

TRIBUNALE CIVILE DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 4/2024

Giudice Esecutivo: **Dott. RODOLFO MAGRI'**

promossa da:

████████████████████

contro

████████████████████

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio



Studio Tecnico

BASSO GEOM. ALESSANDRO

Via Generale Dho n.5
12088 Roccaforte Mondovì (CN)
tel. 0174/65393 – 347/8153838
studio@alessandrobasso.com

TRIBUNALE DI CUNEO

Sezione CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Esecuzione Immobiliare R.G. 4/2024

promossa da

██████████

contro

████████████████████

Giudice dell'Esecuzione: Dott. RODOLFO MAGRI'

In riferimento alla procedura esecutiva n. 4/2024 con udienza del 20/02/2024, il sottoscritto Geom. Basso Alessandro, con studio in Via Generale Dho n.5 - 12088 - Roccaforte Mondovì (CN), iscritto al Collegio Geometri di Mondovì al n. 647, email studio@alessandrobasso.com, mail PEC alessandro.basso@geopec.it, tel. 347 81 53 838, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito presso il Tribunale di Cuneo; allo scrivente veniva assegnato il seguente quesito:

1. *PROVEDA 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. *PROVEDA 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:

- a. *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;*
- b. *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;*
- c. *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;*
- d. *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;*
- *Diffformità 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.*

- *Diffformità 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;*
- e. *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;*
 - f. *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;*
 - g. *Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).*
 - h. *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;*
 - i. *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. *PROVEDA alla redazione dell'allegato riassuntivo A, per ogni singolo Lotto, contenente:*
 - ❖ *Descrizione sintetica dell'immobile (sito in...via...piano... vani, sup. comm., ecc.)*
 - ❖ *Dati catastali (ed eventuale 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 aderiscano 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.*

Il sottoscritto scrivente, premesso che:

- in data 27/02/2024, inviava convocazione tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato e comunicazione e-mail PEC al legale della parte procedente al fine di comunicare la data d'inizio delle operazioni peritali, con sopralluogo presso gli immobili ubicati a Chiusa di Pesio (CN) in Frazione Vigna 1;
- in data 05/03/2024 presentava richiesta presso lo sportello telematico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Chiusa di Pesio al fine di acquisire la documentazione urbanistica inerente gli immobili oggetto di esecuzione;
- in data 27/03/2024 eseguiva il sopralluogo con rilievo dell'immobile, documentazione fotografica e acquisizione dei dati necessari alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE);
- eseguiva gli accertamenti necessari con le visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Cuneo e con le visure ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Cuneo;

Tutto ciò premesso lo scrivente effettuate le opportune indagini ed acquisita tutta la documentazione necessaria è in grado di riferire quanto segue.

1 – VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567

Prima di procedere a qualsiasi attività sono stati esaminati gli atti del procedimento, a seguito di adeguate operazioni di controllo e verifica sono risultati completi ed idonei.

2.a - INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto della presente procedura è la piena proprietà per la quota di 1/1

(quota intera) di immobili ubicati nel Comune di Chiusa di Pesio (CN) in Frazione Vigna 1 e precisamente:

- CORPO A – Porzione di fabbricato ad uso residenziale libero a 2 lati distinto con la part 141;
- CORPO B – Porzione di fabbricato ad uso magazzino e tettoia libero a 3 lati distinto con la part. 210 (ex 117);
- CORPO C – Fabbricato ad uso magazzino libero a 4 lati distinto con la part. 140;
- CORPO D – Terreni agricoli distinti al foglio 31;
- CORPO E – Terreni agricoli distinti al foglio 29

2.b - REGOLARITÀ URBANISTICA

Si rimanda al paragrafo 3.e

2.c – IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ACCERTAMENTO ESATTA RISPONDENZA

L'identificazione catastale degli immobili oggetto della procedura risulta essere corretta; è stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

A seguito degli accertamenti due immobili non risultavano iscritti al Catasto Fabbricati, si è reso necessario procedere con le relative pratiche per l'aggiornamento catastale. La particella 117 del foglio 31, censita come "Fabbricato Rurale", è stata trattata con Tipo Mappale di Conferma prot. 2024/87018 del 03/05/2024 e successiva pratica Docfa prot. CN0089829 del 09/05/2024. L'aggiornamento ha comportato la soppressione della part. 117 che ha assunto il nuovo identificativo con la part. 210. La particella 140 del foglio 31, già iscritta al Catasto Fabbricati, risultava sprovvista della planimetria catastale e dei relativi dati di censimento, è stata trattata con pratica Docfa prot. CN0087090 del 07/05/2024, l'aggiornamento non ha comportato la variazione dell'identificativo.

In virtù dei suddetti aggiornamenti il mappale, indicato nel decreto di pignoramento come part. 117 ha assunto il nuovo identificativo part. 210.

2.d – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

CORPO A – Porzione di fabbricato ad uso residenziale libero a 2 lati – part. 141

L'unità immobiliare non era dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Pertanto in sede di sopralluogo sono stati rilevati tutti i dati necessari alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica trasmesso in data 14/05/2024 al Sistema SIPEE della Regione Piemonte con codice 2024 205641 0007.

CORPI B-C-D-E

Non necessario

3.a / 3.b – INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

CORPO A – Porzione di fabbricato ad uso residenziale libero a 2 lati – part. 141

Porzione di fabbricato ad uso abitativo ubicato nel Comune di Chiusa di Pesio (CN) in Frazione Vigna 1; unità abitativa libera a 2 lati, posta a piano primo, costituita da soggiorno con angolo cottura, 3 camere, ripostiglio, bagno, disimpegno e 3 balconi esterni.

L'altezza interna è pari a 2.74 m.

Accesso tramite scala esterna esclusiva con ingresso a piano terreno da porzione di area privata.

Non risultano ulteriori locali accessori e/o pertinenze.

Coerenze

Coerenze: part 210, vuoto su area esterna, part 189 e vuoto su part 142.

Dati catastali

L'immobile distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Chiusa di Pesio con i seguenti identificativi:

- Foglio 31 Particella 141 Sub. 3 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 6,0 vani Superficie catastale 142 mq Rendita 238.60 € Indirizzo Frazione Vigna 1 piano T-1;

intestato a:

- 

Quote millesimali di comproprietà

Non presenti

Caratteristiche della zona

Frazione Vigna è una località collocata a pochi km dal capoluogo Chiusa di Pesio (CN), facilmente accessibile dalla Strada Provinciale 42 e servita da collegamenti di trasporto pubblico. La località si distingue per offrire servizi per il turismo estivo e invernale, con presenza di attività agricole e produttive legate al territorio.

Inquadramento urbanistico

In base al PRG del Comune di Chiusa di Pesio approvato in data 31/07/2000 ed alle successive Varianti Parziali approvate ed adottate nonché Variante Strutturale n. 1/2014 approvata, la part. 141 del Foglio 31 ricade in Area Produttiva Agricola/Area Boschiva H.

Gli interventi previsti dal PRG sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale in data 31/07/2000 n.84-670 di approvazione del PRG del Comune di Chiusa Pesio pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.32 in data 09/08/2000, nelle Varianti Parziali approvate ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LR 05/12/1977 n.56 e s.m.i., nella Variante Strutturale n. 1/2014 approvata ai sensi dell'art. 15 e dell'art. 17 comma 4 della LR 05/12/1977 n.56 e s.m.i. nonché ai vincoli previsti dalle vigenti norme in materia ambientale e idrogeologica.

CORPO B – Porzione di fabbricato ad uso magazzino libero a 3 lati – part 210

Porzione di fabbricato ad uso magazzino e tettoia ubicato nel Comune di Chiusa di Pesio (CN) in Frazione Vigna 1; libero a 3 lati, posto su 2 livelli, costituito a piano terreno da magazzino, portico e locale tecnico; a piano primo tettoia chiusa accessibile tramite scala interna.

Altezza interna: piano terreno, magazzino 2.95 m, locale tecnico 2.85m; piano primo variabile da minimo 3.45 m fino ad un massimo di 6.05 m.

Completa la proprietà una porzione di area esterna ad uso cortile.

Coerenze

Coerenze: part 198 a due lati, part. 122, part. 141.

Dati catastali

Immobili distinti a Catasto Fabbricati del Comune di Chiusa di Pesio con i seguenti identificativi:

- Foglio 31 Particella 210 Sub. 1 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 134 mq Superficie catastale 165 mq Rendita 117.65 € Indirizzo Frazione Vigna 1 piano T;
- Foglio 31 Particella 210 Sub. 2 Categoria C/7 Classe 1 Consistenza 218 mq Superficie catastale 239 mq Rendita 64.17 € Indirizzo Frazione Vigna 1 piano T-1;

intestati a:

- 

Immobili oggetto di aggiornamento catastale con Tipo Mappale di Conferma prot. 2024/87018 del 03/05/2024 e pratica Docfa prot. CN0089829 del 09/05/2024, si precisa che l'Agenzia del Territorio ha facoltà di rettificare classamento e rendita entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione.

Quote millesimali di comproprietà

Non presenti

Caratteristiche della zona

Frazione Vigna è una località collocata a pochi km dal capoluogo Chiusa di Pesio (CN), facilmente accessibile dalla Strada Provinciale 42 e servita da collegamenti di trasporto pubblico. La località si distingue per offrire servizi per il turismo estivo e soprattutto invernale, con presenza di attività agricole e produttive legate al territorio.

Inquadramento urbanistico

In base al PRG del Comune di Chiusa di Pesio approvato in data 31/07/2000 ed alle successive Varianti Parziali approvate ed adottate nonché Variante Strutturale n. 1/2014 approvata, la part. 210 del Foglio 31 ricade in Area Produttiva Agricola/Area Boschiva H.

Gli interventi previsti dal PRG sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale in data 31/07/2000 n.84-670 di approvazione del PRG del Comune di Chiusa Pesio pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.32 in data 09/08/2000, nelle Varianti Parziali approvate ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LR 05/12/1977 n.56 e s.m.i., nella Variante Strutturale n. 1/2014 approvata ai sensi dell'art. 15 e dell'art. 17 comma 4 della LR 05/12/1977 n.56 e s.m.i. nonché ai vincoli previsti dalle vigenti norme in materia ambientale e idrogeologica.

CORPO C – Fabbricato ad uso magazzino libero a 4 lati - part. 140

Fabbricato ad uso magazzino ubicato nel Comune di Chiusa di Pesio (CN) in Frazione Vigna 1; magazzino libero a 4 lati, posto su unico livello a piano terreno, costituito da unico locale.

Altezza interna variabile da minimo 3.25 m fino ad un massimo di 4.40 m.

Non risultano ulteriori locali accessori e/o pertinenze.

Coerenze

Coerenze: part 118 su 4 lati.

Dati catastali

Immobile distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Chiusa di Pesio con i seguenti identificativi:

- Foglio 31 Particella 140 Sub. 1 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 220 mq Superficie catastale 234 mq Rendita 227.24 € Indirizzo Frazione Vigna 1 piano T;

intestato a:

- 


Immobile oggetto di aggiornamento catastale pratica Docfa prot. CN0087090 del 07/05/2024, si precisa che l'Agenzia del Territorio ha facoltà di rettificare classamento e rendita entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione.

Quote millesimali di comproprietà

Non presenti

Caratteristiche della zona

Frazione Vigna è una località collocata a pochi km dal capoluogo Chiusa di Pesio (CN), facilmente accessibile dalla Strada Provinciale 42 e servita da collegamenti di trasporto pubblico. La località si distingue per offrire servizi per il turismo estivo e soprattutto invernale, con presenza di attività agricole e produttive legate al territorio.

Inquadramento urbanistico

In base al PRG del Comune di Chiusa di Pesio approvato in data 31/07/2000 ed alle successive Varianti Parziali approvate ed adottate nonché Variante Strutturale n. 1/2014 approvata, la part. 140 del Foglio 31 ricade in Area Produttiva Agricola/Area Boschiva H.

Gli interventi previsti dal PRG sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale in data 31/07/2000 n.84-670 di approvazione del PRG del Comune di Chiusa Pesio pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.32 in data 09/08/2000, nelle Varianti Parziali approvate ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LR 05/12/1977 n.56 e s.m.i., nella Variante Strutturale n. 1/2014 approvata ai sensi dell'art. 15 e dell'art. 17 comma 4 della LR 05/12/1977 n.56 e s.m.i. nonché ai vincoli previsti dalle vigenti norme in materia ambientale e idrogeologica.

CORPO D – Terreni agricoli distinti al foglio 31

Appezamenti di terreni agricoli distinti al foglio 31.

Comprendono le part. 115, 118, 122, 128, 158 e 198 in unico appezzamento che è posto alle coerenze dei Corpi A-B-C.

Coerenze

Coerenze: Rio Grosso, part. 57, part. 157, part. 191, part. 54, part. 192, part. 189, part. 88, part. 197.

Dati catastali

Terreni distinti a Catasto Terreni del Comune di Chiusa di Pesio con i seguenti

identificativi:

- Foglio 31 Particella 115 Qualità Seminativo Irriguo Classe 3 Superficie 3.030 mq R.D. 15.65€ R.A. 13.30€;
- Foglio 31 Particella 118 Qualità Seminativo Arborato Classe 4 Superficie 12.600 mq R.D. 10.41€ R.A. 32.54€;
- Foglio 31 Particella 122 Qualità Seminativo Arborato Classe 4 Superficie 5 mq R.D. 0.01€ R.A. 0.01€;
- Foglio 31 Particella 128 Qualità Seminativo Arborato Classe 4 Superficie 10 mq R.D. 0.01€ R.A. 0.03€;
- Foglio 31 Particella 158 Qualità Seminativo Arborato Classe 4 Superficie 321 mq R.D. 0.27€ R.A. 0.83€;
- Foglio 31 Particella 198 Qualità Seminativo Arborato Classe 4 Superficie 4.278 mq R.D. 3.54€ R.A. 11.05€;

intestati a:

- 

Quote millesimali di comproprietà

Non presenti

Caratteristiche della zona

Frazione Vigna è una località collocata a pochi km dal capoluogo Chiusa di Pesio (CN), facilmente accessibile dalla Strada Provinciale 42 e servita da collegamenti di trasporto pubblico. La località si distingue per offrire servizi per il turismo estivo e soprattutto invernale, con presenza di attività agricole e produttive legate al territorio.

Inquadramento urbanistico

In base al PRG del Comune di Chiusa di Pesio approvato in data 31/07/2000 ed alle successive Varianti Parziali approvate ed adottate nonché Variante Strutturale n. 1/2014 approvata, le part. 115, 118/parte, 122, 128 e 198 del Foglio 31 ricadono in Area Produttiva Agricola/Area Boschiva H; le part. 118/parte e 158 del Foglio 31 ricadono in Area Inedificabile IR; le part. 118/parte e 158/parte ricadono all'interno del limite zona di rispetto di depuratore, riferimento art. 25 punto 1.8 delle Norme di Attuazione – Area Inedificabile IR.

Gli interventi previsti dal PRG sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale in data 31/07/2000 n.84-670 di approvazione del PRG del Comune di Chiusa Pesio pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.32 in data 09/08/2000, nelle Varianti Parziali approvate ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LR 05/12/1977 n.56 e s.m.i., nella Variante Strutturale n. 1/2014 approvata ai sensi dell'art. 15 e dell'art. 17 comma 4 della LR 05/12/1977 n.56 e s.m.i. nonché ai vincoli previsti dalle vigenti norme in materia ambientale e idrogeologica.

CORPO E – Terreni agricoli distinti al foglio 29

Appezamenti di terreni agricoli distinti al foglio 29.

Comprendono le part. 281 e 282 in unico appezzamento e la part. 181

Coerenze

Coerenze part. 281 e 282: part. 261, part. 179, Strada Vicinale di Pradeboni,

part. 318, part. 230, part. 143, part. 164 e Rio Grosso.

Coerenze part. 181: part. 315 e Strada Vicinale di Pradeboni.

Dati catastali

Terreni distinti a Catasto Terreni del Comune di Chiusa di Pesio con i seguenti identificativi:

- Foglio 29 Particella 181 Qualità Bosco misto Classe 2 Superficie 22 mq R.D. 0.02€ R.A. 0.01€;
- Foglio 29 Particella 281 Qualità Bosco Misto Classe 2 Superficie 2.510 mq R.D. 2.07€ R.A. 0.39€;
- Foglio 29 Particella 282 Qualità Bosco Misto Classe 2 Superficie 2.620 mq R.D. 2.16€ R.A. 0.41€;

intestati a:

- 

Quote millesimali di comproprietà

Non presenti

Caratteristiche della zona

Frazione Vigna è una località collocata a pochi km dal capoluogo Chiusa di Pesio (CN), facilmente accessibile dalla Strada Provinciale 42 e servita da collegamenti di trasporto pubblico. La località si distingue per offrire servizi per il turismo estivo e soprattutto invernale, con presenza di attività agricole e produttive legate al territorio.

Inquadramento urbanistico

In base al PRG del Comune di Chiusa di Pesio approvato in data 31/07/2000 ed alle successive Varianti Parziali approvate ed adottate nonché Variante Strutturale n. 1/2014 approvata, le part. 281 e 282/parte del Foglio 29 ricadono in Area Produttiva Agricola/Area Boschiva H; le part. 181 e 282/parte del Foglio 29 ricadono in Area Inedificabile IR.

Gli interventi previsti dal PRG sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale in data 31/07/2000 n.84-670 di approvazione del PRG del Comune di Chiusa Pesio pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.32 in data 09/08/2000, nelle Varianti Parziali approvate ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LR 05/12/1977 n.56 e s.m.i., nella Variante Strutturale n. 1/2014 approvata ai sensi dell'art. 15 e dell'art. 17 comma 4 della LR 05/12/1977 n.56 e s.m.i. nonché ai vincoli previsti dalle vigenti norme in materia ambientale e idrogeologica.

3.c – STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il Corpo A è occupato dall'esecutata e ne costituisce l'abitazione principale, i beni distinti ai Corpi B-C-D-E sono utilizzati direttamente dall'esecutata.

Non esistono contratti di locazione in essere.

3.d - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Iscrizioni

Nulla da segnalare.

Trascrizioni

Nulla da segnalare.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Trascrizioni

- ATTO NOTARILE PUBBLICO PER COSTITUZIONE DI VINCOLO trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cuneo del 15/03/1994 ai nn. Reg. Gen. 2090 Reg. Part. 1636, rogito Notaio Maccagno di Mondovì del 28/02/1994 Rep. 41588 a favore del [REDACTED] per la costituzione di vincolo gravante l'immobile censito al Catasto Terreni di Cuneo nel Comune di Chiusa di Pesio (CN) al Foglio 31 Part 118.
- ATTO NOTARILE PUBBLICO PER COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cuneo del 15/03/1994 ai nn. Reg. Gen. 2091 Reg. Part. 1637, rogito Notaio Maccagno di Mondovì del 28/02/1994 Rep. 41588 [REDACTED] per la costituzione di vincolo gravante gli immobili censito al Catasto Terreni di Cuneo nel Comune di Chiusa di Pesio (CN) al Foglio 31 Part 116, 121, 120, 99.
- ATTO NOTARILE PUBBLICO PER COSTITUZIONE DI VINCOLO trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cuneo del 14/09/2001 ai nn. Reg. Gen. 8404 Reg. Part. 6549, rogito Notaio Maccagno di Mondovì del 31/08/2001 Rep. 80077 a favore del [REDACTED] per la costituzione di vincolo inedificabilità gravante gli immobili censiti al Catasto Terreni di Cuneo nel Comune di Chiusa di Pesio (CN) al Foglio 31 Part 118/parte, 115 e Foglio 29 Part 281 e contro [REDACTED] per l'immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 33 Part 40.
- ATTO NOTARILE PUBBLICO PER COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cuneo del 14/09/2001 ai nn. Reg. Gen. 8405 Reg. Part. 6550, rogito Notaio Maccagno di Mondovì del 31/08/2001 Rep. 80077 a favore [REDACTED] per la costituzione di vincolo di impegno al mantenimento della destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola gravante gli immobili censiti al Catasto Terreni di Cuneo nel Comune di Chiusa di Pesio (CN) al Foglio 31 Part 118, 116, 120, 121, 126 e 130.

Le part. 118, 116, 120, 121, 126 e 130 del Foglio 31, gravate dal vincolo di impegno al mantenimento della destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola, corrispondono agli immobili attualmente distinti con part. 141 sub. 3 e 140 sub.1 del Foglio 31 in virtù degli aggiornamenti catastali.

Difformità urbanistico-edilizie

Si rimanda al paragrafo 3.e

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non risultano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. Stato civile dell'esecutata: vedova.

Altri pesi o limitazioni d'uso

Non risultano pesi o limitazioni d'uso particolari.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo del 15/04/2011 ai nn. Reg. Gen. 4018 Reg. Part. 492, rogito Notaio Catalano di Villanova Mondovì (CN) del 11/04/2011 Rep. 50855/17465, a favore della
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] gli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 31 part 141 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 116, 121, 126, 130), 117, 142 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 119/A, 104/PART), 143 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 119/B, Part. 104/PART), 122 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 104/PART), 128 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 104/PART), 140 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 118/PART), 115 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 54/PART), 118 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 118/A), 158 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 118/PART), Foglio 29 Part. 181, 281 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 29 Part. 164/PART), 282 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 29 Part. 164/PART);
 - Annotazione 1 del 20/06/2014 Reg. Gen. 5152 Reg. Part. 376 per RESTRIZIONE BENI, rogito Notaio Catalano di Villanova Mondovì (CN) del 04/06/2014 Rep. 53300/19432, per esclusione dal vincolo ipotecario degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 31 Part 194 Sub 1 e Catasto Terreni al Foglio 31 Part 194, 197 (le part. 194 e 197 derivano dal frazionamento della part 143);
 - Annotazione 2 del 20/06/2014 Reg. Gen. 5153 Reg. Part. 377 per MODIFICA PATTI CONTRATTUALI CON PROROGA DELLA SCADENZA AD ANNI 30, rogito Notaio Catalano di Villanova Mondovì (CN) del 04/06/2014 Rep. 53301/19433;
 - Annotazione 3 del 31/08/2017 Reg. Gen. 8619 Reg. Part. 1012 per RESTRIZIONE DI BENI, rogito Notaio Orsi di Mondovì (CN) del 16/05/2017 Rep. 9745/4610, per esclusione dal vincolo ipotecario degli immobili censiti al Catasto Fabbricati Foglio 31 Part 141 Sub 2 e al Catasto Terreni Foglio 31 Part 142.
- IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo del 19/12/2011 ai nn. Reg. Gen. 13292 Reg. Part. 1687, rogito Notaio Catalano di Villanova Mondovì (CN) del 06/12/2011 Rep. 51436/17922, a favore [REDACTED]

[REDACTED] con ipoteca per la complessiva somma di [REDACTED] gli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 31 part 141 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 116, 121, 126, 130), 117, 142 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 119/A, 104/PART), 143 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 119/B e 104/PART), 122 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 104/PART), 128 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 104/PART), 140 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 118/PART), 115 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 54/PART), 118 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 118/A e 118/PART), 158 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 118/PART), Foglio 29 Part. 181, 281 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 29 Part. 164/PART), 282 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 29 Part. 164/PART); Catasto Fabbricati Foglio 31 Part. 189 Sub.1; Catasto Terreni Foglio 31 Part. 189 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 125 e 99/PART), 192 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 127/PART e 99/PART)

- Annotazione 1 del 20/02/2013 Reg. Gen. 1837 Reg. Part. 202 per EROGAZIONE A SALDO, rogito Notaio Catalano di Villanova Mondovì (CN) del 31/01/2013 Rep. 52282/18639;
- Annotazione 2 del 31/08/2017 Reg. Gen. 8620 Reg. Part. 1013 per RESTRIZIONE DI BENI, rogito Notaio Orsi di Mondovì (CN) del 16/05/2017 Rep. 9745/4610, per esclusione dal vincolo ipotecario degli immobili censiti al Catasto Fabbricati Foglio 31 Part 141 Sub 2 (facente parte del fabbricato urbano eretto su area riportata nel Catasto Terreni al Foglio 31 Part 141 derivante dalla fusione delle Part 116, 126, 121 e 130 del Foglio 31) e al Catasto Terreni al Foglio 31 Part 142;
- Annotazione 3 del 08/02/2024 Reg. Gen. 1249 Reg. Part. 90 per RESTRIZIONE DI BENI, rogito Notaio Grosso di Cuneo del 02/02/2024 Rep. 99844/26652 per esclusione dal vincolo ipotecario degli immobili censiti al Catasto Fabbricati Foglio 31 Part 189 Sub 1 e al Catasto Terreni Foglio 31 Part 189, 192.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cuneo del 16/07/2019 ai nn. Reg. Gen. 6917 Reg. Part. 5454, a favore [REDACTED]
[REDACTED]
Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Cuneo in data 25/06/2019, Rep. 2062, a garanzia del credito [REDACTED] oltre interessi e spese, gravante gli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Cuneo nel

Comune di Chiusa di Pesio (CN) al Foglio 31 Part 189 Sub. 1, Catasto Terreni Foglio 31 Part 189, 192, 141, 117, 143, 122, 128, 140, 115, 118, 158, Foglio 29 Part 181, 281, 282; formalità gravante esclusivamente sui beni pignorati con cancellazione completa in sede di decreto di trasferimento.

- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO** presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cuneo del 07/02/2024 ai nn. Reg. Gen. 1188 Reg. Part. 994, a favore [REDACTED] a seguito del Verbale di Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Cuneo in data 08.01.2024, Rep. 11, a garanzia del credito [REDACTED] oltre interessi e spese, gravante gli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Cuneo nel Comune di Chiusa di Pesio (CN) al Foglio 31 Part 141 Sub. 3 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 141) Catasto Terreni Foglio 31 Part 117, Part 198 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente Catasto Terreni Foglio 31 Part. 143), Part 122, 128, 140, 115, 118, 158 e Foglio 29 Part 181, 281, 282; formalità gravante esclusivamente sui beni pignorati con cancellazione completa in sede di decreto di trasferimento.

Precisazioni catastali

A seguito dell'aggiornamento catastale la particella 117 è stata soppressa per costituzione della particella 210.

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

Nulla da segnalare.

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni e spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Nulla da segnalare.

Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari in corso

Nulla da segnalare.

Provenienze

CORPO A – Porzione di fabbricato ad uso residenziale libero a 2 lati – part. 141

La part. 141 del Foglio 31 deriva dalla fusione delle part. 116,121,126 e 130 del Foglio 31

Provenienza part. 116 e 121 del Foglio 31

[REDACTED] Periodo dal 09/08/1990 ad oggi

- ATTO DI DIVISIONE, Rogito Notaio Drago di Cuneo del 09/08/1990, Rep. 56031, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 28/08/1990 Reg. Gen. 6352 Reg. Part. 4848 a favore e contro [REDACTED]

Provenienza part. 126 e 130 del Foglio 31

[REDACTED] Periodo dal 03/12/1994 ad oggi

- ATTO DI COMPRAVENDITA, Rogito Notaio Maccagno di Mondovì del 03/12/1994, Rep. 45836, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 27/12/1994 Reg. Gen. 9960 Reg. Part. 7606 a favore

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CORPO B – Porzione di fabbricato ad uso magazzino libero a 3 lati – part 210

La part. 210 del Foglio 31 deriva dalla soppressione della part. 117 del Foglio 31

[REDACTED] Periodo dal 06/10/2004 ad oggi

- ATTO DI COMPRAVENDITA, Rogito Notaio Catalano di Villanova Mondovì (CN) del 06/10/2004, Rep. 44806/12774, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 11/10/2004 Reg. Gen. 10240 Reg. Part. 7671 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] - Periodo dal 09/08/1990 al 06/10/2004

- ATTO DI DIVISIONE, Rogito Notaio Drago di Cuneo del 09/08/1990, Rep. 56031, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 28/08/1990 Reg. Gen. 6352 Reg. Part. 4848 a favore e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CORPO C – Fabbricato ad uso magazzino libero a 4 lati - part. 140

La part. 140 del Foglio 31 deriva dalla variazione della part. 118 del Foglio 31

[REDACTED] - Periodo dal 09/08/1990 ad oggi

- ATTO DI DIVISIONE, Rogito Notaio Drago di Cuneo del 09/08/1990, Rep. 56031, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 28/08/1990 Reg. Gen. 6352 Reg. Part. 4848 a favore e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CORPO D – Terreni agricoli distinti al foglio 31

Appezamenti di terreno part. 115-118-158 del Foglio 31

La part. 158 del Foglio 31 deriva dalla variazione della part. 118 del Foglio 31

[REDACTED] Periodo dal 09/08/1990 ad oggi

- ATTO DI DIVISIONE, Rogito Notaio Drago di Cuneo del 09/08/1990, Rep. 56031, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 28/08/1990 Reg. Gen. 6352 Reg. Part. 4848 a favore e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Appezamenti di terreno part. 122-198 del Foglio 31

La part. 198 del Foglio 31 deriva dalla variazione della part. 119 del Foglio 31

[REDACTED] - Periodo dal 06/10/2004 ad oggi

- ATTO DI COMPRAVENDITA, Rogito Notaio Catalano di Villanova Mondovì (CN) del 06/10/2004, Rep. 44806/12774, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 11/10/2004 Reg. Gen. 10240 Reg. Part. 7671 a favore di [REDACTED]

Proprietà [REDACTED] - Periodo dal 09/08/1990 al 06/10/2004

- ATTO DI DIVISIONE, Rogito Notaio Drago di Cuneo del 09/08/1990, Rep. 56031, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 28/08/1990 Reg. Gen. 6352 Reg. Part. 4848 a favore e contro [REDACTED]

N.B. la particella 198 corrisponde alle citate part. 143 nel rogito Notaio Catalano e part. 119 nel rogito Notaio Drago

Appezamento di terreno part. 128 del Foglio 31

La part. 128 del Foglio 31 deriva dalla variazione della part. 104 del Foglio 31

Proprietà [REDACTED] - Periodo dal 03/12/1994 ad oggi

- ATTO DI COMPRAVENDITA, Rogito Notaio Maccagno di Mondovì del 03/12/1994, Rep. 45836, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 27/12/1994 Reg. Gen. 9960 Reg. Part. 7606 a favore di [REDACTED]

CORPO E - Terreni agricoli distinti al foglio 29

Appezamenti di terreno part. 181-282 del Foglio 29

Proprietà [REDACTED] - Periodo dal 06/10/2004 ad oggi

- ATTO DI COMPRAVENDITA, Rogito Notaio Catalano di Villanova Mondovì (CN) del 06/10/2004, Rep. 44806/12774, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 11/10/2004 Reg. Gen. 10240 Reg. Part. 7671 a favore di [REDACTED]

Proprietà [REDACTED] - Periodo dal 09/08/1990 al 06/10/2004

- ATTO DI DIVISIONE, Rogito Notaio Drago di Cuneo del 09/08/1990, Rep. 56031, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 28/08/1990 Reg. Gen. 6352 Reg. Part. 4848 a favore e contro [REDACTED]

Appezamento di terreno part. 281 del Foglio 29

Proprietà [REDACTED] - Periodo dal 09/08/1990 ad oggi

- ATTO DI DIVISIONE, Rogito Notaio Drago di Cuneo del 09/08/1990, Rep. 56031, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo il 28/08/1990 Reg. Gen. 6352 Reg. Part. 4848 a favore e contro [REDACTED]



Si dichiara che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

3.e - PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITÀ URBANISTICA

CORPO A – Porzione di fabbricato ad uso residenziale libero a 2 lati – part. 141

L'unità abitativa è stata oggetto di rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia Gratuita n.65/93 del 18/03/1994, rilasciata a [REDACTED] per "ristrutturazione edificio con ampliamento in altezza, e relative:
 - Autorizzazione provvisoria allo scarico del 18/03/1994;
 - Autorizzazione Ambientale con verbale n. 153 – 24754 del 03/05/1993;
- Concessione Edilizia n. 82/2001 del 10/09/2001, rilasciata a [REDACTED] per "risanamento conservativo nonché modificare l'attuale destinazione d'uso (ora magazzino, deposito e bagno); e relative:
 - Autorizzazione Paesaggistica n.82/2001 del 10/09/2001 prot. 4932 del 10/09/2001;
 - Autorizzazione allo scarico n. 82/2001 del 17/12/2015 prot. 7897 del 17/12/2015.

A seguito dell'intervento edilizio di ristrutturazione non è stata avviata alcuna richiesta di Agibilità; non risultano disponibili le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termoidraulico.

Copia dei provvedimenti sopra elencati fanno parte dell'allegato 5 che costituisce parte integrante della presente.

Non risultano ulteriori provvedimenti rilasciati dal Comune di Chiusa di Pesio.

Dal confronto della documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiusa di Pesio con lo stato di fatto dell'immobile non sono emerse difformità urbanistico-edilizie, al netto di alcune imprecisioni grafiche identificabili nella mancata indicazione, in corrispondenza del locale soggiorno, di un pilastro e di un muretto avente altezza di 1 mt. Tale difformità rientra nelle tolleranze edilizie e non comporta alcuna variazione della consistenza edilizia e catastale.

Pratiche regolarizzazione e costi

Richiesta l'Agibilità con presentazione di SCA; importo sanzione 100,00€; importo spese professionali di tecnico abilitato per presentazione pratica 300,00€; totale spese 400,00€.

La porzione di fabbricato è soggetta al vincolo di destinazione costituito con rogito Notaio Maccagno di Mondovì del 31/08/2001 Rep. 80077 (par. 3/d – Atti di asservimento e cessioni di cubatura). L'atto prevede che nel caso in cui non venga mantenuto l'impegno assunto ed il mutamento di destinazione d'uso sia autorizzato dal Sindaco il contributo per il rilascio della concessione sarà dovuto nella misura massima, corrispondente alla nuova destinazione, determinata al momento dell'intervenuta variazione. Allo stato attuale l'esecutata non esercita alcuna attività agricola (ex art.2135 cod.civ.) e non possiede i requisiti per mantenere la ruralità. Per regolarizzare la posizione andrà richiesto un cambio di destinazione d'uso da

rurale a residenziale, trattandosi di comunicazione tardiva la pratica sarà in sanatoria con pagamento della sanzione prevista in misura doppia;

- quota relativa oneri di urbanizzazione. importo sanzione 6.640,00€ (parametri di calcolo: oneri urbanizzazione residenziale 8,00€/mc, volume 415 mc);
- quota relativa al costo di costruzione: importo sanzione 6.360,00€ (parametri di calcolo come da prospetto art.11 DM 10/05/1977 n.801; costo di costruzione istat giugno 2024 pari a 480,86€/mq; superficie netta 120 mq; superficie balconi 20 mq);
- spese professionali per presentazione pratica 500,00€

Importo totale regolarizzazione CORPO A per Segnalazione Certificata Agibilità, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e spese professionali pari a 13.900,00€

CORPO B – Porzione di fabbricato ad uso magazzino libero a 3 lati – part 210

Per la porzione di fabbricato ad uso magazzino e tettoia libero a 3 lati distinto con la part. 210 (ex 117) non risulta rilasciato alcun provvedimento autorizzativo in quanto realizzato in data ante '67.

CORPO C – Fabbricato ad uso magazzino libero a 4 lati - part. 140

Il fabbricato ad uso magazzino libero a 4 lati è stato oggetto di rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia Gratuita n.218/1996 del 11/10/2001, rilasciata a [REDACTED], per "l'esecuzione dei lavori di tettoia chiusa su due lati"; e relative:
 - Autorizzazione Paesaggistica n.218/1996 del 11/10/2001 prot. 5588 del 11/10/2001;
 - Autorizzazione svincolo idrogeologico n.218/1996 del 11/10/2001 rilasciata ai sensi della Legge Regionale 45/89 per interventi in terreni sottoposti al vincolo per scopi idrogeologici;
- Concessione Edilizia Gratuita n.102/2002 del 18/06/2003, rilasciata a [REDACTED] per "lavori di variante in corso d'opera alla concessione edilizia gratuita n.218/1996 in data 11/10/2001 – tettoia chiusa a due lati (al servizio dell'attività agricola)"; e relative:
 - Autorizzazione Paesaggistica n.102/2002 del 18/06/2003 prot. 3506 del 18/06/2003;
 - Autorizzazione svincolo idrogeologico n.102/2002 del 18/06/2003 rilasciata ai sensi della Legge Regionale 45/89 per interventi in terreni sottoposti al vincolo per scopi idrogeologici;
- Permesso di Costruire n.17/2006 del 19/09/2007, rilasciata a [REDACTED] per "cambio di destinazione d'uso di tettoia in stalla e costruzione di vasca per raccolta liquami"; e relative:
 - Autorizzazione Paesaggistica n.17/2006 del 19/09/2007 prot. 8170 del 19/09/2007;
 - Autorizzazione svincolo idrogeologico n.17/2006 del 19/09/2007 rilasciata ai sensi della Legge Regionale 45/89 per interventi in terreni sottoposti al vincolo per scopi idrogeologici;

Copia dei provvedimenti sopra elencati fanno parte dell'allegato 5 che costituisce parte integrante della presente.

Il progetto approvato con il Permesso di Costruire n.17/2006 prevedeva modifiche prospettiche con nuove aperture, modiche interne con locale infermeria e box per gli animali, realizzazione di una vasca raccolta liquami in aderenza al lato est del fabbricato esistente; tutti questi interventi non sono stati realizzati.

Le difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato consistono nella mancata realizzazione: del locale infermeria, dei box interni per gli animali, della vasca di raccolta liquami, risultano anche modifiche prospettiche con spostamento/ridimensionamento delle aperture. Risulta inoltre un incremento di superficie coperta maggiore della tolleranza del 2% prevista dall'art. 34/bis del DPR 380/2001.

Pratiche regolarizzazione e costi

La regolarizzazione sotto il profilo edilizio comporta la richiesta per il rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Permesso in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.; importo sanzione 516,00€; importo per spese professionali per pratica edilizia 2.500,00€; totale spese 3.016,00€;
- Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 comma 4 del D.Lgs 42/2004; allo stato attuale non risulta ottenibile; il fabbricato rispetto al progetto autorizzato presenta un incremento di superficie utile o volumi, tale circostanza esclude la possibilità di richiedere l'accertamento di compatibilità che può essere richiesto solo in assenza di incrementi di superfici utili o volumi; ai fini della presente si ipotizza: l'esecuzione dei lavori per la rimessione in pristino, pratica per la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (dopo l'eliminazione dei vizi con la rimessione in pristino), variazione catastale, pagamento della sanzione per un totale di 10.000€;
- Autorizzazione Vincolo Idrogeologico in Sanatoria ai sensi della LR 45/89; importo sanzione 250,00€; importo per spese professionali di tecnico abilitato per presentazione pratica 450,00€; totale spese 700,00€;
- Segnalazione Certificata Agibilità; importo sanzione 300,00€; importo spese professionali di tecnico abilitato per presentazione pratica 300,00€; totale spese 600,00€.

Il fabbricato è soggetto al vincolo di destinazione costituito con rogito Notaio Maccagno di Mondovì del 31/08/2001 Rep. 80077 (par. 3/d – Atti di asservimento e cessioni di cubatura). L'atto prevede che nel caso in cui non venga mantenuto l'impegno assunto ed il mutamento di destinazione d'uso sia autorizzato dal Sindaco il contributo per il rilascio della concessione sarà dovuto nella misura massima, corrispondente alla nuova destinazione, determinata al momento dell'intervenuta variazione. Allo stato attuale l'esecutata non esercita alcuna attività agricola (ex art.2135 cod.civ.) e non possiede i requisiti per mantenere la ruralità. Per regolarizzare la posizione andrà richiesto un cambio di destinazione d'uso da rurale a produttivo, trattandosi di comunicazione tardiva la pratica sarà in sanatoria con pagamento della sanzione prevista in misura doppia;

- quota relativa al costo di costruzione importo sanzione 575,00€ (parametri di calcolo come da regolamento comunale; superficie netta 221 mq; coefficiente tabellare 1,30€/mq); importo spese professionali per presentazione pratica 500,00€; totale spese 1.075,00€.

Importo totale regolarizzazione CORPO C per richiesta Permesso in Sanatoria, Accertamento di conformità, Autorizzazione Vincolo Idrogeologico, Segnalazione

Certificata Agibilità, oneri per costo di costruzione, spese professionali pari a 15.391,00€

CORPO D – Terreni agricoli distinti al foglio 31 e CORPO E – Terreni agricoli distinti al foglio 29

Non risultano provvedimenti edilizi in quanto trattasi di terreni ad uso agricolo

3.f - DESCRIZIONE ANALITICA, STATO DI MANUTENZIONE E REGOLARITÀ IMPIANTI

CORPO A – Porzione di fabbricato ad uso residenziale libero a 2 lati – part. 141

L'appartamento posto a piano primo, accessibile da scala esterna, è composto da soggiorno con angolo cottura, 3 camere, ripostiglio, bagno e 3 balconi esterni.

Le porte interne sono tutte della medesima tipologia per materiali e caratteristiche estetiche con apertura a battente, pannello in legno tamburato dotato di inserto in vetro. Un portoncino in legno con inserti in vetro è posto in corrispondenza dell'ingresso.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e scuri esterni in legno.

I divisori interni sono costituiti da tramezzature in laterizio. Le pareti e il soffitto sono intonacate e tinteggiate con pittura muraria traspirante.

La pavimentazione interna è uguale in tutti i locali con piastrelle in formato 30x30 di colore chiaro.

La dotazione del bagno è costituita da lavabo, doccia, vasca, wc e bidet.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico dell'appartamento è costituito da condutture posate sottotraccia con placche e frutti in plastica.

Impianto di riscaldamento

Per l'impianto di riscaldamento esiste solo la predisposizione con radiatori a parete e tubazioni di distribuzione principale passanti in sottotraccia. Il tutto dovrebbe essere alimentato da una caldaia ubicata in apposito locale tecnico a piano terreno. Allo stato attuale la caldaia non è funzionante e risulta scollegata dall'impianto di distribuzione. Il riscaldamento della parte abitativa avviene con una stufa alimentata a legna collocata in corrispondenza del soggiorno.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene con boiler alimentato a gas collocato nel ripostiglio.

Impianto idraulico

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo l'impianto idraulico è in buone condizioni, risulta funzionante.

Regolarità e certificazione impianti

L'unità abitativa risulta sprovvista del certificato di agibilità e dei relativi certificati di conformità impianti che non risultano reperibili.

Superficie commerciale

La superficie commerciale, ottenuta sommando alla superficie calpestabile interna, la superficie delle tramezzature interne, la superficie delle pareti perimetrali, il 50% della superficie delle pareti in comune pari a 134.10 mq il:

- 30% della superficie dei 3 balconi esterni pari a 6.20 mq ((8.02+3.69+8.88)

mq x 30%)

risulta pari ad un totale complessivo 140.30 mq.

CORPO B – Porzione di fabbricato ad uso magazzino libero a 3 lati – part 210

Fabbricato realizzato in data antecedente al 1967.

La planimetria dell'immobile è di tipo rettangolare sviluppata su due piani fuori terra, libera tre lati con una facciata in aderenza ad altro fabbricato (part.141).

La struttura è costituita da muri portanti realizzati in muratura mista di mattoni in laterizio a sostegno di un solaio d'interpiano con soletta mista in latero/cemento. Il tetto a due falde presenta un'orditura portante in legno e manto di copertura in lamiera.

Il fabbricato è composto a piano terreno da un locale principale ad uso magazzino (ex-stalla), un locale tecnico e un portico a tutta altezza. Con il medesimo ingombro planimetrico a piano prima si sviluppa uno spazio unico ad uso tettoia (ex-fienile), accessibile con scala interna.

Il livello di finiture è essenziale e consistono in pavimentazioni con battuto in cls, le pareti interne a piano terreno sono intonacate, a piano primo allo stato grezzo, le pareti esterne sono intonacate. I serramenti esterni presenti solo a piano terreno sono con telaio in ferro e vetro semplice.

Impianto elettrico e idrico

L'impianto elettrico del magazzino è di tipo a vista con condutture in pvc e scatole esterne.

L'impianto idrico presente è quello tipico utilizzato nelle stalle per abbeveraggio degli animali.

Regolarità e certificazione impianti

L'immobile risulta sprovvisto del certificato di agibilità e dei relativi certificati di conformità impianti che non risultano reperibili.

Superficie commerciale

La superficie commerciale, ottenuta sommando alla superficie calpestabile interna, la superficie delle tramezzature interne, la superficie delle pareti perimetrali, il 50% della superficie delle pareti in comune pari a 400.30 mq il:

- 10% della superficie dell'area esterna pari a 4.32 mq (43.20 mq x 10%)

risulta pari ad un totale complessivo 404.62 mq.

CORPO C – Fabbricato ad uso magazzino libero a 4 lati - part. 140

La planimetria dell'immobile è di tipo rettangolare sviluppata su un piano fuori terra, libera a 4 lati.

La struttura è costituita da pilastri c.a. a sostegno del tetto, a unica falda con orditura portante in legno e manto di copertura in lamiera.

Il tamponamento delle pareti perimetrali è realizzata con blocchetti prefiniti in cls.

Il fabbricato presenta un unico locale ad uso magazzino.

Le finiture esistenti sono essenziali e consistono in pavimentazione con battuto in cls, le aperture esterne sono dotate in parte con serramenti metallici con vetro semplice e in parte con vetrate tipo u-glass.

Impianto elettrico e idrico

L'impianto elettrico del magazzino è di tipo a vista con condutture in pvc e scatole esterne.

Regolarità e certificazione impianti

L'immobile risulta sprovvisto del certificato di agibilità e dei relativi certificati di conformità impianti che non risultano reperibili.

Superficie commerciale

La superficie commerciale, ottenuta sommando alla superficie calpestabile interna, la superficie delle tramezzature interne, la superficie delle pareti perimetrali, il 50% della superficie delle pareti in comune pari a 233.90 mq.

CORPO D – Terreni agricoli distinti al foglio 31

Terreno agricolo in unico appezzamento, presenta giacitura irregolare con moderata pendenza, adibito prevalentemente a prato con zone boscate, costituite da alberi di varie specie, collocate lungo il confine con Rio Grosso e con la Strada Provinciale 42. L'accesso avviene tramite strada privata da Via Pradeboni.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chiusa di Pesio (allegato 5).

Superficie commerciale

L'appezzamento è costituito dalle seguenti particelle:

- Foglio 31 Particella 115 Superficie 3.030 mq;
- Foglio 31 Particella 118 Superficie 12.600 mq;
- Foglio 31 Particella 122 Superficie 5 mq;
- Foglio 31 Particella 128 Superficie 10 mq;
- Foglio 31 Particella 158 Superficie 321 mq;
- Foglio 31 Particella 198 Superficie 4.278 mq;

per una superficie complessiva pari a 20.244 mq

CORPO E – Terreni agricoli distinti al foglio 29

Terreno agricolo in unico appezzamento, presenta giacitura irregolare con moderata pendenza, adibito a bosco. Accesso diretto da Via Pradeboni.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chiusa di Pesio (allegato 5).

Superficie commerciale

L'appezzamento è costituito dalle seguenti particelle:

- Foglio 29 Particella 181 Superficie 22 mq;
- Foglio 29 Particella 281 Superficie 2.510 mq;
- Foglio 29 Particella 282 Superficie 2.620 mq;

per una superficie complessiva pari a 5.152 mq

3.g - DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non presenti

3.h – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Il procedimento per la determinazione del valore di stima è il metodo diretto

sintetico comparativo basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di procedimento con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato immobiliare. I parametri di comparazione comprendono le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, eventuali finiture e/o impianti ancora da ultimare, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive e attive, suoi dati metrici e infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il fatto che gli immobili risultino oggetto di una procedura esecutiva costituisce un importante motivo di deprezzamento.

In considerazione di tutti questi elementi il più probabile valore medio di mercato corrisponde a:

- CORPO A - 450 €/mq per l'unità ad uso abitativo;
- CORPO B - 130 €/mq per il magazzino/tettoia;
- CORPO C - 80 €/mq per il magazzino su unico piano;
- CORPO D - 9.500 €/Ha per terreno adibito prevalentemente a prato.
- CORPO E - 2.500 €/Ha per il bosco misto;

Il valore ottenuto, moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio di mercato, risulta pari a:

- CORPO A - (140,30 mq x 450,00 €/mq) = 63.135,00 €
- CORPO B - (404,62 mq x 130,00 €/mq) = 52.600,60 €
- CORPO C - (233,90 mq x 80,00 €/mq) = 18.712,00 €
- CORPO D - (20.244 mq x 9.500 €/mq / 10.000) = 19.231,80 €
- CORPO E - (5.152 mq x 2.500 €/mq / 10.000) = 1.288,00 €

Per un totale complessivo pari a 154.967,40 €

Spese per la regolarizzazione urbanistica:

- CORPO A = 13.900,00 €
- CORPO C = 15.391,00 €

Per un totale complessivo pari a 29.291,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione (condizioni generali, condizione impianti, livello finiture, ecc); già considerata;
- Riduzione del valore di vendita del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi e della procedura in corso: 154.967,40 € x 15% = 23.245,11 €;

Il valore aggiornato al netto degli adeguamenti risulta pari a (154.967,40 € - 29.291,00 - 23.245,11 €) = 102.431,30 €

Il valore totale del lotto viene arrotondato a 102.000,00 € (centoduemila/00)

Da precisare che il suddetto valore s'intende riferito all'intero lotto immobiliare, senza esclusione alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e che tale

valore deve essere considerato a corpo per l'intero lotto immobiliare e non a misura; lo stesso valore sopra determinato non è comprensivo di eventuali beni mobili esistenti all'interno del lotto immobiliare.

Elenco allegati

Allegato 1 – Documentazione fotografica

Allegato 2 – Visure catastali storiche

Allegato 3 – Planimetrie catastali

Allegato 4 – Estratto di mappa e PRG – Planimetrie di rilievo immobili

Allegato 5 – Copia provvedimenti edilizi e CDU

Allegato 6 – Attestato di Prestazione Energetica

Allegato 7 – Aggiornamento visure ipotecarie

Quanto sopra esposto in adempimento al mandato conferitomi.

In fede

Roccaforte Mondovì, 18 maggio 2024

Il C.T.U.

Basso Geom. Alessandro

