

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CUNEO

\*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**nell'Esecuzione Immobiliare n° 103/2016 :**

*promossa da:*

[REDACTED]

*contro:*

[REDACTED]

\*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *Dott.ssa FIORLELLO NATALIA*

\*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\*

Premesso che:

- l'Ill.ma Dott.ssa FIORELLO NATALIA del Tribunale di Cuneo, Giudice dell'Esecuzione in oggetto, nominava il sottoscritta Geom. Ghiglia Debora, quale C.T.U. in data 09.06.2016, fissando l'udienza per il giuramento per il girone 07.07.2016 alle ore 09,00;
- che in tale data la scrivente prestava giuramento di rito avanti al G.E., il quale gli assegnava il seguente quesito:

1. *Provveda l'esperto, prima di procedere ad ogni altra attività, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati;*
2. *Provveda, quindi ai sensi dell'art.568 cpc:*
  - 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 opportune informazioni presso gli uffici competenti;*
  - 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;*
3. *Rediga quindi, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, la relazione indicando, separatamente per ciascun lotto:*
  - *L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (Città, Via, numero civico, piano eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati*

*catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori ed eventuali millesimi di parti comuni;*

- *Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliari con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;*
- *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- *I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando per quest'ultimi, i costi a ciò necessari; il perito, dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

*PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:*

- *Domande giudiziali ed altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Difformità urbanistico—edilizie;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni proter rem, servitù, uso, abitazione ecc.)*

*PER I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:*

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

*ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI:*

- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese straordinarie 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 cpc;;*
- *L'indicazione della provenienza con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*
- *La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- *La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (ivi compresa la consistenza e superficie commerciale), precisando per ciascun elemento l'attuale stato*

*di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa ed in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

- *Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
  - *La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*
  - *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;*
4. *Terminata la relazione, ne invii .... omissis ....;*
  5. *Alleghi il perito .... omissis ....;*
  6. *Provveda 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 eventuali variazioni con indicazione delle nuove denunce ecc.) senza indicazione dei dati anagrafici;*
    - *Coerenza:*
    - *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.*

7. *Depositati la perizia .... omissis ....;*

8. *In caso di impossibilità .... omissis ....;*

9. *Riferisca immediatamente al giudice .... omissis ....;*

10. *Formuli tempestivamente istanza di .... omissis ....;*

11. *Predisponga le note di trascrizione e cancellazione e le domande di voltura.*

- che la scrivente in data 11.07.2016 inviava al creditore precedente, al legale del creditore precedente ed all’esecutato, raccomandata con avviso di ricevimento, comunicando la data del sopralluogo, presso l’immobile oggetto di causa, fissata per il giorno 28.07.2016 alle ore 9,00;
- che in data 18.07.2016 la raccomandata inviata al Sig. ██████████, veniva recapitata nuovamente alla scrivente in quanto lo stesso (Sig. ██████████) risultava essersi trasferito;
- che la scrivente, pertanto provvedeva ad effettuare una ricerca attraverso l’Avv. Bergamino ed il Comune di Fossano, al fine di avere un recapito del Sig. ██████████;
- che nonostante le ricerche effettuate il Sig. ██████████ risultava irreperibile e non più presente nell’elenco dell’anagrafe del Comune di Fossano (Comune dell’ultima residenza conosciuta);
- che la scrivente risultando impossibilitata a comunicare eventuali date per poter accedere agli immobili, in data 18.07.2016 all’Ill.ma G.E. la situazione e nel contempo richiedere o l’ausilio della forza pubblica per l’accesso forzoso oppure delucidazioni su come procedere;
- che il Tribunale inviava comunicazione dell’Ill.ma G.E. nella quale veniva nominata l’IFIR PIEMONTE S.R.L. - ISTITUO VENDITE GIUDIZIARIE come custode degli immobili;
- che preso atto della comunicazione del G.E. provvedeva a prendere contatto telefonicamente con l’IFIR PIEMONTE S.R.L., che una volta spiegatogli la situazione dicevano alla scrivente di procedere alla richiesta via e-mail;

- che in data 06.10.2016 la scrivente provvedeva ad inoltrare e-mail all'IFIR PIEMONTE S.R.L., richiedendo di essere contattata per poter fissare una data per procedere all'accesso degli immobili;
- che la scrivente nel contempo provvedeva ad esperire le visure catastali, estratti di mappa e planimetrie;
- che in data 31.10.2016 effettuava un primo sopralluogo presso gli immobili siti in Fossano;
- che la scrivente si recava presso il Comune di Fossano al fine di prendere visione e richiedere il rilascio di copia della documentazione Comunale inerente gli immobili oggetto della presente;
- che successivamente veniva effettuato un secondo accesso presso gli immobili di Fossano al fine di redigere ulteriori rilievi grafici e fotografici;
- che in data 02.12.2016 effettuava l'accesso presso l'immobile di Argentera, effettuando gli opportuni rilievi grafici e fotografici;
- che la scrivente si recava presso il Comune di Argentera al fine di prendere visione e richiedere il rilascio di copia della documentazione Comunale inerente gli immobili oggetto della presente;
- che successivamente lo scrivente provvedeva alla redazione di tutte le opportune indagini al fine di adempiere al mandato affidatogli;
- che la scrivente, accertata un'incongruenza sulla rappresentazione grafica degli immobili nelle planimetrie catastali, provvedeva alla necessaria redazione di Tipo Mappale n. 215845/2016 del 22.12.2016;

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

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

- *L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (Città, Via, numero civico, piano eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori ed eventuali millesimi di parti comuni;*

#### **1. IMMOBILE SITO IN FOSSANO, FRAZIONE SAN VITTORE N.4**

Gli immobili oggetto della presente risultano composti da un caseggiato di vecchia costruzione, di cui una porzione un tempo probabilmente abitativa, ora catastalmente come locali di sgombero ma di fatto inutilizzati ed in stato di abbandono ed una porzione adibita a stalla, locali di deposito e fienile, oltre ad una tettoia adiacente al fabbricato principale, il tutto circondato dal terreno pertinenziale.

I fabbricati risultano ubicati in Fossano, Frazione San Vittore n.4.

#### COERENZE

Il Mapp.201 del Foglio 56 entro il quale sono ubicati gli immobili oggetto della presente, risulta posto alle seguenti coerenze: Nord con il Mapp.42, Est con il Mapp.41, Sud con i Mapp.228-229 e Ovest con il Mapp. 230.

#### DATI CATASTALI

Le unità immobiliari ed il terreno in oggetto, risultano distinti al Catasto Terreni di Cuneo, Comune di Fossano come di seguito riportato (*Vedi Allegato n.3 Documentazione Catastale*):

<b>Fg.</b>	<b>Mapp.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl.</b>	<b>Superficie (mq.)</b>	<b>R.D.</b>	<b>R.A.</b>
56	201	Ente Urbano	/	00.18.92	/	/

ed al Catasto Fabbricati di Cuneo, Comune di Fossano, come di seguito riportato(*Vedi Allegato n.3*

*Documentazione Catastale*):

<b>Fg.</b>	<b>Mapp.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>
56	201	/	D/10	/	/	Euro 1.304,00

Gli immobili allo stato attuale risultano di proprietà del Sig. ██████████

██████████, per la quota di 1/1.

#### PERTINENZE ED ACCESSORI

Gli immobili oggetto della presente risultano avere diritto, pro quota, sulle parti comuni del fabbricato, nonché tutte le parti dell'edificio e relativi impianti e servizi comuni per legge uso e destinazione.

#### MILLESIMI CONDOMINIALI



Non vi sono millesimi di condominio.

## **2. IMMOBILE SITO IN ARGENTERA, FRAZIONE BERSEZIO, VIA MAESTRA N.60**

L'immobile in oggetto, è composto da un appartamento dislocato fra piano terreno e piano seminterrato, con accesso dal piano terreno attraverso una porzione di cortile antistante, quest'ultimo accessibile direttamente dalla Strada Comunale denominata Via Maestra.

Il tutto ubicato nel Comune di Argentera, nella frazione Bersezio, e più precisamente in Via Maestra n.60.

### COERENZE

Il caseggiato entro il quale è ubicato l'appartamento oggetto della presente, individuato catastalmente al Foglio 3 Mapp. 197 Sub.4, risulta posto alle seguenti coerenze: a quattro lati con la Strada Comunale denominata Via Maestra e con il Mapp.255.

### DATI CATASTALI

L'unità immobiliare, ricompresa in un caseggiato di più ampie dimensioni, risulta distinta al Catasto Terreni di Cuneo, Comune di Argentera come di seguito riportato (*Vedi Allegato n.3 Documentazione Catastale*):

<b>Fg.</b>	<b>Mapp.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl.</b>	<b>Superficie (mq.)</b>	<b>R.D.</b>	<b>R.A.</b>
3	197	Ente Urbano	/	00.02.00	/	/

Ed in particolare al Catasto Fabbricati di Cuneo, Comune di Argentera, come di seguito riportato (*Vedi Allegato n.3 Documentazione Catastale*):

<b>Fg.</b>	<b>Mapp.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>
3	197	4	A/4	3	6 vani	Euro 164,23

L'immobile allo stato attuale risultano di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

### PERTINENZE ED ACCESSORI

Gli immobili oggetto della presente risultano avere diritto, pro quota, sulle parti comuni del fabbricato, nonché tutte le parti dell'edificio e relativi impianti e servizi comuni per legge uso e

destinazione, in particolare si precisa che l'area antistante il soggiorno dell'appartamento oggetto della presente, accessibile da Via Maestra, risulta comune con il Sub. 5 per la prima porzione che consente l'accesso attraverso una scala esterna in ferro all'unità sovrastante (Sub. 5) mentre per la porzione antistante l'unità oggetto della presente risulta di proprietà esclusiva.

#### MILLESIMI CONDOMINIALI

Non vi sono millesimi di condominio.

- *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 un altro complesso immobiliari con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;*

#### **IMMOBILE SITO IN FOSSANO, FRAZIONE SAN VITTORE N.4**

##### **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Gli immobili oggetto della presente risultano ubicati in Fossano, Frazione San Vittore n.4.

San Vittore fa parte del comune di Fossano, in provincia di Cuneo, nella regione Piemonte.

La frazione o località di San Vittore dista circa 7,5 chilometri dal medesimo comune di Fossano di cui essa fa parte.

La frazione o località di San Vittore sorge a 390 metri sul livello del mare e risulta essere una frazione a carattere prevalentemente residenziale ed agricolo.

Tale località non risulta dotata dei principali servizi, quali il Comune, scuole, negozi, uffici pubblici ecc., per i quali è necessario raggiungere il centro città (Fossano).

La frazione dista circa Km 15,00 dal casello autostradale di Fossano.

Il Comune di Fossano, conta circa 24.700,00 abitanti fra i rioni e le frazioni e dista circa Km. 30,00 dal capoluogo di Provincia (Cuneo).

##### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto della presente, risultano composti da un caseggiato di vecchia costruzione, di cui una porzione un tempo probabilmente abitativa, ora catastalmente come locali di sgombero ma di fatto inutilizzati ed in stato di abbandono ed una porzione adibita a stalla, locali di deposito e

fiatile, oltre ad una tettoia adiacente al fabbricato principale, il tutto circondato dal terreno pertinenziale ed accatastato come fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola.

I fabbricati risultano ubicati in Fossano, Frazione San Vittore n.4.

L'immobile principale, libero su tre lati e composto in una parte da n. 3 piani fuori terra e nell'altra porzione da n.2 piani fuori terra, risulta essere un caseggiato a cortina tipicamente rurale attualmente in parte abbandonato ed in parte utilizzato come pollaio e ricovero per animali, scorte agricole, materiale e mezzi.

La porzione un tempo probabilmente adibita ad abitazione e catastalmente individuata come magazzini/locali di sgombero, risulta praticamente abbandonata, era con tutta probabilità oggetto di una ristrutturazione (per la quale non è stata riscontrata alcuna autorizzazione presso il Comune di Fossano), in quanto è stato rimosso l'intonaco, sono stati eliminati la quasi totalità dei serramenti, se sono presenti solo più un numero limitato ed i quali sono di vecchia fattura ed in precarie condizioni di manutenzione ed è stata rifatta la copertura, in quanto è stata sostituita la travatura principale, sono stati posati dei listelli in legno lamellare con sovrastante manto di copertura (anche per tale intervento non è stata riscontrata alcuna autorizzazione presso il Comune di Fossano).

Tale porzione si compone a piano terreno di n.6 vani catastalmente individuati come locali di sgombero oltre ad un bagno (catastalmente viene anch'esso indicato come locale di sgombero), il tutto in stato di totale abbandono.

Attraverso il vano scala avente accesso direttamente dal cortile/area pertinenziale, nonché dal locale di sgombero adiacente, si raggiunge il piano primo composto da tre vani attualmente non utilizzati ma catastalmente adibiti a granaio ed il piano secondo anch'esso composto da tre vani adibiti a sottotetto.

Le pavimentazioni si presentano a piano terreno in graniglia ed in ceramica, in cotto a piano primo ed il solo tavolato in legno a piano secondo.

La porzione adibita a stalla, locali di deposito/sgombero e sovrastante fienile formato da n.2 piani fuori terra, avente un antistante porticato si compone al suo interno da due locali di sgombero, un deposito, un pollaio, una stalla ed una porcilaia, mentre al piano primo troviamo un ampio fienile.

Inoltre sono stati realizzate una stalla sul prospetto retrostante, realizzando dei pilastri, con tamponamento in mattoni forati e tetto in legno con copertura in lamiera, ed una stalla sul prospetto principale, realizzata tamponando con mattoni forati l'ultima porzione di porticato.

La pavimentazione è in battuto di Cls e le pareti risultano in parte intonacate e tinteggiate ed in parte allo stato grezzo o con intonaco ammalorato e/o distaccato.

Il cortile antistante il fabbricato è in terra, sullo stesso risultano accatastato molto materiale.

Il fabbricato risulta privo di impianti, ad esclusione dell'impianto elettrico esterno, costituito da alcuni punti luce e totalmente da rifare in quanto non a norma delle vigenti e l'impianto igienico sanitario, che però si riduce agli attacchi del bagno i quali sono da rifare e rivedere in quanto vetusti e da adeguare.

I serramenti esterni sono pressochè inesistenti ad esclusione di alcuni in ferro e vetro in legno, così come quelli interni che ove presenti sono comunque in pessime condizioni di manutenzione.

La copertura del fabbricato è in legno, con manto in coppi e gronde in lamiera, ove presenti, per quanto attiene la porzione abitativa adibita a locali di sgombero è stata recentemente rifatta, mentre la restante porzione presenta vecchie travi in legno con manto in coppi di vecchia fattura, ed in parte, nella porzione retrostante in lamiera; il tutto necessiterebbe di un intervento di manutenzione.

La struttura del fabbricato è in mattoni pieni, così come gli orizzontamenti, ad esclusione di quello fra piano primo e piano secondo il quale è in legno; la stessa (struttura) necessita di importanti opere di consolidamento soprattutto nella porzione abitativa adibita a locali di sgombero, in quanto i solaio presentano importanti avvallamenti e sono stati puntellati in quanto vi è un possibile rischio di crollo degli stessi, anche se sarebbe necessario eseguire una completa ristrutturazione dell'immobile, in quanto le strutture sono totalmente da rivedere.

Vi è poi una tettoia posta sul terreno pertinenziale del fabbricato, avente struttura in putrelle di ferro, con tetto costituito da travi in legno con sovrastante copertura in lamiera, tamponamento a tre lati realizzato con lamiere di recupero e battuto di Cls a terra.

Tale struttura, è stata oggetto di Concessione in Sanatoria, ma con forma ed altezze differenti da quelle presenti in loco ora, pertanto occorrerà provvedere, previa autorizzazione da parte del

confinante, in quanto la stessa non presenta la distanza prevista dal confine, alla regolarizzazione attraverso l'esatta realizzazione della stessa.

Occorre rilevare che sul Mapp.201 del Foglio 56, pur non essendo stata rilevata alcuna servitù trascritta, insiste sul lato a Sud il passaggio che consente l'accesso agli immobili posti più a monte, così come sul fronte retrostante (Nord), vi sono segni di un passaggio, il quale però non è stato possibile accertare se sia a solo servizio dell'immobile oggetto della presente o a favore di altri immobili.

### **IMMOBILE SITO IN ARGENTERA, FRAZIONE BERSEZIO, VIA MAESTRA N.60**

#### **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Comune di Argentera e più precisamente nella frazione Bersezio, Via Maestra n.60.

La Frazione Bersezio, fa parte del Comune di Argentera, in provincia di Cuneo, nella regione Piemonte a pochi chilometri dal confine di Stato.

La frazione di Bersezio, dista circa 3,10 chilometri dallo stesso Comune di Argentera di cui essa fa parte ed è posta a circa ml. 1624,00 sul livello del mare.

Il capoluogo è sulla statale che conduce al Colle della Maddalena (confine di Stato con la Francia) a circa 60 km. dal capoluogo di provincia, mentre la sede del Municipio è collocata nella frazione di Bersezio, ove sono presenti anche gli impianti di risalita.

Tale località è prevalentemente turistica, infatti gli abitanti residenti sono in numero piuttosto ridotto ed i servizi e le attività commerciali molto ridotte, quasi assenti completamente.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'immobile in oggetto, è composto da un appartamento dislocato tra il piano terreno ed il piano seminterrato, con accesso attraverso l'area cortilizia antistante l'appartamento il quale risulta accessibile direttamente dalla strada Comunale denominata Via Maestra, il tutto facente parte di un caseggiato di vecchia costruzione di più ampie dimensioni, ristrutturato negli ultimi anni. Fa parte dell'immobile una porzione di terreno antistante all'appartamento in piano terreno. Il tutto ubicato nel Comune di Argentera, nella frazione di Bersezio e più precisamente in Via Maestra n.60.

Lo stabile entro il quale sono dislocate le unità immobiliari in oggetto, risulta composto da due piani fuori terra.

Dall'area cortilizia si accede poi direttamente all'appartamento, il quale si compone di un soggiorno con angolo cottura ed un bagno (al quale si accede direttamente dal soggiorno, occorre realizzare un antibagno, al fine di rispettare le norme igienico sanitarie), dal soggiorno, attraverso una scala a chiocciola si accede al piano seminterrato composto da due locale ed un piccolo rispostiglio/locale tecnico.

Lo stabile presenta tetto in legno con copertura in lamiera grecata, la struttura portante è in parte in C.A. ed in parte in muratura mista a pietre.

L'appartamento in oggetto presenta serramenti esterni in Pvc con finitura legno con vetri doppi e serramenti interni in legno; non sono presenti persiane o scuri.

Le pavimentazioni a piano terreno ed i rivesti del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica, mentre a piano seminterrato sono con listelli di legno.

Le pareti a piano terreno sono intonacate e tinteggiate, mentre a piano seminterrato risultano in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con listelli di legno.

Il bagno risulta dotato di lavabo, bidet, wc e box doccia di ceramica di colore bianca di buona fattura.

La scala a chiocciola ha struttura in ferro e scalini in legno prefinito.

L'impianto elettrico risulta di recente realizzazione e per quanto è stato possibile verificare (non sono state reperite le Certificazioni dell'impianti) a norma con le vigenti normative.

L'impianto di riscaldamento si limita ad un termoconvettore nel bagno ed il boiler per l'acqua calda; il riscaldamento degli ambiente probabilmente avveniva attraverso una stufa a legna/pellet e/o stufette elettriche (al momento del sopralluogo vi erano n.2 stufette elettriche ed è presente il foro della canna fumaria ove probabilmente era installata una stufa).

La porzione di "cortile" antistante l'unità immobiliare oggetto della presente, ha pavimentazione in pietra e ringhiere/recinzione in legno.

Lo stabile così come l'unità immobiliare in oggetto si presentano in buona condizioni di manutenzione in quanto oggetto di recente ristrutturazione.

- *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;*

Gli immobili allo stato attuale risultano:

- Fossano, Foglio 57 Mapp.201:in capo al Sig. O [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1- IMMOBILE OCCUPATO SENZA ALCUN TITOLO REGISTRATO (al momento del sopralluogo, nell'immobile erano presenti animali, con tutta probabilità accuditi dal padre dell'esecutato, che risiede a poca distanza dal fabbricato oggetto della presente);
- Argentera, Foglio 3 Mapp.197 Sub. 4, Appartamento: in capo al Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1- IMMOBILE LIBERO;

Gli immobili oggetto della presente risultano liberi.

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

*PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:*

- *Domande giudiziali ed altre trascrizioni;*

Non si riscontrano domande giudiziali ed altre trascrizioni.

- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Non si riscontrano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

- *Difformità urbanistico—edilizie;*

#### **IMMOBILE SITO IN FOSSANO, FRAZIONE SAN VITTORE N.4**

La scrivente a seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Fossano, al fine di accertare la regolarità urbanistico-edilizia, dell'immobile, è in grado di riferire quanto segue.

Il fabbricato oggetto della presente, di vecchia costruzione (ante 1967), e risulta essere stato interessato dal rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione in Sanatoria del 12.02.1999 (domanda 24.11.1986 Prot.17889);

L'immobile rispetto a quanto risultante dalla Concessione in Sanatoria, presenta alcune difformità, quali:

- Alcune minime modifiche alle tramezzature interne (è stato realizzato un corridoio nella stalla e vi è un'ampia apertura tra la stalla e la porcilaia);
- La tettoia posta nell'area pertinenziale è stata modificata nella forma e nell'altezza (risulta più piccola e più bassa);
- La copertura della zona abitativa/locali di sgombero/granai è stata rifatta.

Le modifiche in oggetto, le quali non comportano variazioni di volumetria, sagoma, altezza, S.U.L., sono sanabili ai sensi dell'Art.37 comma 4 D.P.R. 380/01 (*"ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 Euro e non inferiore a 516,00 Euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio"*) con il versamento di un'oblazione da € 516,00 ad € 5.164,00.

In via preventiva viene adottata la sanzione massima pari ad € 5.164,00.

A tale importo va aggiunto il costo della pratica di sanatoria, diritti di segreteria ecc. ammontante ad € 2.000,00 oltre IVA e C.N.P.G., oltre l'oblazione sopra indicata, ottenendo un importo complessivo arrotondato per la regolarizzazione del fabbricato pari ad € 7.000,00.

#### **IMMOBILE SITO IN ARGENTERA, FRAZIONE BERSEZIO, VIA MAESTRA N.60**



La scrivente a seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Argentera, al fine di accertare la regolarità urbanistico-edilizia, dell'immobile, è in grado di riferire quanto segue:

Il fabbricato oggetto della presente, di vecchia costruzione (ante 1967), e risulta essere stato interessato dal rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire richiesta Prot. 1556 del 18.05.2005;
- D.I.A. Prot. 1679 del 20.07.2009;

Occorre precisare che alla scrivente non è stato possibile verificare la regolarità degli immobili in quanto a seguito di numerose ricerche presso il Comune di Argentera, effettuate in più sessioni, nonché a seguito di ricerche e successivi colloqui con i proprietari confinanti, nonché con i progettisti dell'epoca non è stato possibile ottenere i disegni allegati alla D.I.A. Prot. 1679 del 20.07.2009, i quali non risultano depositati presso il Comune di Argentera, pertanto la scrivente non ha gli elementi necessari ad effettuare le opportune verifiche del caso.

Rispetto al Permesso di Costruire richiesta Prot. 1556 del 18.05.2005 vi sono delle modifiche all'immobile, ma tali modifiche potrebbero essere state riportate nella D.I.A. Prot. 1679 del 20.07.2009, non avendo potuto visionare tali elaborati risulta impossibile procedere con la verifica.

Per tale motivo la scrivente non ha provveduto alla redazione della Variazione catastale in quanto le opere in oggetto allo stato attuale non è possibile verificare se siano o meno regolari e sanabili.

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Non si riscontrano Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni proter rem, servitù, uso, abitazione ecc.)*

#### **IMMOBILE SITO IN FOSSANO, FRAZIONE SAN VITTORE N.4**

L'immobile oggetto della presente non risulta gravato da alcuna servitù trascritta. Occorre rilevare che sul Mapp.201 del Foglio 56, pur non essendo stata rilevata alcuna servitù trascritta, insiste sul lato a Sud il passaggio che consente l'accesso agli immobili posti più a monte, così come sul fronte

retrostante (Nord), vi sono segni di un passaggio, il quale però non è stato possibile accertare se sia a solo servizio dell'immobile oggetto della presente o a favore di altri immobili.

**IMMOBILE SITO IN ARGENTERA, FRAZIONE BERSEZIO, VIA MAESTRA N.60**

L'immobile oggetto della presente non risulta gravato da alcuna servitù trascritta.

*PER I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:*

- *Iscrizioni;*

**IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì in data 31.05.2012 R.G. 5738 R.P.563 a rogito notaio Musso Mario del 29.05.2012 Rep.95211/10243, con la quale la [REDACTED] concedeva al Sig.r [REDACTED] mutuo di anni quindici (capitale €. 75.000,00) gravando con ipoteca (importo ipoteca €. 131.250,00) gli immobili oggetto della presente (Fossano Foglio 56 Mapp. 201 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED] ed Argentera Foglio 3 Mapp.197 Sub.4 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED]).

Ipoteca concess. Amministrativa/riscossione, iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì in data 09.09.2016 R.G. 8034 R.P.1073 emesso [REDACTED] gravando con ipoteca (capitale €. 31.861,11, importo ipoteca €. 63.722,22) gli immobili oggetto della presente (Fossano Foglio 56 Mapp.201 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED] ed Argentera Foglio 3 Mapp.197 Sub.4 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED]).

*1) 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);*

Trascrizione di pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì 23.07.2013, R.G. 7028 R.P. 5698 a favore della [REDACTED], a

seguito del Verbale di Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Cuneo in data 10.06.2013, Rep. 1014, gravante sugli immobili oggetto della presente (Fossano Foglio 56 Mapp. 201 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED] ed Argentera Foglio 3 Mapp.197 Sub. 4 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED]).

Trascrizione di pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì 19.04.2016, R.G. 2970 R.P. 2184 a favore della C [REDACTED]

[REDACTED] a seguito del Verbale di Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Cuneo in data 22.03.2016, Rep. 1080, gravante sugli immobili oggetto della presente (Fossano Foglio 56 Mapp. 201 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED] ed Argentera Foglio 3 Mapp.197 Sub4 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED]).

*Difformità catastali;*

Sono presenti difformità catastali nell'immobile di Argentera, ma la scrivente non ha provveduto alla regolarizzazione catastale in quanto non avendo potuto verificare la regolarità edilizia dell'immobile, nonché la possibilità di sanare eventuali difformità, non ha ritenuto opportuno procedere alla Variazione Catastale, mentre per quanto attiene gli immobili siti in Fossano, la scrivente ha provveduto alla redazione di idoneo Tipo Mappale n. 215845/2016 del 22.12.2016, per la corretta individuazione dell'immobile in mappa mentre non ha potuto provvedere alla redazione delle necessaria Variazione Catastale, in quanto trattasi di immobile accatastato nella categoria D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, e per poter redigere la variazione al fine di poter correttamente individuare graficamente gli immobili, occorre dimostrare al Catasto, la sussistenza dei requisiti di imprenditore agricolo del Sig. [REDACTED], allegando alla Variazione Catastale la visura camera dell'azienda agricola, l'anagrafe unica della consistenza aziendale e la carta d'identità dello stesso, tutta documentazione che la scrivente non aveva in suo possesso e non era in grado di reperire.

Pertanto per quanto riguarda gli immobili di Fossano, le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non rappresentano quindi la situazione riscontrata in loco, che la scrivente riporta allegata alla presente (*Vedasi Allegato n.1, Planimetrie degli immobili*).

*ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI:*

- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

Non risultano spese condominiali.

*Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

- *Eventuali spese straordinarie scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Non risultano spese straordinarie scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

- *Eventuali cause in corso;*

Non si riscontrano cause in corso.

- *L'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;*

L'immobile oggetto della presente, (Comune di Fossano Foglio 56 Mapp.201) al Sig. O [REDACTED], a seguito di:

- Atto di compravendita a rogito notaio Siffredi Alberto, del 04.01.2008 Rep.268519/35694 trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì in data 29.01.2008 R.G. 1150 R.P. 923, con il quale il Sig. [REDACTED] acquistava dai Sigg.ri [REDACTED] i fabbricati siti in Fossano oggetto della presente, individuati catastalmente al Foglio 56 Mapp.201.

L'immobile sopra citato era pervenuto ai Sigg.ri [REDACTED] a seguito di:

- Denuncia di Successione n. 9 Vol.348 del 24.03.2004 trascritta presso la Conservatoria RR.II di Mondovì in data 07.06.2004 Cas.5782 Art.4414 del Sig. [REDACTED].

L'immobile sopra citato era pervenuto al Sig. [REDACTED], a seguito di:

- Atto di compravendita a rogito notaio Parola Cesare, del 09.03.1983 registrato a Cuneo in data 29.03.1983 al n. 1923 trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì in data 07.04.1983 Art.2204 Cas.2813, con il quale il Sig. [REDACTED] acquistava dai Sigg.ri [REDACTED] i fabbricati siti in Fossano oggetto della presente, individuati catastalmente al Foglio 56 Mapp.201 (ex Mapp.40).

L'immobile oggetto della presente, (Comune di Argentera Foglio 3 Mapp. 197 Sub.4) al Sig. Olivero Massimo, a seguito di:

- Atto di compravendita a rogito notaio Marengo Paolo del 16.04.2009 Rep.18.369 Racc.3.463 trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Cuneo in data 23.04.2009 R.G. 3804 R.P. 3111, con il quale il Sig. [REDACTED] acquistava dai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] l'immobile oggetto della presente (Comune di Argentera Foglio 3 Mapp. 197 Sub.4).

I Sigg.ri [REDACTED], erano divenuti nel possesso degli immobili oggetto della presente a seguito di:

- Atto di compravendita a rogito notaio Marengo Paolo del 25.01.2007 Rep.15728 Racc.1391 trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Cuneo in data 27.01.2007 R.G. 1315 R.P. 1038, con il quale i Sigg.ri [REDACTED] acquistavano dai Sigg.ri [REDACTED] l'immobile oggetto della presente (Comune di Argentera Foglio 3 Mapp. 197 Sub.4).

Il Sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con la moglie, la Sig. marino Simona, era divenuto nel possesso degli immobili oggetto della presente a seguito di:

- Usucapione, con sentenza della Pretura di Demonte del 22.05.1980, registrata a Cuneo il 06.06.1980 al n.504 e trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Cuneo in data 15.10.1980 ai n.n. 6614/8339.

*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 relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

#### **IMMOBILE SITO IN FOSSANO, FRAZIONE SAN VITTORE N.4**

La scrivente a seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Fossano, al fine di accertare la regolarità urbanistico-edilizia, dell'immobile, è in grado di riferire quanto segue.

Il fabbricato oggetto della presente, di vecchia costruzione (ante 1967), e risulta essere stato interessato dal rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione in Sanatoria del 12.02.1999 (domanda 24.11.1986 Prot.17889);

L'immobile rispetto a quanto risultante dalla Concessione in Sanatoria, presenta alcune difformità, quali:

- Alcune minime modifiche alle tramezzature interne (è stato realizzato un corridoio nella stalla e vi è un'ampia apertura tra la stalla e la porcilaia);
- La tettoia posta nell'area pertinenziale è stata modificata nella forma e nell'altezza (risulta più piccola e più bassa);
- La copertura della zona abitativa/locali di sgombero/granai è stata rifatta.

Le modifiche in oggetto, le quali non comportano variazioni di volumetria, sagoma, altezza, S.U.L, sono sanabili ai sensi dell'Art.37 comma 4 D.P.R. 380/01 (*"ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 Euro e non inferiore a 516,00 Euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio"*) con il versamento di un'oblazione da € 516,00 ad € 5.164,00.

In via preventiva viene adottata la sanzione massima pari ad € 5.164,00.

A tale importo va aggiunto il costo della pratica di sanatoria, diritti di segreteria ecc. ammontante ad €. 2.000,00 oltre IVA e C.N.P.G., oltre l'oblazione sopra indicata, ottenendo un importo complessivo arrotondato per la regolarizzazione del fabbricato pari ad €. 7.000,00.

**IMMOBILE SITO IN ARGENTERA, FRAZIONE BERSEZIO, VIA MAESTRA N.60**

La scrivente a seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Argentera, al fine di accertare la regolarità urbanistico-edilizia, dell'immobile, è in grado di riferire quanto segue:

Il fabbricato oggetto della presente, di vecchia costruzione (ante 1967), e risulta essere stato interessato dal rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire richiesta Prot. 1556 del 18.05.2005;
- D.I.A. Prot. 1679 del 20.07.2009;

Occorre precisare che alla scrivente non è stato possibile verificare la regolarità degli immobili in quanto a seguito di numerose ricerche presso il Comune di Argentera, effettuate in più sessioni, nonché a seguito di ricerche e successivi colloqui con i proprietari confinanti, nonché con i progettisti dell'epoca non è stato possibile ottenere i disegni allegati alla D.I.A. Prot. 1679 del 20.07.2009, i quali non risultano depositati presso il Comune di Argentera, pertanto la scrivente non ha gli elementi necessari ad effettuare le opportune verifiche del caso.

Rispetto al Permesso di Costruire richiesta Prot. 1556 del 18.05.2005 vi sono delle modifiche all'immobile, ma tali modifiche potrebbero essere state riportate nella D.I.A. Prot. 1679 del 20.07.2009, non avendo potuto visionare tali elaborati risulta impossibile procedere con la verifica.

Per tale motivo la scrivente non ha provveduto alla redazione della Variazione catastale in quanto le opere in oggetto allo stato attuale non è possibile verificare se siano o meno regolari e sanabili.

- *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 ed in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

**IMMOBILE SITO IN FOSSANO, FRAZIONE SAN VITTORE N.4**

Gli immobili oggetto della presente, risultano composti da un caseggiato di vecchia costruzione, di cui una porzione un tempo probabilmente abitativa, ora catastalmente come locali di sgombero ma di fatto inutilizzati ed in stato di abbandono ed una porzione adibita a stalla, locali di deposito e fienile, oltre ad una tettoia adiacente al fabbricato principale, il tutto circondato dal terreno pertinenziale ed accatastato come fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola.

I fabbricati risultano ubicati in Fossano, Frazione San Vittore n.4.

La superficie dei locali, calcolata a lordo delle murature perimetrali, ha portato alle seguenti metrature:

Loc. di sgombero piano terreno	<b>m<sup>2</sup></b>	96,50
Granai piano primo	<b>m<sup>2</sup></b>	99,50
Sottotetto piano secondo	<b>m<sup>2</sup></b>	96,50
Stalle e locali accessori piano terreno	<b>m<sup>2</sup></b>	330,60
Fienile	<b>m<sup>2</sup></b>	183,50
Tettoia	<b>m<sup>2</sup></b>	111,70

Gli immobili necessitano di un intervento di ristrutturazione completa.

**IMMOBILE SITO IN ARGENTERA, FRAZIONE BERSEZIO, VIA MAESTRA N.60**

L'immobile in oggetto, è composto da un appartamento dislocato fra piano terreno e piano seminterrato, con accesso dal piano terreno attraverso una porzione di cortile antistante, quest'ultimo accessibile direttamente dalla Strada Comunale denominata Via Maestra.

Il tutto ubicato nel Comune di Argentera, nella frazione Bersezio, e più precisamente in Via Maestra n.60.

La superficie dei locali, calcolata a lordo delle murature perimetrali, ha portato alle seguenti metrature:

Piano Terreno	<b>m<sup>2</sup></b>	53,00
Piano seminterrato	<b>m<sup>2</sup></b>	26,00

Lo stato di manutenzione è buono, così come quello degli impianti, la scrivente non è riuscita a reperire le relative certificazioni.



- *Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*

#### **IMMOBILE SITO IN FOSSANO, FRAZIONE SAN VITTORE N.4**

Gli immobili oggetto della presente risultano avere diritto, pro quota, sulle parti comuni del fabbricato, nonché tutte le parti dell'edificio e relativi impianti e servizi comuni per legge uso e destinazione.

#### **IMMOBILE SITO IN ARGENTERA, FRAZIONE BERSEZIO, VIA MAESTRA N.60**

Gli immobili oggetto della presente risultano avere diritto, pro quota, sulle parti comuni del fabbricato, nonché tutte le parti dell'edificio e relativi impianti e servizi comuni per legge uso e destinazione, in particolare si precisa che l'area antistante il soggiorno dell'appartamento oggetto della presente, accessibile da Via Maestra, risulta comune con il Sub. 5 per la prima porzione che consente l'accesso attraverso una scala esterna in ferro all'unità sovrastante (Sub. 5) mentre per la porzione antistante l'unità oggetto della presente risulta di proprietà esclusiva.

- *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;*

#### **IMMOBILE SITO IN FOSSANO, FRAZIONE SAN VITTORE N.4**

I dati, relativi agli immobili, sono stati assunti in seguito alle notizie appurate attraverso le opportune visure ipotecarie, catastali, nonché attraverso la visione degli stessi, le dichiarazioni delle parti, le notizie rilevate presso l'Ufficio Tecnico Comunale e le indagini svolte presso operatori del settore, desumendo pertanto le principali nozioni inerenti la consistenza, la qualità, la tipologia e lo stato di conservazione generale dello stesso.

La valutazione degli immobili oggetto della presente è stata effettuata principalmente per confronto diretto ovvero per comparazione con immobili similari della zona.

L'indagine di mercato svolta nel Comune di Fossano, nonché nei comuni limitrofi, attraverso conoscenze dirette ed indirette ha permesso di appurare recenti e normali valori di compravendita.

Il valore medio ottenuto secondo la destinazione d'uso degli immobili, tenendo conto dell'incidenza del terreno pertenziale, è poi stato raffrontato con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, ottenendo così il più probabile valore di Mercato.

Tali condizioni sono state soddisfatte avendo acquisito elementi sufficientemente attendibili per determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato.

Dalle indagini di mercato effettuate nella zona su un campione di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ne sono scaturiti i seguenti valori medi:

Loc. di sgombero piano terreno	<b>Euro./m<sup>2</sup></b>	350,00
Granai piano primo	<b>Euro./m<sup>2</sup></b>	250,00
Sottotetto piano secondo	<b>Euro./m<sup>2</sup></b>	100,00
Stalle e locali accessori piano terreno	<b>Euro./m<sup>2</sup></b>	150,00
Fienile	<b>Euro./m<sup>2</sup></b>	80,00
Tettoia	<b>Euro./m<sup>2</sup></b>	40,00

La superficie dei locali, calcolata a lordo delle murature perimetrali per i fabbricati, ha portato alle seguenti metrature:

Loc. di sgombero piano terreno	<b>m<sup>2</sup></b>	96,50
Granai piano primo	<b>m<sup>2</sup></b>	99,50
Sottotetto piano secondo	<b>m<sup>2</sup></b>	96,50
Stalle e locali accessori piano terreno	<b>m<sup>2</sup></b>	330,60
Fienile	<b>m<sup>2</sup></b>	183,50
Tettoia	<b>m<sup>2</sup></b>	111,70

Il valore commerciale degli immobili risulta pertanto dato dal prodotto fra i prezzi unitari e le superfici, come viene indicato nella tabella che segue:

<b>Locale</b>	<b>Sup. m<sup>2</sup></b>	<b>Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Totale Euro</b>
Loc. di sgombero piano terreno	96,50	350,00	33.775,00
Granai piano primo	99,50	250,00	24.875,00
Sottotetto piano secondo	96,50	100,00	9.650,00
Stalle e locali accessori piano terreno	330,60	150,00	49.590,000
Fienile	183,50	80,00	14.680,00
Tettoia	111,70	40,00	4.468,00
<b>TOTALE</b>			<b>137.038,00</b>

Alla stregua di quanto sopra riportato, il valore globale arrotondato degli immobili oggetto della presente esecuzione, ammonta ad 137.000,00 (dicasi Euro centotrentasettemila/00).

Il valore sovra citato viene ulteriormente deprezzato tenendo conto dei costi della sanatoria pari ad Euro 7.000,00 ottenendo un valore complessivo pari ad **Euro 130.000,00 (dicasi Euro centotrentamila/00)**.

#### **IMMOBILE SITO IN ARGENTERA, FRAZIONE BERSEZIO, VIA MAESTRA N.60**

I dati, relativi all'immobile, sono stati assunti in seguito alle notizie appurate attraverso le opportune visure ipotecarie, catastali, nonché attraverso la visione degli stessi, le dichiarazioni delle parti, le notizie rilevate presso l'Ufficio Tecnico Comunale e le indagini svolte presso operatori del settore, desumendo pertanto le principali nozioni inerenti la consistenza, la qualità, la tipologia e lo stato di conservazione generale dello stesso.

La valutazione dell'immobile oggetto della presente è stata effettuata principalmente per confronto diretto ovvero per comparazione con immobili similari della zona.

L'indagine di mercato svolta nel Comune di Argentera, nonché nei comuni limitrofi, attraverso conoscenze dirette ed indirette ha permesso di appurare recenti e normali valori di compravendita.

Il valore medio ottenuto secondo la destinazione d'uso dell'immobile, è poi stato raffrontato con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, ottenendo così il più probabile valore di Mercato.

Tali condizioni sono state soddisfatte avendo acquisito elementi sufficientemente attendibili per determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato.

Dalle indagini di mercato effettuate nella zona su un campione di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ne sono scaturiti i seguenti valori medi :

Piano Terreno	<b>Euro./m<sup>2</sup></b>	900,00
Piano seminterrato	<b>Euro./m<sup>2</sup></b>	600,00

La superficie dei locali, calcolata a lordo delle murature perimetrali, ha portato alle seguenti metrature:

Piano Terreno	<b>m<sup>2</sup></b>	53,00
Piano seminterrato	<b>m<sup>2</sup></b>	26,00

Il valore commerciale degli immobili risulta pertanto dato dal prodotto fra i prezzi unitari e le superfici, come viene indicato nella tabella che segue:

<b>Locale</b>	<b>Sup. m<sup>2</sup></b>	<b>Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Totale Euro</b>
Piano Terreno	53,00	900,00	47.700,00
Piano seminterrato	26,00	600,00	15.600,00
<b>TOTALE</b>			<b>63.300,00</b>

Alla stregua di quanto sopra riportato, il valore globale arrotondato dell'immobile sito in Argentera, oggetto della presente esecuzione, ammonta ad **63.300,00** (dicasi **Euro sessantatremila trecento/00**), **a tale importo andranno detratte eventuali spese per la regolarizzazione dell'immobile, che non sono quantificabili, non avendo potuto verificare la regolarità dello stesso.**

- *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;*

Non si tratta di quota indivisa.

## RIEPILOGO LOTTI

### LOTTO 1

#### IMMOBILE SITO IN FOSSANO, FRAZIONE SAN VITTORE N.4

Gli immobili oggetto della presente risultano composti da un caseggiato di vecchia costruzione, di cui una porzione un tempo probabilmente abitativa, ora catastalmente come locali di sgombero ma di fatto inutilizzati ed in stato di abbandono ed una porzione adibita a stalla, locali di deposito e fienile, oltre ad una tettoia adiacente al fabbricato principale, il tutto circondato dal terreno pertinenziale.

I fabbricati risultano ubicati in Fossano, Frazione San Vittore n.4.

#### COERENZE

Il Mapp.201 del Foglio 56 entro il quale sono ubicati gli immobili oggetto della presente, risulta posto alle seguenti coerenze: Nord con il Mapp.42, Est con il Mapp.41, Sud con i Mapp.228-229 e Ovest con il Mapp. 230.

#### DATI CATASTALI

Le unità immobiliari ed il terreno in oggetto, risultano distinti al Catasto Terreni di Cuneo, Comune di Fossano come di seguito riportato (*Vedi Allegato n.3 Documentazione Catastale*):

<b>Fg.</b>	<b>Mapp.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl.</b>	<b>Superficie (mq.)</b>	<b>R.D.</b>	<b>R.A.</b>
56	201	Ente Urbano	/	00.18.92	/	/

ed al Catasto Fabbricati di Cuneo, Comune di Fossano, come di seguito riportato(*Vedi Allegato n.3 Documentazione Catastale*):

<b>Fg.</b>	<b>Mapp.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>
56	201	/	D/10	/	/	Euro 1.304,00

Gli immobili allo stato attuale risultano di proprietà del Sig. ██████████

██████████, per la quota di 1/1.

#### PERTINENZE ED ACCESSORI

Gli immobili oggetto della presente risultano avere diritto, pro quota, sulle parti comuni del fabbricato, nonché tutte le parti dell'edificio e relativi impianti e servizi comuni per legge uso e destinazione.

#### MILLESIMI CONDOMINIALI

Non vi sono millesimi di condominio.

#### IPOTECHE E TRASCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì in data 31.05.2012 R.G. 5738 R.P.563 a rogito notaio Musso Mario del 29.05.2012 Rep.95211/10243, con la quale la [REDACTED] concedeva al Sig.r [REDACTED], mutuo di anni quindici (capitale €. 75.000,00) gravando con ipoteca (importo ipoteca €. 131.250,00) gli immobili oggetto della presente (Fossano Foglio 56 Mapp. 201 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED] ed Argentera Foglio 3 Mapp.197 Sub.4 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED]).

Ipoteca concess. Amministrativa/riscossione, iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì in data 09.09.2016 R.G. 8034 R.P.1073 emesso [REDACTED] gravando con ipoteca (capitale €. 31.861,11, importo ipoteca €. 63.722,22) gli immobili oggetto della presente (Fossano Foglio 56 Mapp.201 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED] ed Argentera Foglio 3 Mapp.197 Sub.4 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED]).

Trascrizione di pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì 23.07.2013, R.G. 7028 R.P. 5698 a favore della [REDACTED], a seguito del Verbale di Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Cuneo in data 10.06.2013, Rep. 1014, gravante sugli immobili oggetto della presente (Fossano Foglio 56 Mapp. 201 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED] ed Argentera Foglio 3 Mapp.197 Sub. 4 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED]).

Trascrizione di pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì 19.04.2016, R.G. 2970

R.P. 2184 a favore della

, a seguito del Verbale di Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Cuneo in data 22.03.2016, Rep. 1080, gravante sugli immobili oggetto della presente (Fossano Foglio 56 Mapp. 201 per la quota di 1/1 in capo al Sig. ed Argentera Foglio 3 Mapp.197 Sub4 per la quota di 1/1 in capo al Sig. ).

#### DATI COMUNALI

#### **IMMOBILE SITO IN FOSSANO, FRAZIONE SAN VITTORE N.4**

La scrivente a seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Fossano, al fine di accertare la regolarità urbanistico-edilizia, dell'immobile, è in grado di riferire quanto segue.

Il fabbricato oggetto della presente, di vecchia costruzione (ante 1967), e risulta essere stato interessato dal rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione in Sanatoria del 12.02.1999 (domanda 24.11.1986 Prot.17889);

L'immobile rispetto a quanto risultante dalla Concessione in Sanatoria, presenta alcune difformità, quali:

- Alcune minime modifiche alle tramezzature interne (è stato realizzato un corridoio nella stalla e vi è un'ampia apertura tra la stalla e la porcilaia);
- La tettoia posta nell'area pertinenziale è stata modificata nella forma e nell'altezza (risulta più piccola e più bassa);
- La copertura della zona abitativa/locali di sgombero/granai è stata rifatta.

Le modifiche in oggetto, le quali non comportano variazioni di volumetria, sagoma, altezza, S.U.L, sono sanabili ai sensi dell'Art.37 comma 4 D.P.R. 380/01 (*“ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 Euro e non inferiore a 516,00 Euro, stabilita dal responsabile del procedimento in*

*relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio") con il versamento di un'oblazione da € 516,00 ad € 5.164,00.*

In via preventiva viene adottata la sanzione massima pari ad € 5.164,00.

A tale importo va aggiunto il costo della pratica di sanatoria, diritti di segreteria ecc. ammontante ad € 2.000,00 oltre IVA e C.N.P.G., oltre l'oblazione sopra indicata, ottenendo un importo complessivo arrotondato per la regolarizzazione del fabbricato pari ad € 7.000,00.

#### VALORE DEL LOTTO

Il valore globale arrotondato degli immobili oggetto della presente esecuzione, ammonta ad 137.000,00 (dicasi Euro centotrentasettemila/00).

Il valore sopra citato viene ulteriormente deprezzato tenendo conto dei costi della sanatoria pari ad Euro 7.000,00 ottenendo un valore complessivo pari ad **Euro 130.000,00 (dicasi Euro centotrentamila/00).**

## **LOTTO 2**

### **IMMOBILE SITO IN ARGENTERA, FRAZIONE BERSEZIO, VIA MAESTRA N.60**

L'immobile in oggetto, è composto da un appartamento dislocato fra piano terreno e piano seminterrato, con accesso dal piano terreno attraverso una porzione di cortile antistante, quest'ultimo accessibile direttamente dalla Strada Comunale denominata Via Maestra.

Il tutto ubicato nel Comune di Argentera, nella frazione Bersezio, e più precisamente in Via Maestra n.60.

#### COERENZE

Il caseggiato entro il quale è ubicato l'appartamento oggetto della presente, individuato catastalmente al Foglio 3 Mapp. 197 Sub.4, risulta posto alle seguenti coerenze: a quattro lati con la Strada Comunale denominata Via Maestra e con il Mapp.255.

#### DATI CATASTALI



L'unità immobiliare, ricompresa in un caseggiato di più ampie dimensioni, risulta distinta al Catasto Terreni di Cuneo, Comune di Argentera come di seguito riportato (*Vedi Allegato n.3 Documentazione Catastale*):

<b>Fg.</b>	<b>Mapp.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl.</b>	<b>Superficie (mq.)</b>	<b>R.D.</b>	<b>R.A.</b>
3	197	Ente Urbano	/	00.02.00	/	/

Ed in particolare al Catasto Fabbricati di Cuneo, Comune di Argentera, come di seguito riportato (*Vedi Allegato n.3 Documentazione Catastale*):

<b>Fg.</b>	<b>Mapp.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>
3	197	4	A/4	3	6 vani	Euro 164,23

L'immobile allo stato attuale risultano di proprietà del Sig. [REDACTED]

#### PERTINENZE ED ACCESSORI

Gli immobili oggetto della presente risultano avere diritto, pro quota, sulle parti comuni del fabbricato, nonché tutte le parti dell'edificio e relativi impianti e servizi comuni per legge uso e destinazione, in particolare si precisa che l'area antistante il soggiorno dell'appartamento oggetto della presente, accessibile da Via Maestra, risulta comune con il Sub. 5 per la prima porzione che consente l'accesso attraverso una scala esterna in ferro all'unità sovrastante (Sub. 5) mentre per la porzione antistante l'unità oggetto della presente risulta di proprietà esclusiva.

#### MILLESIMI CONDOMINIALI

Non vi sono millesimi di condominio.

#### IPOTECHE E TRASCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì in data 31.05.2012 R.G. 5738 R.P.563 a rogito notaio Musso Mario del 29.05.2012 Rep.95211/10243, con la quale la [REDACTED]

[REDACTED] concedeva al Sig.r [REDACTED] mutuo di anni quindici (capitale €. 75.000,00) gravando con ipoteca (importo ipoteca €. 131.250,00) gli

immobili oggetto della presente (Fossano Foglio 56 Mapp. 201 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED] ed Argentera Foglio 3 Mapp.197 Sub.4 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED]).

Ipoteca concess. Amministrativa/riscossione, iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì in data 09.09.2016 R.G. 8034 R.P.1073 emesso [REDACTED] con sede in Roma P.Iva 13756881002 gravando con ipoteca (capitale €. 31.861,11, importo ipoteca €. 63.722,22) gli immobili oggetto della presente (Fossano Foglio 56 Mapp.201 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED] ed Argentera Foglio 3 Mapp.197 Sub.4 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED]).

Trascrizione di pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì 23.07.2013, R.G. 7028 R.P. 5698 a favore della [REDACTED], a seguito del Verbale di Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Cuneo in data 10.06.2013, Rep. 1014, gravante sugli immobili oggetto della presente (Fossano Foglio 56 Mapp. 201 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED] ed Argentera Foglio 3 Mapp.197 Sub. 4 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED]).

Trascrizione di pignoramento presso la Conservatoria RR.II. di Mondovì 19.04.2016, R.G. 2970 R.P. 2184 a favore della [REDACTED] a seguito del Verbale di Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Cuneo in data 22.03.2016, Rep. 1080, gravante sugli immobili oggetto della presente (Fossano Foglio 56 Mapp. 201 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED] ed Argentera Foglio 3 Mapp.197 Sub4 per la quota di 1/1 in capo al Sig. [REDACTED]).

#### DATI COMUNALI

La scrivente a seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Argentera, al fine di accertare la regolarità urbanistico-edilizia, dell'immobile, è in grado di riferire quanto segue:

Il fabbricato oggetto della presente, di vecchia costruzione (ante 1967), e risulta essere stato interessato dal rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire richiesta Prot. 1556 del 18.05.2005;

- D.I.A. Prot. 1679 del 20.07.2009;

Occorre precisare che alla scrivente non è stato possibile verificare la regolarità degli immobili in quanto a seguito di numerose ricerche presso il Comune di Argentera, effettuate in più sessioni, nonché a seguito di ricerche e successivi colloqui con i proprietari confinanti, nonché con i progettisti dell'epoca non è stato possibile ottenere i disegni allegati alla D.I.A. Prot. 1679 del 20.07.2009, i quali non risultano depositati presso il Comune di Argentera, pertanto la scrivente non ha gli elementi necessari ad effettuare le opportune verifiche del caso.

Rispetto al Permesso di Costruire richiesta Prot. 1556 del 18.05.2005vi sono delle modifiche all'immobile, ma tali modifiche potrebbero essere state riportate nella D.I.A. Prot. 1679 del 20.07.2009, non avendo potuto visionare tali elaborati risulta impossibile procedere con al verifica.

Per tale motivo la scrivente non ha provveduto alla redazione della Variazione catastale in quanto le opere in oggetto allo stato attuale non è possibile verificare se siano o meno regolari e sanabili.

#### VALORE DEL LOTTO

Il valore globale arrotondato dell'immobile sito in Argentera, oggetto della presente esecuzione, ammonta ad **63.300,00** (dicasi **Euro sessantatremila trecento/00**), **a tale importo andranno detratte eventuali spese per la regolarizzazione dell'immobile, che non sono quantificabili, nona vendo potuto verificare la regolarità dello stesso.**

Tanto si doveva in merito alla fiducia accordata.

Mondovì li 30.01.2017

*Allegati: 1) Planimetrie degli Immobili;*  
*2) Documentazione Fotografica;*  
*3) Documentazione Catastale;*  
*4) Documentazione Comunale;*  
*5) Tipo Mappale;*

Il C.T.U.

GHIGLIA Geom. DEBORA