

Studio Tecnico
BOTTERO

Geometra Giuseppe BOTTERO

Via Alessandro Orsi 2
12089 VILLANOVA MONDOVI
Telefono 0174 - 597.702
Fax 0174 - 597.898

E-MAIL: info@studiobottero.net

codice fiscale BTT GPP 72A07 F351H partita I.V.A. 02472620042



**TRIBUNALE
DI
CUNEO**

TIMBRO E FIRMA
DEL TECNICO



Udienza di rinvio: **19.09.2024**

Giudice Esecutivo: **Dott.ssa Natalia Fiorello**

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. 45/2024

promossa da



contro



RELAZIONE
dell'Esperto del Giudice

TRIBUNALE DI CUNEO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Esecuzione Immobiliare R.G. **045/2024**

promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa **Natalia Fiorello**

***** * *****

Premesso che:

- l'Ill.ma Dott.ssa Natalia Fiorello, Giudice Esecutivo del Tribunale di Cuneo nell'Espropriazione Immobiliare in oggetto, ha nominato in data **13.05.2024** il sottoscritto Geom. Giuseppe Bottero quale Esperto del Tribunale di Cuneo;
- il Giudice dell'Esecuzione poneva all'Esperto il seguente quesito:

1. PROVVEDA l'esperto, **prima di procedere ad ogni altra attività,**
*esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione
ritenuta necessaria, al controllo della completezza dei documenti di cui
all'art. 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice
quelli mancanti o inidonei;*

2. PROVVEDA quindi, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

a. *Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla
formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i
nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove
necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione
estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

b. *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di
esistenza di opere abusive, **all'indicazione dell'eventuale sanabilità e
dei relativi costi,** assumendo le opportune informazioni presso gli uffici
comunali competenti, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 7), disp. att. c.p.c.;*

- c. *All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- d. *Visto l'art. 6 D.Lgs. 192/05 come modificato dal DL 145/2013, DICA se l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica; in caso negativo, provveda a redigerlo/ farlo redigere e ad allegarlo alla relazione;*

3. REDIGA *quindi, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, la relazione indicando, separatamente per ciascun lotto:*

- *L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;*
- *Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;*
- *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

- *I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali ed altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Difformità urbanistico-edilizie;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), ai sensi dell'art. 173 bis, n. 8), disp. att. c.p.c.;*

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- *Iscrizioni;*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Per tali formalità, l'esperto preciserà se gli stessi gravano solo sui beni pignorati oppure anche su altri beni e, quindi, se in sede di decreto di trasferimento si potrà procedere alla cancellazione oppure alla sola restrizione.*
- *Difformità catastali.*

Altre informazioni, concernenti:

- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 9), disp. att. c.p.c.;*

- *La indicazione della provenienza con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*
 - *La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
 - *La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (ivi compresa la consistenza e superficie commerciale), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
 - *Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).*
 - *La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi, e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*
 - *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura*
4. *ALLEGHI il perito alla relazione di stima documentazione fotografica del bene, planimetria, visura catastale attuale, copia della concessione o*

- licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore con unica esclusione dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza; depositi in particolare, ove non in atti, certificato di destinazione urbanistica ed estratto di mappa del catasto, nonché copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
5. *provveda alla redazione dell'allegato riassuntivo A, per ogni singolo Lotto contenente:*
- ❖ Descrizione sintetica dell'immobile (sito in...via...piano...vani, comm., ecc.);*
 - ❖ Dati catastali (ed eventualmente variazioni con indicazione delle nuove denunce ecc.), senza indicazione dei dati anagrafici;*
 - ❖ Coerenze;*
 - ❖ Pertinenza (intera proprietà, quota di comproprietà, diritti reali, parziali, servitù, usufrutto);*
 - ❖ Eventuali comproprietari;*
 - ❖ Provenienza – con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione),*
 - ❖ Situazione urbanistica;*
 - ❖ Stato di possesso;*
 - ❖ Valore di stima.*
6. *DEPOSITI la perizia in via telematica ai sensi dell'art. 16 bis DL 179/12 convertito con legge n. 221/12, nonché una copia in forma cartacea ed una su un supporto informatico in formato word (CD / DVD), oltre ai relativi allegati, nel termine di 10 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice;*
7. *In caso di impossibilità di accedere all'immobile, avverta tempestivamente il giudice.*
8. *Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che*

*l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori. **Si ricorda che il CTU non può sospendere le operazioni peritali in mancanza di un esplicito provvedimento scritto del giudice.***

9. *Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della relazione peritale, in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, indicandone con precisione le ragioni;*

10. *Predisponga su richiesta del delegato e/o del giudice le note di trascrizione e cancellazione e le domande di voltura*

Il G.E. autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati ed ivi comprese le informazioni anagrafiche e di stato civile relative al debitore.

Il GE., in relazione al disposto dell'art. 11 lettera e) Codice in materia di protezione dei dati personali (D. Lgs 196/2003), AUTORIZZA l'esperto a conservare la documentazione contenente i dati sensibili fino alla completa definizione della procedura esecutiva, al fine di consentire - in pendenza della stessa - lo svolgimento di tutte le attività eventualmente connesse all'incarico conferito.

- in data **14.05.2024**, l'Esperto riceveva comunicazione e-mail PEC dalla Cancelleria del Tribunale di Cuneo dell'avvenuta nomina in data 13.05.2024, da parte dell'III.mo G.E. Dott.ssa Natalia Fiorello, del sottoscritto Esperto del Tribunale
- in data **15.05.2024**, l'Esperto inoltrava al Tribunale di Cuneo, tramite il Processo Civile Telematico, l'"Accettazione incarico e giuramento Esperto" sottoscritto dallo stesso
- in data **15.05.2024**, lo scrivente eseguiva le visure catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione, presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo

- in data **15.05.2024**, l'Esperto richiedeva presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo l'estratto di mappa catastale relativo agli immobili oggetto di esecuzione
- in data **16.05.2024**, lo scrivente eseguiva ulteriori visure catastali storiche relative agli immobili oggetto di esecuzione, presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo
- durante la disamina della documentazione allegata ai fascicoli prodotti dalla parte procedente, ed in seguito alle opportune ricerche presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, l'Esperto appurava che il fabbricato oggetto di vertenza era censito a Catasto Fabbricati in categoria catastale F/3 ovvero "IN CORSO DI COSTRUZIONE"
- in data **17.05.2024**, l'Esperto riceveva comunicazione e-mail dalla Sig.ra Irene Garavagno, incaricata dell'"IFIR PIEMONTE S.r.l. – ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE" con sede in Torino, con la quale la stessa comunicava che il sopralluogo con accesso forzoso presso gli immobili oggetto di esecuzione, ubicati in Morozzo Via Mondovì 32, sarebbe stato eseguito in data 05.06.2024 alle ore 09.30
- in data **17.05.2024**, l'Esperto inoltrava richiesta tramite e-mail al Notaio Maddalena Catalano con studio in Villanova Mondovì dell'atto notarile di provenienza degli immobili oggetto di vertenza al precedente proprietario degli stessi, Sig. [REDACTED]
- in data **17.05.2024**, l'Esperto riceveva dal Notaio Maddalena Catalano copia dell'atto notarile richiesto
- in data **17.05.2024**, l'Esperto inoltrava al Comune di Villanova Mondovì, tramite e-mail P.E.C., la "Richiesta di accesso agli atti" al fine di consultare le pratiche urbanistiche relative agli immobili oggetto di esecuzione
- in data **20.05.2024**, l'Esperto riceveva dal Comune di Villanova Mondovì, tramite e-mail P.E.C., la "Richiesta di liquidazione diritti di ricerca, estrazione e copia pratiche edilizie"
- in data **23.05.2024**, l'Esperto inoltrava al Comune di Villanova Mondovì, tramite e-mail, la "Ricevuta di pagamento dei Diritti di segreteria" relativi alla

richiesta di copia delle pratiche edilizie afferenti agli immobili oggetto di esecuzione

- in data **29.05.2024**, l'Esperto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanova Mondovì al fine di ritirare la copia delle pratiche edilizie richieste
- in data **05.06.2024**, l'Esperto eseguiva il **sopralluogo** presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati in Villanova Mondovì Nucleo Fenogli 1, in presenza dell'incaricato dall'IFIR PIEMONTE S.r.l. – ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE, ovvero il Custode Giudiziario Sig. Del Mastro Alessandro; l'Esperto ed il Custode Giudiziario prendevano visione degli immobili oggetto di esecuzione, con precisazione che l'accesso agli immobili è avvenuto senza la forzatura di alcuna serratura in quanto erano presenti i proprietari che risiedono negli stessi
- durante il sopralluogo, l'Esperto accertava che, ad una prima visione, **gli elaborati grafici allegati all'ultimo provvedimento edilizio autorizzativo** rilasciato dal Comune di Villanova Mondovì **non corrispondevano allo stato dei luoghi**, e procedeva alla verifica dettagliata ed al rilievo degli immobili, nonché alla ripresa fotografica degli stessi, rilevando all'uopo i dati necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- durante la sovrapposizione del rilievo eseguito con la mappa catastale, l'Esperto rilevava la mancata indicazione di una parte della superficie del fabbricato sulla mappa stessa, e quindi la conseguente difformità catastale derivante
- in data **17.06.2024**, l'Esperto richiedeva presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo l'estratto di mappa catastale al fine della redazione del Tipo mappale per ampliamento, al fine di regolarizzare le difformità rilevate
- come già segnalato in precedenza, in seguito alla restituzione del rilievo degli immobili in oggetto eseguito in sede di sopralluogo, ed al confronto con gli elaborati grafici allegati all'ultimo provvedimento edilizio autorizzativo rilasciato dal Comune di Villanova Mondovì, l'Esperto appurava difformità urbanistiche per le quali si accertavano le relative modalità di sanatoria

- in data **28.08.2024**, l'Esperto inviava presso il Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo il Tipo Mappale prot. n. 2024/CN0164395 relativo alla particella 884 del foglio 35
- in data **28.08.2024**, il Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo approvava il Tipo Mappale prot. n. 2024/CN0164395
- in data **29.08.2024**, come da mandato del Giudice Esecutivo, l'Esperto, avendo riscontrato che il fabbricato oggetto di vertenza era censito a Catasto Fabbricati in categoria catastale F/3 ovvero "In corso di costruzione", presentava presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo la pratica catastale DO.C.FA. prot. n. CN0167211 per "Divisione, ampliamento, ultimazione fabbricato urbano", al fine di costituire i subalterni 1,2 e 3 della particella 844 del foglio 35, corrispondenti all'abitazione ed alle due rimesse oggetto di esecuzione
- in data **29.08.2024**, l'Esperto richiedeva tramite S.U.E. al Comune di Villanova Mondovì il Certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili oggetto di esecuzione; la richiesta veniva registrata dal Comune di Villanova Mondovì col prot. n. 2024/08514 del 29.08.2024
- in data **29.08.2024**, l'Esperto eseguiva visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e visure ipotecarie telematiche presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Mondovì – Agenzia delle Entrate di Cuneo al fine di eseguire la valutazione degli immobili oggetto di esecuzione tramite l'utilizzo di "comparabili"
- in data **02.09.2024** veniva approvata dal Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo la variazione catastale DO.C.FA. prot. n. CN0167211 del 02.09.2024 per "Divisione, ampliamento, ultimazione fabbricato urbano"
- in data **30.08.2024**, l'Esperto ritirava il Certificato di destinazione urbanistica n. 51/2024 relativo agli immobili oggetto di esecuzione, rilasciato in data 30.08.2024 dal Comune di Villanova Mondovì
- in data **03.09.2024**, venivano eseguite le visure catastali storiche aggiornate degli immobili oggetto di esecuzione, presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo

- in data **03.09.2024**, l'Esperto procedeva alla presentazione dell'apposito A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) n. 2024-207175-0006, relativo all'unità immobiliare oggetto di esecuzione censita in categoria A/7, presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) della Regione Piemonte
- in data **05.09.2024**, l'Esperto eseguiva visure ipotecarie telematiche di controllo presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Mondovì – Agenzia delle Entrate di Cuneo
- in seguito al sopralluogo effettuato in data 05.06.2024, ed eseguite le opportune ricerche presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanova Mondovì, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue.

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

DATI DEGLI ESPROPRIATI

Cognome [REDACTED]
Nome [REDACTED]
luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED]
residenza [REDACTED]
stato civile [REDACTED]

* * *

Cognome [REDACTED]
Nome [REDACTED]
luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED]
residenza [REDACTED]
stato civile [REDACTED]

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

RISPOSTE AI QUESITI POSTI IN SEDE DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO

***** * *****

QUESITO 1

In seguito all'attenta disamina dei fascicoli di causa, la documentazione prodotta è risultata completa.

E' stato necessario, in seguito, redigere un Tipo Mappale ed una pratica di accatastamento DO.C.F.A., al fine di costituire i subalterni relativi alle unità immobiliari oggetto di esecuzione al Catasto Fabbricati; pertanto, vengono prodotte le planimetrie catastali degli immobili.

ELENCO SOGGETTI INTERESSATI

ESPROPRIATI

[REDACTED]

[REDACTED]

ULTERIORI COMPROPRIETARI

Nessuno

CREDITORE

[REDACTED]

[REDACTED]

INTERVENUTI: *Nessuno*

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

QUESITO 2

2-A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

(Vedasi allegati 1-2-3-4-5-6-8)

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Villanova Mondovì (CN) Nucleo Fenogli 1 (vedasi fotografie dalla numero 1 alla numero 66) e constano in:

- **Abitazione (sub. 1)** ubicata ai piani terreno e primo, con relativi vani accessori, avente accesso dalla strada comunale che conduce al Nucleo Fenogli (vedasi fotografie dalla numero 17 alla numero 50)
- **Rimessa (sub. 2)** ubicata al piano terreno, con annesso porticato, accessibile dall'area di manovra di pertinenza dell'abitazione di cui al subalterno 1 (vedasi fotografie dalla numero 51 alla numero 56)
- **Rimessa (sub. 3)** ubicata al piano primo sotterraneo, con accesso dal cortile esterno di pertinenza dell'abitazione di cui al subalterno 1 (vedasi fotografie dalla numero 57 alla numero 66)
- **Terreno (particella 843)** attiguo al fabbricato di cui alla particella 844 (vedasi fotografie dalla 5 alla 8)

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

** * **

LOTTO UNICO

UNITA' IMMOBILIARI ubicate in Villanova Mondovì (CN) Nucleo Fenogli 1,
censite presso il Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo come segue:

✓ **ABITAZIONE**

Comune di Villanova Mondovì - Catasto Fabbricati

| Fog. | Part. | Sub | Ubicazione | Cat. Cl. | Cons. | Sup. cat.. | Rendita |
|------|-------|-----|----------------------------------|----------|-------|----------------|---------|
| 35 | 844 | 1 | Nucleo Fenogli n. 1 piano S1-T-1 | A/7 | 1 | 12 vani 268 mq | 867,65 |

In capo ai seguenti soggetti:

• **Quota pari ad 1/2 di proprietà** [REDACTED]

• **Quota pari ad 1/2 di proprietà** [REDACTED]

*** **

✓ **RIMESSA**

Comune di Villanova Mondovì - Catasto Fabbricati

| Fog. | Part. | Sub | Ubicazione | Cat. Cl. | Cons. | Sup. cat.. | Rendita |
|------|-------|-----|-----------------------------|----------|-------|-------------|---------|
| 35 | 844 | 2 | Nucleo Fenogli n. 1 piano T | C/6 | 4 | 53 mq 61 mq | 93,07 |

In capo ai seguenti soggetti:

• **Quota pari ad 1/2 di proprietà** [REDACTED]

• **Quota pari ad 1/2 di proprietà** [REDACTED]

*** **

✓ **RIMESSA**

Comune di Villanova Mondovì - Catasto Fabbricati

| Fog. | Part. | Sub | Ubicazione | Cat. Cl. | Cons. | Sup. cat.. | Rendita |
|------|-------|-----|--------------------------------|----------|-------|---------------|---------|
| 35 | 844 | 3 | Nucleo Fenogli n. 1 piano S1-T | C/6 | 1 | 199 mq 236 mq | 205,55 |

In capo ai seguenti soggetti:

• **Quota pari ad 1/2 di proprietà** [REDACTED]

• **Quota pari ad 1/2 di proprietà** [REDACTED]

*** **

*** **

*** **

✓ **TERRENO**

Comune di Villanova Mondovì - Catasto Terreni

| Fog. | Part. | Porz. | Qualità | Cl. | Sup. | Rd | Ra |
|------|-------|-------|------------|-----|----------|------|-------|
| 35 | 843 | AA | SEMINATIVO | 3 | 00.35.77 | 9,24 | 12,01 |
| | | AB | PRATO | 1 | 00.04.50 | 2,67 | 1,51 |

In capo ai seguenti soggetti:

• **Quota pari ad 1/2 di proprietà** [REDACTED]

• **Quota pari ad 1/2 di proprietà** [REDACTED]

*** * ***

2-B) CONFORMITA' ALLA NORMATIVA URBANISTICA

(Vedasi allegati 7-9)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Comune di Villanova Mondovì dei seguenti provvedimenti autorizzativi edilizi:

- ⇒ **“Concessione Edilizia per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica” n. 3673** rilasciata in data **23.01.2001**, per lavori di “Ristrutturazione ed ampliamento e cambio di destinazione d'uso di fabbricato”
- ⇒ **“Permesso di costruire” n. 4241** rilasciato in data **29.04.2004** per “Proroga del termine di ultimazione dei lavori (di anni uno) a tutto il 23.04.2005”
- ⇒ **“Permesso in sanatoria” n. 4610/2007** rilasciato in data **11.05.2007** per “Lavori di sanatoria per regolarizzazione di interventi in difformità al P.d.C. 3673/2001”
- ⇒ **“Permesso in sanatoria” n. 5183/2012** rilasciato in data **30.08.2012** per “Regolarizzazione di opere in difformità al P.d.C. 3673/2001”

Inoltre, è stata presentata la “Richiesta di permesso di costruire” prot. 4377 del 26.04.2012, ma il relativo provvedimento autorizzativo non è mai stato rilasciato in quanto non sono stati evasi tutti gli adempimenti richiesti dal Comune di Villanova Mondovì tramite la “Comunicazione di avvio al procedimento amministrativo” in data 16.05.2012 e la “Richiesta di adempimenti per rilascio di permesso di Costruire” in data 07.06.2012.

Riferitamente al fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare non è mai stato rilasciato alcun Certificato di Agibilità o presentata una pratica dichiarativa di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità). **Si specifica che lo stato dei luoghi non corrisponde agli elaborati progettuali allegati agli ultimi provvedimenti di riferimento rilevati presso il Comune di Villanova Mondovì ed indicanti la consistenza degli immobili oggetto di accertamento**, ovvero:

- **“Permesso in sanatoria” n. 4610/2007** rilasciato in data **11.05.2007** per “Lavori di sanatoria per regolarizzazione di interventi in difformità al P.d.C. 3673/2001”
- **“Permesso in sanatoria” n. 5183/2012** rilasciato in data **30.08.2012** per “Regolarizzazione di opere in difformità al P.d.C. 3673/2001”

Nello specifico le difformità edilizie rilevate sono le seguenti:

- 1) difformità inerenti alla posizione ed allo spessore dei muri perimetrali**
- 2) difformità inerenti alla posizione della tramezzatura interna, la suddivisione interna ed alla superficie degli immobili**
- 3) lievi difformità inerenti al posizionamento delle aperture esterne**
- 4) mancato rispetto dei requisiti di areo-illuminazione di alcuni locali se considerati “principali” e non “accessori”**

Si specifica che, secondo quanto disposto al punto **2.b** del mandato con cui il G.E. assegnava all'Esperto l'incarico in data 16.11.2021, **la regolarizzazione urbanistica non è stata eseguita**, in quanto all'Esperto veniva richiesto unicamente di procedere *“... (omissis)... Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 7), disp. att. c.p.c.... (omissis)...”*

Le difformità riscontrate sono sanabili, secondo quanto verificato con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Villanova Mondovì, mediante la presentazione di un “Permesso di Costruire in sanatoria” ai sensi ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. e i.

*** * ***

2-C) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CORRISPONDENZA ALLE CERTIFICAZIONI
CATASTALI

(vedasi allegati 2-5-6-10-11-12)

Gli immobili oggetto della presente valutazione, a seguito delle variazioni catastali di cui al successivo paragrafo 3-1-3) presentate dallo scrivente Esperto, risultano attualmente censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

ABITAZIONE

Comune di Villanova Mondovì - Catasto Fabbricati

| Fog. | Part. | Sub | Ubicazione | Cat. Cl. | Cons. | Sup. cat. | Rendita |
|------|-------|-----|----------------------------------|----------|-------|----------------|---------|
| 35 | 844 | 1 | Nucleo Fenogli n. 1 piano S1-T-1 | A/7 | 1 | 12 vani 268 mq | 867,65 |

*** **

RIMESSA

Comune di Villanova Mondovì - Catasto Fabbricati

| Fog. | Part. | Sub | Ubicazione | Cat. Cl. | Cons. | Sup. cat. | Rendita |
|------|-------|-----|-----------------------------|----------|-------|-------------|---------|
| 35 | 844 | 2 | Nucleo Fenogli n. 1 piano T | C/6 | 4 | 53 mq 61 mq | 93,07 |

*** **

RIMESSA

Comune di Villanova Mondovì - Catasto Fabbricati

| Fog. | Part. | Sub | Ubicazione | Cat. Cl. | Cons. | Sup. cat. | Rendita |
|------|-------|-----|--------------------------------|----------|-------|---------------|---------|
| 35 | 844 | 3 | Nucleo Fenogli n. 1 piano S1-T | C/6 | 1 | 199 mq 236 mq | 205,55 |

*** **

ENTE URBANO

Comune di Villanova Mondovì - Catasto Terreni

| Fog. | Part. | Porz. | Qualità | Cl. | Sup. | Rd | Ra |
|------|-------|-------|-------------|-----|----------|----|----|
| 35 | 844 | | ENTE URBANO | | 00.15.92 | | |

*** **

*** **

*** **

*** **

TERRENO

Comune di Villanova Mondovì - Catasto Terreni

| Fog. | Part. | Porz. | Qualità | Cl. | Sup. | Rd | Ra |
|------|-------|-------|------------|-----|----------|------|-------|
| 35 | 843 | AA | SEMINATIVO | 3 | 00.35.77 | 9,24 | 12,01 |
| | | AB | PRATO | 1 | 00.04.50 | 2,67 | 1,51 |

** * **

Si ribadisce che il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare era censito al Catasto Fabbricati dell’Agenzia delle Entrate di Cuneo in categoria “F/3”, e pertanto non esistevano planimetrie catastali dello stesso.

*** * ***

2-D) PRATICHE CATASTALI DI AGGIORNAMENTO

(vedasi allegati 2-5-6-10-11-12)

Come già segnalato nei precedenti paragrafi, durante la disamina della documentazione allegata ai fascicoli prodotti dalla parte procedente ed in seguito alle opportune ricerche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì, nonché presso il Catasto dell’Agenzia delle Entrate di Cuneo, **veniva appurato che il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare era censito al Catasto Fabbricati come “unità immobiliare in corso di costruzione (categoria F/3)”;** **questa anomalia avrebbe impedito di fatto la vendita degli immobili oggetto di esecuzione.**

Inoltre, il fabbricato risultava lievemente ampliato rispetto alla rappresentazione grafica sulla mappa catastale.

Al fine di poter rendere possibile la vendita dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, si sarebbe pertanto reso necessario:

- eseguire un Tipo Mappale per “ampliamento di modesta entità”
- redigere una pratica catastale DO.C.FA. per “Divisione, ampliamento, ultimazione fabbricato urbano”, al fine di variare la categoria catastale del fabbricato attualmente censito in categoria F/3

L’Esperto procedeva, pertanto, alla regolarizzazione degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare mediante la redazione e la presentazione delle seguenti pratiche di aggiornamento catastale:

- **Tipo Mappale prot. n. 2024/CN0164395 approvato in data 28.08.2024,**
relativo alla particella 844 del foglio 35
- **DO.C.FA. prot. n. CN0167211 per “Divisione, ampliamento,**
ultimazione fabbricato urbano”, approvato in data 02.09.2024, al fine
di costituire i subalterni 1, 2 e 3 della particella 844 del foglio 35.

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

QUESITO 3

L'Esperto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO**, di seguito descritto, alla luce del modesto valore degli immobili oggetto di valutazione, e considerando la consistenza e l'ubicazione degli stessi.

*** * ***

LOTTO UNICO Beni in Villanova Mondovì (CN) Abitazione e terreno in Nucleo Fenogli 1

3-1-1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 1-2-3-4-5-6-8)

Come precedentemente segnalato, le unità immobiliari oggetto della presente perizia, e costituenti il "**LOTTO UNICO**", ubicate nel Comune di Villanova Mondovì (CN) ed aventi accesso dalla strada comunale che conduce al Nucleo Fenogli (vedasi fotografie dalla numero 1 alla numero 16) constano in:

- **Abitazione (particella 844 sub. 1)** ubicata ai piani terreno e primo, con accesso dal civico 1 (vedasi fotografie dalla numero 17 alla numero 50), costituita da:
 - ✓ *a piano terreno*: cucina, soggiorno, tre camere, due servizi igienici, quattro disimpegni, scala di accesso al piano primo, locale caldaia accessibile dall'esterno, due porticati, cortile ed area di manovra esterna (vedasi fotografie dalla numero 17 alla numero 34)
 - ✓ *a piano primo*, accessibile tramite scala di accesso dal piano terreno, disimpegno, cucina, servizio igienico, due camere e porticato (vedasi fotografie dalla numero 35 alla numero 50)
- **Rimessa (particella 844 sub. 2)** con annesso porticato, ubicata al piano terreno, con accesso dall'area di manovra pertinenziale dell'abitazione di cui al subalterno 1 (vedasi fotografie dalla numero 51 alla numero 56)

- **Rimessa (particella 844 sub. 3)** ubicata al piano primo sotterraneo, con accesso dal cortile comune pertinenziale dell'abitazione di cui al subalterno 1 (vedasi fotografie dalla numero 57 alla numero 66)
- **Terreno (particella 843)** attiguo al fabbricato, accessibile direttamente sia dal cortile di pertinenza del fabbricato di cui alla particella 844, sia dalla strada comunale che conduce al Nucleo Fenogli (vedasi fotografie dalla numero 5 alla numero 8)

L'accesso agli immobili può essere praticato direttamente dalla strada comunale che conduce al Nucleo Fenogli.

I vani che costituiscono l'abitazione, ed ubicati al piano terreno hanno un'altezza netta interna minima pari a ml. 2,65 ed un'altezza interna massima pari a ml. 3,31, mentre i vani ubicati al piano primo hanno un'altezza netta interna pari a ml. 2,72

La rimessa ubicata al piano terreno (sub. 2) ha un'altezza netta interna minima pari a ml. 4,25 ed un'altezza netta interna massima pari a ml. 5,48.

La rimessa ubicata al piano primo sotterraneo (sub. 3) ha un'altezza netta interna minima pari a ml. 2,98

*** * ***
 *** * ***
 *** * ***
 *** * ***
 *** * ***
 *** * ***
 *** * ***
 *** * ***
 *** * ***
 *** * ***
 *** * ***
 *** * ***
 *** * ***
 *** * ***
 *** * ***
 *** * ***
 *** * ***

3-1-2) COERENZE

(Vedasi allegati 2-6)

L'**abitazione (particella 844 sub. 1)** in oggetto ha le seguenti coerenze: strada comunale, particelle 843, 554, 555, 5 e 7 del foglio 35, e rimessa particella 844 sub. 2.

La **rimessa (particella 844 sub. 2)** in oggetto ha le seguenti coerenze: cortile di pertinenza dell'abitazione di cui alla particella 844 subalterno 1 a tre lati e area di manovra di pertinenza dell'abitazione di cui alla particella 844 subalterno 1.

La **rimessa (particella 844 sub. 3)** in oggetto ha le seguenti coerenze: terrapieno a quattro lati e cortile di pertinenza dell'abitazione di cui alla particella 844 subalterno 1.

Il **terreno (particella 843)** in oggetto ha le seguenti coerenze: Strada comunale, particelle 9, 858, 554 e 844.

*** * ***

3-1-3) DATI CATASTALI

(Vedasi allegati 2-5-6-10-11)

Le unità immobiliari facenti parte del presente Lotto Unico risultano **attualmente censite** presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo con i seguenti identificativi catastali:

ABITAZIONE

Comune di Villanova Mondovì - Catasto Fabbricati

| Fog. | Part. | Sub | Ubicazione | Cat. Cl. | Cons. | Sup. cat. | Rendita |
|------|-------|-----|----------------------------------|----------|-------|----------------|---------|
| 35 | 844 | 1 | Nucleo Fenogli n. 1 piano S1-T-1 | A/7 | 1 | 12 vani 268 mq | 867,65 |

In capo ai seguenti soggetti:

- **Quota pari ad 1/2 di proprietà** [REDACTED]
- **Quota pari ad 1/2 di proprietà** [REDACTED]

La consistenza catastale sopra citata deriva da:

- *Tipo Mappale prot. n. CN0164395 approvato in data 28.08.2024*
- *pratica catastale DO.C.FA. per "Divisione, ampliamento, ultimazione fabbricato urbano", prot. CN0167211 del 02.09.2024*

** * **

RIMESSA SUB. 2

Comune di Villanova Mondovì - Catasto Fabbricati

| Fog. | Part. | Sub | Ubicazione | Cat. Cl. | Cons. | Sup. | cat..Rendita |
|------|-------|-----|-----------------------------|----------|-------|-------|--------------|
| 35 | 844 | 2 | Nucleo Fenogli n. 1 piano T | C/6 4 | 53 mq | 61 mq | 93,07 |

In capo ai seguenti soggetti:

■ **Quota pari ad 1/2 di proprietà** [REDACTED]

• **Quota pari ad 1/2 di** [REDACTED]

La consistenza catastale sopra citata deriva da:

- Tipo Mappale prot. n. CN0164395 approvato in data 28.08.2024
- pratica catastale DO.C.FA. per "Divisione, ampliamento, ultimazione fabbricato urbano", prot. CN0167211 del 02.09.2024

*** **

RIMESSA SUB. 3

Comune di Villanova Mondovì - Catasto Fabbricati

| Fog. | Part. | Sub | Ubicazione | Cat. Cl. | Cons. | Sup. | cat..Rendita |
|------|-------|-----|--------------------------------|----------|--------|--------|--------------|
| 35 | 844 | 3 | Nucleo Fenogli n. 1 piano S1-T | C/6 1 | 199 mq | 236 mq | 205,55 |

In capo ai seguenti soggetti:

• **Quota pari ad 1/2 di proprietà** [REDACTED]

• **Quota pari ad 1/2 di proprietà** [REDACTED]

La consistenza catastale sopra citata deriva da:

- Tipo Mappale prot. n. CN0164395 approvato in data 28.08.2024
- pratica catastale DO.C.FA. per "Divisione, ampliamento, ultimazione fabbricato urbano", prot. CN0167211 del 02.09.2024

*** **

ENTE URBANO

Comune di Villanova Mondovì - Catasto Terreni

| Fog. | Part. | Porz. | Qualità | Cl. | Sup. | Rd | Ra |
|------|-------|-------|-------------|-----|----------|----|----|
| 35 | 844 | | ENTE URBANO | | 00.15.92 | | |

*** **

*** **

TERRENO

Comune di Villanova Mondovì - Catasto Terreni

| Fog. | Part. | Porz. | Qualità | Cl. | Sup. | Rd | Ra |
|------|-------|-------|------------|-----|----------|------|-------|
| 35 | 843 | AA | SEMINATIVO | 3 | 00.35.77 | 9,24 | 12,01 |
| | | AB | PRATO | 1 | 00.04.50 | 2,67 | 1,51 |

In capo ai seguenti soggetti:

- **Quota pari ad 1/2 di proprietà** [REDACTED]
- **Quota pari ad 1/2 di proprietà** [REDACTED]

*** * ***

3-1-4) QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA'

(Vedasi allegato /)

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare e pertanto non sono previste quote millesimali di proprietà.

*** * ***

3-1-5) CARATTERISTICHE DI ZONA

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Villanova Mondovì, che si trova a circa dieci minuti da Mondovì ed a venticinque minuti da Cuneo; è accessibile attraverso l'Autostrada Torino-Savona attraverso i caselli di Mondovì e Carrù; Villanova Mondovì è servita da collegamenti di autobus sino alle stazioni ferroviarie di Mondovì e Cuneo.

*** * ***

3-1-6) INQUADRAMENTO URBANISTICO

(Vedasi allegati 3-12)

Gli immobili oggetto del presente Lotto Unico, come si evince dal relativo Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villanova Mondovì in data 30.08.2024 ed allegato alla presente, ricadono nel vigente P.R.G. del Comune di Villanova Mondovì (Variante Parziale n. 21) in "**Zona APS2 – Aree e ambiti per progetti speciali**", nello specifico "**Progetto Area agrituristica attrezzata Branzola – Fenogli**" (Art. 26 N.T.A)

TABELLE DI ZONA

“Zona APS2 – Aree e ambiti per progetti speciali Progetto”

Area agrituristica attrezzata Branzola – Fenogli

| | | APS2 | |
|--|---------|------------|------|
| | | Branzola | |
| superficie territoriale | mq. | 694.913 | |
| superficie destinata alla viabilità | mq. | 0 | |
| superficie inedificabile | mq. | 0 | |
| spazi pubblici - | tipo A | mq. 0 | |
| | tipo B | mq. 814 | |
| | tipo C | mq. 46.282 | |
| | tipo D | mq. 0 | |
| spazi pubblici - | totale | mq. 47.096 | |
| superficie fondiaria | mq. | 647.817 | |
| volume residenziale in progetto | mc. | 0 | |
| cap. residenziale aggiuntiva | nr. ab. | 0 | |
| superficie coperta esistente | mq. | | |
| superficie utile lorda esistente | mq. | | |
| rapporto di copertura in progetto | % | | |
| utilizzazione territoriale in progetto | mq./mq. | | |
| utilizzazione fondiaria in progetto | mq./mq. | | |
| superficie utile lorda in progetto | mq. | | |
| rapporto di copertura in progetto | | | |
| nr. piani fuori terra | nr. | | |
| altezza fuori terra | m. | | |
| modalità di intervento | | | P.P. |
| rif. prescrizione norme di attuazione | art. | | 26 |

ESTRATTO DELL’ART. 24 DELLE NORME DI ATTUAZIONE:

“(omissis)…”

ART. 26 - APS - AREE ED AMBITI PER PROGETTI SPECIALI

1 *Il P.R.G. persegue gli obiettivi di rafforzamento e riqualificazione del proprio ruolo sovracomunale in coerenza con le indicazioni del P.T.C., anche mediante la previsione di quattro aree od ambiti per progetti qualificati speciali per la rilevanza territoriale, i temi settoriali coinvolti e la funzione strategica che rivestono.*

Nei commi seguenti sono individuati obiettivi specifici, destinazioni ed interventi

ammessi, procedure e vincoli per la loro attuazione.

(...omissis...)

3 APS 2 “Progetto area agrituristica attrezzata Branzola-Fenogli”.

La previsione è finalizzata a promuovere una fruizione ed una parziale utilizzazione della zona per fini ricreativi, sportivi e agrituristici, compatibilmente con l'esercizio dell'attività agricola in atto.

Le destinazioni e gli interventi ammessi sono:

- a) attività agricole con le prescrizioni delle zone E1 ed E2 di cui all'art. 24 precedente;
- b) attività agrituristica in locali siti in fabbricati rurali esercitata da imprenditori agricoli singoli o associati con le limitazioni e le prescrizioni di cui al titolo IV della L.R. 31/85;
- c) residenza turistica esclusivamente mediante interventi di recupero di fabbricati esistenti non utilizzati per l'agricoltura ai sensi della lettera c, 1° comma dell'art. 31;
- d) ricettività all'aperto in campeggio a norma del 2° comma, art. 2, L.R. 54/79; le attrezzature fisse di servizio, quali reception, alloggio custode, uffici, spacci interni, non potranno superare la superficie utile lorda complessiva di 500 mq;
- e) maneggio, comprensivo delle strutture necessarie per il ricovero degli animali, per depositi e magazzini e per le strutture complementari, quali alloggio custode, ufficio, locali per le utenze, per una S.U.L. complessiva non superiore a 500 mq;
- f) invaso per la pesca sportiva con le attrezzature di servizio (deposito e ricovero materiali ed attrezzi) per le quali è ammessa la S.U.L. complessiva di 150 mq;
- g) impianti ed attrezzature sportive, percorsi pedonali ed aree di sosta attrezzate, coerenti e compatibili con le caratteristiche e le funzioni agrituristiche dell'area;
- h) impianti di generazione energia elettrica mediante conversione statica della radiazione solare – parchi fotovoltaici ubicati a terra – da potersi realizzare solo ed esclusivamente sui mappali n. 93(p), 94, 95, 96, 97(p), 98(p), 99(p), 100(p), 108(p), 110, 111, 112, 115, 169, 170(p), 171(p), 172, 173(p), 298(p) e 299 del foglio 28 del Catasto come da apposita retinatura di colore giallo indicata sulle

tavole di Piano. Gli interventi di cui alle lettere d), e), f), g) sono subordinati alla formazione di un Piano Particolareggiato che dovrà garantire l'integrazione delle diverse revisioni e l'unitarietà dell'impostazione realizzativa all'interno di una specifica considerazione dei connotati ambientali dell'area e della sua diffusa utilizzazione agricola.

Quanto previsto alle lettere a), b), c) è soggetto ad intervento diretto.

All'interno dell'area sono altresì individuati gli impianti sportivi pubblici esistenti di Branzola e la loro possibilità di ampliamento.

Il completamento e l'ampliamento di tali impianti sono indipendenti ed autonomi rispetto alle modalità di intervento precedentemente previste... (...omissis...).

*** * ***

3-1-7) STATO DI POSSESSO

(Vedasi allegato /)

Premesso che l'accesso agli immobili è avvenuto in presenza del Custode Giudiziario, è stato verificato che gli immobili in oggetto risultano occupati dagli esecutati, [REDACTED].

*** * ***

3-1-8) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(Vedasi Certificazione notarile ipocatastale allegata ai fascicoli)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Dai Certificati ipotecari allegati ai fascicoli e dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, **non sono state rilevate né domande giudiziali né trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.**

*** * ***

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villanova Mondovì e presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, è emersa la seguente trascrizione:

I. **CONVENZIONE EDILIZIA** a rogito Notaio Catalano Maddalena di Villanova Mondovì (CN), in data 12.01.2001, repertorio n. 40026

trascritta presso il Servizio di pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 17.01.2001 ai numeri Reg. gen. 357 Reg. part. 297

favore: "COMUNE DI VILLANOVA MONDOVI", Codice Fiscale 00469040042

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

oggetto: gli immobili distinti al Catasto Terreni del comune di Villanova Mondovì (CN), con le particelle 8 (terreno) e 375 (fabbricato rurale), del foglio di mappa 35.

*** * ***

Difformità urbanistico-edilizie

In merito alle difformità urbanistico-edilizie riscontrate si rimanda al precedente capitolo "**2-B – Conformità alla normativa urbanistica**", ed al successivo capitolo "**3-1-15 - Elenco pratiche edilizie e conformità alla normativa urbanistica**" per la verifica degli oneri relativi alla sanatoria degli immobili".

*** * ***

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non sono stati reperiti né convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

*** * ***

Altri pesi o limitazioni d'uso

Non sono stati reperiti altri pesi, o altre limitazioni d'uso.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-1-9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI
AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

(Vedasi Certificazione notarile ipocatastale allegata ai fascicoli)

(Vedasi allegati 5-6-10-11)

Iscrizioni

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenda delle Entrate di Cuneo - Ufficio di Mondovì, **sono state rilevate le seguenti**

iscrizioni ipotecarie:

- I. **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto in data 19.09.2007, repertorio 267444/35095, a rogito notaio Siffredi Alberto di Fossano (CN)

iscritta presso il Servizio di pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 01.10.2007 ai numeri Reg. gen. 8667 Reg. part. 1590

somma complessiva: Euro 230.000,00

a garanzia della somma di: Euro 115.000,00

durata: anni 25

a favore: [REDACTED]

[REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

gravante sulla quota di 1/1 di proprietà, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare

- II. **IPOTECA LEGALE** derivante da ruolo emesso da Equitalia Servizi di Riscossione Spa di Roma, in data 09.09.2016, repertorio 1291/3716

iscritta presso il Servizio di pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 14.09.2016 ai numeri Reg. gen. 5991 Reg. part. 726

somma complessiva: Euro 95.329,44

a garanzia della somma di: Euro 47.664,72

a favore: [REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED] (per 1/2 di proprietà)

**gravante sulla quota di 1/2 di proprietà, relativamente agli immobili
oggetto di esecuzione immobiliare**

III. **IPOTECA LEGALE** derivante da ruolo emesso da Equitalia Servizi di Riscossione Spa di Roma, in data 12.09.2016, repertorio 1353/3716

iscritta presso il Servizio di pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 14.09.2016 ai numeri Reg. gen. 6003 Reg. part. 731

somma complessiva: Euro 59.188,82

a garanzia della somma di: Euro 29.594,41

a favore: [REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED] (per 1/2 di proprietà)

**gravante sulla quota di 1/2 di proprietà, relativamente agli immobili
oggetto di esecuzione immobiliare.**

*** * ***

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come risulta dalla Relazione notarile redatta dal Notaio Urbano Franchi prodotta agli atti, e come appurato in data **05.04.2022** dal sottoscritto Esperto nominato dal Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto, **risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti trascrizioni:**

I. **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI** notificato dal UNEP Tribunale di Cuneo in data 08.04.2024, repertorio 1398

trascritto presso il Servizio di pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 24.04.2024 ai numeri Reg. gen. 3094 Reg. part. 2575

a favore: [REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]

gravante sulla quota di 1/1 di proprietà relativamente agli immobili
oggetto esecuzione immobiliare

*** * ***

Difformità catastali

Relativamente alle pratiche catastali di aggiornamento, si rimanda a quanto già esposto nel precedente paragrafo “2-D) PRATICHE CATASTALI DI AGGIORNAMENTO”.

L'Esperto, come premesso, appurava che il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare era censito al Catasto Fabbricati come “unità immobiliare in corso di costruzione (categoria F/3)”; questa anomalia avrebbe impedito di fatto la vendita degli immobili oggetto di esecuzione.

L'Esperto procedeva, pertanto, alla regolarizzazione degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare mediante la redazione e la presentazione delle seguenti pratiche di aggiornamento catastale:

- **Tipo Mappale prot. n. 2024/CN164395 approvato in data 28.08.2024**, relativo alla particella 844 del foglio 35
- **DO.C.FA. prot. n. CN0167211 per “Divisione, ampliamento, ultimazione fabbricato urbano”, approvato in data 02.09.2024**, al fine di costituire i subalterni 1, 2 e 3 della particella 844 del foglio 35.

*** * ***

Difformità inerenti la provenienza degli immobili

Non sono state rilevate difformità inerenti alla provenienza dell'immobile in oggetto.

*** * ***

3-1-10) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo annuo inerente alle spese fisse di gestione e manutenzione degli stessi.

*** * ***

3-1-11) SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI E
SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

(vedasi allegato /)

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un complesso immobiliare, non è prevista documentazione attestante l'importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni né delle spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

*** * ***

3-1-12) EVENTUALI CAUSE IN CORSO E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

L'Esperto non ha riscontrato l'esistenza di procedimenti di natura civile inerenti agli immobili in oggetto.

*** * ***

3-1-13) PROVENIENZA

(Vedasi Certificazione notarile ipocatastale allegata ai fascicoli)

ATTUALI PROPRIETARI

Gli immobili in oggetto sono pervenuti agli esecutati, Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per mezzo di:

- **Atto di compravendita** in data 19.09.2007, repertorio n. 267443 raccolta n. 35094, rogito Notaio Siffredi Alberto di Fossano (CN)
trascritto a Mondovì il 01.10.2007 ai nn. Reg. gen. 8666 Reg. part. 5901 col quale gli esecutati divennero proprietari della **quota di proprietà pari ad 1/2** ciascuno degli immobili oggetto di esecuzione.

* * *

PRECEDENTI PROPRIETARI

I precedenti proprietari degli immobili in oggetto sono i seguenti:

✓ dal 03.08.1999 al 19.09.2007:

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/1

- **Atto di compravendita** in data 03.08.1999, repertorio n. 38100, rogito Notaio Catalano Maddalena di Villanova Mondovì (CN)

trascritto a Mondovì il 07.08.1999 ai nn. Reg. gen. 5271 Reg. part. 4188

col quale il Sig. [REDACTED] divenne proprietario per l'intera quota di proprietà pari delle originarie particelle 8 e 372 del foglio 35.

✓ antecedentemente al 03.08.1999:

Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED].

*** * ***

3-1-14) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(Vedasi allegato /)

L'Esperto non ha altre informazioni da segnalare all'acquirente.

*** * ***

3-1-15) ELENCO PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' ALLA NORMATIVA

URBANISTICA

(Vedasi allegato 07)

Fatto salvo quanto già precisato:

- al precedente capitolo 2-B) relativo alla Conformità alla normativa urbanistica degli immobili
- al precedente capitolo "3-1-8 - Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente" e più precisamente al paragrafo "Difformità urbanistico-edilizie"

si elencano di seguito gli importi che sarebbero indicativamente da sostenere quando saranno sanate le irregolarità edilizie riscontrate (precisando che per la stesura completa degli elaborati progettuali definitivi sarà comunque necessario provvedere eventualmente alla verifica di ulteriori dettagli costruttivi in loco, mediante apposito ulteriore rilievo, considerando (come casistica di maggior costo ipotizzabile al momento):

- Pagamento "**Sanzione**" per rilascio Permesso di Costruire" in sanatoria da parte del Comune di Villanova Mondovì:

- ⇒ **Euro 8.500,00** (importo prudenziale assunto approssimando in eccesso per comparazione con tipologie similari)
- Pagamento **Diritti di Segreteria** al Comune di Villanova Mondovì:
- ⇒ **Euro 100,00**
- **Marca da bollo** da apporre al “Permesso di costruire” in sanatoria rilasciato dal Comune di Villanova Mondovì:
- ⇒ **Euro 32,00**
- Onorario professionista redattore della pratica (Cassa Previdenza ed I.V.A. incluse):
- ⇒ **Euro 6.405,00** (importo indicativo)
- per un totale pari ad **€uro 15.037,00** (dicasi **€uro quindici mila trentasette/00**)

*** * ***

3-1-16) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE

(Vedasi allegati 2-4-6-8)

ABITAZIONE

La composizione interna dell'**abitazione** è costituita da:

a piano terreno: un disimpegno (vedasi fotografie 22-23-24) che conduce al soggiorno (vedasi fotografie 27-28), e ad una camera (vedasi fotografie 25-26), ad un altro disimpegno (vedasi fotografie 23-24) dal quale si accede a sua volta ad un servizio igienico (vedasi fotografia 29) e ad una camera (vedasi fotografie 30-31-32), e ad un ulteriore disimpegno (vedasi fotografia 24), che conduce sia alla scala interna (vedasi fotografie 35-36-37-38) di collegamento tra il piano terreno, il piano primo ed il piano primo sotterraneo che ad un quarto disimpegno (vedasi fotografia 19) dal quale si accede alla cucina (vedasi fotografie 17-18) ad un servizio igienico (vedasi fotografia 20) e ad una camera (vedasi fotografia 21); al piano terreno sono altresì presenti due porticati (vedasi fotografie 13-14-15), un locale caldaia accessibile dall'esterno (vedasi fotografie 33-34), cortile pertinenziale ed area di manovra esterna;

a piano primo: un disimpegno (vedasi fotografie 29-40) dal quale si accede ad una cucina (vedasi fotografie 41-42), a due camere (vedasi fotografie 45-46-47-

48), ed al servizio igienico (vedasi fotografie 43-44); è altresì presente un porticato esterno (vedasi fotografie 49-50).

L'accesso principale all'abitazione avviene attraverso il cortile esterno pertinenziale (vedasi fotografie 9-10-11-15-16).

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in calcestruzzo armato, con muri di tamponamento in laterizio, intonacati.

Le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati con pittura muraria traspirante.

Il tetto è costituito da una orditura in legno e da una copertura in coppi.

La porta di ingresso e quella di accesso al locale caldaia non sono presenti; in luogo delle stesse sono presenti dei pannelli in compensato; l'accesso avviene direttamente dalla cucina.

Alcune porte interne sono in legno tamburato, caratterizzate da un'anta parzialmente in vetro, mentre altre sono in legno massello.

Le finestre sono in legno, dotate di doppi vetri ed avvolgibili in pvc alloggiati in cassonetti in legno; si presentano in buono stato di conservazione.

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati con finitura frattazzato fine e tinteggiati con pittura muraria traspirante, tranne che tre camere ubicate al piano terreno, che non sono tinteggiate; un disimpegno di piano terreno è caratterizzato dall'orditura del tetto "a vista".

La pavimentazione di tutti i locali, ad eccezione del locale caldaia e del vano scala, è costituita da piastrelle in grès porcellanato disposte in diagonale, aventi dimensioni pari a cm 33 x 33.

La pavimentazione dei porticati è costituita da battuto di cls allo stato grezzo.

La porzione di parete della cucina posta in corrispondenza dell'angolo cottura presenta un rivestimento in piastrelle in ceramica.

Da quanto visionato in loco, il piano cottura è alimentato da bombolone a gas GPL ubicato nel giardino.

Uno dei servizi igienici ubicati al piano terreno presenta un rivestimento costituito da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 20 x 20, con greca di altezza pari a cm 14, posato per un'altezza dal piano del pavimento pari a ml. 1,55.

Nel servizio igienico sono presenti un lavabo a colonna con relativo mobile, un bidet, un vaso a sedile con cassetta di scarico incassata, un piatto doccia avente dimensioni pari a cm 78 x 78 con box in plexiglass, l'attacco e lo scarico per la lavatrice ed un termoarredo.

Il servizio igienico ubicato al piano terreno si presenta allo stato grezzo, privo di rivestimento e sanitari, sebbene dotato della predisposizione degli attacchi degli stessi.

Il servizio igienico ubicato al piano primo presenta un rivestimento costituito da piastrelle in ceramica aventi dimensioni pari a cm 20 x 20, con predisposizione per greca al momento mancante, posato per un'altezza dal piano del pavimento pari a ml. 2,08.

Nel servizio igienico sono presenti un lavabo a colonna, un bidet, un vaso a sedile con cassetta di scarico incassata, un piatto doccia avente dimensioni pari a cm 79 x 79 privo di box, l'attacco e lo scarico per la lavatrice ed un termoarredo.

La scala interna di collegamento tra i piani terreno, primo e primo sotterraneo è allo stato grezzo, caratterizzata da pareti intonacate nella porzione che dal piano terreno conduce al piano primo, e prive di intonaco nella restante parte che conduce al piano primo sotterraneo; le rampe sono in cls allo stato grezzo, prive di rivestimento.

I porticati sono caratterizzati da una pavimentazione in battuto in cls allo stato grezzo e di parapetti provvisori costituiti da assi di legno.

I vani che costituiscono l'abitazione, ed ubicati al piano terreno hanno un'altezza netta interna minima pari a ml. 2,65 ed un'altezza interna massima pari a ml. 3,31, mentre i vani ubicati al piano primo hanno un'altezza netta interna pari a ml. 2,72.

Si precisa che, in linea generale, sia i materiali di finitura adottati che la posa degli stessi, risultano di bassa qualità, caratterizzando in modo importante l'aspetto finale dell'unità abitativa.

RIMESSA (SUB. 2)

La rimessa in oggetto (vedasi fotografie dalla numero 51 alla numero 56) è ubicata al piano terreno ed è dotata di porticato pertinenziale.

La rimessa è caratterizzata da una parete perimetrale esterna avente base in cls armato con soprastante tamponamento in laterizi; le pareti sono intonacate unicamente sul lato esterno, mentre internamente si presentano allo stato grezzo. La pavimentazione della rimessa e del porticato pertinenziale è costituita da battuto in cls.

Il tetto della rimessa e del relativo porticato, quest'ultimo sorretto da putrelle in ferro su basamento in cls, è costituito da un'orditura in legno e copertura in coppi.

La rimessa è priva di serramenti.

La rimessa ha un'altezza netta interna minima pari a ml. 4,25 ed un'altezza netta interna massima pari a ml. 5,48.

RIMESSA (SUB. 3)

La rimessa in oggetto (vedasi fotografie dalla numero 57 alla numero 66) è ubicata al piano primo sotterraneo ed è costituita da un unico locale.

La rimessa è caratterizzata da una parete perimetrale in calcestruzzo armato portante, allo stato grezzo; i soffitti risultano allo stato grezzo, privi di intonaco, mentre la pavimentazione è costituita da battuto in cls.

La rimessa è priva di serramenti, ed ha un'altezza netta interna minima pari a ml. 2,98.

TERRENO

Il terreno in oggetto (vedasi fotografie 5-6-7-8) è coltivato a prato ed è caratterizzato da un andamento pianeggiante.

*** * ***

3-1-17) STATO E REGOLARITA' DEGLI IMPIANTI

(Vedasi allegato 4)

L'impiantistica interna risulta in discreto stato di manutenzione e realizzata con materiali tipici degli anni in cui è stato edificato.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico interno dell'**abitazione** è costituito da condutture posate sottotraccia e dotato in parte di placche di plastica e frutti Bticino Living Light.

Il differenziale magnetotermico dell'impianto elettrico è posto in una camera ubicata al piano terreno.

L'impianto, per quanto visionato in loco, dovrebbe soddisfare i dettami della legge 46/90 e seguenti.

La **rimessa (Sub. 3)** ubicata al piano terreno è priva di impianto elettrico.

La **rimessa (Sub. 4)** ubicata al piano primo sotterraneo è dotata di impianto elettrico del tipo "esterno".

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

L'impianto di riscaldamento dell'**abitazione**, che utilizza come combustibile il legno, è alimentato dalla caldaia a legna "ATTACK" posta al piano primo sotterraneo, in una porzione della rimessa (sub. 3), preposta al riscaldamento ed alla produzione di acqua calda.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a pavimento.

E' altresì presente una caldaia "EMMETI" nel vano caldaia ubicato al piano terreno, che al momento risulta non funzionante e non collegata all'impianto di riscaldamento dell'abitazione.

Il termostato ambiente per la regolazione della temperatura interna della climatizzazione invernale è posto in uno dei disimpegni ubicati al piano terreno.

L'impianto, per quanto visionato in loco, dovrebbe soddisfare i dettami della legge 46/90 e seguenti ma necessita di un intervento di verifica puntuale.

La **rimessa (Sub. 2)** ubicata al piano terreno è priva di impianto di riscaldamento.

La **rimessa (Sub. 3)** ubicata al piano primo sotterraneo è priva di impianto di riscaldamento.

IMPIANTO IDRAULICO.

L'impianto idraulico dell'**appartamento**, per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, risulta in discreto stato ed è tuttora funzionante.

L'impianto, per quanto visionato in loco, dovrebbe soddisfare i dettami della legge 46/90 e seguenti.

La **rimessa (Sub. 2)** ubicata al piano terreno è priva di impianto idraulico.

La **rimessa (Sub. 3)** ubicata al piano primo sotterraneo è priva di impianto idraulico.

*** * ***

*** * ***

3-1-18) SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

(Vedasi allegati 5-6-8)

ABITAZIONE

Al fine di utilizzare il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) come procedimento di stima per valutare l'**appartamento** in oggetto, è stata considerata la superficie catastale dello stesso, in modo tale da poterla raffrontare con immobili simili, per i quali è stata reperita la superficie catastale negli atti di compravendita di cui sono stati oggetto.

La superficie catastale delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati rappresenta la somma delle varie tipologie di superficie di una unità immobiliare urbana, dai vani principali considerati per intero, inclusi lo spessore dei muri sino ad un massimo di cm 50, agli accessori diretti ed indiretti considerati nella percentuale come stabilito dall'allegato C del DPR del 23 Marzo 1988 n° 188.

Relativamente alle abitazioni occorre considerare e sommare le varie superfici come di seguito:

- ✓ **Tipologia A - Vani principali e vani accessori a servizio diretto dei vani principali:** consistono nelle camere principali, disimpegno, ripostigli e bagni; viene considerata la superficie lorda al **100%**, incluso lo spessore totale dei muri interni e perimetrali sino ad un massimo di cm 50 per i muri di proprietà e cm 25 per i muri comuni
- ✓ **Tipologia B - Vani accessori comunicanti coi vani di cui alla tipologia A, ed a servizio diretto degli stessi:** rappresentano i vani accessori comunicanti, a servizio diretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari; viene considerata la superficie lorda al **50%**
- ✓ **Tipologia C - Vani accessori non comunicanti coi vani di cui alla tipologia A, a servizio diretto degli stessi:** rappresentano i vani accessori a servizio diretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari, che risultano non comunicanti direttamente con l'unità immobiliare; viene considerata la superficie lorda al **25%**

- ✓ **Tipologia D - Balconi, Terrazzi e simili di pertinenza esclusiva, comunicanti coi vani di cui alla tipologia A:** questa superficie, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura:
 - del **30%** fino al raggiungimento di mq 25
 - del **10%** per l'eccedenza dei mq 25
- ✓ **Tipologia E - Balconi, Terrazzi e simili di pertinenza esclusiva non comunicanti coi vani di cui alla tipologia A:** se non comunicanti invece, questa superficie, di pertinenza della singola unità immobiliare, va computata nella misura:
 - del **15%** fino al raggiungimento di mq 25
 - del **5%** per l'eccedenza dei mq 25
- ✓ **Aree scoperte o assimilabili - Corti, cortili, piazzali, giardini e simili, di pertinenza esclusiva:** l'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura:
 - per le **ABITAZIONI** del **10%** per cento, fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e accessori diretti, del **2%** per la parte eccedente
 - per **VILLE e VILLINI** del **10%** per cento, fino al raggiungimento del **quintuplo** della superficie dei vani principali e accessori diretti, del **2%** per la parte eccedente.

La superficie catastale dell'abitazione in oggetto, che è pari a mq. 268,00 ed è stata rilevata dalla visura catastale, coincide con la superficie commerciale della stessa.

RIMESSA (Sub. 2)

La superficie catastale della rimessa in oggetto in oggetto, che è pari a mq. 61,00 ed è stata rilevata dalla visura catastale, coincide con la superficie commerciale della stessa.

RIMESSA (Sub. 3)

La superficie catastale della rimessa in oggetto in oggetto, che è pari a mq. 236,00 ed è stata rilevata dalla visura catastale, coincide con la superficie commerciale della stessa.

TERRENO

La superficie commerciale del terreno, che corrisponde a quella catastale **è pari a mq 4.027,00.**

*** * ***

3-1-19) DOTAZIONI CONDOMINIALI

(Vedasi allegato /)

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare.

*** * ***

3-1-20) METODO DI STIMA

(Vedasi allegati /)

ABITAZIONE

Il procedimento adottato per valutare l'**abitazione** sopra descritto è il **Metodo del Confronto di Mercato** (*o Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo, il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Il valore è stato, successivamente, opportunamente raggugliato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare.

* * *

RIMESSE

Riferitamente alle rimesse in oggetto, si segnala che il valore delle stesse è stato calcolato sulla base del valore unitario ricavato dal procedimento adottato per valutare l'**abitazione oggetto di esecuzione immobiliare**, opportunamente raggugliato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare.

* * *

TERRENO

Relativamente al **terreno** di cui alla **particella 843**, si segnala che lo stesso viene valutato come un'area pertinenziale del fabbricato oggetto di esecuzione.

A tal fine, è stata eseguita un'indagine di mercato presso il Comune di Villanova Mondovì, rilevando i valori medi applicati nell'ambito di compravendite aventi per oggetto immobili aventi le medesime caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

*** * ***

3-1-21) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

(Vedasi allegati /)

ABITAZIONE

“Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Parametri ed indici mercantili

- Localizzazione: Centro Storico/Periferia
- Tipo di Contratto: Compravendita
- Destinazione Prevalente: Residenziale
- Tipologia Immobiliare: Usato
- Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano/Ville;
- Rapporti Mercantili:
 - Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
 - Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
 - Rapporto desunto tra prezzo Superficie Soffitta e prezzo superficie principale = 0,25;
 - Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;
 - Rapporto desunto tra prezzo Superficie Tettoia e prezzo superficie principale = 0,15;
 - Rapporto desunto tra prezzo Superficie Magazzino e prezzo superficie principale = 0,25;
 - Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 senza ascensore;
- Indicazione dimensione dell'immobile: Media/Piccola;

- Caratteri della Domanda e dell'Offerta:
 - Tipo attività del Contraente: impiegati, commercianti, professionisti, imprenditori;
 - Nucleo Familiare: famiglie/coppie/single;
 - Motivazione a vendere: elevata distanza dall'immobile/mobilità verticale/sofferenza economica;
 - Motivazione a comprare: prima casa
 - Tipi di intermediazione: privata/agenzia/vendita forzata (procedura esecutiva);
- Forma di mercato: libero mercato/ concorrenza monopolistica/ oligopolio/ monopolio bilaterale /monopolio;
- Fase del mercato immobiliare locale:
espansione/contrazione/recessione/recupero/stazionario.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-1-22) COMPARABILI

(Vedasi allegati /)

ABITAZIONE

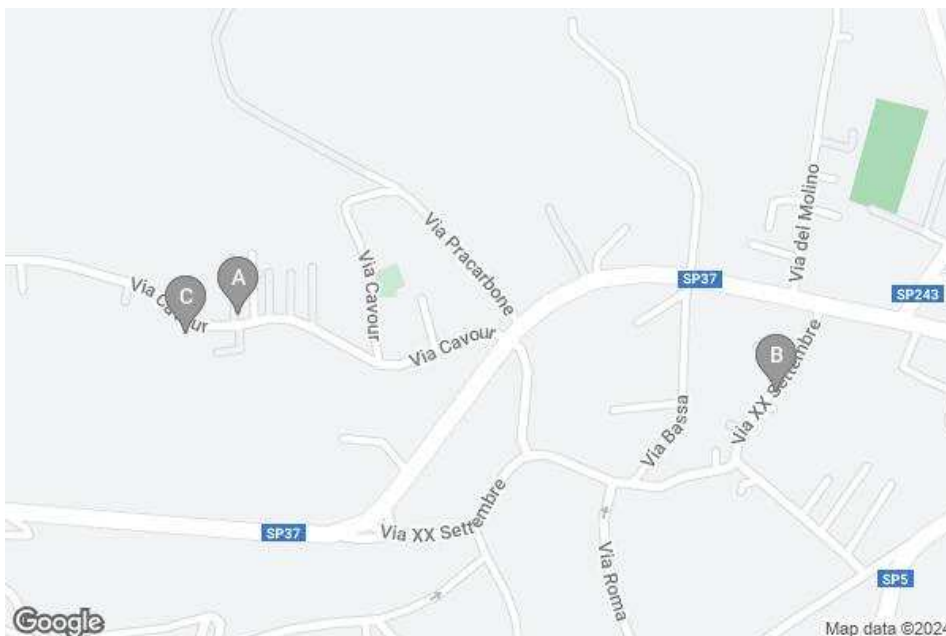
I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

* * *

Campione dei dati immobiliari

In data 29.08.2024 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



- ✓ **Comparabile A.** Appartamento - 3 vani (trilocale) compravenduto in data 23.03.2022 al prezzo di Euro 70.000,00, ubicato nel comune di Villanova Mondovì (CN), Via Cavour n. 27, al piano primo dello stabile costruito nel 1976

ed identificato al Catasto dei Fabbricati Foglio 30 part. 42 sub. 7 con una superficie di mq 97,00 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Aree Scoperte di mq 8,00, Superficie Magazzino di mq 13,00; dotata dei seguenti impianti: Impianto Elettrico, Impianto Idraulico, Allaccio Fognario, Impianto TV. Il tutto è stato ristrutturato nel 2022.

✓ **Comparabile B.** Appartamento - 8 vani ed oltre compravenduto in data 11.01.2022 al prezzo di Euro 380.000,00, ubicato nel comune di Villanova Mondovì (CN), Via XX Settembre n. 5/C, al piano primo dello stabile costruito nel 1976 ed identificato al Catasto dei Fabbricati Foglio 4 part. 7 sub. 3 con una superficie di mq 418,00 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 49,00, Superficie Aree Scoperte di mq 30,00, Superficie Cantina di mq 35,00; dotata dei seguenti impianti: Impianto Elettrico, Impianto Idraulico, Allaccio Fognario, Impianto TV. Il tutto è stato ristrutturato nel 2021.

✓ **Comparabile C.** Appartamento - 6 vani (esavano) compravenduto in data 19.12.2020 al prezzo di Euro 140.004,00, ubicato nel comune di Villanova Mondovì (CN), Via Cavour n. 36, al piano primo dello stabile costruito nel 1974 ed identificato al Catasto dei Fabbricati Foglio 30 part. 267 sub. 4 con una superficie di mq 76,00 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 22,00, Superficie Aree Scoperte di mq 22,00, Superficie Magazzino di mq 27,00; dotata dei seguenti impianti: Impianto Elettrico, Impianto Idraulico, Allaccio Fognario, Impianto TV. Il tutto è stato ristrutturato nel 2019.

* * *

Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

➤ Caratteristiche Quantitative:

- ✓ Data (**DAT**): La caratteristica “data” identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.
- ✓ Superficie Principale (**SUP**): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie).
- ✓ Superficie Box Auto (**BOX**): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.
- ✓ Superficie Soffitta (**SOF**): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della soffitta ad uso accessorio non abitabile che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.
- ✓ Superficie Cantina (**CAN**): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.
- ✓ Superficie Tettoia (**TET**): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della tettoia che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenti.

- ✓ Superficie Magazzino (MAG): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del magazzino che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.
- ✓ Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.
- ✓ Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.
- ✓ Impianto Elettrico (ELE): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto elettrico.
- ✓ Impianto Idraulico (IDR): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto idraulico.
- ✓ Allaccio Fognario (FOG): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'allaccio alla pubblica fognatura.
- ✓ Impianto Riscaldamento - Radiante (RIS): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto di riscaldamento formato da termosifoni.
- ✓ Impianto TV (TVS): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto televisivo o satellitare.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-1-23) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

(Vedasi allegati /)

ABITAZIONE

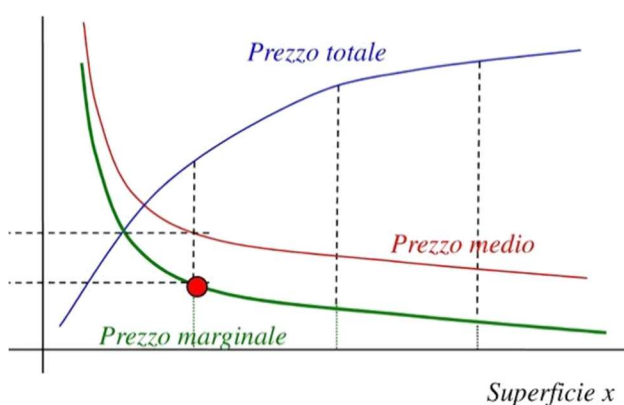
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Tabella dei dati

| <i>Prezzo e Caratteristiche</i> | <i>A</i> | <i>B</i> | <i>C</i> | <i>S</i> |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Prezzo PRZ (€) | 70.000,00 | 380.000,00 | 140.004,00 | ? |
| Data DAT | 23/03/2022 | 11/01/2022 | 19/12/2020 | 03/09/2024 |
| Sup. Principale SUP (mq) | 97,00 | 418,00 | 76,00 | 246,00 |
| Superficie Box Auto BOX (mq) | 0,00 | 49,00 | 22,00 | 0,00 |
| Superficie Aree Scoperte SAE (mq) | 8,00 | 30,00 | 22,00 | 22,00 |
| Superficie Magazzino MAG (mq) | 13,00 | 0,00 | 27,00 | 0,00 |
| Superficie Cantina CAN (mq) | 0,00 | 35,00 | 0,00 | 0,00 |
| Livello Piano LIV (n) | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Servizio SER (n) | 1 | 3 | 1 | 3 |
| Manutenzione MAN (anno) | 2022 | 2021 | 2019 | 2012 |
| Impianto Elettrico ELE (0/1) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Impianto Idraulico IDR (0/1) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Allaccio Fognario FOG (0/1) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Impianto TV TVS (0/1) | 1 | 1 | 1 | 1 |

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (p_{DAT} espresso in euro/mese):

$$p_{DAT} = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

$$A. - (0,0100 \times 70.000,00) / 12 = -58,33 \text{ €/mese};$$

$$B. - (0,0100 \times 380.000,00) / 12 = -316,67 \text{ €/mese};$$

$$C. - (0,0100 \times 140.004,00) / 12 = -116,67 \text{ €/mese};$$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente raggugiata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$p_{MED_{MIN}} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = p_{SUP}$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. 70.000,00 / (97,00 + 0,10 \times 8,00 + 0,25 \times 13,00) = 692,73 \text{ €/mq};$$

$$B. 380.000,00 / (418,00 + 0,50 \times 49,00 + 0,10 \times 30,00 + 0,25 \times 35,00) = 836,54 \text{ €/mq};$$

$$C. 140.004,00 / (76,00 + 0,50 \times 22,00 + 0,10 \times 22,00 + 0,25 \times 27,00) = 1.459,13 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$p_{SUP} = 692,73 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (p_{SUP} espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (p_{SUP_i} espresso in euro/mq):

$$p_{SUP_i} = p_i \cdot p_{SUP}$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$p_{BOX}.0,50 \times 692,73 = 345,00 \text{ €/mq};$$

$$p_{SAE}.0,10 \times 692,73 = 69,27 \text{ €/mq};$$

$$p_{MAG}.0,25 \times 692,73 = 173,18 \text{ €/mq};$$

$$p_{CAN}.0,25 \times 692,73 = 173,18 \text{ €/mq};$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (p_{LIV} espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

$$p_{LIV_i} = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (p_{LIV} espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ($1 + l$):

$$p_{LIV_i} = l/(1 + l) \cdot PRZ$$

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

$$A. 0,0100/(0,0100+1) \times 70.000,00 = 693,07 \text{ €/n};$$

$$B. 0,0100/(0,0100+1) \times 380.000,00 = 3.762,38 \text{ €/n};$$

$$C. 0,0100/(0,0100+1) \times 140.004,00 = 1.386,18 \text{ €/n};$$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento

annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo (pMAN espresso in euro/anno):

$$pMAN = C \cdot 1/t$$

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$$pMAN. 10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno};$$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER 10.000,00 \times (1 - 1/30) = 9.666,67 \text{ €/n};$$

Impianti: il prezzo marginale degli Impianti è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale degli Impianti (pIMP espresso in euro/anno):

$$pIMP = C$$

Individuazione del prezzo marginale di ciascun impianto per ciascun comparabile:

- Prezzo marginale "Impianto Elettrico (ELE)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto Idraulico (IDR)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Allaccio Fognario (FOG)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto TV (TVS)": 10.000,00 €;

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

| P. Marginali | A | B | C |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| pDATA [€/mese] | -58,33 | -316,67 | -116,67 |
| pSUP [€/mq] | 692,73 | 692,73 | 692,73 |
| pBOX [€/mq] | 346,36 | 346,36 | 346,36 |
| pSAE [€/mq] | 69,27 | 69,27 | 69,27 |
| pMAG [€/mq] | 173,18 | 173,18 | 173,18 |
| pCAN [€/mq] | 173,18 | 173,18 | 173,18 |
| pLIV [€/n] | 693,07 | 3.762,38 | 1.386,18 |
| pSER [€/n] | 9.666,67 | 9.666,67 | 9.666,67 |
| pMAN [€/anno] | 200,00 | 200,00 | 200,00 |
| pELE [€] | 10.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| pIDR [€] | 10.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| pFOG [€] | 10.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| pTVS [€] | 10.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_x espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

| Aggiustamenti | A | B | C |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DATA [€] | 1.750,00 | 10.133,33 | 5.250,15 |
| SUP [€] | 103.216,23 | -119.148,94 | 117.763,48 |
| BOX [€] | 0,00 | -16.971,80 | -7.619,99 |
| SAE [€] | 969,82 | -554,18 | 0,00 |
| MAG [€] | -2.251,36 | 0,00 | -4.675,90 |
| CAN [€] | 0,00 | -6.061,36 | 0,00 |
| LIV [€] | -693,07 | -3.762,38 | -1.386,18 |
| SER [€] | 19.333,33 | 0,00 | 19.333,33 |
| MAN [€] | -2.000,00 | -1.800,00 | -1.400,00 |
| ELE [€] | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| IDR [€] | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| FOG [€] | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TVS [€] | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOT (PRZ) [€] | 190.324,95 | 241.834,69 | 267.268,90 |

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la

Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

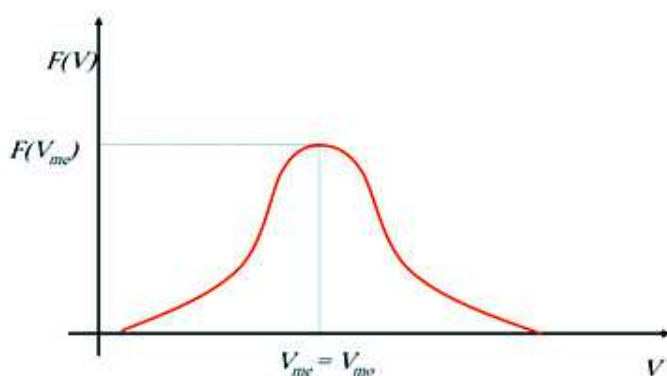
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 40,43\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Distribuzione dei prezzi corretti

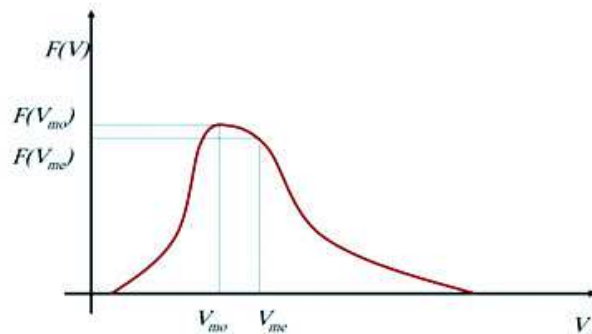
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

Il valore unitario dell'abitazione in oggetto corrisponde ad Euro 869,94/mq.

* * *

RIMESSE

RIMESSE

Riferitamente alle **rimesse** in oggetto, si ribadisce che il valore delle stesse è stato calcolato sulla base del valore unitario ricavato dal procedimento adottato per valutare l'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare, opportunamente raggugliato e corrisponde ad **Euro 345,00/mq.**

* * *

TERRENO

Relativamente al **terreno** di cui alla particella 843, a seguito di una verifica sulle valutazioni dei terreni aventi caratteristiche simili, sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche, ai fini della presente perizia si assume prudenzialmente un **valore unitario pari ad Euro 2,50/mq.**

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-1-24) STIMA DEI BENI

(Vedasi allegati /)

ABITAZIONE

Il valore di mercato dell'abitazione oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data di deposito della perizia:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 233.142,84}$$

che corrisponde ad un valore unitario pari ad Euro 869,94/mq.

Al fine di individuare il **valore commerciale reale dell'abitazione** oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto, attribuendo dei coefficienti (riportati nella sottostante tabella) alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, ovvero all'incidenza del piano, alla vetustà, alle finiture ed all'esposizione:

Appartamento:

| | | |
|---------------------------|--------|--------|
| Valore medio | €/Mq | 869,94 |
| Incidenza piano (terreno) | Coeff. | 1,00 |
| Vetustà | Coeff. | 0,95 |
| Finiture | Coeff. | 0,80 |
| Esposizione - Vista | Coeff. | 1,00 |

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopra citati, nel seguente modo:

$$\text{€/Mq } 869,94 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,80 \times 1,00 = \text{€/Mq } 661,15$$

Il valore commerciale unitario dell'abitazione è pertanto il seguente:

- **€uro 661,15** (dicasi €uro sei cento sessantuno/15) **al mq.**

Il valore commerciale finale attribuibile all'abitazione oggetto di esecuzione risulta pertanto pari a:

$$\text{Mq } 268,00 \times 661,15 \text{ Euro/Mq} =$$

Euro 177.189,38

(dicasi **Euro cento settanta sette mila cento ottanta nove/38**).

* * *

* * *

RIMESSA SUB. 2

Al fine di individuare il valore commerciale reale della rimessa di cui al subalterno 2, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto, attribuendo dei coefficienti (riportati nella sottostante tabella) alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, ovvero all'incidenza del piano, alla vetustà, alle finiture ed all'esposizione:

Rimessa sub.2:

| | | |
|---------------------------|--------|--------|
| Valore medio | €/Mq | 345,00 |
| Incidenza piano (terreno) | Coeff. | 1,00 |
| Vetustà | Coeff. | 0,95 |
| Finiture | Coeff. | 0,65 |
| Esposizione - Vista | Coeff. | 1,00 |

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopra citati, nel seguente modo:

$$\text{€/Mq } 345,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,65 \times 1,00 = \text{€/Mq } 213,04$$

Il valore commerciale unitario della Rimessa sub. 2 è pertanto il seguente:

- **€uro 213,04** (dicasi €uro due cento tredici/04) **al mq.**

Il valore commerciale finale attribuibile alla Rimessa sub. 2 oggetto di

esecuzione risulta pertanto pari a:

$$\text{Mq } 61,00 \times 213,04 \text{ Euro/Mq} =$$

Euro 12.995,29

(dicasi **Euro dodici mila nove cento novanta cinque/29**).

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

RIMESSA SUB. 3

Al fine di individuare il valore commerciale reale della rimessa di cui al subalterno 3, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto, attribuendo dei coefficienti (riportati nella sottostante tabella) alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, ovvero all'incidenza del piano, alla vetustà, alle finiture ed all'esposizione:

Rimessa sub.2:

| | | |
|---------------------------|--------|--------|
| Valore medio | €/Mq | 345,00 |
| Incidenza piano (terreno) | Coeff. | 0,95 |
| Vetustà | Coeff. | 0,95 |
| Finiture | Coeff. | 0,65 |
| Esposizione - Vista | Coeff. | 1,00 |

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopra citati, nel seguente modo:

$$\text{€/Mq } 345,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,65 \times 1,00 = \text{€/Mq } 202,39$$

Il valore commerciale unitario della Rimessa sub. 3 è pertanto il seguente:

- **€uro 202,39** (dicasi €uro due cento due/39) **al mq.**

Il valore commerciale finale attribuibile alla Rimessa sub. 3 oggetto di

esecuzione risulta pertanto pari a:

$$\text{Mq } 236,00 \times 202,39 \text{ Euro/Mq} =$$

Euro 47.763,01

(dicasi **Euro quaranta sette mila sette cento sessanta tre/01**).

* * *

TERRENO

Il valore di mercato del **terreno** risulta pari a:

$$\text{Mq. } 4.027 \times \text{Euro } 2,50/\text{mq.} =$$

Euro 10.067,50

(dicasi **Euro dieci mila sessanta sette/50**)

*** * ***

*** * ***

3-1-25) AGGIUSTAMENTI DI STIMA E CORREZIONI

(Vedasi allegati /)

Al fine di ottenere un corretto valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione, occorre apportare i seguenti aggiustamenti di stima:

RIEPILOGO

| IMMOBILE | SUPERFICIE COMMERCIALE | QUOTA | VALORE DIRITTO E QUOTA |
|--------------------------|------------------------|---------------|------------------------|
| Abitazione | 268,00 | 1/1 | Euro 177.189,38 |
| Rimessa Sub. 2 | 61,00 | 1/1 | Euro 12.995,29 |
| Rimessa Sub. 3 | 236,00 | 1/1 | Euro 47.763,01 |
| Terreno part. 843 | 4.027,00 | 1/1 | Euro 10.067,50 |
| | | TOTALE | Euro 248.015,17 |

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione **GIA' CALCOLATA**
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- Euro 37.202,28**
- Regolarizzazione urbanistica – Sanzione - P.d.C. in sanatoria): **- Euro 8.500,00**
- Diritti di segreteria per regolarizzazione urbanistica: **- Euro 100,00**
- Marche da bollo per regolarizzazione urbanistica: **- Euro 32,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: **- Euro 6.405,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **NESSUNA**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **NESSUNO**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **NESSUNA**
- Spese per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi: **NESSUNA**

- Spese per lo stato di possesso: NESSUNA
- Spese per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla
procedura: NESSUNA
- Spese per altri oneri o pesi: NESSUNA
- Riduzione per quota indivisa: NESSUNA
- Riduzione monetaria: Arrotondamento: - Euro 775,90

PREZZO BASE D'ASTA DEL **LOTTO UNICO**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

Euro 195.000,00
(dicasi Euro cento novanta cinque mila/00)

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-1-26) APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO

Alla data di trascrizione del vincolo gli immobili risultavano in capo agli esecutati, [REDAZIONE] per le relative quote di spettanza pari ad 1/2 ciascuno.

*** * ***

3-1-27) SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI PARZIALI

Dalle verifiche eseguite sui beni colpiti dal pignoramento, **non risultano diritti di comproprietà** sugli immobili oggetto di pignoramento, che sono unicamente in capo agli esecutati, [REDAZIONE] per le relative quote di spettanza pari ad 1/2 ciascuno.

Non risultano altresì altri diritti reali parziali.

*** * ***

3-1-28) PIGNORAMENTO AVENTE AD OGGETTO L'INTERA QUOTA IMMOBILIARE

Il procedimento in oggetto presuppone la vendita dell'intera quota di proprietà degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

*** * ***

3-1-29) VALUTAZIONE PER QUOTA

Trattasi di pignoramento immobiliare che colpisce l'intera quota di proprietà.

*** * ***

3-1-30) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(vedasi allegato 13)

In riferimento all'Attestato di prestazione energetica si segnala che l'abitazione oggetto della presente esecuzione immobiliare, essendo sprovvista di tale certificazione e soggetta alla normativa che ne prevede il rilascio al fine della compravendita, necessitava della redazione della stessa.

Pertanto, l'Esperto:

- in data 05.06.2024 eseguiva il sopralluogo presso gli immobili in oggetto al fine di rilevare i dati necessari

- in data 03.09.2024 trasmetteva al Sistema SIPEE della Regione Piemonte l'“**Attestato di prestazione energetica**” avente **codice 2024 207175 0006** per l'abitazione in oggetto.

Con precisazione che il suddetto Attestato di prestazione energetica avrà validità fino al 31.12.2025.

*** * ***

3-1-31) AGGIORNAMENTO VISURE PRESSO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

(Vedasi allegato 14)

Eseguendo l'aggiornamento delle visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo – Servizio di Pubblicità immobiliare di Mondovì al 05.09.2024, a partire dal 25.04.2024, ovvero dal giorno successivo alla data di trascrizione del Pignoramento immobiliare, **non è stata rilevata alcuna ulteriore formalità pregiudizievole in capo agli esecutati,**

[REDACTED]

*** * ***

3-1-32) VALUTAZIONE QUOTA

(Vedasi allegato /)

Trattasi di pignoramento immobiliare che colpisce l'intera quota di proprietà.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

3-1-33) VALORE DEI LOTTI

(Vedasi allegato /)

In forza di quanto sopra specificato ai paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta del Lotto Unico in oggetto è il seguente:

PREZZO BASE D'ASTA DEL **LOTTO UNICO**

Euro 195.000,00

(dicasi Euro cento novanta cinque mila 00)

*** * ***

Si precisa che gli immobili non risultano comodamente divisibili in quanto facenti parte dello stesso fabbricato oggetto di esecuzione; anche per quanto riguarda il terreno oggetto di esecuzione, essendo lo stesso confinante con l'appezzamento sul quale insiste il fabbricato e costituente di fatto un'area pertinenziale allo stesso, si è ritenuto opportuno includerlo nel Lotto del fabbricato stesso, anche perché rende appetibile sotto il profilo commerciale il fabbricato stesso, trattandosi di un immobile posto in zona prettamente agricola.

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione i seguenti allegati:

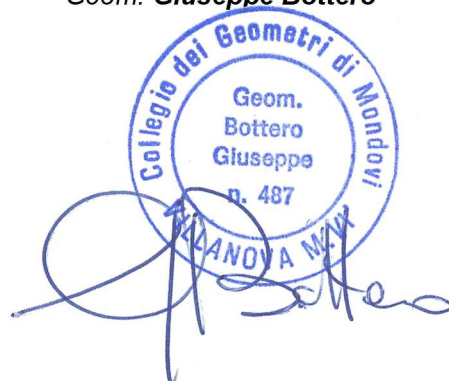
1. Allegato riassuntivo «A»
2. Estratto di mappa catastale
3. Estratto di P.R.G. vigente
4. Documentazione fotografica
5. Visure catastali «storiche» aggiornate degli immobili
6. Planimetrie catastali aggiornate degli immobili
7. Provvedimenti autorizzativi edilizi
8. Planimetrie degli immobili
9. Planimetrie degli immobili - Verifica difformità edilizie
10. Pratiche di aggiornamento catastale - Catasto Terreni
11. Pratiche di aggiornamento catastale - Catasto Fabbricati
12. Certificato di destinazione urbanistica
13. A.P.E. (Attestato di prestazione energetica)
14. Aggiornamento visure presso Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate al 05.09.2024

***** * *****

Villanova Mondovì, 05 settembre 2024

L'Esperto

Geom. Giuseppe Bottero



The image shows a circular blue ink stamp from the 'Collegio dei Geometri di Mondovì'. The stamp contains the text 'Geom. Bottero Giuseppe n. 487'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Giuseppe Bottero'.

SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART. 569 CPC

| N. | DESCRIZIONE | VERIFICATO | |
|----|---|------------|----|
| | | SI | NO |
| 1 | Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento | X | |
| 2 | Verifica della trascrizione di trasferimenti mortis causa nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento | X | |
| 3 | Verifica sussistenza di comunione legale: se sì, indicazione del nome del coniuge e codice fiscale | X | |
| 4 | Verifica sussistenza comunione volontaria: se sì: nome dei comproprietari e loro codice fiscale | X | |
| 5 | Verifica stato occupazione immobile è occupato SI/NO | X | |
| | ✓ occupato dall'esecutato: SI | X | |
| | ✓ occupato con titolo opponibile alla procedura? NO | / | |
| | ✓ se opponibile: scadenza del contratto __/__/____; / | / | |
| | ✓ canone (importo, come versato e se regolarmente versato): _____ / | / | |
| 6 | Vi sono beni considerabili res derelictae? NO | X | |

Il sottoscritto Bottero Geom. Giuseppe, con studio in Villanova Mondovì Via Orsi 2, Codice Fiscale BTT GPP 72A07 F351H, in qualità di Esperto del Tribunale di Cuneo nel procedimento in oggetto in forza di incarico del 13.05.2024

attesta

l'avvenuta esecuzione delle verifiche elencate nella suddetta "Scheda controlli per udienza ex art. 569 c.p.c."

Villanova Mondovì, 05 settembre 2024

L'Esperto

Geom. **Giuseppe Bottero**

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL FASCICOLO INFORMATICO

Il sottoscritto Bottero Geom. Giuseppe con studio in Villanova Mondovì Via Orsi
2, Codice Fiscale BTT GPP 72A07 F351H, in qualità di Esperto del Tribunale di
Cuneo nel procedimento in oggetto in forza di incarico del 13.05.2024

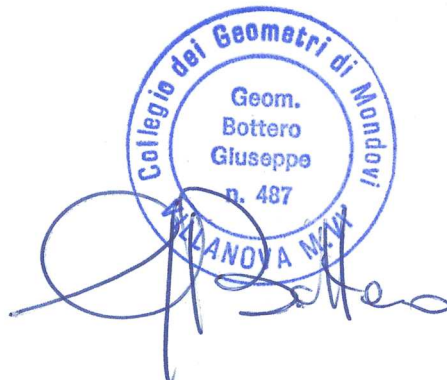
attesta

che la copia informatica della documentazione allegata è conforme alla copia
cartacea della stessa presente nel fascicolo conservato presso lo studio del
sottoscritto.

Villanova Mondovì, 05 settembre 2024

L'Esperto

Geom. Giuseppe Bottero



***** * *****

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Villanova Mondovì, 05 settembre 2024

L'Esperto

Geom. Giuseppe Bottero

