

Foglio 30 Particella 358 Subalterno 2

Foglio 30 Particella 374

Foglio 30 Particella 357 (frazioneto e diventato poi 374 in parte)

Foglio 30 Particella 360

Sulla nota di trascrizione dell'ipoteca è riportato quanto segue:

" LA BANCA XXXXXXXXXXXXXXXX, DI SEGUITO SEMPLICEMENTE DENOMINATA BANCA MUTUANTE, HA CONSENTITO DI MUTUARE AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1.9.1993 N.385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA) AI SIGNORI BENDHIBA ABDENNABI E SOUIRHI HAYET DI SEGUITO SEMPLICEMENTE DENOMINATA PARTE MUTUATARIA, CHE HA ACCETTATO COL VINCOLO DELLA SOLIDARIETA' E DELLA INDIVISIBILITA' PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, LA SOMMA DI EURO 79.800,00, ALL'INTERESSE DEL 5,12%, RIMBORSABILE IN ANNI 30, CON ISCRIZIONE IPOTECARIA PER EURO 159.600,00 SULLA PORZIONE IMMOBILIARE DI CUI AL QUADRO "B" DI DETTA NOTA, FACENTE PARTE DI FABBRICATO CHE RISULTA ERETTO SU AREA RIPORTATA AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 30, MAPPALE 358 - ENTE URBANO DI ARE 1.70. * LE PARTI CONTRAENTI HANNO CONVENUTO CHE IL TASSO DI INTERESSE PREVISTO ALL'ART.1 DELL'ISCRIVENDO MUTUO RIMANGA INVARIATO PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO. LA PARTE MUTUATARIA PROVVEDERA' INOLTRE A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DI CUI AGLI ARTT. N.1 E N.2 DEL CAPITOLATO ALLEGATO ALLE DATE E CON LE MODALITA' IVI PREVISTE DETERMINATI ALLO STESSO TASSO SOPRA PATTUITO. DALLO STESSO PIANO DI AMMORTAMENTO RISULTA ANCHE IL CAPITALE RESIDUO CHE VIENE A DETERMINARSI MESE PER MESE A SEGUITO DELL'AMMORTAMENTO. LE RATE MENSILI COMPRENDERANNO OLTRE ALLA QUOTA DI CAPITALE RISPETTIVAMENTE INDICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO, GLI INTERESSI AL TASSO SOPRA PREVISTO. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA E A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE. SU TALI INTERESSI NON E' AMMESSA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA VIENE STABILITO NELLA MISURA DEL 7,80% (SETTE VIRGOLA OTTANTA PER CENTO) ANNUO. * AGLI EFFETTI DELL'ART.39 COMMA 1 DEL CITATO D.LGS. 1.9.1993 N.385, LA BANCA MUTUANTE ELEGGE DOMICILIO NELLA PROPRIA SEDE IN SIENA, PIAZZA SALIMBENI 3 E LA PARTE MUTUATARIA A TUTTI GLI EFFETTI GIUDIZIARI ED ESECUTIVI, LO ELEGGE PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NELL'ISCRIVENDO ATTO ED IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI CARRU'. * L'ISCRIVENDO ATTO BENEFICIA DELLE AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI FISCALI PREVISTE DAL D.P.R. 29.9.1973 N.601 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI."

b) ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Uff. Giud. Unep Presso Tribunale di Cuneo, Rep. 935 del 07/04/2023, Trascritto in data 05/05/2023,
Reg. Part. 2977, Reg. Gen. 3552

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX., con sede in XXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXX,

Contro XXXXXXXXXXXX NATO A XXXXXXXX IL XXXX,N.C.F.:XXXXXXXXXX E

XXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXX IL XXXXX, N.C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXX, Coniugi,
per la quota del diritto di piena proprietà pari ad ½ ciascuno.

Beni Pignorati:

Comune B841 - CARRU' (CN) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana

-Foglio 30 Particella 358 Subalterno 2- Sezione urbana

-Foglio 30 Particella 396

-Foglio 30 Particella 397

A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4,5 vani Indirizzo

VIA LANGHE N. civico 124 Piano 1 T

Sulla nota di trascrizione del pignoramento è riportato quanto segue:

“SI PRECISA QUANTO SEGUE:- L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI DELLA
PRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A
TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER
LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER **EURO 100.622.32** OLTRE INTERESSI E SPESE FINO
AL SODDISFO.- OMISSIS....

3) CRONISTORIA CATASTALE:

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

CATASTO TERRENI:

1) ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a Mondovì il 21/11/1906 risulta essere proprietario per intero fino al
22/03/1979 del mappale identificato come 247 (Fabbricato Rurale di mq. 379,00), appartenente al
Foglio 30 del Comune di Carrù

2) Con atto Rogito Notaio Pittaluga del 22/03/1979, Rep. 55667/5325, Reg. a Mondovì il 10/04/1979 al
n. 1109, il Sig. XXXXXXXXXXXX vende alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX i seguenti beni :
- Comune di Carrù Foglio 30 mappale 247 (ex 247/a – Fabbricato Rurale), Mq. 9,00
- Comune di Carrù Foglio 30 mappale 358 sub.1 (ex 247/c/1 – Fabbricato Rurale)
- Comune di Carrù Foglio 30 mappale 359 (ex 247/d – Fabbricato Rurale), mq. 62,00

3) Variazione d'ufficio del 27/01/1981, in atti dal 30/06/1984, Var. n. 19783, con la quale sono stati variati e creati i seguenti identificativi:

- Mappale 247 variato da mq. 379,00 a mq. 9,00 – Fabbricato Rurale
- Mappale 357 creato di mq. 18,00 – Fabbricato Rurale
- Mappale 358 creato di mq. 170,00 - Fabbricato Rurale – variato in Fabbricato Rurale Diviso in Subalterni, creando gli identificativi 358 sub.1 Porzione di F.R. e 358 sub.2 Porzione di F.R.
- Mappale 359 creato di mq. 62,00 – Fabbricato Rurale
- Mappale 360 creato di mq. 120,00 – Fabbricato Rurale

4) Variazione del 31/12/1989, Tipo Mappale n. 77490 in atti dal 08/01/2002 (n. 2854.1/1989), con la quale la superficie del mappale 247 è passata da mq. 9,00 a mq. 522,00, perchè sono stati soppressi i seguenti immobili ed uniti al mappale 247, che passa da Fabbricato Rurale ad Ente Urbano, i quali appartengono ad un'altra proprietà :

- Foglio 30 mappale 300 di mq. 381,00 - Soppresso
- Foglio 30 mappale 358 sub.1 - Soppresso
- Foglio 30 mappale 359 di mq. 62,00 - Soppresso
- Foglio 30 mappale 365 di mq. 70,00 - Soppresso

Contestualmente si è variato il mappale 358 intero, il quale è passato da fabbricato rurale diviso in subalterni a fabbricato promiscuo, perchè l'identificativo 358 sub.1 (di proprietà di terzi) è stato scaricato a Partita 1 e fa parte di un immobile al Catasto Fabbricati, non oggetto di pignoramento. La stessa variazione ha contemplato la mutazione del mappale 358 sub.2 (ancora in capo al Sig. XXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXXXX), il quale passa da Porzione di Fabbricato Rurale a Porzione Rurale di Fabbricato Promiscuo

5) Con Denuncia di Successione del Sig. XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX, il XXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, le Signore XXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXX il XXXXXXXXXXXX, N.C.F.:XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente moglie e figlia del Sig. XXXXXXXX, diventavano eredi e quindi proprietarie per ½ ciascuno dei beni qui di seguito descritti:

- Catasto Terreni: Foglio 30, mappale 358 sub.2, mappale 357 (diventato poi mappale 374) e mappale 360 (fabbricato rurale, già mappale 247 parte, diventato poi 396).

Trattasi della Successione del 17/05/1991, n.54, Volume n. 1.167 registrata a Mondovì in data 11/02/1992 ed ivi trascritta in data 14/02/1992, Registro Particolare n.1.360 e Registro Generale n. 1.444.

- 6) Con Tipo di Frazionamento n. 63528 del 15/03/2001 si sono sopresse le particelle 357 e 362 del Foglio 30 del Comune di Carrù e si sono creati gli identificativi 372,373,374, e 375. La porzione 374 è un Fabbricato RURALE di mq. 14,00, intestato alle seguenti Signore:
- XXXXXXXXXXXX nata in XXXXX il XXXXX, N.C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente moglie e figlia del Sig. XXXXXXXXXXXX, proprietarie per ½ ciascuno.

- 7) Variazione d'ufficio del 15/03/2001, Pratica n. 86651, con la quale si sono variati i seguenti identificativi:

- Comune di Carrù, Foglio 30 mappale 374 e mappale 375.

Il mappale 374 è intestato alle signore:

- XXXXXXXXXXXX nata in XXXXX il XXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente moglie e figlia del Sig. XXXXXXXXXXXX, proprietarie per ½ ciascuno.

- 8) Con Denuncia di Successione della Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXX, deceduta il XXXX, Successione n.23, Volume n.1.352, registrata a Mondovì in data 04/08/2006, ivi trascritta in data 21/08/2006 ai numeri 5995 di Registro Particolare e 7927 di Registro Generale, la Signora XXXXXXXXXXXX diventava proprietaria per intero dei beni qui sotto elencati:

- Catasto Terreni: Foglio 30, mappale 358 sub.2 (Porz. Rur. Di Fabb.Promiscuo), mappale 360 di mq. 120,00 (Fabbricato RURALE) e mappale 374 di mq. 14,00 (Fabbricato RURALE)

- 9) Tipo Mappale del 13/09/2006, Pratica n. CN0181922 sono stati soppressi i mappali 358 sub.2 (Porzione rurale di fabbricato promiscuo), 374 e 360, entrambi con qualità Fabbricato RURALE e si sono costituite le particelle : 358 (Ente Urbano che ha assorbito anche il mappale 358 sub.2, avente una superficie pari a mq. 170,00. Si è creata la particella 396 (ex 360), Ente Urbano di mq. 120,00 e l'identificativo 397 (ex 374) di mq. 14,00

CATASTO FABBRICATI:

- 10) Con pratica di accatastamento per nuova costruzione n. CN0207769 del 04/10/2006 si è costituita al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare individuata come mappale 358 sub.2 graffata alle particelle 396 e 397, immobile di categoria A/4 di classe 4, vani 4,5, rendita catastale di €. 185,92, piani terreno e primo. La proprietà era in capo alla Sig.ra XXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/1.

11) Con Atto di Accettazione Tacita di Eredità della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, deceduta il XXXXXX, Repertorio 4134/636 del 22/12/2006, trascritto il 16/01/2007, Registro Particolare n.401, registro Generale n. 487, LA SIGNORA XXXXXXXXXXXX HA ACCETTATO TACITAMENTE L'EREDITA' DI XXXXXANTARES XXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXX IL XXXXXXXX E DECEDUTA VEDOVA E SENZA TESTAMENTO A MONDOVI', LUOGO DEL SUO ULTIMO DOMICILIO, IL 26 LUGLIO 2005 (DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA A MONDOVI' IL 4 AGOSTO 2006 AL N.23 VOL.1352 ED IVI TRASCRITTA IL 21 AGOSTO 2006 AI NN.5995/7927).

12) Con Atto Rogito Notaio ORSI del 05/02/2009, Rep. 5.546, Raccolta 1.457, i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX NATO A XXXXXXXX IL XXXX, N.C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXXXXXX IL XXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, Coniugi, acquistavano, per la quota di ½ ciascuno dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXX il XXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX il fabbricato, i cui identificativi originari erano i seguenti: Catasto Terreni: Foglio 30, mappale 358 sub.2, 374 (ex 357 diventato poi 397) e 360 (fabbricato rurale, già mappale 247 parte, diventato poi 396). Catasto Fabbricati: Foglio 30, mappale 358 sub.2, graffato alle particelle 396 e 397.

13) Con pratica di variazione del 09/11/2015, l'Ufficio ha inserito i dati in visura della superficie.

VARIAZIONI CATASTALI EFFETTUATE E SITUAZIONE ATTUALE

CATASTO TERRENI :

14) Lo Scrivente ha prodotto pratica di Tipo Mappale n. CN0091544 del 28/07/2023, con la quale si è variata la superficie della particella 358 che passa da mq. 170,00 a mq. 304,00 poichè ad essa sono stati accorpati i mappali 396 (Ente Urbano di mq. 120,00) e 397 (Ente Urbano di mq. 14,00). Gli identificativi 396 e 397 sono quindi stati soppressi ed uniti alla particella 358. Tale operazione è stata effettuata perchè la ditta catastale era la medesima e per correggere gli errori di campitura della mappa.

N.B.: SI PRECISA CHE SULL'ELABORATO ALLEGATO ALLA SUDETTA PERIZIA E CIOE' SULLA PLANIMETRIA CHE INDIVIDUA LA SERVITU' DI PASSAGGIO SUL MAPPALE 358 A FAVORE DELLA PARTICELLA 299, E' STATA EVIDENZIATA CON COLORAZIONE GIALLA UNA PARTE DELL'IDENTIFICATIVO 358, POICHE' DI FATTO, TALE PORZIONE E' RICOMPRESA NELL'UNITA' IMMOBILIARE 247 SUB.9 DEL CATASTO FABBRICATI, DI PROPRIETA' DI TERZI, ESTRANEI AL PRESENTE

PROVVEDIMENTO CAUTELATIVO. POICHE'L'IDENTIFICATIVO 247 NON E' OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE, LO SCRIVENTE RITIENE DI SEGNALARE LA DISCREPANZA RILEVATA A CATASTO TERRENI E PRECISA CHE NON E' STATO ESEGUITO IL TIPO DI FRAZIONAMENTO DELL'ENTE URBANO 358 IN QUANTO A CATASTO FABBRICATI E' GIA' IDENTIFICATO COME 247 SUB.9 ED E' POSSEDUTO DA SOGGETTI TERZI. SARA' CURA DEL SOGGETTO ACQUIRENTE, PREVIO ACCORDI CON I PROPRIETARI CONFINANTI, (PROPRIETARI DEL MAPPALE 247 SUB.9), NEL CASO IN CUI LO RITENESSERO OPPORTUNO, PROVVEDERE ALLA RIDEFINIZIONE DELLE RISPETTIVE PARTICELLE A CATASTO TERRENI E PROCEDERE QUINDI ALLA REDAZIONE DEL TIPO DI FRAZIONAMENTO ED ALLA DISTRIBUZIONE DEI RISPETTIVI COSTI, COMPUTATI IN €. 2.500,00,CIRCA COMPRESIVI DI SPESE VIVE, CASSA DI PREVIDENZA ED I.V.A.

CATASTO FABBRICATI :

15)Lo Scrivente ha prodotto pratica di Variazione Catastale n. CN0107280 del 15/09/2023 per ampliamento e divesra distribuzione degli spazi interni, con la quale veniva soppresso l'identificativo 358 sub.2 graffato ai mappali 396 e 397 ed è stato costituito l'identificativo 358 sub.3, A/4 di classe 4 di vani 6,00, Superficie Catastale pari a mq. 181,00, Rendita Catastale pari ad €. 247,90. La suddetta variazione ha determinato la presentazione della planimetria catastale in modo da renderla perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi.

N.B.: SI PRECISA CHE IL SOTTOSCRITTO HA PROVVEDUTO AD EFFETTUARE LA VARIAZIONE CATASTALE SOPRA INDICATA, PREVIO DELUCIDAZIONI RICHIESTE AL PERSONALE TECNICO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - SEZIONE TERRITORIO (CATASTO FABBRICATI), IN APPUNTAMENTO DEL 11/09/2023 E RIPORTA QUANTO SEGUE:

A) A PIANO TERRA, NEL LOCALE INDICATO COME CUCINA SULLA PLANIMETRIA CATASTALE, DI FATTO, IN LOCO E' PRESENTE UNA CUCINA, MA DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO, AD OGGI, NON SONO SODDISFATTI I REQUISITI IGIENICO SANITARI PREVISTI DAL D.M. DEL 05/07/1975, OVVERO, NON E' PRESENTE UN'ALTEZZA NETTA MEDIA MINIMA INTERNA PARI A MT. 2,70 E NON SONO SODDISFATTI I RAPPORTI AERO ILLUMINANTI MINIMI, CIOE', LA SUPERFICIE FINESTRATA DEL LOCALE NON E' PARI ALMENO AD

1/8 DI QUELLA PAVIMENTATA. PER TANTO, IL SOTTOSCRITTO HA CHIESTO ALL'UFFICIO COME COMPORTARSI NEL CASO SPECIFICO E GLI E' STATO DETTO DI ATTRIBUIRE SULLA PLANIMETRIA CATASTALE LA DESTINAZIONE EFFETTIVAMENTE PRESENTE IN SITO.

B) LA STESSA CONSIDERAZIONE VALE PER IL LOCALE AL PIANO PRIMO, INTERPOSTO TRA LA CAMERA A NORD ED IL SOGGIORNO ESPOSTO A SUD. DETTO VANO, DI FATTO E' UTILIZZATO COME CAMERA, MA DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO NON PUO'ESSERE ADIBITO A LOCALE ABITATIVO POICHE' SPROVVISTO DI FINESTRE E QUINDI NON RISPETTA I REQUISITI IGIENICO AERO ILLUMINANTI. TALE AMBIENTE, SOTTO IL PROFILO URBANISTICO PUO' ESSERE CONSIDERATO COME RIPOSTIGLIO.

PER TANTO, LO SCRIVENTE DICHIARA CHE ESISTE CORRISPONDENZA TRA L'UTILIZZO DEI VANI IN LOCO E LA SCHEDA CATASTALE, MA DI FATTO NON ESISTE CORRISPONDENZA TRA LA SITUAZIONE URBANISTICA E QUELLA CATASTALE.

4) PESI, VINCOLI E GRAVAMI.

a) Contratti di locazione.

Dalle verifiche condotte presso l'Ufficio Dell'Agenzia Delle Entrate, sezione di Mondovì in data 07/08/2023, lo Scrivente non ha rilevato alcun contratto di affitto in essere sull'immobile o su parte di esso, come risulta dalla documentazione allegata alla presente perizia. Per tanto il fabbricato si ritiene libero da locazioni.

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

Durante il sopralluogo esperito in sito, lo Scrivente ha rilevato la presenza di una servitù di passaggio individuata su una porzione del cortile legato al fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare (ex mappale 396 oggi inglobato nella particella 358), a favore della particella 299, servitù posta sul lato sud del cortile, precisamente in aderenza al muro del fabbricato.

Tale diritto non è stato rilevato negli atti di provenienza pertinenti al fabbricato da valutare, ma la situazione in loco dimostra la presenza di un muretto di recinzione posto sulla linea di confine tra le particelle 358 e 299, con accesso pedonale e carraio praticabili, passando sul cortile sopra indicato, il tutto come riprodotto sulla planimetria allegata alla presente relazione, la quale individua l'area

oggetto di servitù con colorazione rosso tratteggiato.

Inoltre, il fabbricato da valutare ha in proprietà esclusiva un cortile attiguo al lato nord dell'immobile (ex mappale 397). Secondo il parere del Sottoscritto, probabilmente, detta pertinenza, ad oggi è raggiungibile solo ed esclusivamente transitando a piedi sul mappale 247 sub.7 (C.F.) e sulla particella 372 (C.T.), poiché non esistono porte di accesso a piano terra della costruzione che consentano l'accesso diretto al cortile pertinenziale sopra indicato. Anche in questo caso non sono stati reperiti atti che regolamentino un eventuale diritto di passaggio esercitato, eventualmente su proprietà di terzi.

c) Imposte pregresse da versare al Comune di Carrù.

Si segnala che il Sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tributi del Comune di Carrù ed ha preso atto che esistono dei tributi personali non ancora regolarizzati, per un importo complessivo pari ad €.

1.367,75 , riferiti all'unità immobiliare identificata come mappale 358 sub.2 oggi 358 sub.3.

Le pendenze che si sono riscontrate sono le seguenti:

- 1) €. 305,63 – TARES ANNO 2013
- 2) €. 350,58 – TARES ANNO 2014
- 3) €. 231,18 – TARI ANNO 2015
- 4) €. 235,18 – TARI ANNO 2016
- 5) €. 245,18 – TARI ANNO 2017

d) Possesso attuale ed uso.

Il Sottoscritto C.T.U. precisa che alla data del Sopralluogo l'immobile era abitato dalla Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX**, Soggetto Esecutato , dai Suoi due Figli Minorenni e dal Suo attuale compagno.

Per tanto, ad oggi il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta in pieno possesso di uno dei Soggetti Esecutati ed abitato dallo stesso insieme ad alcuni dei Suoi congiunti .

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO

Il bene oggetto della presente valutazione insiste sul Foglio 30 del Comune di Carrù, mappale 358. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, a cui sono legate due porzioni di cortile pertinenziale esclusivo, rispettivamente sui lati nord e sud dell'immobile.

L'accesso alla proprietà avviene per mezzo di una strada privata che, partendo da un innesto con la Strada Provinciale S.P. 9, conosciuta anche come "Via Langhe", insiste sui mappali 244 e 247, fino ad arrivare all'identificativo 358 oggetto di perizia. Non si riscontra la presenza di recinzioni particolari, se non solo ed esclusivamente quella che separa il mappale 358 dalla particella 299.

Le coerenze del bene oggetto di valutazione sono le seguenti:

- Catasto Terreni : La particella 358 confina a Nord con il mappale 372, ad Est con il mappale 299, a Sud con il canale irriguo "La Piozza" e ad Ovest con l'identificativo 247.
- Catasto Fabbricati: L'unità immobiliare 358 sub.3 confina: a Nord con il mappale 372, ad Est con l'identificativo 299 sub.1 (proprietà di Terzi), a Sud con il canale irriguo "La Piozza" e ad Ovest con l'identificativo 247 sub.7 (cortile comune di altra ditta) e mappale 247 sub.9.
- Trattasi di un fabbricato posto in aderenza a due corpi di fabbrica e precisamente ad ovest è presente l'edificio identificato come mappale 247 e ad est l'immobile individuato come 299.
- I confini in loco sono parzialmente desumibili in quanto ad Est è presente una recinzione e la facciata è in aderenza ad un fabbricato in proprietà di terzi, a Sud la proprietà è delimitata dalla presenza del canale irriguo "La Piozza", ad Ovest la facciata è in aderenza ed il confine del cortile è facilmente ricostruibile, mentre a Nord non vi sono elementi che materializzano fisicamente il limite della pertinenza ma è facilmente ricostruibile in loco il confine di proprietà.

CARATTERISTICHE SOMMARIE DEL BENE

- Il fabbricato individuato come mappale 358 sub.3 (ex 358 sub.2 graffato con gli identificativi 396 e 397) è libero su due lati, nello specifico i fronti nord e sud. Esso si sviluppa su due piani fuori terra, presenta una pianta quasi rettangolare e risulta essere costituito da struttura portante in muratura, caratterizzata da mattoni pieni e pietre, tetto in legno con manto di copertura in coppi avente una tipologia "a capanna". L'immobile risulta così disposto:
 - A piano terra è presente un **locale utilizzato come cucina ma urbanisticamente riconducibile a locale di sgombero**, una cantina, un portico anteposto davanti ai due locali sopra indicati ed un ingresso ricavato tamponando una porzione del porticato.
 - A piano primo: una camera, **un locale utilizzato come camera ma urbanisticamente riconducibile a ripostiglio**, un soggiorno, un disimpegno ed un bagno. I due piani di fabbricato sono tra loro comunicanti per mezzo di una scala in c.a., rivestita da elementi in granito.
 - Gli orizzontamenti dell'unità immobiliare si compongono di volte a botte al piano terra. Al piano primo, nel soggiorno, nella camera e nel bagno, il solaio è in latero cemento, mentre nel disimpegno

è presente un soffitto composto da una struttura lignea, formata da travetti in legno sui quali è stato affisso un assito dello stesso materiale.

Le pareti divisorie tra i vari ambienti sono in muratura portante a piano terra, mentre a piano primo sono in laterizio.

I serramenti esterni sono in legno, di colore bianco al piano terra, dotati di vetri doppi, mentre al piano primo sono sempre dello stesso materiale, tinta legno, forniti di vetrocamera. A protezione della porta finestra presente nel soggiorno e della finestra della camera a piano primo sono state apposte delle persiane in legno di colore verde. I serramenti interni sono realizzati in legno o legno tamburato. I pavimenti del locale utilizzato come cucina a piano terra e del soggiorno, della camera, del vano utilizzato come camera, del bagno e del disimpegno a piano primo, si compongono di piastrelle in grès o grès porcellanato di colore grigio chiaro tendente al bianco, mentre la pavimentazione della cantina è caratterizzata da mattonelle in cotto. Il pavimento del porticato esterno è formato da un battuto in cls.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, mentre, per quanto riguarda l'impianto termico, si precisa che al piano primo sono presenti dei radiatori in acciaio ed esiste quindi una predisposizione per un impianto di riscaldamento, ma al momento attuale, il calore, viene generato da tre stufe a legna, di cui, una posizionata nel soggiorno, una nel disimpegno ed una nella cucina a piano terra. Si ravvisa la presenza di un boiler a gas per la predisposizione di acqua calda.

La parete esterna esposta a sud risulta in parte soltanto intonacata con malta cementizia, mentre per un'altra porzione è sia intonacata che tinteggiata, mediante tinta di colore bianco. La parete esterna esposta a nord risulta completamente intonacata e tinteggiata di bianco. Il cortile pertinenziale a sud è in parte adibito ad orto per la porzione posizionata in accolto al canale irriguo "La Piozza", mentre la zona attigua e più vicina alla costruzione è caratterizzata da terra battuta e ghiaia in quanto su tale area viene esercitata una servitù di passaggio a favore del fabbricato adiacente, identificato come mappale 299. L'area pertinenziale esposta a nord è formata da un piccolo cordolo in cls e da terreno incolto.

In linea generale il fabbricato necessiterebbe di un intervento sostanziale di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo pesanti. In alcune aree delle pareti esterne si evidenzia un deterioramento della tinteggiatura, mentre sotto il porticato, in alcune zone si nota il distacco dell'intonaco.

La cantina a piano terra presenta tracce di umidità da risalita evidenti sulla muratura che potrebbero aver favorito il distacco parziale dell'intonaco su alcune parti delle pareti e della volta. Anche la pavimentazione costituita da mattonelle in cotto semplicemente appoggiate su un battuto di terra o sabbia potrebbe agevolare l'azione dell'umidità in quanto non è presente un'intercapedine che consenta un ricircolo dell'aria e non si rileva una chiusura ermetica delle linee di fuga tra le piastrelle.

Nell'ingresso e nel locale usato come cucina si evidenziano alcune sfioriture della tinteggiatura e dell'intonaco, probabilmente provocate da umidità da risalita e dai serramenti che paiono non adeguatamente performanti alle esigenze ed ai requisiti attuali.

In alcuni punti dei solai del soggiorno, della camera e del bagno si evidenziano macchie di colore nero che ravvisano la presenza di umidità e che potrebbero essere generate, presumibilmente, da serramenti esterni poco performanti e da un non corretto funzionamento dell'impianto di riscaldamento. In questo caso, le stufe a legna impiegate per riscaldare gli ambienti, magari sono usate in modo non propriamente corretto e i radiatori presenti nei singoli vani non sono usufruiti. La classe energetica dell'immobile è "G" e identifica un immobile ad elevato consumo energetico.

In linea generale si rileva che il fabbricato a piano terra non presenta un buono stato di conservazione, mentre a piano primo, si evince una discreta situazione conservativa, nonostante sia presente un impianto di riscaldamento usato in modo improprio.

Lo Scrivente ipotizza che nel tempo siano stati fatti interventi circostanziati ed in modo molto superficiale e sporadico.

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

Potrebbe essere utile una "ripassatura" del manto di copertura, con sostituzione dei coppi ammalorati e rimpiazzo dei listelli lignei non più idonei. Contestualmente, potrebbe essere ipotizzabile effettuare un intervento puntuale di ammodernamento dello stabile in merito al risparmio energetico ed agli impianti tecnologici, inserendo un adeguato generatore di calore, ripristinando il funzionamento dei radiatori, effettuando un risanamento dei pavimenti a piano terra con la realizzazione di un'intercapedine aerata. Contemporaneamente, sarebbe opportuno predisporre la sostituzione dei serramenti esterni attuali con dei nuovi infissi maggiormente performanti.

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

SITUAZIONE URBANISTICA – EDIZILIZIA. PIANO REGOLATORE E TITOLI ABILITATIVI.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile oggetto di perizia è ricompreso in area produttiva agricola, meglio conosciuta come "Area E" e la normativa di riferimento è da reperirsi nell'artt. 7.1, 7.2, 7.4, 7.15 (Fabbricati con destinazione d'uso extraagricola) e 8.3 delle N.T.A. attualmente vigenti.

Durante l'attività di ricerca dei titoli abilitativi pertinenti al fabbricato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrù, lo Scrivente non ha reperito alcun provvedimento edilizio o titolo abilitativo che riguardasse l'immobile. Trattasi di un fabbricato costruito in data antecedente al 01/09/1967, già presente sulle mappe di impianto, che risalgono a fine '800 primi del '900 e che, come riportato

sull'atto di acquisto, non è stato interessato da variazioni edilizie che comportassero la richiesta di un provvedimento urbanistico. L'unico elaborato che si è trovato è stata la planimetria catastale che si riferisce al primo accatastamento e lo Scrivente ha redatto il confronto tra la situazione in loco e quella della vecchia planimetria catastale prendendo quest'ultima come "stato autorizzato."

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE PER I SINGOLI BENI E POSSIBILITA' DI SANATORIA.

Effettuando la comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale riferita al primo accatastamento, si evince che esistono delle difformità edilizie. Qui di seguito si riportano le anomalie riscontrate ed i relativi costi per effettuare la sanatoria:

- a) **Piano Terra:** Si riscontra la realizzazione di un ingresso all'interno del porticato, compartimentando quindi una porzione di questo accessorio per mezzo di un tramezzo e di una porta prospiciente sul porticato e di un serramento che si affaccia sul cortile pertinenziale esposto a sud.
- b) Lievi incrementi delle nicchie nel porticato. Si apprezza una lieve diminuzione dello spessore della muratura presente in una zona circostanziata del porticato con contestuale incremento della profondità di una nicchia.
- c) Conversione del locale di sgombero in cucina. Analizzando lo stato dei luoghi si evince che il locale identificato sulla vecchia scheda catastale come locale di sgombero oggi è adibito a cucina. Si precisa però che, in seno a quanto previsto dal D.M. del 05/07/1975 il suddetto locale non soddisfa i requisiti igienico sanitari in quanto non ha un'altezza interna media pari a mt. 2,70 e la superficie finestrata non è almeno pari ad 1/8 di quella pavimentata. Per tanto, risulta che ad oggi si sta effettuando un uso improprio del locale e che per renderlo utilizzabile ai fini abitativi occorrerebbe aumentare l'altezza interna ed ampliare le dimensioni delle finestre esterne. Mentre quest'ultima operazione sarebbe tecnicamente fattibile, per quanto concerne l'aumento dell'altezza netta interna risulterebbe di difficile realizzazione poiché comporterebbe abbassare il pavimento interno del locale, creando delle scale o delle rampe di accesso al vano .
- d) **Piano Primo:** Apertura di una porta finestra sul prospetto nord nel disimpegno
- e) Occlusione di due porte interne e contestuale apertura di due porte interne su una porzione diversa della muratura
- f) Conversione del locale indicato come cucina sulla planimetria catastale in soggiorno
- g) Realizzazione di un bagno al posto di un disimpegno con contestuale modifica della finestra presente sul prospetto sud
- h) Lieve diversità della posizione del balcone a piano primo

i) Analizzando lo stato dei luoghi si evince che il locale identificato sulla vecchia scheda catastale come camera ed oggi utilizzato sempre come camera, di fatto è usato in modo improprio, perchè privo di aperture dirette verso l'esterno.

Secondo quanto previsto dal D.M. del 05/07/1975 il suddetto locale non soddisfa i requisiti igienico sanitari poichè la superficie finestrata dovrebbe essere almeno pari ad 1/8 di quella pavimentata. Per tanto, risulta che ad oggi si sta effettuando un uso improprio del locale e nello stato attuale, l'unica destinazione d'uso ammessa è ripostiglio.

VALUTAZIONE NELL'ESPLETAMENTO DI UNA PRATICA DI SANATORIA.

Il Sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Ripartizione Urbanistica del Comune di Carrù e si è rapportato con il personale tecnico preposto al fine di poter comprendere se fosse necessario predisporre una pratica di sanatoria e, in caso affermativo, poter regolarizzare le difformità e quantificarne gli eventuali costi.

Dal confronto avvenuto è emerso quanto segue:

- 1) Il fabbricato in oggetto necessita di pratica di S.C.I.A. sanatoria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e precisamente secondo quanto riportato dai commi 4 e 6 del suddetto articolo che citano testualmente:

“Comma 4: Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.”

“Comma 6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.”

Preso atto della situazione in essere, si ritiene di presentare una pratica unica di sanatoria, ma di ipotizzare una sanzione che si riferisce a due tipi di abusi. In primo luogo, si presume di calcolare una sanzione inerente la demolizione e la realizzazione di nuovi tramezzi interni, la traslazione e l'apertura di nuove aperture esterne ed un'oblazione che prevede il cambio di destinazione d'uso, relativo alla costruzione dell'ingresso a piano terra, dove si è occupata una porzione di portico.

- 2) Nel caso di specie è necessario produrre un elaborato, il quale, come “Stato Autorizzato” riporti la situazione raffigurata sulla planimetria catastale del primo accatastamento, con la accortezza però di indicare al Piano Terra, nell'attuale vano usato come cucina la dicitura “Locale Di Sgombero” e per il

- Piano Primo, nel locale oggi utilizzato impropriamente come camera, occorre riportare la destinazione di "Ripostiglio", poiché trattasi di ambiente completamente cieco e privo di aperture dirette verso l'esterno.
- 3) Le difformità interne che contemplano la demolizione o la costruzione di tramezzi interni, la realizzazione o lo spostamento di aperture esterne con contestuale diverso posizionamento delle stesse, possono essere sanate in applicazione a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, con il pagamento di una sanzione che va da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00; oppure, predisponendo un computo metrico estimativo, utilizzando il Prezziario della Camera di Commercio di Cuneo. Nel caso di specie, si presume che il pagamento della sanzione non superi la somma di circa € 2.000,00.
- 4) Nello specifico, l'ammontare della sanzione prevista per il cambio di destinazione d'uso è il seguente:

Superficie = mq. 11,00 circa. Altezza Lorda = mt. 2,80 circa.

Volume da sanare = mc. 11,00 x 2,80 = mc.30,80 circa **approssimato a mc. 31,00**

CALCOLO APPROSSIMATIVO DEL VOLUME ESISTENTE:

- Superficie Piano Terra = Cantina (mq. 23,00) + Sgombero (mq. 39,00) = Mq.62,00.

- Volume Piano Terra = Mq. 62,00 x mt. 2,80 (h lorda circa) = mc. 173,60

- Volume Piano Primo = Mq.95,00 x mt. 3,10 (h lorda circa) = mc. 294,50

TOTALE VOLUME ESISTENTE = MC. 173,60 + 294,50 = MC. 468,10 CIRCA

Secondo quanto riportato dal comma 2, Sezione C dell'art. 7.15 delle N.T.A. del Piano Regolatore (Volumi a destinazione d'uso extragricola per i quali non si prescrive il trasferimento) che cita testualmente: *"Le residenze extra-agricole esistenti possono subire ampliamenti una tantum del 20% della volumetria residenziale esistente purché non siano sottoposte ad interventi conservativi di restauro o risanamento, mq. 25 di superficie utile lorda sono comunque ammessi; deve essere rispettata l'altezza massima di ml. 7,50."*

In tale ambito è ammessa anche la ristrutturazione edilizia con ampliamento del 20% della Superficie Utile Lorda Residenziale e quindi, sia che venga utilizzato come parametro la Superficie Utile Lorda o il Volume, l'intervento è sanabile come qui di seguito riportato:

- Totale S.U.L. Esistente = Mq. 62,00 + Mq. 95,00 = Mq. 157,00

S.U.L. Ammissibile = Mq. 157,00 x 0,20 = Mq. 31,40 > di Mq. 11,00 Intervento verificato

Volume Ammissibile = Mc. 468,10 x 0,20 = Mc.93,62 > di Mc. 31,00 Intervento Verificato

Dal punto di vista della sanzione prevista per il cambio di destinazione d'uso si avrebbe all'incirca la seguente somma:

€. 12,39/Mc. di Oneri a mc. x Mc. 31,00 x 2 perché l'intervento eseguito è in sanzione =

€. 12,39 x Mc. 31,00 x 2 = €. 768,18 – Oneri in sanzione per il cambio di destinazione d'uso.

Per il calcolo del costo di costruzione sarebbe necessario effettuare un computo metrico, ma, nel caso specifico, le opere che si contemplano sono la realizzazione di un tramezzo e di una porzione di muratura, la predisposizione di n. 2 porte, la demolizione parziale di un muro, la realizzazione di una parte di pavimento e l'intonaco sulle pareti.

Ipotizzando una spesa massima complessiva di €. 4.500,00, il calcolo della sanzione per il costo di costruzione sarebbe il seguente:

€. 4.500,00 x 0,05 /3 x 2 = €. 150,00 sanzione ipotetica per il costo di costruzione.

SANZIONI IPOTIZZATE PER PREDISPORRE LA SANATORIA:

- a) €. 516,00 x 2 = €. 1.032,00 – Doppio del minimo perché trattasi di opere abusive. Sanzione per opere interne e realizzazione di nuove aperture e loro traslazione
- b) €. 768,18 – Oneri in sanzione per il cambio di destinazione d'uso creando l'ingresso.
- c) €. 150,00 – Sanzione ipotetica per la determinazione del costo di costruzione.

TOTALE SANZIONI PREVISTE = €. 1.950,18, ARROTONDATO PER ECCESSO AD €. 2.500,00

In via ipotetica si presuppone un costo per la prestazione professionale riferita alla presentazione della suddetta **S.C.I.A. in sanatoria pari ad €. 3.000,00, circa, comprensivo di variazione catastale (produzione della nuova planimetria con le destinazioni locali di sgombero e ripostiglio come descritto in precedenza), spese vive, cassa di previdenza ed I.V.A.**

Per tanto, si ritiene in via del tutto indicativa ma non esaustiva, che la somma necessaria per regolarizzare la situazione edilizia sarebbe pari ad €. 3.000,00 + €. 2.500,00 = €. 5.500,00 circa.

- VALUTAZIONE DEL LOTTO

Considerata l'ubicazione del bene immobile in quanto posto a circa 3,5 Km. dal centro di Carrù e a 400,00 mt. circa dal casello autostradale, preso atto che il suddetto edificio risulta essere adiacente a due fabbricati esistenti e di conseguenza libero su due lati, considerato che, sul cortile esposto a sud, pur non essendo trascritta presso gli uffici preposti, esiste di fatto una servitù di passaggio a favore del mappale identificato come 299 e ad esso adiacente, considerato che la costruzione è dotata di due vani che ad oggi non hanno i requisiti abitativi (locale utilizzato come cucina a piano terra e vano impiegato come camera a piano primo), appurato che è necessario esperire pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria con contestuale variazione catastale, ipotizzato che potrebbe essere prodotta e redatta pratica di Tipo di Frazionamento al Catasto Terreni in accordo con la proprietà del mappale 247 adiacente all'immobile oggetto di perizia, preso atto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene e che lo stesso necessiterebbe di un intervento di ristrutturazione, visto lo stato di manutenzione e di conservazione attuali, condotte le debite indagini di mercato presso operatori dedicati al settore immobiliare, valutato l'attuale momento storico della situazione socio economica generale e dell'andamento del mercato immobiliare, considerate le condizioni di alcuni beni simili o affini al cespite da periziare, si ritiene di assegnare al suddetto lotto il presente valore di mercato: €./mq. 420,00 x mq. 181,00 = €.76.020,00. Alla cifra indicata devono essere decurtate le seguenti somme: €. 5.500,00 circa per la redazione della pratica di sanatoria, €. 2.500,00 per l'eventuale redazione della pratica di tipo di frazionamento al Catasto Terreni, previo accordo con il proprietario della particella 247, €. 1.367,75.

Per tanto il valore del bene, effettuate le debite decurtazioni di spesa sarebbe il seguente: €. 76.020,00 – (€. 5.500,00 + €. 2.500,00 + €. 1.367,75) = €. 66.652,00, arrotondato per **eccesso ad €.** **67.000,00 (DICONSI SESSANTASETTEMILA EURO).**

RIEPILOGO.

VALORE /FORMAZIONE FINALE DEL BENE/LOTTO

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

LOTTO UNO:

Diritto Trasferito = Piena Proprietà per 1/1

Descrizione: Lotto residenziale e sue pertinenze

Composizione e consistenza:

- 1) Catasto Fabbricati: Mappale 358 sub.3, A/4 di classe 4, Vani 6,00, Superficie Catastale = mq. 181,00, Rendita Catastale = €. 247,90, Via Langhe n. 124, Piani Terra e Primo composto da: a piano terra: locale usato come cucina, cantina, porticato, ingresso, cortile esclusivo sul lato sud gravato da servitù di passaggio, cortile esclusivo posto a nord. Piano primo: Soggiorno, locale usato come camera, camera, disimpegno, bagno, vano scala comunicante e balcone

Valore proposto in caso di vendita dell'intera proprietà , a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto all'attualità, al netto delle detrazioni in **€. 67.000,00 (DICONSI**

SESSANTASETTEMILA EURO).

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

Carrù li 04/10/2023

IN FEDE : Giampiero Geom. CARAMELLO