

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 113/2024 R.G. PROMOSSA DA:

.....

CON SEDE IN,,

RAPPRESENTATA E DIFESA DALL' AVV.

E PER ESSA, QUALE MANDANTE,,

CON SEDE IN,

C O N T R O

.....

RESIDENTE IN,

E

RESIDENTE IN,

p r e m e s s o :

- * che il sottoscritto, n. dell'Albo Professionale e iscritt.... al n. dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cuneo, con studio tecnico in, veniva incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore del Tribunale di Cuneo come Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare sopra epigrafata;
- * che l.... scrivente, accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito come disposto dal G.E. nell'atto di nomina del 25/10/2024;
- * che l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore del Tribunale di Cuneo fissava il termine per il deposito della perizia nel termine di 10 giorni prima dell'udienza fissata alli 06/02/2025, vale a dire al 27/01/2025;
- * che l.... scrivente inviava un avviso raccomandato a.... esecutat..., fissando inizialmente il sopralluogo di perizia alle ore 9:00 del 19/12/2024;
- * che l..... scrivente veniva contattato da..... circa l'impossibilità di presenziare al sopralluogo alla data definita, e lo stesso veniva posticipato di comune accordo alle ore 9:00 del 23/12/2024, concordandosi con ess.... per le vie brevi;
- * che l.... scrivente si presentava alla data ed all'ora stabiliti presso il luogo oggetto di pignoramento, ove, riscontrava la presenza de.... (.....), potendo accedere agli immobili in oggetto e procedere quindi ad espletare le operazioni di CTU;
- * che il sopralluogo presso i beni oggetto di stima è stato quindi effettuato in data 23/12/2024, alle ore 9:00, alla presenza de.....;
- * che l.... scrivente presentava all'ufficio tecnico del Comune di Sale San Giovanni richiesta di accesso agli atti, al fine di espletare le dovute ricerche urbanistiche in merito agli immobili oggetto di perizia;
- * che a seguito della variazione tabellare disposta dal Presidente del Tribunale di Cuneo in data 30/10/2024, a decorrere dal 01/12/2024 subentrava quale G.E. della presente procedura, come da comunicazione del 29/11/2024;

t u t t o c i ò p r e m e s s o :

l... scrivente, dopo aver eseguito le dovute visure negli uffici competenti e dopo aver effettuato il sopralluogo in sito, si è post.... in grado di esporre la presente relazione ripartita come di seguito:

- A. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI
 - A1. TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE
 - A2. DESCRIZIONE SINTETICA
 - A3. CONTESTO URBANISTICO
 - A4. DATI CATASTALI
- B. STATO DI POSSESSO
- C. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
 - C1. VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
 - C2. VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA
- D. SPESE VARIE
- E. PROVENIENZE
- F. PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITÀ URBANISTICA
 - F1. PRATICHE EDILIZIE
 - F2. REGOLARITÀ URBANISTICA
 - F3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- G. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE
 - G1. DESCRIZIONE DETTAGLIATA
 - G2. DOTAZIONI CONDOMINIALI
 - G3. SUPERFICIE COMMERCIALE
- H. CRITERI ESTIMATIVI
- I. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
- J. RIEPILOGO E CONCLUSIONI
- K. ALLEGATO RIASSUNTIVO A

A. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI**LOTTO UNICO****A1. TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI**

Il pignoramento immobiliare notificato nelle date del 25/06/2024 e 19/08/2024 dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Cuneo e di Torino a favore di, con sede in, (C.F. e P.IVA:), e per essa, quale mandante,, con sede in, (C.F.:; P.IVA:), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 24/09/2024 ai numeri 6828/5684, colpisce le unità immobiliari di proprietà de..... esecutat... .., nat... a il, C.F.:, residente in, e, nat... in il, C.F.:, residente in,, con la seguente descrizione:

Comune di Sale San Giovanni di proprietà 1/2 de.... e 1/2 de.....

- C.F.: Codice H704 foglio 6 particella 253 subalterno - piano S1-T-1 categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) classe 2 consistenza 12 vani indirizzo: Località Caretto RC Euro 185,92.
- C.F.: Codice H704 foglio 8 particella 409 subalterno 1 piano T-1 categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) classe U consistenza 110 m² indirizzo: Via Pisterno n. 12 RC Euro 48,29.
- C.T.: Codice H704 foglio 8 particella 409 categoria EU (ente urbano) consistenza 78 m² classe - Rendita dominicale: - Rendita agraria: -.
- C.T.: Codice H704 foglio 6 particella 253 categoria EU (ente urbano) consistenza 331 m² classe - Reddito dominicale: - Reddito agraria: -.
- C.T.: Codice H704 foglio 6 particella 248 categoria INCOLT. PROD. consistenza 1040 m² classe 1 Reddito dominicale: 0,32 Euro Reddito agricolo: 0,11 Euro.
- C.T.: Codice H704 foglio 6 particella 249 categoria PRATO consistenza 17055 m² classe 2 Reddito dominicale: 44,04 Euro Reddito agricolo: 30,83 Euro.
- C.T.: Codice H704 foglio 6 particella 250 categoria BOSCO CEDUO consistenza 1004 m² classe 2 Reddito dominicale: 0,67 Euro Reddito agricolo: 0,36 Euro.
- C.T.: Codice H704 foglio 8 particella 175 categoria SEMIN. ARBOR. consistenza 2074 m² classe 2 Reddito dominicale: 6,43 Euro Reddito agricolo: 5,89 Euro.

- C.T.: Codice H704 foglio 8 particella 176 categoria SEMINATIVO
consistenza 703 m² classe 2
Reddito dominicale: 2,18 Euro Reddito agricolo: 2,00 Euro.
- C.T.: Codice H704 foglio 8 particella 177 categoria seminativo
consistenza 740 m² classe 2
Reddito dominicale: 2,29 Euro Reddito agricolo: 2,10 Euro.

I fabbricati in esame sono localizzati presso il Comune di Sale San Giovanni (CN), in **Via Pisterno n. 12**. Quello precedentemente riportato risulta essere l'indirizzo esatto, come confermato dal Comune di Sale San Giovanni; si precisa comunque che presso l'entrata del fabbricato abitativo è riportata una targhetta con il numero 11. I terreni in esame sono in parte pertinenziali ai fabbricati e gli altri comunque adiacenti.

In occasione del sopralluogo, scrivente ha accertato che gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un'abitazione, dislocata su tre livelli – piano seminterrato (una cantina, cinque locali sgombero, un disimpegno centrale con vano scala e un porticato), piano primo fuori terra (una cucina, un soggiorno, due camere, un ripostiglio, un locale sgombero, un ex fienile, un disimpegno centrale con vano scala, una latrina esterna, un balcone e una terrazza), piano secondo fuori terra (due camere, un ripostiglio, due locali sgombero, tre locali sottotetto, un disimpegno centrale con vano scala, un ex locale latrina esterno, un balcone e una terrazza) –, da un fabbricato accessorio, dislocato su due livelli – piano terreno (magazzino), piano primo (fienile) –, da aree pertinenziali ai due fabbricati e da altri terreni tra loro adiacenti.

COERENZE

L'abitazione oggetto di perizia (C.F.: foglio n. 6, particella n. 253), localizzata nel Comune di Sale San Giovanni, Via Pisterno n. 12 (in visura risultante Località Caretto), confina con: C.T., fg. 6, part. 253 – area pertinenziale (ente urbano) – (di proprietà) a sud; fg. 6, part. 249 (di proprietà) ad ovest, nord ed est.

Il magazzino oggetto di perizia (C.F.: foglio n. 8, particella n. 409, subalterno 1), localizzato nel Comune di Sale San Giovanni, Via Pisterno n. 12, confina con: C.T., fg. 8, part. 175 (di proprietà) a nord, sud, ovest ed est; strada comunale a nord-est.

Il terreno oggetto di perizia di cui al C.T., foglio n. 6, particella n. 253 (ente urbano), localizzato nel Comune di Sale San Giovanni, confina con: C.F., fg. 6, part. 253 (di proprietà) a nord; C.T., fg. 6, part. 249 (di proprietà) a nord ed est; strada comunale ad ovest; C.T., fg. 8, part. 180 a sud.

Il terreno oggetto di perizia di cui al C.T., foglio n. 8, particella n. 409 (ente urbano), localizzato nel Comune di Sale San Giovanni, confina con: C.T., fg. 8, part. 175 (di proprietà) a nord, sud, ovest ed est; strada comunale a nord-est.

Il terreno oggetto di perizia di cui al C.T., foglio n. 6, particella n. 248, localizzato nel Comune di Sale San Giovanni, confina con: C.T., fg. 6, part. 249 (di proprietà) a sud ed est; C.T., fg. 8, partt. 117 e 110 ad ovest; C.T., fg. 8, part. 98 a nord.

Il terreno oggetto di perizia di cui al C.T., foglio n. 6, particella n. 249, localizzato nel Comune di Sale San Giovanni, confina con: C.T., fg. 6, part. 245 a nord; C.T., fg. 6, partt. 247, 250 (di proprietà) e 255 ad est; C.F., fg. 6, part. 253 (di proprietà) a sud; C.T., fg. 6, part. 253 (di proprietà) a sud; strada comunale a sud; C.T., fg. 8, partt. 210 e 180 a sud; strada comunale ad ovest; C.T., fg. 6, part. 251 e 248 (di proprietà) ad ovest; C.T., fg. 8, partt. 138, 129, 117 e 98 ad ovest.

Il terreno oggetto di perizia di cui al C.T., foglio n. 6, particella n. 250, localizzato nel Comune di Sale San Giovanni, confina con: C.T., fg. 6, part. 247 a nord; C.T., fg. 6, part. 249 a nord ed ovest; C.T., fg. 6, part. 255 a sud; C.T., fg. 9, part. 682 ad est.

Il terreno oggetto di perizia di cui al C.T., foglio n. 8, particella n. 175, localizzato nel Comune di Sale San Giovanni, confina con: C.T., fg. 8, partt. 523 e 526 a nord; strada comunale a nord; C.F., fg. 8, part. 409, sub. 1 (di proprietà) ad est; C.T., fg. 8, part. 409 (di proprietà) ad est; strada comunale ad est; C.T., fg. 8, part. 176 (di proprietà) a sud-est; C.T., fg. 8, part. 177 (di proprietà) a sud; C.T., fg. 8, part. 170 ad ovest.

Il terreno oggetto di perizia di cui al C.T., foglio n. 8, particella n. 176, localizzato nel Comune di Sale San Giovanni, confina con: C.T., fg. 8, part. 175 (di proprietà) a nord ed ovest; strada comunale ad est e sud; C.T., fg. 8, part. 177 (di proprietà) ad ovest.

Il terreno oggetto di perizia di cui al C.T., foglio n. 8, particella n. 177, localizzato nel Comune di Sale San Giovanni, confina con: C.T., fg. 8, part. 175 (di proprietà) a nord; C.T., fg. 8, part. 176 (di proprietà) ad est; strada comunale a sud; C.T., fg. 8, part. 170 ad ovest.

A2. DESCRIZIONE SINTETICA

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Sale San Giovanni (CN), in Via Pisterno n. 12.

Sale San Giovanni è un Comune di circa 150 abitanti, in provincia di Cuneo, ubicato a circa 615 m s.l.m., non dotato dei principali servizi necessari, ma comunque non lontano da alcuni dei principali centri cittadini cuneesi (8 km da Ceva, 32 km da Mondovì), né tantomeno dall'Autostrada A6 Torino-Savona (7 km dal casello di Ceva) e dalla stazione ferroviaria (2 km dalla stazione di Sale delle Langhe, 8 km dalla stazione di Ceva). La zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di perizia risulta prossima al centro abitato e ai pochi servizi presenti (1 km dalle poste, 1 km dal municipio); gli altri principali servizi necessari (scuole, farmacia, banca, supermercato,

ecc.) sono presenti presso la città di Ceva, distante circa 8 km, pertanto raggiungibile con veicoli privati.

Partendo più generalmente dalla descrizione complessiva del fabbricato adibito ad abitazione, definito al C.F. al foglio n. 6, particella n. 253, si può notare che l'edificio presenta forma pressoché rettangolare ed è accessibile da una traversa (tratto di Via Pisterno) che parte dalla S.P. 149. La costruzione è caratterizzata tre livelli, un piano seminterrato e due fuori terra, collegati tramite un vano scala interno; lo stabile è stato realizzato prima del 01/09/1967. La struttura è costituita da muratura portante mista lapideo-laterizio, con tamponamenti in laterizio, orizzontamenti costituiti in parte da solai in legno, in parte da solai in acciaio-laterizio e in minima parte da voltine in laterizio, tetto con struttura lignea e manto di copertura in coppi in laterizio e lattoneria in lamiera d'acciaio non più completamente funzionali. Le facciate esterne del fabbricato risultano in parte intonacate e in parte a pietra e/o mattoni a vista. L'ingresso principale al fabbricato è posto direttamente su Via Pisterno; il lato sud del fabbricato si affaccia direttamente sull'area cortiliva di pertinenza che presenta terreno vegetale. Lo stato di conservazione della costruzione risulta pessimo, manifesta numerosi degradi, alcuni problemi strutturali che ne compromettono la fruibilità di alcuni locali; allo stato attuale solamente alcuni locali del fabbricato sono fruibili, mentre altri risultano pericolosi e non accessibili in condizioni di sicurezza.

Il magazzino, definito al C.F. al foglio n. 8, particella n. 409, subalterno n. 1, presenta forma rettangolare, è ubicato sul lato opposto di Via Pisterno, rispetto alla casa e dirimpetto a questa; gli accessi sono posizionati sui lati più corti del manufatto. La costruzione è caratterizzata da due livelli, un piano terreno e uno primo, non collegati tra loro; lo stabile risulta realizzato probabilmente prima del 01/09/1967. La struttura è costituita da muratura portante lapidea, pilastri in mattoni pieni in laterizio, orizzontamenti laterocementizi, tetto con struttura lignea e manto di copertura in coppi in laterizio e lattonerie in lamiera d'acciaio incomplete. Le facciate esterne del fabbricato risultano per lo più con struttura a vista e in minima parte intonacate. Lo stato di conservazione della costruzione non risulta ottimale; il piano terreno, seppur manifesti degradi, assolve alla funzione di magazzino, mentre il piano primo, fienile, risulta pericoloso essendo evidenti segni di crolli parziali del tetto.

I terreni oggetto di pignoramento (C.T.: foglio n. 6, particelle nn. 253 – ente urbano –, 248, 249, 250 e foglio n. 8, particelle nn. 409 – ente urbano –, 175, 176, 177) sono adiacenti tra di loro e risultano prevalentemente boscati.

Giungendo a un'osservazione più attenta degli immobili in questione emergono le considerazioni qui di seguito illustrate. L'immobile distinto al C.F. al foglio n. 6, particella n. 253 del Comune di Sale San Giovanni è rappresentato da un'abitazione che si sviluppa su tre livelli, uno seminterrato e due fuori terra (l'abitazione è ubicata ai due piani fuori terra); al piano seminterrato si trovano una cantina, cinque locali sgombero, un disimpegno centrale con vano scala e un porticato, al piano primo fuori terra sono

localizzati una cucina, un soggiorno, due camere, un ripostiglio, un locale sgombero, un ex fienile, un disimpegno centrale con vano scala, una latrina esterna accessibile da un balcone e una terrazza, mentre al piano secondo fuori terra sono ubicate due camere, un ripostiglio, due locali sgombero, tre locali sottotetto, un disimpegno centrale con vano scala, un ex locale latrina esterno accessibile da un balcone e una terrazza.

L'immobile distinto al C.F. al foglio n. 8, particella n. 409, subalterno n. 1 del Comune di Sale San Giovanni è rappresentato da un fabbricato accessorio disposto su due livelli, un piano terreno e uno primo; al piano terreno è presente un magazzino, al piano primo un fienile.

L'immobile distinto al C.T. al foglio n. 6, particella n. 253 del Comune di Sale San Giovanni è rappresentato da un'area cortiliva pertinenziale dell'abitazione.

L'immobile distinto al C.T. al foglio n. 8, particella n. 409 del Comune di Sale San Giovanni è rappresentato dall'area di sedime del fabbricato accessorio.

Gli immobili distinti al C.T. del Comune di Sale San Giovanni al foglio n. 6, particelle nn. 248 (catastalmente definita incolto produttivo), 249 (catastalmente definita prato), 250 (catastalmente definita bosco ceduo), al foglio n. 8, particelle nn. 175 (catastalmente definita seminativo arborato), 176 (catastalmente definita seminativo), 177 (catastalmente definita seminativo) sono rappresentati da terreni limitrofi, contigui e per lo più boscati.

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano essere un condominio.

A3. CONTESTO URBANISTICO

Gli immobili in oggetto sono ubicati in Sale San Giovanni (CN), in Via Pisterno n. 12, risultano prossimi al centro abitato e abbastanza comodi ai pochi servizi presenti presso il territorio comunale.

L'area (C.T.: foglio 6, particella 253) su cui è ubicata l'abitazione (C.F.: foglio 6, particella 253) ricade nelle zone urbanistiche del Piano Regolatore Generale Comunale di Sale San Giovanni attualmente definite quali "*area del centro abitato*" (in parte), "*aree di rispetto all'abitato ed alle aree di valore ambientale*" (in parte) e in "*volumi residenziali del centro abitato e dei nuclei rurali*" (titolo IV delle N.T.A. del P.R.G.C.).

L'area (C.F.: foglio 8, particella 409) su cui è ubicato il magazzino (C.F.: foglio 8, particella 409, subalterno 1) ricade totalmente nella zona urbanistica del Piano Regolatore Generale Comunale di Sale San Giovanni definita quale "*area del centro abitato*" (titolo IV delle N.T.A. del P.R.G.C.).

I terreni definiti al C.T. al foglio 8, particelle 175 (in parte), 176 e 177 ricadono in "*aree di rispetto all'abitato ed alle aree di valore ambientale*" (titolo IV delle N.T.A. del P.R.G.C.); il terreno di cui al C.T. al foglio 8, particella 175 ricade per l'altra parte nella zona urbanistica "*area del centro abitato*" (titolo IV delle N.T.A. del P.R.G.C.).

I terreni definiti al C.T. al foglio 6, particelle 248 e 249 (in parte) ricadono in “aree di rispetto all’abitato ed alle aree di valore ambientale” (titolo IV delle N.T.A. del P.R.G.C.); il terreno di cui al C.T. al foglio 6, particella 249 ricade anche in parte nella zona urbanistica “area a destinazione d’uso agricola” (titolo VII delle N.T.A. del P.R.G.C.) e in parte nella zona “aree destinate alla viabilità pubblica”.

Il terreno definito al C.T. al foglio 6, particella 250, ricade interamente nella zona urbanistica “aree a destinazione d’uso agricola” (titolo IV delle N.T.A. del P.R.G.C.).

Gli immobili definiti al C.T. al foglio 8, particelle 175, 176, 177, e al foglio 6, particelle 253, 248 e 249 rientrano in parte in fasce di rispetto alla viabilità.

Tutti gli immobili in oggetto risultano ubicati in aree soggette a vincolo idrogeologico.

Per maggiori chiarimenti si rimanda al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 83 del 14/01/2025 del Comune di Sale San Giovanni [Allegato n. 10].

A4. DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di pignoramento, di proprietà per 1/2 de..... e per 1/2 de....., sono attualmente individuati al Catasto Fabbricati (C.F.) e al Catasto Terreni (C.T.) del Comune di Sale San Giovanni, come segue:

C.F.: Comune censuario di Sale San Giovanni, foglio n. 6, particella n. 253.

categoria:	A/4	classe:	2
indirizzo:	Località Caretto	consistenza:	12 vani
piano:	S1-T-1	Rendita:	Euro 185,92

C.F.: Comune censuario di Sale San Giovanni, foglio n. 8, particella n. 409, subalterno n. 1.

categoria:	C/2	classe:	U
indirizzo:	Via Pisterno, 12	consistenza:	110 m ²
piano:	T-1	Rendita:	Euro 48,29

C.T.: Comune censuario di Sale San Giovanni, foglio n. 8, particella n. 409.

categoria:	Ente Urbano	classe:	-
indirizzo:	Via Pisterno, 12	consistenza:	78 m ²

note:	particella del C.T. corrispondente al C.F. alla particella di cui al foglio n. 8, particella n. 409, sub. 1
--------------	---

C.T.: Comune censuario di Sale San Giovanni, foglio n. 6, particella n. 253.

categoria:	Ente Urbano	classe:	-
indirizzo:	Località Caretto	consistenza:	331 m ²
note:	particella del C.T. corrispondente al C.F. alla particella di cui al foglio n. 6, particella n. 253		

C.T.: Comune censuario di Sale San Giovanni, foglio n. 6, particella n. 248.

categoria:	Incolt. Prod.	classe:	1
indirizzo:	-	consistenza:	1040 m ²
Rendita dominicale:	Euro 0,32	Rendita agraria:	Euro 0,11

C.T.: Comune censuario di Sale San Giovanni, foglio n. 6, particella n. 249.

categoria:	Prato	classe:	2
indirizzo:	-	consistenza:	17055 m ²
Rendita dominicale:	Euro 44,04	Rendita agraria:	Euro 30,83

C.T.: Comune censuario di Sale San Giovanni, foglio n. 6, particella n. 250.

categoria:	Bosco Ceduo	classe:	2
indirizzo:	-	consistenza:	1004 m ²
Rendita dominicale:	Euro 0,67	Rendita agraria:	Euro 0,36

C.T.: Comune censuario di Sale San Giovanni, foglio n. 8, particella n. 175.

categoria:	Semin. Arbor.	classe:	2
indirizzo:	-	consistenza:	2074 m ²
Rendita dominicale:	Euro 6,43	Rendita agraria:	Euro 5,89

C.T.: Comune censuario di Sale San Giovanni, foglio n. 8, particella n. 176.

categoria:	Seminativo	classe:	2
indirizzo:	-	consistenza:	703 m ²
Rendita dominicale:	Euro 2,18	Rendita agraria:	Euro 2,00

C.T.: Comune censuario di Sale San Giovanni, foglio n. 8, particella n. 177.

categoria:	Seminativo	classe:	2
indirizzo:	-	consistenza:	740 m ²
Rendita dominicale:	Euro 2,29	Rendita agraria:	Euro 2,10

B. STATO DI POSSESSO

Dagli accertamenti condotti fino al 24/01/2025 si è riscontrato che, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento,, nat... a il, (C.F.:), residente a in, risulta essere proprietari.... per la quota di 1/2, e nat.... in, residente a, in risulta proprietari.... per la quota di 1/2.

Con riferimento al sopralluogo effettuato in loco in data 23/12/2024 gli immobili in oggetto risultavano occupati dall'esecutat.....

A seguito di accertamenti eseguiti, alla data del 21/01/2025 presso l'abitazione oggetto di pignoramento (C.F.: foglio 6; particella 253) risulta residente nat... il a, C.F.:). Si precisa inoltre che in data 23/01/2025 l'esecutat... ha presentato richiesta di iscrizione nel registro della popolazione residente del Comune di Sale San Giovanni presso la suddetta abitazione in comproprietà; la tempistica per il procedimento di iscrizione all'anagrafe del Comune di Sale San Giovanni può avere durata massima di 45 giorni dalla data della richiesta.

Si fa inoltre presente che sull'abitazione (C.F.: foglio 6, particella 253) insiste un contratto di comodato gratuito, registrato all'Agenzia delle Entrate, sede di Mondovì, al n. 492, serie 3X, il 12/07/2024 [Allegato n. 5], a favore de..... (C.F.:); la durata del suddetto contratto di comodato gratuito "è a tempo indeterminato con decorrenza dal 10 luglio 2024. Il comodatario, in caso di cessazione del contratto, si obbliga alla restituzione dell'immobile in oggetto al comodante al quale, in ogni caso, nell'ipotesi di sopravvenuta ed urgente necessità, è concesso di richiederne l'immediato rilascio".

Gli altri immobili oggetto di pignoramento, fino alla data del 24/01/2025, risultano liberi da contratti di locazione.

C. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

C1. VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

* DOMANDE GIUDIZIALI ED ALTRE TRASCRIZIONI: in base agli accertamenti condotti dal sottoscritto fino al 24/01/2025 non risulta altro rispetto a quanto già noto.

* ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: non risultano.

* DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE: dagli accertamenti condotti non sono emerse pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di pignoramento; gli immobili risalgono quindi probabilmente a prima del 01/09/1967. La verifica sulle eventuali difformità urbanistico-edilizie è pertanto stata espletata con riferimento alle planimetrie catastali risultanti, risalenti al 12/10/2001 per l'abitazione e al 22/02/2011 per il magazzino (come si suole fare in assenza di elaborati grafici e/o rilievi passati). Nell'ambito della suddetta verifica sono emerse alcune difformità urbanistico-edilizie consistenti in una differenza tra gli stati di fatto e quelli risultanti a catasto al 2001 e al 2011 (unici presenti); tali difformità riscontrate sono riassumibili come di seguito:

- a) presenza, in adiacenza dell'abitazione, di un rudere di esigue dimensioni (4,76x3,98 m) con tetto crollato, non trattasi di vano definito e quindi dovrà essere oggetto di demolizione;
- b) al piano secondo fuori terra dell'abitazione il locale individuato catastalmente come wc esterno esiste, ma è privo di wc, risultando un locale vuoto;
- c) al piano terreno del magazzino una porta sul lato adiacente alla strada risulta essere diventata una finestra.

* CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE: non risultano.

* ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO: Dall'atto di compravendita del 12/02/2014, Notaio di, Rep. n. 10479/8616, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 19/02/2014 al registro generale n. 945 e al registro particolare n. 782, si evince che *"il complesso immobiliare viene trasferito a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, come posseduto dalla parte venditrice e ben noto alla parte acquirente"*.

Considerata la procedura adottata dall'Agenzia del Territorio per la compilazione delle domande di voltura e non essendo nota la nuova ditta e gli estremi dei decreti di trasferimento, le volture saranno compilate solamente alla conclusione delle procedure d'alienazione ed assegnazione e saranno a carico degli aggiudicatari.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le relative pertinenze, passaggi, accessori, servitù, nulla escluso.

Si precisa che le spese di registrazione saranno a carico delle Parti Aggiudicatarie.

In assenza degli estremi del Decreto di Trasferimento, necessario per la compilazione delle note di trascrizione e delle note di cancellazione, le stesse saranno compilate successivamente alla pubblicazione del decreto di trasferimento.

c2. VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA

* ISCRIZIONI: oggetto di perizia risultano le seguenti *iscrizioni*:

- **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**, iscritta in data 19/02/2014, Registro Particolare: 81, Registro Generale: 946, a favore di, con sede in, C.F., P.IVA:, contro, nat... a il (C.F.:) e contro nat... in il (C.F.:), per € 63.000,00, gravante sugli immobili oggetto di pignoramento (Comune di Sale San Giovanni: C.F.: Foglio 6, particella 253; Foglio 8, particella 409, subalterno 1; C.T.: Foglio 6, particelle 253, 248, 249 e 250; Foglio 8, particelle 409, 175, 176 e 177).

(Atto Giudiziario del 12/02/2014, P.U. in, Rep. n. 10.480/8.617).

- **ipoteca giudiziale**, a seguito di decreto ingiuntivo rilasciato dal Tribunale di Cuneo in data 27/12/2020, rep. n. 3603/2020, iscritta in data 27/10/2021, ai nn. 8396/740, a favore del, con sede in, C.F., contro nat... in il (C.F.:), per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, per € 14.000,00, di cui capitale per € 6.688,10, gravante solo su due immobili oggetto di pignoramento (Comune di Sale San Giovanni: C.F.: Foglio 6, particella 253; Foglio 8, particella 409, subalterno 1).

(Decreto ingiuntivo Tribunale di Cuneo del 27/12/2020, Rep. n. 3603/2020).

* TRASCRIZIONI: oggetto di perizia risultano le seguenti *trascrizioni*:

- **pignoramento immobiliare** come da verbale del Tribunale di Cuneo in data 08/09/2024, numero di repertorio 2475 a favore di

con sede in, C.F.: e contro,
nat... a il, (C.F.:),
residente a in, per il diritto di proprietà per
la quota di 1/2, e, nat... in il
....., (C.F.:), per il diritto di proprietà per
la quota di 1/2, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Mondovì in data 24/09/2024 al registro generale n. 6828 e al registro
particolare n. 5684. Si precisa che la presente trascrizione grava solamente sui
beni oggetto della presente relazione (Comune di Sale San Giovanni: C.F.:
Foglio 6, particella 253; Foglio 8, particella 409, subalterno 1; C.T.: Foglio 6,
particelle 253, 248, 249 e 250; Foglio 8, particelle 409, 175, 176 e 177).

Oltre alla suddetta trascrizione, relativamente agli immobili oggetto di perizia,
risultano le ulteriori trascrizioni:

- **compravendita** come da atto notarile pubblico (Notaio di
.....) in data 12/02/2014, numero di repertorio 10479/8616 a favore
....., nat... a il, (C.F.:
.....), per la quota di 1/2, e de...,
nat... in il, (C.F.:), per la quota
di 1/2, e contro, nat... a il e
....., nat... a il, trascritto alla
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 19/02/2014 al
registro generale n. 945 e al registro particolare n. 782.

* **DIFFORMITÀ CATASTALI:** non risultano particolari difformità catastali che
necessitano di regolarizzazione ai fini della vendita. Si fa comunque presente che la
planimetria catastale dell'abitazione non presenta il rudere adiacente, il quale, in
considerazione delle effettive risultanze e dello stato di conservazione, non costituisce
vanno; il magazzino è caratterizzato da una finestra sul lato adiacente alla strada al posto
della porta raffigurata sulla planimetria catastale. Le differenze riscontrate
rappresentano quindi lievi modifiche e rientrano tra quelle difformità di scarsa rilevanza
tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale, considerato anche
lo stato conservativo dell'immobile stesso, per le quali non è obbligatorio presentare la
dichiarazione di variazione catastale in quanto non viene definito alcun nuovo locale
(circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio).

D. SPESE VARIE

* IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE:

Non risultando immobili all'interno di un fabbricato condominiale, non sono stati forniti dati in merito.

* EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE:

Non risultando immobili all'interno di un fabbricato condominiale, non sono stati forniti dati in merito.

* EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA:

Non risultando immobili all'interno di un fabbricato condominiale, non sono stati forniti dati in merito.

* ULTERIORI SPESE:

Non risultando immobili all'interno di un fabbricato condominiale, non sono stati forniti dati in merito.

* EVENTUALI CAUSE IN CORSO: non risultano.

Si evidenzia comunque, come già precedentemente enunciato, la sussistenza, oltre al presente pignoramento, dell'ulteriore iscrizione seguente:

- *ipoteca giudiziale*, a seguito di decreto ingiuntivo rilasciato dal Tribunale di Cuneo in data 27/12/2020, rep. n. 3603/2020, iscritta in data 27/10/2021, ai nn. 8396/740, a favore del, con sede in, C.F., contro, nat... in il (C.F.:, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, per € 14.000,00, di cui capitale per € 6.688,10, gravante solo su due immobili oggetto di pignoramento (Comune di Sale San Giovanni: C.F.: Foglio 6, particella 253; Foglio 8, particella 409, subalterno 1).

(Decreto ingiuntivo Tribunale di Cuneo del 27/12/2020, Rep. n. 3603/2020).

E. PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Sale San Giovanni (CN), Via Pisterno n. 12, di proprietà, per la quota di 1/2,, nat... a il, (C.F.:), residente a in, e, per la quota di 1/2, de.... .., nata in il, (.....), residente a in, sono pervenuti agli stessi in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita in data 12/02/2014, Notaio di, numero di repertorio 10479/8616, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 19/02/2014 al n. 945 del registro generale e al n. 782 del registro particolare.

Relativamente agli immobili oggetto di perizia di cui al C.F. al foglio 6, particella n. 253 (abitazione), al foglio 8, particella n. 409, subalterno n. 1 (magazzino), al C.T. al foglio 6, particelle nn. 253, 248, 249, 250 (terreni), al foglio 8, particelle nn. 409, 175, 176, 177 (terreni) nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, i proprietari che si sono susseguiti sono i seguenti:

-, nat... a il, (C.F.:), residente a in, per la quota di 1/2, e, nat... in il, (.....), residente a in, per la quota di 1/2; dati derivanti da atto di compravendita in data 12/02/20214, Notaio di, numero di repertorio 10479/8616, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 19/02/2014 al n. 945 del registro generale e al n. 782 del registro particolare;
-, nat... a il, (C.F.:), per la quota di 4/7, e, nat.. a il, (C.F.:), per la quota di 3/7; dati derivanti da denuncia di successione de.. .., nat... a il, decedut... il, (C.F.:), registrata all'Ufficio del Registro di San Remo il 20/07/2001, rep. n. 1/929, trascritta a Mondovì il 09/04/2004 ai nn. 3078/2300, e rinuncia di eredità del coniuge, verbale rilasciato dal Tribunale di San Remo del 05/04/2001, rep. n. 66, registrato a San Remo il 12/04/2001, n. 452 (si cita anche l'accettazione tacita di eredità del Notaio di del 09/08/2012, rep. n. 26463, trascritta a Mondovì il 16/08/2012 ai nn. 5983/4906, e successiva nota di rettifica per errata indicazione catastale);
-, nat... a il, (C.F.:), per la quota di 4/7, e, nat... a il, (C.F.:), per la quota di 3/7;

F. PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITÀ URBANISTICA

I fabbricati oggetto di perizia, ubicati a Sale San Giovanni (CN) in Via Pisterno n. 12, catastalmente definiti al C.F. al foglio 6, particella 253 (abitazione) e al foglio 8, particella n. 409, subalterno n. 1 (fabbricato accessorio) sono stati probabilmente realizzati prima del 01/09/1967.

Gli altri immobili oggetto di perizia costituiscono aree pertinenziali (C.T.: foglio 6, particella 253; foglio 8, particella 409), ovvero terreni (C.T.: foglio 6, particelle 248, 249, 250; foglio 6, particelle 175, 176, 177) adiacenti ai fabbricati e al loro sedime.

F1. PRATICHE EDILIZIE

In base alle ricerche urbanistiche espletate presso gli uffici del Comune di Sale San Giovanni (CN), previa richiesta di accesso agli atti, relativamente agli immobili oggetto di perizia, non sono risultati provvedimenti autorizzativi edilizi, come da comunicazione del Comune di Sale San Giovanni, prot. n. 19 del 07/01/2025 [Allegato n. 4].

Nell'ambito delle ricerche urbanistiche espletate **non è stato reperito alcun certificato di agibilità/abitabilità.**

F2. REGOLARITÀ URBANISTICA

In base all'esito negativo delle ricerche urbanistiche espletate presso gli uffici comunali di Sale San Giovanni ed il sopralluogo effettuato, gli immobili in oggetto presentano alcune difformità rispetto agli stati risultanti a catasto al 2001 (abitazione) e al 2011 (fabbricato accessorio), unici presenti, non essendo emerse pratiche edilizie, trattandosi di immobili probabilmente ante 1967; tali difformità riscontrate sono riassumibili come di seguito:

- a) presenza, in adiacenza dell'abitazione, di un rudere di esigue dimensioni (4,76x3,98 m) con tetto crollato, non trattasi di vano definito e quindi dovrà essere oggetto di demolizione;
- b) al piano secondo fuori terra dell'abitazione il locale catastalmente individuato come wc esterno esiste, ma è privo di wc, risultando un locale vuoto;
- c) al piano terreno del fabbricato accessorio una porta sul lato adiacente alla strada risulta essere diventata una finestra.

Le suddette modifiche riscontrate rispetto agli unici ed ultimi stati risultanti (catasto alla data del 12/10/2001 per l'abitazione e alla data del 22/02/2011 per il fabbricato accessorio), necessitano della demolizione del rudere di cui al punto a) in quanto non risultante e trattasi di manufatto che non costituisce vano; per quanto concerne invece i punti b) e c) non sono necessarie pratiche in merito.

Il costo presunto per la demolizione del suddetto rudere potrà indicativamente ammontare ad € 1.000,00.

F3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In base alle ricerche eseguite sul SIPEE Piemonte (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici) non sono risultati attestati di prestazione energetica per l'immobile oggetto di pignoramento. sottoscritt...., come previsto nei quesiti sottoposti dal G.E., ha provveduto a redigere l'A.P.E. n. 2025 101208 0001 in data 27/01/2025, validità fino al 31/12/2026, classe energetica risultante F, relativamente all'immobile definito al C.F. del Comune di Sale San Giovanni al foglio 6, particella 253 [Allegato n. 9].

G. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

G1. DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Gli immobili oggetto della presente perizia, siti in Sale San Giovanni (CN), Via Pisterno n. 12 sono costituiti da un fabbricato adibito ad abitazione (C.F.: foglio 6, particella n. 253), da un fabbricato accessorio (C.F.: foglio 8, particella n. 409, subalterno n. 1), da aree di sedime dei suddetti fabbricati, cortilive e/o pertinenziali (C.T.: foglio 6, particella n. 253; foglio 8, particella n. 409) e da terreni contigui ed adiacenti agli altri immobili (C.T.: foglio 6, particelle nn. 248, 249, 250; foglio 8, particelle nn. 175, 176, 177).

Il fabbricato abitativo in oggetto (C.F.: foglio 6, particella 253) presenta una forma per lo più rettangolare, si sviluppa su tre livelli, un piano seminterrato e due piani fuori terra, collegati da un vano scala centrale interno; l'ingresso principale si affaccia direttamente su Via Pisterno. Siamo in presenza di uno stabile oggetto di costruzione anteriore al 01/09/1967; la struttura è costituita da muratura portante mista lapideo-laterizio, con tamponamenti in laterizio, orizzontamenti costituiti in parte da solai in legno, in parte da solai in acciaio-laterizio e in minima parte da voltine in laterizio, tetto con struttura lignea e manto di copertura in coppi in laterizio e lattoneria in lamiera d'acciaio non più completamente funzionale. Le facciate esterne del fabbricato risultano in parte intonacate e in parte a pietra e/o mattoni a vista. Il lato sud del fabbricato si affaccia direttamente sull'area cortiliva di pertinenza che presenta terreno vegetale.

Al piano seminterrato sono ubicati un vano scala centrale, un disimpegno, una cantina, cinque locali sgombero (di cui uno catastalmente identificato quale ex porcile ed uno quale ex pollaio) e un porticato esterno. Al primo piano fuori terra sono localizzati l'ingresso, un vano scala centrale, un disimpegno, una cucina, un soggiorno, due camere (di cui una attrezzata per il bagno), un ripostiglio, un locale sgombero, un wc/latrina esterno, un balcone, una terrazza e un ex fienile esterno. Al piano secondo fuori terra sono ubicati un vano scala centrale, un disimpegno, due camere, due locali sgomberi, un ripostiglio, tre locali sottotetto, un locale ex wc/latrina esterno, un balcone e una terrazza.

L'altezza interna dei locali abitativi al piano primo fuori terra dell'abitazione varia dai 2,55 m ai 2,60 m, mentre al piano secondo fuori terra è di 2,35; le altezze interne dei locali accessori (sgomberi, cantine, ripostigli, disimpegni, sottotetti) sono differenti per ogni piano. Internamente l'abitazione presenta pareti interamente intonacate e tinteggiate, ad eccezione di alcuni locali accessori (latrine, sottotetti, sgomberi, cantina). La pavimentazione interna varia a seconda dei locali: mattonelle di cotto (cucina, disimpegno, sgombero, ripostiglio e camere al piano primo fuori terra), mattonelle in graniglia (soggiorno e camere al piano secondo fuori terra), pietre grezze (disimpegno al piano primo fuori terra e in parte sgomberi al piano seminterrato), battuto in cls (ingresso, vano scala, porticato, balconi, latrine e in parte degli sgomberi

al piano seminterrato), tavolato in legno (alcuni locali sottotetto), terreno (parte del piano seminterrato). I serramenti esterni sono in legno, a vetro semplice, alcuni con oscuramenti caratterizzati prevalentemente da persiane esterne in legno vetuste e degradate (sono raramente presenti scuri lignei); i serramenti interni sono in legno. I balconi non risultano pavimentati e presentano ringhiere metalliche; le terrazze presentano una pavimentazione in mattonelle di cotto e presentano parapetti in legno piuttosto degradati.

Dal punto di vista impiantistico l'abitazione dispone di una stufa a legna; ve ne sono altre non funzionanti. Per la produzione di acqua calda sanitaria non è presente alcun impianto. Gli scarichi sono ancora in cemento-amianto e non confluiscono in fogna. L'impianto elettrico, da un esame visuale durante il sopralluogo, pare rudimentale ed obsoleto. Non sono emerse dichiarazioni di conformità degli impianti. L'area in esame non è servita dalla rete del metano.

Lo stato di conservazione della costruzione risulta pessimo, manifesta numerosi degradi, alcuni problemi strutturali che ne compromettono la fruibilità di alcuni locali; allo stato attuale solamente alcuni locali del fabbricato sono fruibili, mentre altri risultano pericolosi e non accessibili in condizioni di sicurezza. Sinteticamente i degradi facilmente riscontrabili da un esame visivo sono rappresentati da segni di infiltrazioni dal tetto che necessita di un completo ed urgente rifacimento, fessurazioni, marcescenza degli elementi lignei, pavimenti a tratti disassemblati e non contigui con vuoti, avvallamenti, intonaci degradati, ecc.).

Gli impianti non rispondono alle vigenti normative e non sono sufficienti semplici interventi di adeguamento degli stessi, ma ben sì un vero rifacimento. Per questo motivo non viene riportata una valutazione di rifacimento degli impianti in quanto tali lavorazioni, senza un intervento di ristrutturazione generale a monte, non sarebbero sufficienti per l'agibilità dell'immobile.

Il fabbricato accessorio in oggetto (C.F.: foglio 8, particella 409, subalterno 1) presenta forma rettangolare, è ubicato sul lato opposto di Via Pisterno, rispetto alla casa e dirimpetto a questa; gli accessi sono posizionati sui lati più corti del manufatto. La costruzione è caratterizzata da due livelli, un piano terreno e uno primo, non collegati tra loro; lo stabile risulta realizzato probabilmente prima del 01/09/1967. Al piano terreno è ubicato un magazzino, al piano primo un fienile. La struttura è costituita da muratura portante lapidea, pilastri in mattoni pieni in laterizio, orizzontamenti laterocementizi, tetto con struttura lignea e manto di copertura in coppi in laterizio e lattonerie in lamiera d'acciaio incomplete. Il pavimento del magazzino è in parte in cls e in parte in terra; il fienile è caratterizzato da una pavimentazione costituita da una caldaia in cls. I serramenti esterni, ove esistenti, sono in ferro. Le facciate esterne del fabbricato risultano per lo più con struttura a vista e in minima parte intonacate.

L'altezza interna del magazzino è pari a 3,00 m; il fienile presenta un'altezza interna massima di 6,00 m e una minima di 4,20 m.

Lo stato di conservazione della costruzione non risulta ottimale; il piano terreno, seppur manifesti degradi (numerosi segni di sfondellamento del solaio), assolve alla funzione di magazzino, mentre il piano primo, fienile, risulta pericoloso essendo evidenti segni di crolli parziali del tetto.

L'area di pertinenza dell'abitazione (C.T.: foglio 6, particella 253) risulta libera e non pavimentata.

L'immobile di cui al C.T., foglio 8, particella 409, costituisce l'area di sedime del magazzino.

I terreni oggetto di pignoramento (C.T.: foglio 6, particelle 248, 249, 250; foglio 8, particelle 175, 176, 177) risultano adiacenti, contigui, prevalentemente boscati e non cintati. Si fa presente che la porzione di terreno di cui al C.T., foglio 6, particella 249, più vicina all'abitazione, in adiacenza alla relativa area pertinenziale, presenta un'area pavimentata in cls.

Per una maggiore chiarezza si confronti il rilievo degli immobili [Allegato n. 7].

G2. DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non trattandosi di condominio non sussistono dotazioni condominiali.

G3. SUPERFICIE COMMERCIALE

Per poter effettuare una valutazione degli immobili oggetto di perizia si è definita la superficie commerciale [Allegato n. 8] dei medesimi in base al rilievo eseguito in loco durante il sopralluogo del 23/12/2024. Nel calcolo delle superfici commerciali è stato seguito il sistema di calcolo secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate); sono state considerate e sommate le misure relative alle seguenti aree:

- superficie utile netta calpestabile, per l'incidenza del 100%;
- muri perimetrali, per l'incidenza del 100%, fino allo spessore max di 50 cm;
- muri perimetrali in comune, per l'incidenza del 50%, fino allo spessore max di 25 cm;
- balconi, per l'incidenza del 25% (fino a 25,00 mq);
- terrazzi, per l'incidenza del 35% (fino a 25,00 mq; l'eccedenza è calcolata al 10%);

- portici, per l'incidenza del 35% (fino a 25,00 mq; l'eccedenza è calcolata al 10%);
- giardini e aree di pertinenza di "ville e villini", per l'incidenza del 10% (fino a 25,00 mq; l'eccedenza è calcolata al 2%);
- cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali (altezza minima 1,50 m), per l'incidenza del 20%;
- locali accessori collegati ai vani principali (altezza minima 2,40 m), per l'incidenza del 35%.

Qui di seguito si riportano le definizioni urbanistiche relative alle destinazioni delle superfici commerciali precedentemente elencate, in riferimento all'anzidetto Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Alloggio: insieme di ambienti destinati alla residenza di persone.

Balcone: struttura in aggetto dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestre (profondità max 1,40 m).

Cantina: locale costituente unità immobiliare urbana ovvero accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano seminterrato o interrato del fabbricato di cui fa parte l'unità medesima.

Giardino privato: area scoperta coltivata, annessa ad uno o più corpi di fabbrica, comune o di pertinenza esclusiva di una singola unità immobiliare, solitamente destinati ad uso privato.

Locale sottotetto: ambiente posto tra l'estradosso del solaio costituente il soffitto dell'ultimo solaio abitabile ed il solaio di copertura di tutto o di parte dell'edificio.

Locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali: ambiente, non suscettibile di reddito proprio, strutturalmente necessario per l'utilizzazione di quelli principali, posto sul loro stesso piano e con essi comunicanti; sono generalmente locali accessori: ingresso-corridoio o disimpegni, ripostigli, guardaroba, bagni, scale interne.

Locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali: ambiente di uso esclusivo dell'unità immobiliare cui serve, ma non strutturalmente necessario per l'utilizzazione dei vani principali; può essere ubicato nello stesso fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, ma in un piano diverso da quello in cui sono situati i vani principali dell'abitazione stessa.

Portico: struttura architettonica a forma di galleria aperta almeno su un lato, posto al piano terra di un complesso edilizio, per lo più sorretta da pilastri/colonne, utilizzata come passaggio pedonale; ha generalmente funzioni oltre che di riparo anche decorative ed architettoniche.

Terrazzo coperto: struttura, anche in aggetto, dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità minima 1,40 m).

Secondo quanto precedentemente disposto si è giunti quindi alla determinazione della superficie commerciale come di seguito esposto.

***Abitazione sita in Sale San Giovanni, Via Pisterno n. 12
(C.F.: fg. 6, part. 253; C.T.: fg. 6, part. 253):***

Locali	Superficie effettiva (mq)	Incidenze percentuali						
		100%	50%	35%	25%	20%	10%	2%
Abitazione (al lordo delle murature)	111,40	111,40						
Balconi	5,00				1,25			
Terrazzi	40,40			14,14				
Portico	19,00			6,65				
Cantine, soffitte, locali accessori indiretti	289,10					57,82		
Locali accessori diretti	111,30			38,96				
Giardino (pertinenza diretta)	331,00						2,50	6,12
		111,40	0,00	59,75	1,25	57,82	2,50	6,12
		Superficie commerciale totale abitazione = 238,84 mq						

***Fabbricato accessorio sito in Sale San Giovanni, Via Pisterno n. 12
(C.F.: fg. 6, part. 253; C.T.: fg. 6, part. 253):***

Locali	Superficie effettiva (mq)	Incidenze percentuali						
		100%	50%	35%	25%	20%	10%	2%
Cantine, soffitte, locali accessori indiretti	156,00					31,20		
Area di sedime	78,00						2,50	1,06
		0,00	0,00	0,00	0,00	31,20	2,50	1,06
		Superficie commerciale totale fabbricato accessorio = 34,76 mq						

Abitazione + Fabbricato accessorio siti in Sale San Giovanni, Via Pisterno n. 12
(C.F.: fg. 6, part. 253; fg. 8, part. 409, sub. 1; C.T.: fg. 6, part. 253; fg. 8, part. 409):

FABBRICATO	Superficie commerciale (mq)
ABITAZIONE	238,84
FABBRICATO ACCESSORIO	34,76
TOTALE	273,60

Per quanto concerne il calcolo delle superfici commerciali degli appezzamenti terrieri si riporta qui di seguito un elenco in base alle destinazioni e alle superfici catastali risultanti.

Terreni siti in Sale San Giovanni, in adiacenza ai fabbricati di Via Pisterno n. 12
(C.T.: fg. 6, partt. 248, 249, 250; C.T.: fg. 8, partt. 175, 176, 177):

Categoria catastale	Superficie catastale risultante (mq)
Incolto produttivo	1.040,00
Prato	1.7055,00
Bosco ceduo	1.004,00
Seminativo arborato	2.074,00
Seminativo	1.443,00
TOTALE	22.616,00

H. CRITERI ESTIMATIVI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo, per raffronto con beni similari della zona, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione e di tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stimati, oltre evidentemente la particolare situazione in cui è effettuata la presente stima.

Un'opportuna indagine di mercato, presso professionisti ed operatori di settore nella zona, ha consentito di raccogliere le informazioni necessarie per aggiornare ed adeguare i valori e prezzi correntemente determinati sul mercato locale per immobili di civile abitazione situati nel Comune di Sale San Giovanni.

Non si è ritenuto attendibile il metodo analitico basato sulla capitalizzazione del reddito, poiché legato a variabili, quali il reddito dell'immobile ed il saggio di interesse, troppo opinabili e difficilmente individuabili nell'attuale situazione di mercato.

Poco significativo appare altresì il confronto e l'eventuale attualizzazione con i valori indicati nella "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre dell'anno 2024 per la Provincia di Cuneo – Comune di Sale San Giovanni – Fascia/zona: Extraurbana/Zone agricole del territorio comunale – Codice di Zona R1 – Microzona catastale n. 1 del territorio comunale. Si precisa comunque che tali valori non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e in particolare allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea; l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Ai fini della determinazione del prezzo sono state quindi considerate tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche prendendo in esame in particolare:

- la posizione degli immobili nel contesto urbano del luogo;
- la posizione dell'abitazione nel contesto in cui è inserita;
- la tipologia dell'abitazione in oggetto;
- le indagini sul mercato locale svolte e le informazioni tratte dagli operatori locali;
- il periodo di costruzione e lo stato di manutenzione degli immobili edilizi.

Prima di procedere alla valutazione degli immobili oggetto di stima bisogna considerare la zona di riferimento ove questi sono localizzati. I suddetti immobili sono ubicati nel Comune di Sale San Giovanni, Via Pisterno n. 12. Tale zona risulta prossima al centro abitato e ai pochi servizi presenti (1 km dalle poste, 1 km dal municipio); gli altri principali servizi necessari (scuole, farmacia, banca, supermercato, ecc.) sono presenti presso la città di Ceva, distante circa 8 km, pertanto raggiungibile con veicoli privati. Per quanto riguarda il territorio comunale in generale, lo stesso non è lontano da alcuni dei principali centri cittadini cuneesi (8 km da Ceva, 32 km da Mondovì), né

tantomeno dall'Autostrada A6 Torino-Savona (7 km dal casello di Ceva) e dalla stazione ferroviaria (2 km dalla stazione di Sale delle Langhe, 8 km dalla stazione di Ceva).

Il mercato immobiliare di tale zona risente di tali fattori e non risulta molto stabile, dato anche il periodo di difficoltà economica e di crisi del mercato immobiliare dell'ultimo quindicennio, seppur rivitalizzato negli ultimi anni, spronato dai bonus fiscali, che sono comunque notevolmente ridimensionati a partire dal 2025. Lo stato generale degli immobili oggetto di perizia è pessimo, risultando necessarie ed indispensabili opere di ristrutturazione e rifacimento degli impianti. Per quanto riguarda gli immobili in esame bisogna oltretutto considerare le dimensioni che li caratterizzano, l'epoca di costruzione, la presenza di aree di pertinenza, il contesto in cui sono inseriti e la vicinanza al centro abitato di Sale San Giovanni, e quindi ai principali servizi di prima necessità.

Come già precedentemente esposto, per poter effettuare una valutazione degli immobili oggetto di perizia si è definita la superficie commerciale dei medesimi [Allegato n. 8], considerando le superfici come in precedenza esposto, secondo il sistema di calcolo del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Si precisa che in ogni caso, pur essendo indicata la superficie ai soli fini pratici per il calcolo del valore del bene, il valore determinato dovrà intendersi a corpo e non a misura.

Per quanto riguarda invece gli appezzamenti terrieri si ritiene consono fare riferimento ai valori agricoli medi della Provincia di Cuneo per l'annualità 2024 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate a seguito del pronunciamento della Commissione Provinciale n. 1 del 15/01/2024 [Allegato n. 6].

Nella valutazione dell'immobile sono compresi tutti quei diritti, azioni, ragioni ed oneri, accessioni e pertinenze, e comunque tutte le ragioni, azioni, comunioni e compartecipazioni relative agli immobili predetti, con particolare riferimento alle condizioni stabilite nell'atto di provenienza precedentemente citato.

I. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Innanzitutto si precisa che per la valutazione dei beni in esame si è optato di considerare un unico lotto in maniera tale da poter valutare un unico corpo costituito dall'abitazione e dalle cantine con le relative pertinenze.

Le indagini di mercato immobiliare relative al Comune di Sale San Giovanni effettuate da... sottoscritt... CTU hanno condotto a definire un prezzo medio per i fabbricati ivi localizzati, considerata l'ubicazione, la grandezza, il periodo di edificazione, nonché le finiture e lo stato di conservazione, pari a circa 200,00 €/m².

Considerando tali valori immobiliari si ricava il seguente importo relativo ai fabbricati oggetto della perizia in esame:

- ABITAZIONE sita in Sale San Giovanni, Via Pisterno n. 12
(C.F.: foglio 6, particella 253; C.T.: foglio 6, particella 253):
superficie commerciale: 238,84 m²;
costo medio di mercato: 200,00 €/m²
238,84 m² x 200,00 €/m² = 47.768,00 €.

- FABBRICATO ACCESSORIO sito in Sale San Giovanni, Via Pisterno n. 12
(C.F.: foglio 8, particella 409, subalterno 1; C.T.: foglio 8, particella 409):
superficie commerciale: 34,76 m²;
costo medio di mercato: 200,00 €/m²
34,76 m² x 200,00 €/m² = 6.952,00 €.

- **TOTALE ABITAZIONE + FABBRICATO ACCESSORIO: 54.720,00 €**

È inoltre necessario scorporare le spese ipotizzate per la demolizione del rudere adiacente al fabbricato abitativo, ipotizzate a circa 1.000,00 €.

La valutazione complessiva dei fabbricati (abitazione + fabbricato accessorio) è quindi definita come segue:

$$54.720,00 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €} = 53.720,00 \text{ €}.$$

Le spese ipotizzate per il rifacimento degli impianti non vengono scorporate in quanto con il metodo di stima sintetico comparativo adottato sono stati considerati immobili simili e dalle medesime caratteristiche, anche impiantistiche (rustici).

Per quanto concerne i terreni ubicati in Sale San Giovanni, presso Via Pisterno n. 12, si è ritenuto opportuno fare riferimento ai valori agricoli medi della Provincia di Cuneo per l'annualità 2024 [Allegato n. 6] pubblicati dall'Agenzia delle Entrate a seguito del pronunciamento della Commissione Provinciale n. 1 del 15/01/2024. Nello specifico vengono considerati i valori della Regione Agraria n. 13 – Colline della Langa Monregalese, all'interno della quale rientra il Comune di Sale San Giovanni.

L'applicazione dei suddetti valori di mercato comporta a definire per gli immobili oggetto di pignoramento il valore di mercato qui di seguito dettagliato:

Categoria catastale	Valore Agricolo (€/Ha)	Superficie totale (Ha)	Valore di mercato (€)
Incolto produttivo	796,00	0,1040	82,78
Prato	8.552,00	1,7055	14.585,44
Bosco ceduo	3.368,00	0,1004	338,15
Seminativo arborato	13.230,00	0,2074	2.743,90
Seminativo	11.233,00	0,1443	1.620,92
TOTALE		2,2616	19.371,19

La valutazione complessiva dei terreni oggetto di pignoramento è quindi definita in 19.371,19 €.

La valutazione complessiva degli immobili oggetto di pignoramento (abitazione + fabbricato accessorio + terreni) è quindi definita come segue:

$$53.720,00 \text{ €} + 19.371,19 \text{ €} = 73.091,19 \text{ €}.$$

La valutazione complessiva degli immobili in oggetto, arrotondata, risulta quindi la seguente:

Valore complessivo [LOTTO UNICO]: 73.000,00 €

Alla luce dei suddetti elementi si ritiene che la valutazione relativa agli immobili oggetto di stima, siti in Sale San Giovanni (CN), Via Pisterno n. 12, definiti al C.F. al foglio n. 6, particella n. 253, al foglio n. 8, particella n. 409, subalterno n. 1, al C.T. al foglio n. 6, particelle nn. 253, 248, 249, 250 e al foglio 8, particelle n. 409, 175, 176, 177, di proprietà de... per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2, possa essere la seguente:

- gli immobili in oggetto, considerati come lotto unico, possono essere collocati sul mercato alla somma complessiva di **Euro 73.000,00** (diconsi Euro settantatremila/00).

La valutazione è riferita ai beni considerati come unico lotto; inoltre, nella stima non sono compresi gli arredi e il materiale mobile vario presente in occasione del sopralluogo.

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

L... scrivente CTU, tenuto conto dei parametri di valutazione precedentemente esposti, ritiene di stimare gli immobili in oggetto di cui al:

LOTTO UNICO

Immobili siti in Comune di Sale San Giovanni (CN), Via Pisterno n. 12, costituiti da:

- proprietà per la quota di 1/1 su un fabbricato abitativo definito al C.F. al foglio n. 6, particella n. 253, su un fabbricato accessorio adibito a magazzino definito al C.F. al foglio n. 8, particella n. 409, subalterno n. 1, e sui terreni definiti al C.F. al foglio n. 6, particelle nn. 253, 248, 249, 250 e al foglio n. 8, particelle nn. 409, 175, 176, 177;

TOTALE VALORE: € 73.000,00
(diconsi euro settantatremila/00)

La presente relazione si compone di 32 pagine dattiloscritte, inclusa la presente, oltre all'allegato riassuntivo A, e dei seguenti allegati:

ALLEGATO 1	ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE;
ALLEGATO 2	PLANIMETRIE CATASTALI;
ALLEGATO 3	VISURE CATASTALI;
ALLEGATO 4	COMUNICAZIONE COMUNE SU PRATICHE EDILIZIE;
ALLEGATO 5	CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO;
ALLEGATO 6	VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA CUNEO – ANNO 2024;
ALLEGATO 7	RILIEVO DELLE UNITA' IMMOBILIARI;
ALLEGATO 8	CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI;
ALLEGATO 9	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA N. 2025 101208 0001;
ALLEGATO 10	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PROT. N. 83 DEL 14/01/2025;
ALLEGATO 11	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La presente perizia è stata depositata in via telematica.

....., lunedì 27 gennaio 2025

.... C.T.U.

.....

...

J. ALLEGATO RIASSUNTIVO A

LOTTO UNICO

K1. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia, siti in Sale San Giovanni (CN), Via Pisterno n. 12 sono costituiti da un'abitazione, un magazzino, aree di sedime dei suddetti fabbricati, cortilive e/o pertinenziali e terreni.

Abitazione: fabbricato di forma rettangolare che si sviluppa su tre livelli, un piano seminterrato e due fuori terra, collegati da un vano scala centrale interno, accessibile direttamente da Via Pisterno, edificato prima del 01/09/1967; la struttura è costituita da murature portanti miste lapideo-laterizio, orizzontamenti costituiti in parte da solai in legno, in parte solai in acciaio-laterizio e in minima parte da voltine in laterizio, tetto con struttura lignea e manto di copertura in coppi in laterizio, lattonerie in lamiera d'acciaio non più completamente funzionali. Le facciate esterne del fabbricato risultano in parte intonacate e in parte a pietra e/o mattoni a vista.

Piano seminterrato: un vano scala centrale, un disimpegno, una cantina, cinque locali sgombero e un porticato esterno. Piano primo fuori terra: un vano scala centrale, un disimpegno, una cucina, un soggiorno, due camere, un ripostiglio, un locale sgombero, un wc/latrina esterno, un balcone, una terrazza e un ex fienile esterno. Piano secondo fuori terra: un vano scala centrale, un disimpegno, due camere, due locali sgomberi, un ripostiglio, tre locali sottotetto, un locale ex wc/latrina esterno, un balcone e una terrazza.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, eccetto alcuni locali accessori. La pavimentazione interna varia a seconda dei locali: mattonelle di cotto, mattonelle in graniglia, pietre grezze, battuto in cls, tavolato in legno, terreno. I serramenti esterni sono in legno, a vetro semplice, alcuni con oscuramenti lignei; gli infissi interni sono in legno. I balconi non sono pavimentati e hanno ringhiere metalliche; i terrazzi hanno pavimentazione in mattonelle di cotto e parapetti in legno degradati.

Dal punto di vista impiantistico l'abitazione dispone di una stufa a legna; ve ne sono altre non funzionanti. Per la produzione di acqua calda sanitaria non è presente alcun impianto. Gli scarichi sono ancora in cemento-amianto e non confluiscono in fogna. L'impianto elettrico pare rudimentale ed obsoleto. Non sono emerse dichiarazioni di conformità degli impianti.

Lo stato di conservazione risulta pessimo, manifesta numerosi degradi, alcuni problemi strutturali che ne compromettono la fruibilità di alcuni locali.

Magazzino: fabbricato di forma rettangolare, ubicato sul lato opposto di Via Pisterno, dirimpetto alla casa. La costruzione è caratterizzata da due livelli, un piano terreno e uno primo, non collegati tra loro; lo stabile risale a prima del 01/09/1967. Piano terreno: un magazzino; piano primo: un fienile. La struttura è costituita da

muratura portante lapidea, pilastri in mattoni pieni in laterizio, orizzontamenti laterocementizi, tetto con struttura lignea e manto di copertura in coppi in laterizio e lattonerie in lamiera d'acciaio incomplete. Il pavimento del magazzino è in parte in cls e in parte in terra; il fienile è caratterizzato da una pavimentazione costituita da una caldana in cls. I serramenti esterni, ove esistenti, sono in ferro. Le facciate esterne del fabbricato risultano per lo più con struttura a vista e in minima parte intonacate.

Lo stato di conservazione della costruzione non risulta ottimale.

Area di pertinenza dell'abitazione: libera e non pavimentata.

Area di sedime del magazzino: sedime del magazzino.

Terreni: adiacenti, contigui, prevalentemente boscati e non cintati.

Superficie commerciale complessiva: 273,60 m².

κ2. DATI CATASTALI

- Abitazione:

Comune censuario di Sale San Giovanni (H704)

Catasto Fabbricati: foglio n. 6, particella n. 253;

Categoria A/4, classe 2, consistenza 12 vani, Rendita 185,92 €;

Località Caretto, piano S1-T-1.

- Magazzino:

Comune censuario di Sale San Giovanni (H704)

Catasto Fabbricati: foglio n. 8, particella n. 409, subalterno n. 1;

Categoria C/2, classe U, consistenza 110 m², Rendita 48,29 €;

Via Pisterno n. 12, piano T-1.

- Area pertinenziale abitazione:

Comune censuario di Sale San Giovanni (H704)

Catasto Terreni: foglio n. 6, particella n. 253;

Categoria EU (ente urbano), consistenza 331 m², Rendita -;

Località Caretto;

(particella al C.T. corrispondente alla particella 253 del foglio 6 del C.F.).

- Area sedime magazzino:

Comune censuario di Sale San Giovanni (H704)

Catasto Terreni: foglio n. 8, particella n. 409;

Categoria EU (ente urbano), consistenza 78 m², Rendita -;

Via Pisterno, 12;

(particella al C.T. corrispondente alla particella 409, subalterno 1 del foglio 8 del C.F.).

- Terreno:

Comune censuario di Sale San Giovanni (H704)
Catasto Terreni: foglio n. 6, particella n. 248;
Categoria Incolto Produttivo, consistenza 1040 m²;
Rendita dominicale 0,32 €, Rendita agraria 0,11 €.

- Terreno:

Comune censuario di Sale San Giovanni (H704)
Catasto Terreni: foglio n. 6, particella n. 249;
Categoria Prato, consistenza 17055 m²;
Rendita dominicale 44,04 €, Rendita agraria 30,83 €.

- Terreno:

Comune censuario di Sale San Giovanni (H704)
Catasto Terreni: foglio n. 6, particella n. 250;
Categoria Bosco ceduo, consistenza 1004 m²;
Rendita dominicale 0,67 €, Rendita agraria 0,36 €.

- Terreno:

Comune censuario di Sale San Giovanni (H704)
Catasto Terreni: foglio n. 8, particella n. 175;
Categoria Seminativo Arborato, consistenza 2074 m²;
Rendita dominicale 6,43 €, Rendita agraria 5,89 €.

- Terreno:

Comune censuario di Sale San Giovanni (H704)
Catasto Terreni: foglio n. 8, particella n. 176;
Categoria Seminativo, consistenza 703 m²;
Rendita dominicale 2,18 €, Rendita agraria 2,00 €.

- Terreno:

Comune censuario di Sale San Giovanni (H704)
Catasto Terreni: foglio n. 8, particella n. 177;
Categoria Seminativo, consistenza 740 m²;
Rendita dominicale 2,29 €, Rendita agraria 2,10 €.

K3. COERENZE

Coerenze abitazione al foglio n. 6, particella n. 253 del C.F. del Comune di Sale San Giovanni: C.T., fg. 6, part. 253 – area pertinenziale (ente urbano) a sud; fg. 6, part. 249 ad ovest, nord ed est.

Coerenze magazzino al foglio n. 8, particella n. 409, subalterno 1 del C.F. del Comune di Sale San Giovanni: C.T., fg. 8, part. 175 a nord, sud, ovest ed est; strada comunale a nord-est.

Coerenze terreno al foglio n. 6, particella n. 253 del C.T. del Comune di Sale San Giovanni: C.F., fg. 6, part. 253 a nord; C.T., fg. 6, part. 249 a nord ed est; strada comunale ad ovest; C.T., fg. 8, part. 180 a sud.

Coerenze terreno al foglio n. 8, particella n. 409 del C.T. del Comune di Sale San Giovanni: C.T., fg. 8, part. 175 a nord, sud, ovest ed est; strada comunale a nord-est.

Coerenze terreno al foglio n. 6, particella n. 248 del C.T. del Comune di Sale San Giovanni: C.T., fg. 6, part. 249 a sud ed est; C.T., fg. 8, partt. 117 e 110 ad ovest; C.T., fg. 8, part. 98 a nord.

Coerenze terreno al foglio n. 6, particella n. 249 del C.T. del Comune di Sale San Giovanni: C.T., fg. 6, part. 245 a nord; C.T., fg. 6, partt. 247, 250 e 255 ad est; C.F., fg. 6, part. 253 a sud; C.T., fg. 6, part. 253 a sud; strada comunale a sud; C.T., fg. 8, partt. 210 e 180 a sud; strada comunale ad ovest; C.T., fg. 6, partt. 251 e 248 ad ovest; C.T., fg. 8, partt. 138, 129, 117 e 98 ad ovest.

Coerenze terreno al foglio n. 6, particella n. 250 del C.T. del Comune di Sale San Giovanni: C.T., fg. 6, part. 247 a nord; C.T., fg. 6, part. 249 a nord ed ovest; C.T., fg. 6, part. 255 a sud; C.T., fg. 9, part. 682 ad est.

Coerenze terreno al foglio n. 8, particella n. 175 del C.T. del Comune di Sale San Giovanni: C.T., fg. 8, partt. 523 e 526 a nord; strada comunale a nord; C.F., fg. 8, part. 409, sub. 1 ad est; C.T., fg. 8, part. 409 ad est; strada comunale ad est; C.T., fg. 8, part. 176 a sud-est; C.T., fg. 8, part. 177 a sud; C.T., fg. 8, part. 170 ad ovest.

Coerenze terreno al foglio n. 8, particella n. 176 del C.T. del Comune di Sale San Giovanni: C.T., fg. 8, part. 175 a nord ed ovest; strada comunale ad est e sud; C.T., fg. 8, part. 177 ad ovest.

Coerenze terreno al foglio n. 8, particella n. 177 del C.T. del Comune di Sale San Giovanni: C.T., fg. 8, part. 175 a nord; C.T., fg. 8, part. 176 ad est; strada comunale a sud; C.T., fg. 8, part. 170 ad ovest.

K4. PERTINENZA

Il lotto è costituito dalla piena proprietà (quota di 1/1) [1/2],
1/2].

Dall'atto di compravendita del 12/02/2014, Notaio di,
Rep. n. 10479/8616, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in
data 19/02/2014 al registro generale n. 945 e al registro particolare n. 782, si evince che

“il complesso immobiliare viene trasferito a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, come posseduto dalla parte venditrice e ben noto alla parte acquirente”.

K5. COMPROPRIETARI

Comproprietari degli immobili oggetto di pignoramento risult.... .. esecutat...:
....., per la quota di 1/2 e
....., per la quota di 1/2.

K6. PROVENIENZA

Atto di compravendita in data 12/02/2014, Notaio di, numero di repertorio 10479/8616, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 19/02/2014 al n. 945 del registro generale e al n. 782 del registro particolare.

K7. SITUAZIONE URBANISTICA

Non sono emerse pratiche relative agli immobili oggetto del pignoramento.

Non è stato reperito alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Gli immobili in oggetto presentano alcune difformità rispetto agli stati risultanti a catasto al 2001 (abitazione) e al 2011 (magazzino), (unici presenti, non essendo emerse pratiche edilizie, trattandosi di immobili ante 1967) come di seguito riassumibili:

- a) presenza, in adiacenza dell'abitazione, di un rudere di esigue dimensioni (4,76x3,98 m) con tetto crollato, non trattasi di vano definito e quindi dovrà essere oggetto di demolizione;
- b) al piano secondo fuori terra dell'abitazione il locale catastalmente individuato come wc esterno esiste, ma è privo di wc, risultando un locale vuoto;
- c) al piano terreno del fabbricato accessorio una porta sul lato adiacente alla strada risulta essere diventata una finestra.

K8. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano in proprietà de... part... esecutat... per la quota di 1/1, secondo la seguente divisione:

-: proprietà per la quota di 1/2;
-: proprietà per la quota di 1/2.

Allo stato attuale l'abitazione in oggetto risulta occupata da... .., ivi residente; in data 23/01/2025 presenta richiesta di residenza presso l'abitazione in oggetto (il procedimento dovrà terminare entro trenta giorni).

Allo stato attuale sull'abitazione (fg. 6, part. 253 del C.F.) risulta un contratto di comodato gratuito, registrato all'Agenzia delle Entrate, sede di Mondovì, al n. 492, serie 3X, il 12/07/2024, a favore de..... Per gli altri immobili non sussistono contratti.

K9. VALORE DI STIMA

Il valore dei beni immobiliari oggetto di pignoramento, considerato a corpo, decurtato delle spese necessarie per le demolizioni necessarie, ammonta ad € 73.000,00 (diconsi Euro settantatremila/00).