
TRIBUNALE DI CUNEO

Sezione EE.II.
G.E. Dott. R.Magri

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Naglieri Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2020 del R.G.E. promossa da

UNIONE DI BANCHE ITALIANE spa
Codice Fiscale: 03053920165
con sede in Bergamo

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Lotto Primo	3
Descrizione	3
Titolarità	4
Dati Catastali e Consistenza.....	4
Confini.....	4
Servitù attive e passivei	4
Stato di possesso del bene	5
Atti di Provenienza – Titoli di Proprietà	5
Formalità pregiudizievoli	5
Vincoli ed Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	6
Regolarità edilizia	6
Valutazione Lotto Primo	8
Lotto Secondo	11
Descrizione	11
Titolarità	11
Dati Catastali e Consistenza.....	12
Confini.....	12
Servitù.....	12
Stato di possesso del bene	12
Atti di Provenienza – Titoli di Proprietà	12
Formalità pregiudizievoli	13
Regolarità edilizia	14
Valutazione Lotto Secondo	14
Elenco Allegati	16



INCARICO

In data 21/12/2020, il sottoscritto Geom. Naglieri Cristiano, con studio in Corso S. Solaro n.6 - 12100 - Cuneo (CN), email cr.cn@linero.it, PEC cristiano.naglieri@geopec.it, Tel. 347 2356469, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 07/04/2021 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

Per il tipo di immobili si ritiene corretto procedere ad una valutazione per lotti separati:

LOTTO PRIMO

Il bene costituente il Lotto è composto dal seguente immobile sito nel **Comune di CUNEO**:

- Impianto per il trattamento di inerti da fiume e da cava (sabbie e ghiaie di diverse pezzature) costituito dal terreno di sedime con impianti vari (frantoi, silos, nastri trasportatori, impianto betonaggio), una cabina di trasformazione elettrica, la palazzina uffici, due capannoni per il ricovero e la manutenzione dei mezzi operativi, una pesa a ponte.

DESCRIZIONE LOTTO PRIMO

Area sulla sponda destra orografica del Fiume Stura di Demonte in località Basse di Sant'Anna a Cuneo, della superficie totale di mq. 7.706, a giacitura pressoché pianeggiante ed accessibile direttamente dalla Via Basse di Sant'Anna al civico 20.

All'interno, nel corso degli anni, sono stati eretti i fabbricati necessari all'attività aziendale di lavorazione e commercio di inerti da fiume e da cava nonché lavori di movimento terra, comprensivi di:

- 1 CAPANNONE DEPOSITO per il rimessaggio dei mezzi di cantiere (Comune di Cuneo, F.85, p.la.48 sub.2) realizzato con strutture prefabbricate sia in elevazione che in copertura così come per l'orizzontamento del piano primo, utilizzato come deposito.
Il manto di copertura si presenta ancora in lastre di fibrocemento amianto (Eternit).
L'immobile è chiuso su tre lati con pareti in lastre prefabbricate o in blocchi di cemento mentre tutto il lato Sud, al piano terra, è composto da un grosso serramento in ferro a più ante scorrevoli;
- superficie lorda piano terreno mq.360,00 dei quali mq.335,28 autorizzata;
- superficie lorda piano primo, non autorizzata, = mq. 360,00
- 2 CAPANNONE OFFICINA per il deposito di attrezzature e la manutenzione di mezzi, (Comune di Cuneo, F.85, p.la.48 sub.2) , realizzato con tetto e capriate prefabbricate poggianti su pilastri e travi in calcestruzzo e mattoni, serramenti in ferro, manto di copertura in lastre di fibrocemento amianto (Eternit); internamente è presente una piccola porzione di soppalco in muratura accessibile unicamente con scala a pioli mentre esternamente al fabbricato principale, lungo il lato nord-est si trova una tettoia realizzata con pali in legno e tetto in eternit, chiusa su tre lati da muri in mattoni ed utilizzata come locale di deposito;
il tutto in cattivo stato di conservazione sia per la vetustà che per la mancanza di manutenzione, Totale superficie convenzionale della struttura principale, autorizzata come struttura smontabile, ma realizzata abusivamente fissa = mq. 297,00;
Totale superficie convenzionale struttura in ampliamento, non autorizzata = mq. 166,00.
- 3 PALAZZINA UFFICI, (Comune di Cuneo, F.85, p.la.48 sub.1) realizzata in muratura e costituita da ingresso, due uffici, disimpegno, un bagno e due ripostigli, con pavimenti in piastrelle e serramenti esterni in alluminio;
in mediocre stato di manutenzione, il tutto per una superficie lorda non autorizzata di mq. 74,00;



- 4 CABINA DI TRASFORMAZIONE ELETTRICA, (Comune di Cuneo, F.85, p.la.48 sub.1) , edificata parte in muratura e parte in calcestruzzo, composta da due vani tecnici contenente gli apparecchi di trasformazione ed un vano intermedio con i quadri elettrici veri e propri; il tutto per una superficie lorda di mq. 32,50.
- 5 IMPIANTO LAVORAZIONE INERTI, di vaglio e frantumazione, (Comune di Cuneo, F.85, p.la.48 sub.1), di vecchia edificazione, realizzato in struttura di ferro e lamiere perimetrali poggianti su plinti di fondazione in calcestruzzo e muratura di blocchetti di cemento, con piccolo vano tecnico a custodia del quadro di comando, nastri trasportatori e silos in ferro; in cattivo stato di conservazione sia per la vetustà che per la mancanza di manutenzione; l'impianto è oggetto di separata relazione tecnico valutativa redatta da consulente coadiuvante specificatamente nominato su richiesta del CTU.
- 6 IMPIANTO DI BETONAGGIO, , (Comune di Cuneo, F.85, p.la.48 sub.1) , costituito da struttura principale in ferro, silos di stoccaggio e cabina di comando oltre a piccolo box in metallo, il tutto in cattivo stato di conservazione sia per la vetustà che per la mancanza di manutenzione; l'impianto è oggetto di separata relazione tecnico valutativa redatta da consulente coadiuvante specificatamente nominato su richiesta del CTU.
- 7 PESA A PONTE di dimensioni ml.18, con capacità q.900 installata nell'area , Comune di Cuneo, F.85, p.la.48 , sub.1.

TITOLARITÀ LOTTO PRIMO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente ditta:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA LOTTO PRIMO

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano
	85	48	1	2	D/8				5.151,74	T
		48	2	2	D/8				3.380,00	T-1

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali esistenti corrispondono allo stato dei luoghi.

Il subalterno 1 è stato oggetto di variazione catastale, autorizzata nell'ambito della procedura, per il necessario aggiornamento relativo alla conformità catastale, Variazione prot. CN 0024188 del.15/03/2022.

CONFINI LOTTO PRIMO

A Nord confina con la particella n.7 e la strada Via Base di Sant'Anna, ad Est con i mappali n.120, 83, 121, 122 ed il Canale Garavella, a Sud con il canale menzionato ed i mappali n.46 e 8, ad Ovest con il fiume Stura di Demonte

SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE LOTTO PRIMO

- Servitù di passaggio e di elettrodotto a favore di Enel S.p.A. istituita con atto Notaio [REDACTED] del [REDACTED]
- Vincolo di inedificazione costituito con atto [REDACTED]



- Sull'area interessata dalla presente procedura, mappale n.48, lungo il lato est dello stesso, si sviluppa la strada sterrata di accesso alla proprietà, che dalla Via Basse di Sant'Anna conduce ai vari fabbricati aziendali; tale strada risulta essere l'unica via di accesso alle proprietà di terzi confinanti ad est e sud su cui insistono anche tre fabbricati ad uso abitativo (mappali n.120, 83 e 121) due dei quali utilizzati regolarmente come abitazioni principali e pertanto si può chiaramente individuare un'evidente servitù di passaggio a favore delle proprietà urbane summenzionate così come ai terreni agricoli n.122, 8, 46 e 33 i quali altrimenti risulterebbero interclusi tra il canale Garavella ed il fiume Stura.
- La stessa proprietà S.C.E.I. gode del diritto di passaggio sulla particella n.7 di altra ditta attraversata per un breve tratto a Nord onde poter accedere dalla strada comunale Via Basse di Sant'Anna.
- Si evidenzia inoltre che parte dei fabbricati e degli impianti (immobili e impianti di cui ai punti 1,3,5) risulterebbero essere edificati su area fluviale e per tale condizione è stata presentata al Comune di Cuneo in data 15 aprile 1982, nell'ambito della pratica edilizia di cui alla C.E.423/1983, planimetria attestante il possesso ultraventennale, di cui si allega copia .

STATO DI POSSESSO LOTTO PRIMO

L'immobile oggetto del LOTTO PRIMO, risulta nel possesso del legittimo proprietario.

ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' LOTTO PRIMO

- Per le particelle in Cuneo F.85 n. 48, 2, 3, 73, 74, 84 (ora F.85 n.48) atto di modifica di denominazione o ragione sociale rogante [redacted] per, depositato in Cancelleria del Tribunale di Cuneo il [redacted] non trascritto al EE.II in quanto non obbligatorio a norma di legge;
- Atto di modifica di denominazione o ragione sociale a rogito Congedo Aldo, notaio in Cuneo, del [redacted]

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento si evidenzia il seguente rogito:

- Atto di modifica di denominazione o ragione sociale a rogito [redacted]
[redacted]
[redacted]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo aggiornate al 08/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino, atto n. [redacted] del [redacted] iscritto a Cuneo il 08/03/2017, registro particolare [redacted] - registro generale n. [redacted] quota di 1/1 a favore di Eredi Campidonico SPA contro [redacted] per una cifra di € 7.308,56 più interessi, cifra totale € 15.000,00; beni soggetti: fabbricato in Cuneo F.85 n.48 sub.1 più altri in Castelletto Stura (non oggetto della presente procedura) e Roccavione (ricompresi nel Lotto Secondo)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cuneo, atto [redacted] iscritto a Cuneo il 01/06/2017, [redacted]



quota di 1/1 a favore di Unicredit spa

contro: [REDACTED]

per una cifra capitale di € 400.000,00 più interessi, cifra totale € 672.283,35

beni soggetti: terreno in Cuneo F.85 n.48
fabbricati in Cuneo F.85 n.48 sub.2, n.48 sub.1
più altri in Roccavione (ricompresi nel Lotto Secondo), Caraglio, Castelletto Stura,
Cuneo, Entracque (non oggetto della presente procedura)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cuneo, [REDACTED] (FORMALITÀ SOGGETTA A RESTRIZIONE).

Isritto a Cuneo [REDACTED]

quota di 1/1 a favore di Unione di Banche Italiane spa

contro: [REDACTED]

per una cifra capitale di € 469.506,41 più interessi, cifra totale € 510.000,00;

beni soggetti: fabbricati in Cuneo F.85 n.48 sub.2, n.48 sub.1
più altri in Roccavione (ricompresi nel Lotto Secondo), Caraglio, Castelletto Stura,
Cuneo, Entracque (non oggetto della presente procedura)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**, derivante da atto di Ufficiale Giudiziario n. 1240 del 10/06/2020; (FORMALITÀ SOGGETTA A RESTRIZIONE PER LA PRESENZA DI DUE LOTTI).

Trascritto a Cuneo il [REDACTED], registro particolare [REDACTED] registro generale [REDACTED]

quota di 1/1 a favore di Unione di Banche Italiane spa

contro [REDACTED]

beni soggetti: fabbricati in Cuneo F.85 n.48 sub.1, n.48 sub.2
più altri in Roccavione (ricompresi nel Lotto Secondo)

VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE LOTTO PRIMO

Resteranno a carico dell'assegnatario degli immobili:

- oneri di sanatoria edilizia sul fabbricato n.1 (capannone deposito) il cui costo presunto totale viene quantificato in € 6.500,00;
- oneri di demolizione delle opere non sanabili sul fabbricato n.1 (demolizione solaio al piano primo e muri di tamponamento con serramento al piano terreno) il cui costo presunto totale viene quantificato in € 43.000,00;
- operazioni di bonifica della copertura in fibrocemento amianto del fabbricato n.1 (capannone deposito) il cui costo presunto totale viene quantificato in € 15.000,00;
- operazioni di rifacimento del manto di copertura del fabbricato n.1 (capannone deposito) il cui costo presunto totale viene quantificato in € 23.000,00;
- costi messa in sicurezza e marcatura CE degli impianti di lavorazione inerti e betonaggio come da relazione del coadiuvante esperto, quantificati in €. 50.000,00;
- Servitù attive e passive sommariamente descritte al precedente specifico punto;
- Oneri derivanti dalla acquisizione della proprietà della porzione di area fluviale di possesso ultraventennale, citata precedentemente.

REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTO PRIMO

Gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del "LOTTO PRIMO", ricadono in area urbanistica definita "TPF Territori a parco fluviale" del P.R.G la cui utilizzazione è normata prioritariamente dall'art.80 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo strumento urbanistico.

Il sito rientra inoltre nelle Aree di elevata qualità paesistico ambientale (ai sensi del Piano Territoriale Regionale PTR) e Aree vincolate ai sensi del D.M. 1/8/1985 (Galassino) come Parco Fluviale di Cuneo oltre a



rientrare nella delimitazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico disposte nel PTR ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267 e R.D. 13/02/1933 n.215 (L.U.R.56/77 art.30 c.1).

Dall'esame dei documenti urbanistico/edilizi richiesti agli Uffici Comunali si rileva la seguente situazione:

1 CAPANNONE DEPOSITO:

Concessione Edilizia n. 423/1983 del 23/07/1983 per la costruzione di un capannone ad uso deposito macchinari e attrezzi necessari per estrazione inerti. DIFFORME.

2 CAPANNONE OFFICINA:

Licenza di Costruzione n. 534/1962 del 21/12/1962 per la costruzione di un fabbricato accessorio all'impianto di estrazione ghiaia; DIFFORME.

3 PALAZZINA UFFICI:

istanza di ampliamento palazzina uffici inoltrata al Comune di Cuneo in data 21/01/1975 e protocollata con il n. 1039, a cui segue parere favorevole della Commissione edilizia in data 21/02/1975, per cui non esiste rilascio del provvedimento autorizzativo; DIFFORME.

4 CABINA DI TRASFORMAZIONE ELETTRICA:

non risultano esserci documenti urbanistico/edilizi rilasciati specificatamente, si considera l'immobile CONFORME;

5-6 IMPIANTI LAVORAZIONE INERTI E BETONAGGIO:

non risultano esserci documenti urbanistico/edilizi rilasciati specificatamente, si considera l'immobile CONFORME in quanto edificati presumibilmente in data antecedente al 1 settembre 1967;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Relativamente alla palazzina uffici (fabbricato n.3) è stato redatto in data 14/05/2020 l'APE n. 2020 101455 0001 con validità fino al 31/12/2021 e pertanto attualmente scaduto. Onde evitare di predisporre un documento a rischio di scadenza in attesa della definizione della pratica in oggetto ci si riserva di produrlo al momento della stipula dell'atto di trasferimento.
- Non è stata rilevata nessuna dichiarazione di conformità degli impianti elettrici e termoidraulici esistenti, di cui conseguentemente non è possibile certificare la regolare realizzazione.

Difformità

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuneo, dall'esame della documentazione edilizia ritrovata e dai colloqui intercorsi con i funzionari ed il dirigente del Settore Urbanistica-Edilizia Privata, **sono emerse forti criticità relativamente ai fabbricati** oggetto del Lotto 1 ed in particolare:

1 CAPANNONE DEPOSITO:

sebbene sostanzialmente il fabbricato rispecchi la sagoma progettuale nelle sue dimensioni principali, si evidenzia come il capannone abbia subito un intervento in ampliamento sostanziale, con la chiusura del lato sud, inizialmente previsto come porticato aperto, e che sia stata realizzata una soletta internamente per tutta la superficie dell'immobile così da creare un piano primo accessibile con scala interna, opere totalmente difformi rispetto alla Concessione Edilizia 423/1983;

si sono rilevate inoltre alcune difformità minori relative alle aperture previste ma non realizzate sul prospetto nord dell'edificio;

Inoltre il sedime del fabbricato, in particolare una piccola porzione costituita dall'angolo nord-ovest dello stesso, risulta edificata su terreno compreso nell'alveo fluviale del Fiume Stura.

L'unica soluzione ipotizzata per la regolarizzazione del fabbricato sarebbe la demolizione totale di tutte le opere realizzate in difformità con tutti gli ingenti costi che una tale opera comporterebbe (comprensive degli oneri di sanatoria per gli abusi minori) e sempre che strutturalmente l'intervento sia possibile senza arrecare danni statici alla porzione rimanente.

2 CAPANNONE OFFICINA:

sebbene sostanzialmente il fabbricato rispecchi la sagoma progettuale nelle dimensioni del locale principale si evidenzia come la porzione aggiunta, di altezza inferiore, sia stata realizzata in totale assenza di qualsiasi autorizzazione e che, pertanto, per la regolarizzazione dell'immobile si prospetterebbe l'unica soluzione dell'abbattimento del corpo secondario esterno;



ciò potrebbe anche non essere sufficiente in quanto la Licenza di Costruzione del 1962 era stata rilasciata con la prescrizione che "la costruzione accessoria dovrà essere di tipo leggero, smontabile e non destinabile ad abitazione" mentre l'intero edificio è stato realizzato in muratura e cemento armato.

Ne consegue che un'eventuale remota possibilità di sanatoria del fabbricato debba passare attraverso una disanima giurisprudenziale incerta e con costi sicuramente elevatissimi.

3 PALAZZINA UFFICI:

dopo un approfondito esame della documentazione edilizia relativa al blocco uffici si è arrivati alla conclusione, condivisa con i funzionari degli uffici comunali, che di fatto l'istanza di ampliamento palazzina uffici, inoltrata al Comune di Cuneo in data 21/01/1975 e protocollata con il n. 1039, a cui segue parere favorevole della Commissione edilizia in data 21/02/1975, non si sia concretizzata nel rilascio del provvedimento autorizzativo, la cui bozza è stata reperita nell'archivio storico priva di numero di protocollo e data di rilascio.

Pertanto l'attuale fabbricato (non esiste documentazione relativa alla consistenza del fabbricato originario) è da considerarsi totalmente abusivo.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, che competono per legge agli uffici deputati, oltre ad oneri, sanzioni e pagamenti, sono subordinati all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica di sanatoria completa di elaborati scritti grafici di dettaglio.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VALUTAZIONE LOTTO PRIMO

A causa della particolarità del compendio immobiliare, lo scrivente ritiene corretto per la valutazione dei singoli fabbricati, applicare il criterio della stima sintetica, identificando i prezzi commerciali correnti e praticati in compravendite di beni il più possibilmente simili nella zona interessata (desunti da informazioni dirette degli operatori del settore immobiliare locale nonché da studi di settore comparati) applicando successivamente dei coefficienti correttivi in base a:

- caratteristiche posizionali estrinseche quali: centralità, accessibilità ai servizi e collegamento con infrastrutture
- densità edilizia
- stato di conservazione, dimensioni, livello delle finiture
- caratteristiche tecnologiche, impianti e obsolescenza funzionale di quest'ultimi

Lo scrivente quindi, assolti gli accertamenti del caso, verificati i valori comparabili relativi a compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio, determina il più probabile, presunto ed indicativo valore di mercato degli immobili di cui al -LOTTO 1- :

1 CAPANNONE DEPOSITO:

Totale superficie convenzionale (piano terra superficie autorizzata) = mq.	335,28
Valore unitario fabbricato	€ 400,00/mq
<u>Valore finale immobile</u>	<u>(335,28 x 400,00) = € 134.112,00</u>

2 CAPANNONE OFFICINA:

Totale superficie convenzionale struttura principale = mq. 297,00

Totale superficie convenzionale struttura in ampliamento = mq. 166,00

Lo scrivente a causa della situazione di illegittimità edilizio-urbanistica e dell'assenza dei presupposti di sanabilità, se non quelli di una eventuale sanatoria giurisprudenziale dai costi elevati



e antieconomici in relazione al valore del fabbricato, ritiene considerare ai fini valutativi unicamente il sedime del fabbricato.

Gli eventuali costi di demolizione dell'edificio e di rimozione della copertura in fibrocemento amianto si ritengono compensati dalla possibilità di utilizzo dello stesso nello stato di fatto attuale

3 PALAZZINA UFFICI:

Totale superficie convenzionale mq. 74,00

Lo scrivente a causa della situazione di illegittimità edilizio-urbanistica e dell'assenza dei presupposti di sanabilità, se non quelli di una eventuale sanatoria giurisprudenziale dai costi elevati e antieconomici in relazione al valore del fabbricato, ritiene considerare ai fini valutativi unicamente il sedime del fabbricato.

Gli eventuali costi di demolizione dell'edificio si ritengono compensati dalla possibilità di utilizzo dello stesso nello stato di fatto attuale.

4 CABINA DI TRASFORMAZIONE ELETTRICA:

Totale superficie convenzionale mq. 32,50

Valore finale a corpo dell'immobile (32,50 x 250,00) = € 8.125,00

5 IMPIANTO LAVORAZIONE INERTI

Valore finale a corpo dell'impianto (vedi relazione coadiuvante esperto) = € 52.000,00

6 IMPIANTO BETONAGGIO

Valore finale a corpo dell'impianto (vedi relazione coadiuvante esperto) = € 20.000,00

7 PESA A PONTE

Valore a corpo = € 7.500,00

8 AREA AZIENDALE

Totale superficie convenzionale mq. mq. 7.706

Valore unitario terreno € 16,00/mq

Valore finale immobile (16,00 x 7.706) = € 123.296,00

Valore finale LOTTO PRIMO – CUNEO CATASTO FABBRICATI Fg.85 num. 48, sub.ni 1 e 2:

ID	IMMOBILE/ IMPIANTO	destinazione	Valore medio UNITARIO €/mq	CONSISTENZA MQ.	Valore
1.	IMMOBILE	DEPOSITO	€ 400,00	335,28	€ 134.112,00
2.	IMMOBILE	OFFICINA	€ 0,00	297 + 166	NULLO
3.	IMMOBILE	UFFICI	€ 0,00	74	NULLO
4.	IMMOBILE	CABINA ENEL	€ 250,00	32,50	€ 8125,00
5.	IMPIANTO	LAVORAZIONE INERTI	A corpo	/	€ 52.000,00
6.	IMPIANTO	BETONAGGIO	A corpo	/	€ 20.000,00
7.	IMPIANTO	PESA A PONTE	A corpo	/	€ 7.500,00
8.	AREA AZIENDALE	AREE E PIAZZALI	€ 16,00	7706	€ 123.296,00
Totale					€ 345.033,00
Totale arrotondato					€ 345.000,00

A DEDURRE:



- oneri di sanatoria edilizia sul fabbricato n.1 (capannone deposito) il cui costo presunto totale viene quantificato in **€ 6.500,00**;
- oneri di demolizione delle opere non sanabili sul fabbricato n.1 (demolizione solaio al piano primo e muri di tamponamento con serramento al piano terreno) il cui costo presunto totale viene quantificato in **€ 43.000,00**;
- operazioni di bonifica della copertura in fibrocemento amianto del fabbricato n.1 (capannone deposito) il cui costo presunto totale viene quantificato in **€ 15.000,00**;
- operazioni di rifacimento del manto di copertura del fabbricato n.1 (capannone deposito) il cui costo presunto totale viene quantificato in **€ 23.000,00**;
- costi messa in sicurezza e marcatura CE degli impianti di lavorazione inerti e betonaggio come da relazione del coadiuvante esperto, quantificati in **€ 50.000,00**;
- **TOTALE COSTI PRESUNTI DA DEDURRE.....euro 137.500,00**

VALORE NETTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE LOTTO PRIMO
= euro 207.500,00 (duecentosettemilacinquecento)



LOTTO SECONDO

Il bene costituente il Lotto è composto dal seguente immobile:

sito estrattivo a **Roccavione** in località Tetto Brignola costituito da una cava di monte all'aperto e da vetusti impianti in gallerie.

DESCRIZIONE LOTTO SECONDO

Il sito estrattivo in località Tetto Brignola è costituito da una cava di monte all'aperto per l'estrazione di carbonato di calcio (calcare) e da diverse gallerie interne alla montagna in parte ancora occupate dai vecchi macchinari per la frantumazione e trasporto del materiale.

Il piazzale di cava si trova ad un livello ampiamente sovrastante la Strada Provinciale 108, che da Roccavione porta a Roaschia, così come anche ai fabbricati della frazione, che di fatto sono dominati dall'altura rocciosa la quale fu negli anni morfologicamente modellata dal lavoro estrattivo.

Dalla SP 108, o meglio dal piazzale a ridosso della zona ora recuperata come area attrezzata per scopi turistici ricreativi, si apre una galleria di un centinaio di metri che, attraversando completamente la montagna, si collega alla strada che risale nel vallone laterale e da questa al piazzale di scavo di monte; sul soffitto di tale galleria aventi dimensioni utili al transito di mezzi pesanti, sono presenti le bocche di carico del materiale lapideo cavato a monte e lavorato dai macchinari presenti nelle aree interne.

I suddetti macchinari, o meglio ciò che ne resta dato che sono inattivi da decenni ed in parte anche rimossi, sono posizionati in gallerie e pozzi realizzati ad una quota intermedia tra il piazzale di carico al piano strada ed il fondo di cava sovrastante e sono accessibili unicamente a piedi tramite ripide e pericolose scale esterne intagliate nella roccia, che collegano passaggi aerei ed esposti privi di protezioni e/o barriere anticaduta.

Internamente alla montagna i vari livelli dei tunnel sono raccordati da scale metalliche che portano fino all'esterno alla base del grande piazzale di ciò che era la cava vera e propria.

Questa è costituita dalla serie di gradoni in roccia tipica di una cava di monte attualmente in gran parte ricolonizzati da piante pioniere che negli anni di abbandono si sono impossessati delle parti più favorevoli per presenza di terra e soleggiamento.

Il contorno dell'area di coltivazione, dove l'uomo non è intervenuto con le lavorazioni, è costituito da un bosco ceduo di latifoglie miste selvatiche di basso fusto cresciuto su pendenze importanti, di difficile e pericoloso accesso, senza particolari interessi forestali ed economici.

Di fatto lo stato attuale della proprietà [REDACTED] si presenta come un vasto complesso di architettura industriale abbandonato (cava a monte, tunnel di lavorazione intermedi, struttura in mattoni della fornace e galleria di carico a valle) assolutamente non delimitato ma altresì facilmente accessibile a chiunque e per questo molto pericoloso.

Si segnala come l'intera proprietà non sia composta da un agglomerato unico di particelle ma da una grande area principale raggruppata e da altri mappali anche non direttamente adiacenti tra loro.

TITOLARITÀ LOTTO SECONDO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente ditta:

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]



DATI CATASTALI E CONSISTENZA LOTTO SECONDO

Dati identificativi				Dati di classamento						
Quota proprietà	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1/1	15	555 556 557 558 559 560			D/1				1.952,21	
	Foglio	Part.			Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1/1	15	78			Pascolo	3		8 04 87	54,04	49,88
1/1		85			Pascolo	2		50 46	5,21	3,91
1/1		507			Semin Irrig	4		16 10	3,33	5,82
1/1		508			Semin Irrig	4		16 50	3,41	5,97
1/1		556			Pascolo	2		23 80	2,46	1,84
1/1		585			Pascolo	3		2 72 00	18,26	16,86
1/1		625			Cast Frutto	4		05 72	0,18	0,24
1/1		634			Area Rurale			00 23		
1/1		637			Incolto Ster			00 66		
1/1		555			FU d'Accert			56 60		
1/2		631			Area Rurale			00 21		

Corrispondenza catastale

Data la natura sotterranea degli impianti, tutti realizzati in galleria all'infuori della fornace da calce in rovina, non è possibile dichiarare con precisione se la planimetria catastale esistente corrisponda allo stato dei luoghi anche se parrebbe esserci una sostanziale congruità.

Consistenza

L'immobile è strutturato con una superficie totale dell'area in proprietà di circa ha. 12.47.15

CONFINI LOTTO SECONDO

A Nord la strada provinciale Roccavione-Roaschia, ad Est le particelle 79, 80, 82, 83, 84, 86, 88, 429 ed altre, a Sud le particelle 217, 189, 190, 633, 196, 197 ed altre, ad Ovest la Bealera del Piano, la strada vicinale da Brignola e altre particelle.

SERVITÙ LOTTO SECONDO

Non si sono evidenziate delle servitù o usi particolari se non i diritti di passaggio sulle strade campestri a favore dei proprietari confinanti.

STATO DI POSSESSO LOTTO SECONDO

L'immobile oggetto del LOTTO SECONDO, risulta nel possesso del legittimo proprietario.

ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' LOTTO SECONDO

- Per le particelle in Roccavione, terreni F.15 n. 555, 585, 625, 637, 634, 631 e le particelle fabbricati F.15 n. 555, 556, 557, 558, 559, 560 atto di compravendita a rogito Aceto Armando, notaio in Cuneo, n. rep. 53507 del 27/08/1982, trascritto a Cuneo il 07/09/1982 al n. 5552/6881
- Per le particelle in Roccavione, terreni F.15 n. 85, 556, 507, 508



atto di compravendita a rogito [REDACTED] Casale Monferrato [REDACTED] del

- Per la particella in Roccavione, terreno F.15 n.78
atto di compravendita [REDACTED] del [REDACTED]
- Atto di modifica di denominazione o ragione sociale a rogito [REDACTED] del [REDACTED]

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento si evidenzia il seguente rogito:

- Atto di modifica di denominazione o ragione sociale a rogito Marengo Paolo, notaio in Cuneo, del 05/05/2020 n. rep. 31161, nota presentata con Modello Unico n. 11.1/2020, Pratica n. CN0041567, Registrato a Cuneo il 07/05/2020 al n. 7042 Vol. 1T;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo aggiornate al 08/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino, atto [REDACTED] del [REDACTED] (FORMALITÀ SOGGETTA A RESTRIZIONE).
Iscritto a Cuneo il [REDACTED], registro particolare n. [REDACTED] registro generale n. [REDACTED] quota di 1/1 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
per una cifra di € 7.308,56 più interessi, cifra totale € 15.000,00;
beni soggetti: fabbricato in Roccavione F.15 n. 555-556-557-558-559-560
più altri in Castelletto Stura (non oggetto della presente procedura) e Cuneo (ricompresi nel Lotto Primo)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cuneo, atto n. [REDACTED] del 24/04/2017; (FORMALITÀ SOGGETTA A RESTRIZIONE).
Iscritto a Cuneo [REDACTED], registro particolare n. [REDACTED] - registro generale n. [REDACTED] quota di 1/1 a favore di Unicredit spa su tutti i beni con esclusione F. 15 n. 631 per la quota di 1/2 contro [REDACTED]
per una cifra capitale di € 400.000,00 più interessi, cifra totale € 672.283,35
beni soggetti: fabbricato in Roccavione F.15 n. 555-556-557-558-559-560
terreni in Roccavione F.15 n. 556-85-507-508-555-585-625-634-637-78-631
più altri in Cuneo (ricompresi nel Lotto Primo), Caraglio, Castelletto Stura, Cuneo, Entracque (non oggetto della presente procedura)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cuneo, atto n. [REDACTED] del [REDACTED] (FORMALITÀ SOGGETTA A RESTRIZIONE).
Iscritto a Cuneo il [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED] - registro generale n. [REDACTED], quota di 1/1 a favore di Unione di Banche Italiane spa su tutti i beni con esclusione F.15 n. 631 per la quota di 1/2 contro [REDACTED]
per una cifra capitale di € 469.506,41 più interessi, cifra totale € 510.000,00;
beni soggetti: fabbricato in Roccavione F.15 n. 555-556-557-558-559-560
terreni in Roccavione F.15 n. 556-85-507-508-555-585-625-634-637-78-631
più altri in Cuneo (ricompresi nel Lotto Primo), Caraglio, Castelletto Stura, Cuneo, Entracque (non oggetto della presente procedura)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**, derivante da atto di Ufficiale Giudiziario [REDACTED] del [REDACTED] (FORMALITÀ SOGGETTA A RESTRIZIONE PER LA PRESENZA DI DUE LOTTI).



Trascritto a Cuneo i [REDACTED], registro particolare n. [REDACTED] – registro generale n. [REDACTED]
quota di 1/1 a favore di Unione di Banche Italiane spa su tutti i beni con esclusione del F. 15 n. 631
per la quota di 1/2
contro [REDACTED]
beni soggetti: fabbricato in Roccavione F.15 n. 555-556-557-558-559-560
terreni in Roccavione F.15 n. 556-85-507-508-555-585-625-634-637-78-631
più altri in Cuneo (ricompresi nel Lotto Primo)

REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTO SECONDO

Gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del "LOTTO SECONDO", ricadono in area urbanistica definita "E- Aree Agricole" del P.R.G.C. la cui utilizzazione è normata prioritariamente dall'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo strumento urbanistico.

Dall'esame dei documenti urbanistico/edilizi richiesti agli Uffici Comunali si rileva la seguente situazione:
A seguito delle richieste di accesso agli atti inviate tramite pec all'Ufficio Tecnico Comunale di Roccavione, ed ai successivi ripetuti solleciti, il Comune ha dichiarato l'assenza di qualsiasi provvedimento autorizzativo sia di natura edilizio-urbanistica che di attività estrattive e di coltivazione cava, relativamente ai fabbricati e/o impianti presenti sull'area esterna e nei condotti interni al sito in oggetto.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti è emerso come la cava sia ormai inattiva dai primi anni 80' del secolo scorso e che, nonostante alcune istanze presentate dalla ditta proprietaria per la sua riapertura, queste siano state sempre respinte dai vari enti, non essendoci più i presupposti tecnici utili per una prosecuzione dello sfruttamento dell'area.

Ai fini di non gravare di costi superflui la procedura, non si è richiesto il Certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni in oggetto, in attesa di ulteriori istruzioni derivanti da quanto esposto al punto successivo.

VALUTAZIONE LOTTO SECONDO

Tutto ciò esposto, dovendo arrivare ad una valutazione economica estimativa del bene, si ritiene utile soffermarsi su alcune considerazioni:

una cava di monte ha un suo valore intrinseco dato non tanto dalla qualità e quantità ipotizzata del materiale presente, quanto dalla possibilità di un suo sfruttamento, situazione che ormai pare non sussistere più.

Conseguentemente se non si può rilevare un valore economico del bene come sito estrattivo, occorre considerarlo come terreno e soprassuolo che, nel caso in esame, è costituito da terreno agricolo povero, non coltivabile, di difficile e pericoloso accesso, con copertura arborea di scarso interesse forestale. La presenza inoltre di gallerie sospese, pozzi, cisterne, cavi, scale e camminamenti non interclusi, costituisce una sicura fonte di pericolo, la quale è palesemente un elemento fortemente negativo in una valutazione economica, in quanto dovrebbe essere oggetto di riqualificazione o almeno di attenuazione del rischio.

Un intervento per la messa in sicurezza del sito, data la vastità e complessità dell'area, richiederebbe un gravoso onere economico, non facilmente quantificabile senza ulteriori costose indagini.

CONCLUSIONI:

relativamente alla valutazione del LOTTO SECONDO, dopo aver analizzato e considerato la situazione tecnico-amministrativa del sito, la sua scarsa commerciabilità in relazione alle problematiche evidenziate, considerando inoltre gli onerosi costi di smantellamento degli impianti e di messa in sicurezza della proprietà RITENUTI ANTIECONOMICI IN RELAZIONE ALLO SCARSO VALORE DEL BENE si ritiene corretto effettuare preliminarmente una STIMA SINTETICA DEL SOPRASSUOLO, attendendo ulteriori indicazioni del Giudice e della parte procedente in merito alla prosecuzione delle operazioni peritali, per le quali occorrerebbero ulteriori complesse e costose attività suppletive di esperti in materia.



Valore lordo LOTTO SECONDO – ROCCAIONE CATASTO FABBRICATI Fg.85 :

ID	mappali	destinazione	Valore medio UNITARIO €/mq	CONSISTENZA MQ.	Valore arrotondato
1	C.TERRENI 78,85,507,508,556,585,555 C.FABBRICATI 555 GRAFF.556,557,558,559,560	TERRENO	€ 0,50	124.033	€ 62.016,5
2	C.TERRENI 631,637,634,625	STRADA	€ 0,00	682	NULLO
Totale arrotondato					€ 62.000,00

A DEDURRE COSTI ED ONERI RELATIVI ALLO SMANTELLAMENTO DEGLI IMPIANTI OBSOLETI, FINALIZZATO ALLA MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA, LA CUI QUANTIFICAZIONE NECESSITEREBBE L'ESPLETAMENTO DI COSTOSE ATTIVITÀ PROFESSIONALI SUPPLETIVE DI ESPERTI IN MATERIA, DI CUI SI RICHIEDE EVENTUALE AUTORIZZAZIONE IN MERITO.

**VALORE NETTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE LOTTO SECONDO
= DA DETERMINARE PREVIO GLI ACCERTAMENTI DI CUI SOPRA**



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

Cuneo, li 14/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Naglieri Cristiano

ALLEGATI

- Allegato A riassuntivo LOTTO PRIMO
- Allegato A riassuntivo LOTTO SECONDO
- Scheda controlli udienza
- Allegato 1 – Documentazione catastale - LOTTO PRIMO e LOTTO SECONDO
- Allegato 2 - Documentazione fotografica - LOTTO PRIMO e LOTTO SECONDO
- Allegato 3 - Estratto cartografia P.R.G.C., estratto Norme di Attuazione, Copia Provvedimenti autorizzativi comunali - LOTTO PRIMO e LOTTO SECONDO
- Allegato 4 – Ispezioni ipotecarie LOTTO PRIMO e LOTTO SECONDO
- Allegato 5 Relazione estimativa impianti aziendali LOTTO PRIMO

