

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Conti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2022 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*omissis\*\*\***

contro

**\*\*\*omissis\*\*\***

intervenuto

**\*\*\*omissis\*\*\***

## INCARICO

---

All'udienza del 14/02/2024 il sottoscritto Geom. Conti Mauro, con studio in Via Torino 19 - 12089 - Villanova Mondovì (CN), PEC mauro.conti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

Premesso:

- che lo scrivente è stato nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare 20/2022 in data 14/02/2024 con accettazione dell'incarico in data 19/02/2024;
- che lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli opportuni accertamenti necessari alla presente perizia (verifiche catastali, urbanistiche presso gli uffici tecnici dei Comuni di Magliano Alpi e Carrù, visure ipotecarie presso la pubblica conservatoria RR.II. Di Mondovì, presso l'agenzia delle entrate – ufficio delle locazioni e presso l'amministratore di condominio per quanto concerne la posizione condominiale, ecc.);
- che a mezzo di raccomandata A/R alla parte esecutata e comunicazione a mezzo posta elettronica certificata al Legale di parte procedente ed al custode nominato, il sottoscritto C.T.U. comunicava l'inizio delle operazioni peritali, fissando per il giorno 03/04/2024 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione;
- che in tale circostanza il CTU procedeva alla visione degli immobili in oggetto al fine di periziarne le caratteristiche, raccogliere gli elementi necessari alla valutazione, effettuare un rilievo architettonico al fine di redigerne le planimetrie dello stato di fatto, accertarne e calcolarne la consistenza, acquisire le necessarie informazioni per la definizione della regolarità urbanistica e catastale;
- che in data 06/05/2024 lo scrivente ha chiesto all'Ill.mo G.E. una proroga di 45 giorni per il deposito della perizia a causa della complessità dei necessari accertamenti urbanistici relative agli immobili in oggetto;
- che in data 07/05/2024 l'Ill.mo G.E. ha concesso la proroga con rinvio dell'udienza al 31.07.2024 alle ore 10.00;
- che lo scrivente, in conformità al mandato dell'Ill.mo G.E., terminata la relazione procedeva al deposito della perizia e relativi allegati in via telematica;

tutto quanto premesso lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

## DESCRIZIONE

---

Sono oggetto della presente esecuzione immobiliare fabbricati e terreni in Magliano Alpi (CN) e Carrù (CN).

Analizzate consistenza, tipologia, quote di proprietà e caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n.3 lotti e precisamente:

- **Lotto N° 1** – Quota di 1/1 della piena proprietà di Fabbricato residenziale ubicato a Magliano Alpi (CN) - Via Blengini 7;
- **Lotto N° 2** – Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno in parte in area produttiva ed in parte agricola con entrostante fabbricato destinato a magazzino e tettoia/portico ed un terrapieno il tutto in totale assenza da titoli abilitativi, ubicato a Magliano Alpi (CN) - Via Blengini SNC;
- **Lotto N° 3** – Quota di 1/5 della piena proprietà di Fabbricato destinato a residenza agricola censito a catasto fabbricati FG.33 m.584 sub.ni 1-2, altro fabbricato a destinazione abitativa (ex cascina) censito al FG.33 m.585 sub.ni 8-9 e FG.33 m.100 sub.ni 7-8-9-12-13, basso fabbricato censito FG.33 m.585 sub.10 destinato a seccatoio e terreni agricoli circostanti, il tutto formante unico corpo ubicato in Carrù (CN) – Strada Marchesa n.1;

## LOTTO 1

---

E' oggetto del presente Lotto 1 la quota per 1/1 della piena proprietà di Fabbricato residenziale ubicato a Magliano Alpi (CN) - Via Blengini 7.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c.

Si segnala la congruenza -al momento del pignoramento -tra parte eseguita e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento e si precisa che nell'ambito della presente Perizia lo scrivente ha proceduto ad acquisire tutta la documentazione prevista compresi estratto di mappa e planimetrie catastali.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*omissis\*\*\*

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

- \*\*\*omissis\*\*\*

### CONFINI

---

L'immobile è posto alle coerenze : strada vicinale, altra ditta aventi causa particelle 584, 583, 657, 496 e 621 del foglio 17, e strada vicinale.

### CONSISTENZA

---

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla consistenza calcolata ai sensi della norma UNI 10750:2005 e secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

I vani principali e accessori diretti andranno calcolati ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: pertanto i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Nella determinazione della superficie commerciale si sono moltiplicate le superfici lorde di ogni locale, accessorio e/o ornamento dell'unità per la propria percentuale di incidenza o ragguglio di seguito

riportate:

- Mansarde 75% aventi altezza media minima mt 2,40;
- Sottotetti non abitabili (cellure) 35% (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50);
- Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% altezza media minima mt 2,40;
- Soppalchi non abitabili 15%;
- Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%;
- Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%;
- Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% altezza media minima mt 2,40;
- Balconi e Lastrici solari 25% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi e Logge 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi di attici (a tasca) 40% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Portici e Patii 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Corti e Cortili 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) 20% altezza minima di mt 1,50;
- Locali accessori (collegati ai dei vani principali) 35% altezza minima 2,40;
- Locali tecnici 15% altezza minima di mt 1,50;
- Box (in autorimessa collettiva) 45% (dimensioni tipo di posto auto mt 2,50x5,00=12,50mq.);
- Box (non collegato ai vani principali) 50%;
- Box (collegato ai vani principali) 60%;
- Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%;
- Posti auto scoperti 20%;

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale	Altezza media	Piano
Locali abitativi (sub.5)	121,71 mq	1	121,71 mq	2,60 m	T
Locali accessori (sub.5)	59,82 mq	0,20	11,96 mq	2,60 m	T
Portici (sub.5)	42,28 mq	0,25	10,57 mq	2,65 m	T
Locali abitativi (sub.5)	136,00mq	1	136,00 mq	2,70 m	1
Portici e balconi (sub.5)	36,40 mq	0,25	9,10 mq	3,38 m	1
Locali accessori (sub.5)	50,21 mq	0,20	10,04 mq	2,45 m	1
Locali abitativi (sub.6)	72,00 mq	0,20	14,40 mq	2,45 m	T-1
Portico (sub.6)	23,19mq	0,20	4,63mq	3,42 m	T
Corte esclusiva m.589 (fino a 25 mq.)	25,00mq	0,10	2,50mq		T
Corte esclusiva m.589 (oltre 25 mq.)	971,00mq	0,02	19,42mq		T
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>340,33 mq</b>	

Nel calcolo della consistenza non si tiene conto del basso fabbricato destinato a "forno", censito a catasto al mappale 589 sub.7 realizzato in totale assenza da titolo abilitativo che andrà demolito.

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	589	5		A4	3	10 vani	276mq	160,10€	T-1	
	17	589	6		A4	4	3,5 vani	77mq	66,88€	T-1	
	17	589	7		C2	1	6mq	7mq	7,75€	T	

### **Corrispondenza catastale**

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano correttamente censite a catasto.

Si segnala tuttavia che stante la presenza di basso fabbricato destinato a "forno", censito a catasto al mappale 589 sub.7 realizzato in totale assenza da titolo abilitativo che andrà demolito si dovrà procedere all'annullamento catastale (pratica di demolizione) del subalterno in oggetto a seguito della demolizione.

In relazione alle presenti unità catastali di precisa che sul pignoramento immobiliare del 01.03.2022 erano riportati i precedenti dati catastali:

-Magliano Alpi FG.17 m.589 sub.1-2-3-4.

### **Intestazione catastale**

- \*\*\*omissis\*\*\*

## **DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO**

E' oggetto della presente esecuzione immobiliare la piena proprietà per 1/1 di fabbricato abitativo residenziale, libero su n.3 lati con corte circostante, sito in Magliano Alpi (CN), Via Blengini n.7

Il fabbricato censito come mappale 589 sub.5 si sviluppa su due piani fuori terra presenta una pianta e risulta essere costituito da struttura portante in muratura, tetto in legno con manto di copertura in coppi.

Entrando a PT nella cucina si può notare che la cucina e il soggiorno costituiscono un unico grande ambiente.

La scala che di comunicazione tra il piano terra e il primo è realizzata in cemento armato ed i gradini sono costituiti dalla stessa tipologia di piastrelle presenti nella zona giorno.

I due locali di sgombero a piano primo sono allo "stato grezzo", privi di impianti, completamente da ultimare. Le pareti risultano solo intonacate, mentre quelle interne sono state intonacate e tinteggiate. I serramenti interni sono in legno.

L'immobile presenta impianto elettrico, idrico e fognario (fossa biologica), impianto di riscaldamento tradizionale con generatore di calore e termosifoni.

L'immobile presenta un buono stato di manutenzione fatta eccezione per le problematiche di umidità di risalita a piano terra, con propagazione di muffe e distacchi dell'intonaco.

Detto stabile si sviluppa su due livelli fuori terra e risulta essere costituito da struttura portante in muratura, tetto in legno con manto di copertura in coppi.

Esso si compone un portico a piano terra, un ripostiglio e un altro vano. A piano primo vi è un altro vano ed un disimpegno.

Il collegamento tra i due piani avveniva per mezzo di una scala interna comune, oggi bloccata da un solaio realizzato al piano primo, che si può comunque demolire per poter ripristinare il collegamento.

Il suddetto immobile risulta privo di qualsiasi impianto tecnologico ed è in cattivo stato di conservazione e manutenzione. Il fabbricato adibito a locale di deposito (forno) individuato come mappale 589 sub.7, è costituito da struttura in muratura con mattoni a vista. Il tetto è a capanna con elementi in legno e coppi. Non ci sono impianti tecnologici.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si segnala che a cavallo tra le particelle 589 e 621 di proprietà dell'esecutato è presente strada sterrata comune di accesso ai fabbricati limitrofi e confinanti con le unità oggetto di pignoramento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

- Gli immobili risultano occupati dalla parte esecutata e dal figlio come affermato dalla parte esecutata in sede di sopralluogo e riscontrato dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 01/03/2024 risulta esserci un contratto di locazione in essere, registrato presso AdE di Cuneo in data 30/11/2020 al n.5846 / 3T con decorrenza dal 01.12.2020 (4 anni + 4 anni) tra \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Gli immobili oggetto della presente sono pervenuti alla parte esecutata con :

- -Atto Rogito Notaio BIRONE del 12/06/1991, Rep.18064, mediante il quale i Sig.ri \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\* acquistavano i fabbricati identificati al CF come U.I.U. 231 sub. 3 e 231 sub.4; oltre al terreno foglio 17 n. 233;

-Atto Rogito Notaio BIRONE del 08/06/2002, Rep. 35156, i Sig.ri \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\* che acquistavano l'immobile al FG.17 m.589 sub.6 (parte)e la porzione residua delle UIU m.589 sub.1, 589 sub.2, 589 sub.5, 589 sub.6 (parte) e 589 sub.7.

-Verbale di Separazione Consensuale con contestuale assegnazione di beni, (Atto del Tribunale di Mondovi, Rep.1303 del 17/12/2008), la Signora \*\*\*omissis\*\*\*, moglie dell'esecutato ha ceduto la Sua quota di proprietà pari ad 1/2 sui bene acquistati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 03/12/2008  
Reg. gen. 9441 - Reg. part. 1239  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A Favore: BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA,  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico della procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cuneo in data  
23/03/2020, Rep. 515  
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 25/02/2021  
Reg. gen. 1352 - Reg. part. 122  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico della procedura.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il  
01/03/2022  
Reg. gen. 1517 - Reg. part. 1252  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dal punto di vista urbanistico gli immobili che ricadono sul mappale 589 sono ricompresi per la maggior parte in Area "EP" ovvero "aree a destinazione agricola" la cui normativa di riferimento è da reperirsi nell'art. 23 delle N.T.A.ed in minima parte in area "BP", ovvero "aree produttive totalmente edificate da confermare", il cui riferimento è esplicitato dall'art. 20 delle N.T.A.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Gli immobili di cui al presente lotto, oggetto della presente procedura, sono di vecchia realizzazione ed edificati con ogni probabilità in epoca anteriore al 01/09/1967; non esistono pertanto provvedimenti o titoli edilizi autorizzativi circa la loro prima edificazione.

Successivamente alla realizzazione degli stessi risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

-Licenza di Costruzione n. 84 del 27/10/1976 per modifiche interne (costruzione di un tramezzo e realizzazione di un bagno wc all'interno del fabbricato abitativo) e realizzazione di recinzione attorno al perimetro del cortile comune;

-Autorizzazione Edilizia n. 10/95 del 26/04/1995 per installazione di un serbatoio GPL interrato, atto all'alimentazione del generatore di calore;

-Concessione Edilizia N. 4965 del 06/12/1993, fascicolo N.49/93, per ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione;

-Permesso di costruire n. 16/2005 del 10/06/2005, fascicolo n. 107/2003 per ristrutturazione edilizia di fabbricato di civile abitazione con aumento di volumetria e opere accessorie per l'eliminazione di barriere architettoniche.

Non risulta agli atti essere stato rilasciato certificato di agibilità/abitabilità.

Dal sopralluogo effettuato si sono rilevate difformità edilizie sia interne che esterne ed in particolare recinzione realizzata in assenza di titolo abilitativo ed in difformità dalla licenza n. 84 del 27/10/1976, difformità nella distribuzione degli spazi interni a piano terra e primo del fabbricato abitativo, e nella porzione di fabbricato censita a catasto mappale 589 sub.6, presenza di basso fabbricato destinato a "forno", censito a catasto al mappale 589 sub.7 realizzato in totale assenza da titolo abilitativo.

Si segnala inoltre che sul lato nord è presente una tettoia aperta su tre lati che fa da "pensilina d'ingresso" che appoggia su 2 pilastri in muratura non autorizzata.

Ai fini della determinazione sull'effettiva sanabilità delle molte irregolarità riscontrate e dei relativi costi, a parere anche del tecnico comunale, vista l'attuale complessità della normativa nazionale (Testo unico per l'edilizia) e regionale (risulta in itinere una Legge Regionale in materia urbanistica, attualmente emanata ed in vigore anche se con alcuni articoli "impugnati" da parte del Governo) risulta necessaria la presentazione di una vera e propria Pratica edilizia in sanatoria completa di tutti gli elaborati previsti, istruita dall'ufficio tecnico comunale competente e comprensiva di tutti gli allegati, calcoli, conteggi e verifiche urbanistiche, ai fini delle necessarie verifiche urbanistiche ed edilizie.

Si segnala inoltre che anche la normativa nazionale è in questo periodo in corso di modificazione, con alcune importanti e sostanziali modifiche all'impianto della normativa stessa come l'estensione del margine della tolleranza esecutiva ai sensi art. 34 bis del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, il possibile annullamento dell'obbligo di doppia conformità delle opere irregolari sia alla normativa attuale che a quella dell'epoca in cui si sono realizzati gli abusi, la ridefinizione del concetto di stato legittimo dell'immobile ecc...

L'eventuale sanatoria edilizia inoltre dovrà essere sottoposta con ogni probabilità al parere della commissione edilizia ecc... e pertanto non è possibile in questa sede prevedere quelle che potrebbero essere le indicazioni e/o prescrizioni imposte da tali organi.

Le indicazioni fornite circa la sanabilità dei manufatti di cui al presente lotto devono pertanto ritenersi puramente indicative, non vincolanti e con tutte le riserve del caso, in virtù di quanto esplicito in precedenza.

Dall'accertamento effettuato è emerso che gli immobili di cui al presente lotto (con l'eccezione del basso fabbricato destinato a forno che andrà demolito con contestuale ripristino dello stato dei luoghi) potrebbero essere regolarizzabili attraverso la presentazione di pratica di Sanatoria (Permesso di costruire ai sensi Art. 36 del DPR380/2001) o S.C.I.A. in sanatoria ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, a patto di dimostrare la doppia conformità alla normativa vigente degli abusi alla data del realizzo e alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria stessa.

Oltre all'eventuale ottenimento del provvedimento di sanatoria edilizia per la regolarizzazione urbanistica/edilizia dei presente immobili, ai fini dell'utilizzo dei presenti immobili si segnala la necessità di presentazione di istanza di agibilità completa dei necessari allegati (collaudo strutturale ove richiesto, certificati di conformità impianti tecnologici ecc...).

I costi per la regolarizzazione sono pari ai costi comunali (diritti di segreteria, sanzione edilizia) a cui andranno aggiunti gli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o architetto) per la presentazione della pratica edilizia di tutto per un costo globale stimabile in circa **€. 7.500,00.**

### **Certificazioni energetiche**

- Risulta essere stato rilasciato il certificato energetico dell'immobile APE (m.589 sub.6 n.20232128080027 con scadenza al 31.12.2024, m.589 sub.5 n.20232128080028 con scadenza al 31.12.2024)

---

## VALUTAZIONE

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Dato il tipo di immobile, la tipologia, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione (vedi quanto riportato in precedenza) occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore a mq.

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative, dello stato di fatto e di diritto dello stesso, lo scrivente ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad Euro 700,00 a metro quadro commerciale.

Tale importo unitario necessita di adeguamento e correzione trattandosi di una vendita giudiziale, dato il momento negativo in cui versa il mercato immobiliare in zona, tenuto conto dello stato autorizzativo e di occupazione dell'immobile e delle necessarie pratiche di sanatoria edilizia e regolarizzazioni comunali, oltre al fatto che l'immobile presenta seri problemi di umidità di risalita.

In ragione di quanto sopra lo scrivente ritiene equo applicare un deprezzamento al valore unitario ottenendo un valore unitario pari ad Euro 600,00 a metro quadro commerciale.

La valutazione è data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario, scaturito sulla base delle indagini e considerazioni citate.

#### **VALORE STIMA LOTTO 1**

**Sup. commerciale 340,33mq X 600,00€/mq = 204.198,00€  
arrotondati a 205.000,00€ (dicasi duecentocinquemila/00)**

## LOTTO 2

---

E' oggetto del presente Lotto 2 la quota di 1/1 della piena proprietà di terreno in parte in area produttiva ed in parte agricola con entrostante fabbricato destinato a magazzino e tettoia/portico ed un terrapieno il tutto ubicato a Magliano Alpi (CN) - Via Blengini SNC. I fabbricati ed il terrapieno risultano realizzati in totale assenza da titoli abilitativi, risultano urbanisticamente insanabili come esplicito di seguito e pertanto andranno rimossi.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c.

Si segnala la congruenza -al momento del pignoramento -tra parte eseguita e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento e si precisa che nell'ambito della presente Perizia lo scrivente ha proceduto ad acquisire tutta la documentazione prevista compresi estratto di mappa e planimetrie catastali.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*omissis\*\*\*

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

- \*\*\*omissis\*\*\*

### CONFINI

---

L'immobile è posto alle coerenze : altra ditta aventi causa particelle 657, 496, 599, 602, 287 e strada vicinale.

### CONSISTENZA

---

Sebbene in tale lotto siano ricompresi dei fabbricati ed un terrapieno, tali manufatti risultano realizzati in totale assenza da titoli abilitativi, risultano urbanisticamente insanabili come esplicito di seguito e pertanto andranno rimossi; si ritiene pertanto di valutare la consistenza del presente bene solo in virtù della superficie del terreno oggetto.

**Relativamente al presente lotto, trattandosi di terreni** la consistenza è pari alla superficie catastale. La superficie totale di tali appezzamenti di terreno (foglio 17 mappali 621, 622) è pari a mq. 2167 che equivalgono a n. 0,56 giornate piemontesi.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	621	2		C2	1	85mq	101mq	109,75€	T	
	17	621	3		C7	1	415mq	417mq	115,74€	T	

  

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	R.D.	R.A.	Graffato
	17	622			Prato irriguo	3	00.12.91		7,33€	6,00€	

### **Corrispondenza catastale**

Come già ribadito si segnala che stante la presenza di fabbricati realizzati in totale assenza da titolo abilitativo che andranno demoliti si dovrà procedere all'annullamento catastale (pratica di demolizione) degli stessi subalterni in oggetto a seguito della avvenuta demolizione e relativa pratica comunale di demolizione.

In relazione alle presenti unità catastali di precisa che sul pignoramento immobiliare del 01.03.2022 erano riportati i precedenti dati catastali:

-Magliano Alpi FG.17 m.621 sub.1-2-3 e tali sono rimasti.

-Magliano Alpi FG.17 m.622 (terreno) e tale è rimasto.

### **Intestazione catastale**

- \*\*\*omissis\*\*\*

## DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO

E' oggetto del presente lotto terreno in parte in area produttiva ed in parte agricola con entrostante fabbricato destinato a magazzino e tettoia/portico ed un terrapieno il tutto in totale assenza da titoli abilitativi, ubicato a Magliano Alpi (CN) - Via Blengini SNC.

Il fabbricato destinato a magazzino e tettoia/portico risulta essere un fabbricato costituito da due porzioni distinte: una prima parte destinata a magazzino è realizzata in blocchetti in cemento alternate da altre in lamiera e ferro, con struttura portante in legno e putrelle metalliche. La struttura del tetto è in legno sulla quale è stata appoggiata una copertura in lamiera o metallo.

Si segnala la presenza di Impianto Fotovoltaico posizionato sulla struttura del tetto del fabbricato da demolire.

Il terrapieno su cui è posto il fabbricato è realizzato con una scogliera a secco in massi di grossa pezzatura e riempimento effettuato con materiale misto di vario genere (sia terroso che con ogni probabilità rifiuti e detriti provenienti da demolizione di fabbricati).

Sulla particella 622 sono inoltre presenti residui e materiale misto di vario genere di provenienza edilizia.

All'interno degli immobili di cui al lotto 2 alla data del sopralluogo era presente materiale edile di vario genere di proprietà della parte eseguita.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si segnala che a cavallo tra le particelle 589 e 621 di proprietà dell'esecutato è presente strada sterrata comune di accesso ai fabbricati limitrofi e confinanti con le unità oggetto di pignoramento.

Per accedere al capannone mappale 621 è necessario passare sull'ente urbano mappale 589.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è utilizzato e occupato dall'esecutato; dalle informazioni assunte e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì non paiono esservi contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Gli immobili oggetto della presente sono pervenuti alla parte eseguita con :

-Atto Rogito Notaio BIRONE del 12/06/1991, Rep.18064, mediante il quale i Sig.ri \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\* acquistavano i fabbricati identificati al CF come U.I.U. 231 sub. 3 e 231 sub.4; oltre al terreno foglio 17 n. 233;

-Atto Rogito Notaio BIRONE del 08/06/2002, Rep. 35156, i Sig.ri \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\* che acquistavano l'immobile al FG.17 m.589 sub.6 parte e la porzione residua delle UIU m.589 sub.1, 589 sub.2, 589 sub.5, 589 sub.6 parte e 589 sub.7.

-Verbale di Separazione Consensuale con contestuale assegnazione di beni, (Atto del Tribunale di Mondovì, Rep.1303 del 17/12/2008), la Signora \*\*\*omissis\*\*\*, moglie dell'esecutato ha ceduto la Sua quota di proprietà pari ad 1/2 sui bene acquistati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 03/12/2008  
Reg. gen. 9441 - Reg. part. 1239  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00

A Favore: BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA,  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cuneo in data 23/03/2020, Rep. 515  
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 25/02/2021  
Reg. gen. 1352 - Reg. part. 122  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 01/03/2022  
Reg. gen. 1517 - Reg. part. 1252  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dal punto di vista urbanistico l'immobile che ricade sul mappale 621 ricade in zona "BP2" a seguito di Variante a PRGC del 2013, ovvero "aree produttive totalmente edificate da confermare", il cui riferimento è esplicitato dall'art. 20 delle N.T.A.  
Per quanto concerne il terreno censito al m.622 ricade in parte in zona "BP2", ovvero "aree produttive totalmente edificate da confermare" ed in parte in zona "EP" ovvero "aree a destinazione agricola".  
Si allega CDU del terreno censito al FG.17 m.622, rilasciato dal Comune di Magliano Alpi in data 28.03.2024.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Trattasi di n.2 appezzamenti di terreno in parte in area produttiva ed in parte agricola sul quale risultano essere stati realizzati un fabbricato (magazzino e tettoia/portico) ed un terrapieno il tutto in totale assenza da titoli abilitativi.

Dall'accesso atti effettuato presso l'archivio urbanistico comunale non sono risultati titoli edilizi autorizzativi relativi ai manufatti presente ad eccezione della Comunicazione ordinaria n.40/2011 del 02.12.2011 con la quale si autorizzava l'installazione di un nuovo Impianto Fotovoltaico sulla struttura del tetto con la stessa pendenza e inclinazione con superficie complessiva di 120mq e potenza di 29,44Kw.

In considerazione del fatto che la struttura del tetto oggetto della comunicazione ordinaria risulta essere quella del manufatto abusivo a parere dello scrivente e del tecnico comunale tale comunicazione non risulta avere alcuna validità.

I manufatti oggetto del presente lotto, in virtù della loro ubicazione (vicinanza a strade pubbliche), dimensione e dell'epoca di realizzazione (edificati in epoca antecedente alla Variante Parziale n. 13 del 28/01/2013 che ha trasformato parte di tale area da agricola a produttiva) allo stato normativo e civilistico attuale non paiono regolarizzabili.

Anche in questo caso occorre segnalare che la normativa urbanistica è in questo periodo in corso di modificazione, con alcune importanti e sostanziali modifiche all'impianto della normativa stessa come l'estensione del margine della tolleranza esecutiva ai sensi art. 34 bis del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, il possibile annullamento dell'obbligo di doppia conformità delle opere irregolari sia alla normativa attuale che a quella dell'epoca in cui si sono realizzati gli abusi, la ridefinizione del concetto di stato legittimo dell'immobile ecc...

In considerazione tuttavia dell'entità delle irregolarità dei manufatti in oggetto, a parere dello scrivente anche con un'eventuale miglioramento delle condizioni normative è da escludere la possibilità dell'ottenimento di una regolarizzazione urbanistico-edilizia e pertanto occorrerà procedere alla demolizione degli stessi con contestuale smaltimento delle macerie e materiali e ripristino dello stato dei luoghi.

Da indagini effettuate presso imprese specializzate, in considerazione della dimensione e tipologia dei manufatti presenti e delle lavorazioni necessarie per la rimozione e ripristino stato dei luoghi che consistono sommariamente in: *installazione cantiere con recinzioni e opere previsionali per la sicurezza, smontaggio con idonei macchinari delle lamiere di copertura, pannelli dei pilastri in legno e ferro, smontaggio dell'impianto fotovoltaico, demolizione struttura in blocchetti, scavo e rimozione di eventuali fondazioni, scavo e splateamento del terrapieno, accatastamento temporaneo dei materiali di risulta, analisi dei materiali di risulta, caricamento e conduzione a pubblica discarica dei materiali classificati come rifiuto, ripristino stato dei luoghi con riporto e acquisto di terreno naturale da riporto, completamento delle opere ecc..*) si ipotizza un costo stimabile in **€. 50.000,00** comprensivo della pratica comunale di messa in pristino.

Qualora nel terrapieno dovessero essere presenti rifiuti pericolosi o altro si dovrà considerare un costo maggiore per lo smaltimento, in ogni caso non quantificabile in questa sede poiché risulterebbe necessario effettuare degli scavi, prelievi di materiale, saggi e analisi (certificata) del materiale presente e sua classificazione di pericolosità.

### **Certificazioni energetiche**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile APE in quanto non dovuto per la tipologia degli immobili oggetto del presente lotto.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia. L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale. Dato il tipo di immobile, la tipologia, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione (vedi quanto riportato in precedenza) occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore a mq.

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative, dello stato di fatto e di diritto dello stesso, lo scrivente ritiene di poter assegnare un valore unitario a tali terreni pari a 30,00 €/mq metro quadro per la porzione edificabile e 3,15 €/mq (circa 12.000,00 a G.P.) per quella agricola. Calcolando si avrà (876 mq. x 30,00 €/mq) + (1291 mq. x 3,15 €/mq) = €. 30.346,65.

A tale importo a parere dello scrivente occorre aggiungere il valore dell'impianto fotovoltaico presente che da indagini effettuate, in considerazione dell'epoca di installazione, sentite imprese esperte del settore può essere stimato in circa €. 10.300,00 (ossia 29 kwp x 350,00 €/kwp) e detrarre i costi per la demolizione e smaltimenti dei manufatti abusivi che come evidenziato in precedenza possono essere stimati in €. 50.000,00.

Come già ribadito in precedenza le indicazioni fornite in relazione ai costi di smaltimento sono da intendersi puramente indicativi, non potendo sapere la tipologia di rifiuto presente e pertanto le

informazioni riportate devono intendersi pertanto puramente indicative, non vincolanti e con tutte le riserve del caso, in virtù di quanto esplicito in precedenza.

**Stante quanto sopra il valore del presente lotto deve ritenersi NULLO.**

## LOTTO 3

---

E' oggetto del presente Lotto 3 la quota di 1/5 della piena proprietà di Fabbricato destinato a residenza agricola censito a catasto fabbricati FG.33 m.584 sub.ni 1-2, altro fabbricato a destinazione abitativa (ex cascina) censito al FG.33 m.585 sub.ni 8-9 e FG.33 m.100 sub.ni 7-8-9-12-13, basso fabbricato censito FG.33 m.585 sub.10 destinato a seccatoio e terreni agricoli circostanti, il tutto formante unico corpo ubicato in Carrù (CN) – Strada Marchesa n.1.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c.

Si segnala la congruenza –al momento del pignoramento –tra parte eseguita e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento e si precisa che nell'ambito della presente Perizia lo scrivente ha proceduto ad acquisire tutta la documentazione prevista compresi estratto di mappa e planimetrie catastali.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*omissis\*\*\*

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

- \*\*\*omissis\*\*\*

### CONFINI

---

L'immobile è posto alle coerenze : strada vicinale, altra ditta aventi causa particelle 373, 95, torrente, particella 104, 547 e strada vicinale.

### CONSISTENZA

---

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla consistenza calcolata ai sensi della norma UNI 10750:2005 e secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

I vani principali e accessori diretti andranno calcolati ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: pertanto i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Nella determinazione della superficie commerciale si sono moltiplicate le superfici lorde di ogni locale, accessorio e/o ornamento dell'unità per la propria percentuale di incidenza o ragguaglio di seguito riportate:

- Mansarde 75% aventi altezza media minima mt 2,40;
- Sottotetti non abitabili (cellure) 35% (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50);
- Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% altezza media minima mt 2,40;
- Soppalchi non abitabili 15%;
- Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%;
- Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%;
- Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% altezza media minima mt 2,40;
- Balconi e Lastrici solari 25% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi e Logge 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi di attici (a tasca) 40% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Portici e Patii 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Corti e Cortili 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) 20% altezza minima di mt 1,50;
- Locali accessori (collegati ai dei vani principali) 35% altezza minima 2,40;
- Locali tecnici 15% altezza minima di mt 1,50;
- Box (in autorimessa collettiva) 45% (dimensioni tipo di posto auto mt 2,50x5,00=12,50mq.);
- Box (non collegato ai vani principali) 50%;
- Box (collegato ai vani principali) 60%;
- Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%;
- Posti auto scoperti 20%;

**FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITATIVA (EX CASCINA) CENSITO AL FG.33 M.585 SUB.NI 8-9 E FG.33 M.100 SUB.NI 7-8-9-12-13 e BASSO FABBRICATO CENSITO FG.33 M.585 SUB.10**

Destinazione	Superficie lorde	Coeff.	Superficie commerciale	Altezza media	Piano
Locale accessorio (m.100 sub.7)	64,49 mq	0,20	12,89 mq	2,75 m	T
Locale accessorio(m.100 sub.7)	40,79 mq	0,20	8,16 mq	4,00 m	1
Locale accessorio(m.100 sub.8)	34,90 mq	0,20	6,98 mq	2,52 m	T
Locale accessorio(m.100 sub.9)	42,29 mq	0,20	8,46 mq	2,59 m	T
Locale abitativo(m.100 sub.12)	60,46 mq	1	60,46 mq	2,76 m	1
Balcone(m.100 sub.12)	19,01 mq	0,20	3,80 mq		1

Locale abitativo(m.100 sub.13)	62,78 mq	1	62,78 mq	2,30 m	2
Balcone(m.100 sub.13)	7,15 mq	0,20	1,43 mq		2
Locale abitativo(m.585 sub.8)	114,45 mq	1	114,45 mq	2,83 m	T-1
Locali accessori(m.585 sub.8)	173,62 mq	0,20	34,72 mq	2,67 m	T-1-2
Balcone e portico(m.585 sub.8)	46,86 mq	0,20	9,37 mq		T-1
Corte(m.585 sub.8)	25,00 mq	0,10	2,50 mq		T
Corte(m.585 sub.8)	1386 mq	0,02	27,72 mq		T
Locali accessori(m.585 sub.9)	86,67 mq	0,20	17,33 mq	3,40 m	T-1
Portico(m.585 sub.9)	29,78 mq	0,20	5,95 mq	6,11m	T
Locale accessorio(m.585 sub.10)	20,08 mq	0,20	4,01 mq	1,90m	T
Corte(m.100)	25,00mq	0,10	2,50mq		T
Corte(m.100)	1692,00mq	0,02	33,84mq		T
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>417,35 mq</b>	

**FABBRICATO DESTINATO A RESIDENZA AGRICOLA CENSITO A CATASTO FABBRICATI FG.33 M.584 SUB.NI 1-2**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza media</b>	<b>Piano</b>
Locali abitativi(m.584 sub.1)	95,14 mq	1	95,14 mq	2,93 m	1
Balconi (m.584 sub.1)	20,87 mq	0,20	4,17 mq		1
Locale accessorio(m.584 sub.1)	96,09 mq	0,20	19,21 mq	2,21 m	2
Locale accessorio(m.584 sub.2)	10,03 mq	0,20	2,00 mq	2,73 m	T
Rimessa (m.584 sub.2)	85,96 mq	0,50	42,98 mq	2,73 m	T
Corte(m.584)	25,00mq	0,02	2,50mq		T
Corte(m.584)	1056,78mq	0,02	21,13mq		T
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>187,13 mq</b>	

**Relativamente ai terreni** la consistenza è pari alla superficie catastale.

La superficie totale di tali appezzamenti di terreno (foglio 33 mappali 374,375,509) è pari a mq. 601 che equivalgono a n. 0,16 giornate piemontesi.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	100	7		C7	1	91mq	106mq	18,33€	T-1	
	33	100	8		C2	1	29mq	38mq	25,46€	T	
	33	100	9		C2	1	34mq	46mq	29,85€	T	
	33	100	12		A3	1	3,5 vani	69mq	153,65€	1	
	33	100	13		A3	1	3,5 vani	64mq	153,65€	2	
	33	585	8		A3	1	7 vani	251mq	307,29€	T-1-2	
	33	585	9		C2	1	83mq	93mq	72,87€	T-1	
	33	585	10		C7	2	14mq	20mq	3,33€	T	
	33	584	1		A3	1	5,5vani	141mq	241,44€	T-1-2	
	33	584	2		C6	3	48mq	57mq	166,09€	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	R.D.	R.A.	Graffato
	33	374			Bosco mist.	1	00.03.17		0,57€	0,10€	
	33	375			Bosco ceduo	U	00.02.20		0,28€	0,07€	
	33	509			Bosco ceduo	U	00.00.64		0,08€	0,02€	

### **Corrispondenza catastale**

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano correttamente censite a catasto.

In relazione alle presenti unità catastali di precisa che sul pignoramento immobiliare del 01.03.2022 erano riportati i precedenti dati catastali:

-Carrù FG.33 m.100 sub.2-3-4-5-6;

-Carrù FG.33 m.585 sub.2-3-4-5-6;

-Carrù FG.33 m.584 sub.1-2 e tali sono rimasti.

-Carrù FG.33 m.374-375-509 (terreni) e tali sono rimasti.

### **Intestazione catastale**

- \*\*\*omissis\*\*\*

## **DESCRIZIONE E STATO CONSERVATIVO**

---

Il fabbricato sul mappale 100 (fabbricato a destinazione abitativa – ex cascina) risulta essere di vecchia edificazione, ben anteriore al 1967, con intorno corte costituita da un prato; si sviluppa su n.3 piani fuori terra (T-1-2) e risulta essere un vecchio f.to che versa ormai in condizioni fatiscenti, che necessita di manutenzione straordinaria/ristrutturazione.

I subalterni compresi nel f.to risultano essere principalmente locali accessori ad eccezione di n.2 unità abitative al piano primo e al piano secondo, alle quali si accede mediante vano scala comune con accesso dal piano terreno.

Dal punto di vista impiantistico non si segnala la presenza di alcun tipo di impianto tecnologico ad eccezione di vecchi impianti elettrici e idraulici negli alloggi.

Il fabbricato edificato sul m.585 (fabbricato a destinazione abitativa – ex cascina) risulta essere un f.to di vecchia edificazione.

L'intero fabbricato si sviluppa su 3 piani fuori terra, costituito da vecchia struttura in muratura, costituito a piano terreno e piano primo da locali ad uso abitativo, collegati mediante scala interna, oltre a locali accessori ad uso sgombero, ex fienili ed ex fienile, tutti privi di impianti tecnologici e bisognosi di una manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare individuate come mappale 585 sub.10 è una tettoia chiusa su quattro lati, distaccata dal fabbricato principale, caratterizzata da una costruzione formata da muratura portante in mattoni pieni. La struttura del tetto risulta essere in legno con manto di copertura composto da lastre in lamiera. L'unità abitativa censita al m.584 (fabbricato destinato a residenza agricola) risulta essere costituito da un f.to che si sviluppa su n.3 piani fuori terra (T-1-2) ed è costituito da un fabbricato ad uso abitativo al piano primo, sottotetto al piano secondo e locali accessori/rimessa al piano terrano, il tutto con corte annessa. L'edificio è costituito da struttura in c.a., tamponamenti in muratura, la struttura portante del tetto in cemento armato e manto di copertura in tegole. I pavimenti al piano primo sono con piastrelle in grès.

I serramenti interni sono in legno con vetro singolo e avvolgibili.

Esiste un impianto termico con terminali in radiatori. L'accesso al piano secondo (sottotetto) è garantito da una scala interna in legno, posizionata all'interno della cucina.

Il sottotetto al piano secondo si presenta allo stato "grezzo", ovvero non intonacato, senza impianti ed il pavimento è costituito da un battuto in cls. L'immobile risulta essere in stato di abbandono e quindi di degrado, bisognoso di manutenzione.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Sul bene comune individuato come mappale 100 sub.11, sul lato ad est insiste un palo che individua una linea elettrica, mentre sul fronte ovest è presente un palo della linea Telefonica.

Sul cortile pertinenziale al mappale 585 sub.8 insiste una linea elettrica visibile.

Sul cortile pertinenziale al mappale 584 sub.1 insiste parte di una linea elettrica aerea visibile poiché posizionata su un palo.

In merito al Fabbricato più recente destinato a residenza agricola censito a catasto fabbricati FG.33 m.584 sub.ni 1-2 si segnala che lo stesso è stato autorizzato con la licenza edilizia n. 5 del 09/12/1977 previa stipula di atto di "vincolo non aedificandi" (Rogito Notaio Pittaluga, Rep. 43187 del 24/07/1977 con il quale si vincolavano dei terreni ai fini della realizzazione del fabbricato abitativo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è utilizzato e occupato dall'esecutato; dalle informazioni assunte e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì non paiono esservi contratti di locazione in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Gli immobili oggetto della presente sono pervenuti alla parte eseguita con :

-Atto Rogito Notaio PITTALUGA del 16/03/1979, Rep.55541/5316, il Sig. \*\*\*omissis\*\*\* + soggetto terzo hanno effettuato un atto di permuta;

-Atto Rogito Notaio PRATO del 21/02/1981, Rep.35141/19180, i Sig.ri \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\*, hanno acquistato al 1/2 ciascuno il m.100.

-Atto Rogito Notaio MACCAGNO del 07/07/2003, Rep.89757/27765, i Sig.ri \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\* da una parte ed il Comune di Carrù dall'altra , in forza di delibera della Giunta Comunale n. 28 del 11/02/2003, procedono alla stipula del rogito, per i mappali: a C.T. nel Comune di Carrù, FG.33, mappali 510 e 511 intestati ai Signori \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\* al 50% ciascuno; a C.T. nel Comune di Carrù, FG.33, mappali 374,96,98,507,508 e 509 intestati per intero al Sig. \*\*\*omissis\*\*\*;

-Dichiarazione di successione del Sig. \*\*\*omissis\*\*\*, Successione n. 28, Volume 1386 del 04/06/2008, registrata a Mondovì il 01/06/2009;

-Accettazione tacita dell'eredità di \*\*\*omissis\*\*\*, Rogito Notaio Siffredi del 27/11/2013, Rep. 281882/44143, Reg. Generale n. 8952, Reg. Particolare n. 7327, trascritta il 16/12/2013, gli eredi del sig. \*\*\*omissis\*\*\* hanno accettato l'eredità del decuius;

-Denuncia di Successione \*\*\*omissis\*\*\*, Denuncia n. 1334, Volume 9990, del 12/03/2018, Reg. Generale 1576, Reg. Particolare n.1279, trascritta in data 07/12/2018, i soggetti eredi diventano proprietari del bene oggetto di perizia.

Manca trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità \*\*\*omissis\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR aggiornate al 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 03/12/2008  
Reg. gen. 9441 - Reg. part. 1239  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A Favore: BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA,  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cuneo in data 23/03/2020, Rep. 515  
Iscritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 25/02/2021  
Reg. gen. 1352 - Reg. part. 122  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) il 01/03/2022  
Reg. gen. 1517 - Reg. part. 1252  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal punto di vista urbanistico gli immobili oggetto del presente lotto sono ricompresi in Area E, ovvero "Area Produttiva Agricola", e soggetti a vincolo idrogeologico e fascia di rispetto stradale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

E' oggetto del presente Lotto N° 3 la quota di 1/5 della piena proprietà di Fabbricato destinato a residenza agricola censito a catasto fabbricati FG.33 m.584 sub.ni 1-2, altro fabbricato a destinazione abitativa (ex cascina) censito al FG.33 m.585 sub.ni 8-9 e FG.33 m.100 sub.ni 7-8-9-12-13, basso fabbricato censito FG.33 m.585 sub.10 destinato a seccatoio e terreni agricoli circostanti, il tutto formante unico corpo ubicato in Carrù (CN) – Strada Marchesa n.1.

Il fabbricato a destinazione abitativa (ex cascina) censito al FG.33 m.585 sub.ni 8-9 e FG.33 m.100 sub.ni 7-8-9-12-13 ed il basso fabbricato censito FG.33 m.585 sub.10 sono di vecchia realizzazione ed edificati con ogni probabilità in epoca anteriore al 01/09/1967, non esistono pertanto provvedimenti o titoli edilizi autorizzativi circa la loro prima edificazione.

In merito al presente fabbricato si segnala che essendo il fabbricato ante 1967 e non essendovi pratiche edilizie autorizzative lo stesso dovrebbe ritenersi legittimo nello stato in cui si presenta oggi; tuttavia, ai sensi dell'Art. 9-bis del DPR 380 (Testo unico edilizia) lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, e siccome si rilevano delle difformità a tutte le unità immobiliari in oggetto rispetto alle vecchie planimetrie si dovrà procedere alla presentazione di sanatoria edilizia, come di seguito esplicito.

La costruzione del Fabbricato più recente destinato a residenza agricola censito a catasto fabbricati FG.33 m.584 sub.ni 1-2 è avvenuta con la licenza edilizia n. 5 del 09/12/1977; in merito a tale manufatto si riscontrano le seguenti difformità:

- L'autorizzazione edilizia era stata rilasciata in zona agricola ad un soggetto che in allora risultava essere coltivatore diretto con la conseguenza che fabbricato risulta avere destinazione agricola adibito alla residenza, previa stipula di atto di "vincolo non aedificandi" (Rogito Notaio Pittaluga, Rep. 43187 del 24/07/1977 con il quale si vincolavano dei terreni per la realizzazione del fabbricato abitativo;
- Diversa distribuzione degli spazi interni nei singoli vani ed aumento dell'altezza interna a piano terreno e primo;

Ai fini della determinazione sull'effettiva sanabilità delle irregolarità riscontrate e dei relativi costi, a parere anche del tecnico comunale, vista l'attuale complessità della normativa nazionale (Testo unico per l'edilizia) e regionale (risulta in itinere una Legge Regionale in materia urbanistica, attualmente emanata ed in vigore anche se con alcuni articoli "impugnati" da parte del Governo) risulterebbe necessaria la presentazione di una vera e propria Pratica edilizia completa di tutti gli elaborati previsti, istruita dall'ufficio tecnico comunale competente e comprensiva di tutti gli allegati, calcoli, conteggi e verifiche urbanistiche, ai fini delle necessarie verifiche urbanistiche ed edilizie.

Si segnala inoltre che anche la normativa nazionale è allo stato attuale in corso di modificazione, con alcune importanti e sostanziali modifiche all'impianto della normativa stessa come l'estensione del margine della tolleranza esecutiva ai sensi art. 34 bis del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, il possibile annullamento dell'obbligo di doppia conformità delle opere irregolari sia alla normativa attuale che a quella dell'epoca in cui si sono realizzati gli abusi, la ridefinizione del concetto di stato legittimo dell'immobile ecc...

L'eventuale sanatoria edilizia inoltre dovrà essere sottoposta probabilmente al parere delle varie commissioni locali e pertanto non è possibile in questa sede prevedere quelle che potrebbero essere le indicazioni e/o prescrizioni imposte da tali organi.

Le indicazioni fornite circa la sanabilità dei manufatti di cui al presente lotto devono ritenersi puramente indicative, non vincolanti e con tutte le riserve del caso, in virtù di quanto esplicito in precedenza.

Gli immobili di cui al presente lotto, fatte salve tutte le premesse di cui sopra parrebbero essere regolarizzabili attraverso la presentazione di pratica di Sanatoria (Permesso di costruire ai sensi Art. 36 del DPR380/2001), a patto di dimostrare la doppia conformità alla normativa vigente degli abusi alla data del realizzo e alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria stessa stante il fatto che alcune irregolarità possono rientrare nel concetto di tolleranza costruttiva ai sensi dell'art.34 bis del Testo unico edilizia.

Una volta regolarizzati i manufatti si segnala che un eventuale utilizzo del Fabbricato più recente destinato a residenza agricola censito a catasto fabbricati FG.33 m.584 sub.ni 1-2, da parte di un soggetto NON coltivatore diretto sarà eventualmente possibile solo a seguito di trasformazione della residenza attuale da agricola a civile, e contestuale pagamento degli oneri concessori.

Oltre all'eventuale ottenimento del provvedimento di sanatoria edilizia per la regolarizzazione urbanistica/edilizia, ai fini dell'utilizzo dei presenti immobili si segnala la necessità di presentazione di istanza di agibilità completa dei necessari allegati (collaudo strutturale ove richiesto, certificati di conformità impianti tecnologici ecc...).

I costi per la regolarizzazione saranno pari ai costi comunali (diritti di segreteria, sanzione edilizia) a cui andranno aggiunti gli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o architetto) per la

presentazione contestuale delle due pratiche edilizie che compongono il presente lotto, il tutto per un costo globale stimabile in circa €. 5.500,00.

A tali costi, visto quanto sopra, ai fini di una eventuale conversione da residenza agricola a civile abitazione andranno aggiunti gli oneri concessori per un costo globale stimabile in €. 18.000,00.

### **Certificazioni energetiche**

- Risultano rilasciati i certificati energetici dell'immobile APE (m.100 sub.12 n.20232128080025 con scadenza al 31.12.2024, m.100 sub.13 n.20232128080026 con scadenza al 31.12.2024, m.584 sub.1 n.20232128080024 con scadenza al 31.12.2024, m.585 sub.8 n.20232128080023 con scadenza al 31.12.2024)

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Dato il tipo di immobile, la tipologia, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili.

Determinata la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione (vedi quanto riportato in precedenza) occorrerà procedere all'individuazione del suo più probabile valore a mq.

Eseguite le opportune indagini su beni analoghi, in zone limitrofe o simili, sentiti tecnici esperti della zona in oggetto, operatori del settore ed agenzie immobiliari, assunte tutte le informazioni del caso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative, dello stato di fatto e di diritto dello stesso, lo scrivente ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad 300,00 €/mq. per il fabbricato a destinazione abitativa censito al FG.33 m.585 sub.ni 8-9 e FG.33 m.100 sub.ni 7-8-9-12-13 e 450,00 €/mq. per il fabbricato destinato a residenza agricola censito a catasto fabbricati FG.33 m.584 sub.ni 1-2.

Tale importo necessita di adeguamento e correzione trattandosi di una vendita giudiziale, dato il momento negativo in cui versa il mercato immobiliare in zona, tenuto conto dello stato autorizzativo dell'immobile e delle necessarie regolarizzazioni comunali e del fatto che è oggetto di esecuzione la quota di 1/5 della piena proprietà.

In ragione di quanto sopra lo scrivente ritiene equo applicare un deprezzamento ed assegnare un valore unitario pari ad 240,00 €/mq. per il fabbricato a destinazione abitativa censito al FG.33 m.585 sub.ni 8-9 e FG.33 m.100 sub.ni 7-8-9-12-13 e 360,00 €/mq. per il fabbricato destinato a residenza agricola censito a catasto fabbricati FG.33 m.584 sub.ni 1-2.

La valutazione sarà quindi data dal prodotto della superficie commerciale per il relativo prezzo unitario, scaturito sulla base delle indagini e considerazioni citate e pertanto si avrà:

- FABBRICATO 1 - FG.33 m.585 sub.ni 8-9 e FG.33 m.100 sub.ni 7-8-9-12-13 = 417,35 mq. x 240,00 €/mq. = €. 100.164,00;
- FABBRICATO 2 - FG.33 m.584 sub.ni 1-2 = 187,13 mq. x 360,00 €/mq. = €. 67.366,80;
- TERRENI AGRICOLI contigui censiti al FG.33 m.374-375 e 509 = Superficie mq. 601 x 1,30 = €. 781,30;

Sommando si avrà un totale pari a €. 168.312,10

**VALORE STIMA LOTTO 3**  
**€. 168.312,10 x 1/5 = 33.662.42**  
**si arrotonda a 33.500,00€ (dicasi trentatremilacinquecento/00)**

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

ALLEGATI:

- 1 SCHEDE CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC
- 2 ALLEGATO RIASSUNTIVO A
- 3 ELABORATI GRAFICI
- 4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 5 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 6 DOCUMENTAZIONE COMUNALE E CDU
- 7 ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 8 CONTRATTO DI LOCAZIONE
- 9 ELENCO CRONOLOGICO COMUNICAZIONI E VERBALE DI SOPRALLUOGO

Villanova Mondovì, li 09/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Conti Mauro