

*STUDIO TECNICO
FRANDINO Geom. Marco Angelo*

***PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI
DA SOVRAINDEBITAMENTO***

Gestore della Procedura, [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA.

Il sottoscritto FRANDINO Geometra Marco, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al numero [REDACTED] è stato incaricato dal Gestore della Crisi, Dott. [REDACTED] di redigere una relazione descrittiva ed estimativa del patrimonio immobiliare dei sigg.:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lo scrivente ha accettato l'incarico ed ha proceduto agli accertamenti necessari sugli immobili in proprietà degli istanti, con sopralluoghi, rilievi planimetrici e fotografici, acquisendo la documentazione necessaria alle verifiche in merito alla situazione edilizia, urbanistica e catastale.

Esperiti tutti gli accertamenti ed i controlli utili e necessari, con la presente espone e relaziona quanto segue.

**Beni immobili in Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN)
Via Cave n. 175**

Proprietà: [REDACTED]

LOTTO SECONDO

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

. A .

Intera piena proprietà in capo a [REDACTED]

[REDACTED] ed [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] di un edificio di abitazione bifamiliare, a destinazione agricola, situato in zona periferica del Comune di Bagnolo Piemonte (CN), con accesso dal n.c. 175 di Via Cave, insistente sull'area individuata in Catasto Terreni al Foglio 32 particella 809, ente urbano della superficie catastale di are 5.90.

Gli immobili non sono al momento dotati di Attestati di Certificazione Energetica. Vengono di seguito descritti e valutati in un unico lotto in quanto, per le loro caratteristiche e consistenza non emerge la convenienza economica di proporre una vendita frazionata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

La proprietà in oggetto è costituita da un complesso di edifici a destinazione agricola, insistenti su area definita dal vigente P.R.G.C. come “Area Agricola E”, ricompresa all’interno della perimetrazione del centro abitato del comune di Bagnolo Piemonte, costituiti da:

. A .

fabbricato di abitazione a due piani fuori terra, oltre a seminterrato e sottotetto, edificato negli anni dal 1977 al 1982, avente struttura in cemento armato, murature in laterizio intonacate, copertura a falde inclinate con manto in tegole. I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera, quelli interni in legno tamburato e vetri semplici. Pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica. Impianti tecnologici nella norma, datati ma funzionali. Comprende:

- a. al piano interrato (o seminterrato), autorimessa, cantina, due locali di deposito, centrale termica con antilocale, della superficie commerciale complessiva di circa **138 metri quadrati**, arrotondati per difetto;
- b. alloggio al piano terreno (o rialzato, primo fuori terra) di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e tre balconi, della superficie commerciale complessiva di circa **140 metri quadrati**, arrotondati per difetto;
- c. altro alloggio al piano primo (secondo fuori terra) di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e tre balconi, della superficie commerciale complessiva di circa **140 metri quadrati**, arrotondati per difetto;
- d. al piano sottotetto mansardato, ingresso, camera, bagno, due locali deposito ed un balcone, della superficie commerciale complessiva di circa **75 metri quadrati**, arrotondati per difetto.

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili ad uso abitazione, sono censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) al foglio 32, particelle**

- **809, subalterno 2**, Via Cave n. 175, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5 con superficie catastale totale di 127 mq (mq 118 escluse aree scoperte), rendita catastale di Euro 199,87;

- **809, subalterno 3**, Via Cave n. 175, piani S1-1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6 con superficie catastale totale di 204 mq (mq 195 escluse aree scoperte), rendita catastale di Euro 266,49;

- **809, subalterno 4**, Via Cave n. 175, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 38 con superficie catastale totale di 45 mq, rendita catastale di Euro 37,29;

per complessivi vani 10,5 , metri quadrati 38 e rendita di Euro 503,65 con la seguente intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per ½ e [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per ½.

Coerenze: elencate da nord in senso orario con riferimento alla mappa censuaria, particelle 795, 766, restante proprietà di [REDACTED] in mappa particella 808, particella 852, salvo altre.

4. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E STATO DI POSSESSO

L'intera piena proprietà spettante a [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili in Catasto Fabbricati al Foglio 32, particella 809 sub. 2, 3 e 4 è pervenuta per acquisto dell'area di terreno, in comunione legale dei beni, da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Barge del 21.04.1977, repertorio 3846/1873, registrato a Saluzzo il 09.05.1977 al n. 1213, vol. 207 e per successiva edificazione, in forza di un provvedimento autorizzativo comunale intestato al venditore.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti, di cui al D.P.R. numero 131 del 26.04.1986 e successive modifiche ed integrazioni.

5. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Lo scrivente ha accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo Piemonte, che il complesso dei fabbricati risulta ubicato in una zona definita dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale quale "Area Agricola E", ricompresa all'interno della perimetrazione del centro abitato del comune stesso.

Il fabbricato di abitazione, al Catasto Fabbricati al Foglio 32, particella 809, subalterni 2, 3 e 4, è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 863/1977 rilasciata a [REDACTED] precedente proprietario del terreno, in data 24.01.1977, per la costruzione di "casa rurale di civile abitazione". Con successiva Concessione Edilizia in Variante e voltura, della Licenza di Costruzione n. 863 del 24.01.1977, rilasciata ad [REDACTED] in data 16.12.1982.

Dagli accertamenti eseguiti e dal confronto tra lo stato attuale degli immobili ed i provvedimenti edilizi rilasciati, risultano le seguenti difformità:

A. sul fabbricato ad uso abitativo:

- al piano seminterrato, alcune modifiche interne al vano centrale termica ed alla finestra; realizzazione di una finestra al locale cantina, non indicata in progetto;
- al piano terreno (o rialzato), cambio di destinazione d'uso da magazzino agricolo ad alloggio di abitazione, con realizzazione di tramezzi interni e modifiche pro-

spettiche nella realizzazione di due balconi e della posizione dei due pilastri di sostegno della pensilina di ingresso;

- al piano primo, lievi variazioni interne e riduzione delle dimensioni di uno dei tre balconi;

- al piano sottotetto, realizzazione di una partizione interna, con tramezzi in muratura intonacata, a formare un ingresso, bagno, camera e due locali di deposito.

Le opere abusive sono state compiute su un fabbricato destinato ad unica abitazione rurale, indicata al piano primo dell'edificio, con gli altri livelli destinati a locali pertinenziali all'attività agricola, quali deposito attrezzi, locale di sgombero, cantina e locale caldaia al piano seminterrato; magazzino al piano rialzato e sottotetto destinato a mero volume tecnico. Si ritiene che la situazione del fabbricato possa essere regolarizzata con una pratica di accertamento di conformità in quanto la costruzione è stata realizzata e dichiarata abitabile in tempi precedenti all'entrata in vigore della normativa di vincolo paesaggistico.

Sarà a carico dell'acquirente verificare, anche in merito all'eventuale possesso di requisiti di imprenditore agricolo, con l'Ufficio Tecnico comunale sulle possibilità e modalità operative di procedere alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei fabbricati.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile risulta gravato dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- trascrizioni di pregiudizio:

- a. Pignoramento Immobiliare notificato dall'U.N.E.P. (Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti) del Tribunale di Cuneo in data 24.03.2022, Repertorio n.

1002, a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Saluzzo il 26.04.2022 ai numeri 3184/2454;

- iscrizioni ipotecarie:

- a. Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] in forza di Atto di Mutuo a rogito del Notaio [REDACTED]
[REDACTED] di Barge del 03.11.2004, repertorio 31544, per capitali Euro 400.000,00, iscritta a Saluzzo il 05.11.2004 ai numeri 8208/1334, per complessivi Euro 800.000,00. Colpiva vari immobili non più attualmente in proprietà e la particella 794 (già 639) del foglio 32 di Bagnolo Piemonte, di cui al presente lotto;
- b. Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] in forza di Atto di Mutuo a rogito del Notaio [REDACTED]
[REDACTED] di Torino del 21.08.2007, repertorio 306197/35309, per capitali Euro 1.000.000,00, iscritta a Saluzzo il 04.09.2007 ai numeri 7345/1344, per complessivi Euro 2.000.000,00. Colpiva vari immobili non più attualmente in proprietà e la particella 794 (già 700, 702 e 738) del foglio 32 di Bagnolo Piemonte, di cui al presente lotto;
- c. Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] in
forza di Atto di Mutuo a rogito del Notaio [REDACTED] di Torino
del 03.02.2009, repertorio 309333/36880, per capitali Euro 350.000,00, iscritta a Saluzzo il 16.02.2009 ai numeri 1084/133, per complessivi Euro 700.000,00. L'ipoteca è stata annotata di restrizione in data 03.10.2018, n. 755/6709, per immobili ora non più in proprietà. Colpisce ancora gli immobili di cui al presente lotto;

d. Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cuneo, in data 04.10.2020, repertorio n. 2704/1, per capitali Euro 124.861,81, iscritta a Saluzzo il 30.10.2020 ai numeri 6544/746, per complessivi Euro 120.000,00. Colpisce l'intero patrimonio degli istanti.

- vincoli di destinazione agricola:

- a. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] di Barge del 16.07.1997, repertorio 23506, di costituzione di vincolo di destinazione all'uso agricolo del fabbricato in Bagnolo Piemonte, individuato al Catasto Terreni al Foglio 32, particella 77 (magazzino individuato ora al Foglio 32, n. 808 sub. 2), in favore del Comune di Bagnolo Piemonte, contro [REDACTED] trascritta a Saluzzo il 18.07.1997 ai numeri 4284/3430;
- b. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] di Barge del 22.10.1999, repertorio 25863, di costituzione di vincolo di cubatura per la superficie dei terreni indicati, in particolare al foglio 32, particelle 71, 74 e 75, oltre ad altri terreni, in favore del Comune di Bagnolo Piemonte, contro [REDACTED] trascritta a Saluzzo il 29.10.1999 ai numeri 6813/5032;
- c. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] di Barge del 17.09.2004, repertorio 31366, di costituzione di vincolo di destinazione all'uso agricolo del fabbricato in Bagnolo Piemonte, individuato al Catasto Terreni al Foglio 32, particella 77 (tettoia individuata ora al Foglio 32, n. 808 sub. 3), in favore del Comune di Bagnolo Piemonte, contro [REDACTED] trascritta a Saluzzo il 01.10.2004 ai numeri 7212/5319.

7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo scrivente, eseguiti gli opportuni accertamenti ed assunte informazioni in loco in ordine all'andamento del mercato immobiliare, considerate le caratteristiche degli immobili, ritiene di esprimere il suo giudizio di stima sul più probabile valore di mercato della proprietà in oggetto, utilizzando il metodo di stima comparativo, con la ricerca dei valori di beni consimili e comparabili, esposti dal-

la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel territorio comunale e relativi all'anno 2022, primo semestre. I fabbricati hanno normali caratteristiche tipiche della zona, in buono stato di manutenzione generale, ma in una pesante situazione di difformità urbanistica ed edilizia, come sopra espressamente ed analiticamente riportato.

L'attribuzione del più probabile valore di mercato della proprietà, avviene sulla base delle seguenti ipotesi estimative:

- il prezzo di vendita di abitazioni civili, in fascia extraurbana, in zona agricola del territorio comunale, in normale stato conservativo, si attesta, nel corso dell'anno 2022, su valori compresi fra un minimo di €. 750,00/mq ed un massimo di €. 1.100,00/mq (con valore medio pari ad Euro 925,00/mq);

- il prezzo di vendita di capannoni tipici, in normale stato conservativo, si attesta, nel corso dell'anno 2022, su valori compresi fra un minimo di €. 335,00/mq ed un massimo di €. 475,00/mq (con valore medio pari ad Euro 405,00/mq);

(fonte banca dati O.M.I. - AdE, primo semestre 2022).

Nella fattispecie, considerata la situazione di difformità edilizia degli immobili, si ritiene ragionevole e prudentiale applicare un valore di stima pari ai valori medi OMI, ridotti del 50%, per il fabbricato abitativo, mentre per il magazzino agricolo, in considerazione della sua sfavorevole ubicazione, difficoltà di accesso e di difficile gestione autonoma rispetto alla restante proprietà, verrà attribuito il valore minimo OMI, con le seguenti valutazioni:

- superficie commerciale dei due alloggi (piani T. e 1°):

mq 140,00 x 2 x Euro 925,00/mq x 0,50 =

- superficie commerciale dei locali accessori al piano seminterrato:

mq 138,00 x 50% x Euro 925,00/mq x 0,50 =

TOTALE:

a dedurre:

- oneri per ulteriori vizi, non garantiti, pari al 15% circa del valore stimato e come sopra riportato: (-) [REDACTED]
- e così per totali: [REDACTED]
- valore arrotondabile per difetto ad [REDACTED]
- [REDACTED]

di valore imponibile, che rappresenta il più probabile valore di mercato attuale dell'intera piena proprietà degli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, comprensivo dell'incidenza delle aree sulle quali insistono.

Si precisa che detto valore di stima è costituito da:

- Proprietà di [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½, per un valore di Euro [REDACTED]
 - Proprietà di [REDACTED] per intero, per un valore di Euro [REDACTED]
- che sommano a complessivi [REDACTED]

*** * ***

Quanto sopra riferisce lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto.

Revello, lì 9 Marzo 2023.

Allegati:

- rilievi planimetrici dello stato di fatto attuale dei fabbricati;
- documentazione fotografica;
- documenti catastali;
- documenti comunali;
- visure ipotecarie e catastali.

Il Tecnico:

geom. Marco FRANDINO

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lovera Massimo Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2021, 53/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

INCARICO

All'udienza del 23/11/2021, il sottoscritto Geom. Lovera Massimo Giuseppe, con studio in [REDACTED]
[REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568
c.p.c. e in data 25/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s2. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita.

DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA.

- Le descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1.

---0---

LOTTO4. DESCRIZIONE DELLE U.I. COSTITUENTI INTERO DI IMMOBILI IN VENDITA DEL LOTTO N. 4.

- Il lotto 4 è costituito da fabbricati di intera consistenza e di terreni, l'insieme del complesso immobiliare è in unico corpo. Distanza circa 1,5 Km. dal centro urbano di Bagnolo P.te.

- L'immobile di intera consistenza e libero su quattro lati, f. 32 p. 809 tutti i subalterni, è un fabbricato di abitazione rurale con annesso magazzino. Di fatto e sul posto è stato osservato che il magazzino al piano rialzato, o piano terreno come censito agli atti catastali, è piuttosto un alloggio speculare a quello del piano

primo, è realizzato illecito nella disposizione interna e di destinazione d'uso. Così come il piano secondo sottotetto il quale, in luogo di spazio tecnico a cellura come rappresentato sul progetto, al sopralluogo è stato osservato tramezzato e rifinito ad ottenere dei locali di tipo accessori. Dettagli al capitolo di regolarità edilizia.

- Ognuno degli alloggi speculari, al p.t. e p.1, sono collegati da un vano scala comune e così composti: quattro vani abitabili di cui uno a cucina, un w.c.-bagno, distinti balconi su tre lati. L'ingresso è diretto ad uno dei vani a soggiorno.

- Al piano interrato è una sola autorimessa e altri locali accessori: cantina, sgombero, cantina, centrale termica.

- Il fabbricato nel complesso è di gradevole presenza e in buono stato conservativo sia all'esterno che all'interno.

- Altri fabbricati in c.a. prefabbricati costruiti contigui e di filata, nel loro insieme liberi su quattro lati, appaiono un magazzino agricolo e una tettoia agricola aperta. A catasto f. 32 p. 808 s. 2 e s. 3. Gli immobili osservano tipici capannoni prefabbricati, non sono tinteggiati, e non possiedono opere di finiture di particolari rilievi.

---o---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s3. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita.

- Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

---o---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s4. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita.

- Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

---o---

- Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBIcato A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- La completezza documentazione ex art. 567 è congiunta l'intero fabbricato fgl. 32, part. 809, sub. 1 (b.c.n.c.), sub. 2, sub. 3, sub. 4, del lotto 4. Tuttavia riferisce di riflesso anche alla part. 808, fgl. 32, di intera consistenza, per il motivo che entrambe le part. 809 e 808 derivano da un frazionamento al c.t. della ex part. 77, come è sottostante a dettagli.
- Nel fascicolo del procedimento è l'atto di segnalazioni del C.T.U. del 25/07/2022 ad oggetto, tra le altre,

relazione notarile parzialmente inidonea, busta n. 114925716 con evento in data stessa. Tuttavia, la nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili è corretta. Sottostante è riportato il testo delle parti interessanti delle predette segnalazioni in atti di causa.

- Vista e letta la relazione notarile in atti del Notaio ██████████ di Villa Carcina (BS) recante data 27 Maggio 2022 e compendiate gli immobili pignorati nel procedimento di esecuzione immobiliare N. 53/2022, lo scrivente c.t.u. osserva delle genericità di provenienza ventennale ad una serie di immobili.

- Le u.i. del c.f. in elenco nella relazione notarile alla lettera B), provenienti da part. 453 del c.t., quest'ultima è stata oggetto di vendita con atto notarile pubblico nell'anno 1977. Nella relazione notarile al capitolo di "provenienza nel ventennio" non è descritto questo evento, come sottostante è a migliori dettagli.

- Nella descrizione degli immobili di cui alla lettera B), alle u.i. che nel complesso costituiscono intero fabbricato e precisamente agli immobili censiti al catasto dei fabbricati in Bagnolo Piemonte al fgl. 32, part. 809/1 (b.c.n.c.), 809/2, 809/3, 809/4, è di seguito scritto nella relazione notarile, correttamente, che la correlata al c.t. era la part. 453 di Ha. 00.05.90, e che a sua volta è risultante in forza di frazionamento registrato in data 21 Aprile 1977 al n. 69880 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 77, di Ha. 00.25.13, del medesimo foglio 32 di catasto terreni.

- Al capitolo di "provenienza nel ventennio" non è osservato scritto il rapporto degli immobili di cui alla lettera B); meglio detto il rapporto è incompleto.

- Nella "provenienza del ventennio", al primo comma, è citata la provenienza della part. 77, tuttavia è stato accertato dall'esponente c.t.u. che l'immobile ex part. 453 del c.t., ad oggi part. 809 del c.f., è soggetta di ulteriori sviluppi nella provenienza di possesso ultraventennale, come si vedrà in seguito.

- Al capitolo "osservazioni", al secondo comma, è scritto, testuale: "- non vi è perfetta corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze, essendosi talvolta proceduto alla fusione catastale di immobili intestati alla sola signora ██████████ con immobili intestati anche al signor ██████████ Il Notaio però non dettaglia con numerazioni gli immobili ai quali fa riferimento.

- Approfonditi accertamenti dello scrivente C.T.U. considerano che la part. 453 è stata oggetto di vendita nell'anno 1977 come sottostante è specificato; fatti che generano l'anomalia nella relazione notarile.

- E' da dire che, la visura storica al c.t. della part. 809 con qualità Ente Urbano (Doc.1), appare disordinata nei passaggi pregressi delle intestazioni, tuttavia in essa è segnalato l'atto di vendita del 1977 e che la particella ex 453 è stata trasferita al c.f. con nuovo numero part. 809 e correttamente intestata agli aventi diritto i soggetti ██████████ E' precisato, quindi, che al catasto dei fabbricati l'intestazione è corretta e che è al c.f. il riferimento attuale degli immobili.

- Nell'anno 1977 la part. 77, ad origine dell'impianto catastale, di Ha 00.25.13 è stata frazionata e sono state costituite le derivate a) e b) di rispettiva numerazione definitiva: part. 77 (numero riconfermato dal catasto) di Ha. 00.19.23, e la part. 453 di Ha. 00.05.90.

- La part. 453 è stata oggetto di vendita in Barge (CN) e in data 21 Aprile 1977, Rogito Notaio ██████████ rep. 3846, racc. 1873, registrato a Saluzzo (CN) il 09 Maggio 1977 al n. 1213 vol. 207. I soggetti acquirenti sono ██████████ in regime patrimoniale di comunione legale tra coniugi. (Doc.2). E' questo atto notarile e le sue trascrizioni che sono da integrare nella relazione notarile.

- La part. 453 è stata edificata, al c.t. assume qualità di ente urbano con nuova numerazione part. 809 ed è trasferita al c.f. costituendo appunto le u.i. 809, sub. 1, 2, 3 e 4, dunque l'intestazione in atti del catasto è corretta in capo ai soggetti ██████████

- Ad oggi l'intestazione è invariata ed il predetto atto notarile è quello di provenienza delle u.i. tutte elencate con part. 809.

- A maggiori precisazioni, la part. 77, derivata con riconfermato numero mappale dal catasto e dal predetto frazionamento del 1977, anch'essa edificata, assume qualità di ente urbano con nuova numerazione 808 al c.t. e trasferita al c.f. costituendo le u.i. 808, sub. 1, 2, 3 e 4. Immobili anch'essi pignorati e che sono descritti correttamente nella relazione notarile alla lettera E); corretta anche la provenienza del possesso ultraventennale; questi immobili si, provengono solamente dalla part. 77 frazionata, appunto numero mappale riconfermato part. 77 di Ha. 00.19.23, ad origine prima del frazionamento era numero stesso di Ha. 00.25.13.

- La nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili è corretta.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

TITOLARITÀ

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

- Titolarità dell'immobile congiunta dei Beni n. 13, 14, 15, del lotto 4.

- I soggetti esecutati hanno contratto matrimonio in Bagnolo Piemonte (CN) il 06/11/1976 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Il regime di comunione legale è stato sciolto dai coniugi e assoggettato al regime di separazione dei beni con atto in data 19/02/2003 a rogito notaio [REDACTED] con sede in Barge (CN). Fonte da annotazione dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Bagnolo Piemonte, anno 1976, numero 31, parte II, serie A. I dati anagrafici e di residenza dei soggetti esecutati in Comune sono come in atti giudiziari. Ad istanza di accertamento scritta è ottenuta risposta dell'ufficio Anagrafe e Stato Civile di Bagnolo P.te in data 31/12/2021 prot.n. 18801.

---0---

- Il complesso immobiliare compreso nel lotto 4, in dettaglio il fabbricato in via Cave n. 175 di part. 809 intera del c.f., deriva da ex part. 453 del c.t. che è stata trasferita al c.f. assumendo, appunto, numero part. 809, e diviso in subalterni.

- La provenienza dell'immobile è fgl. 32, part. 453 del c.t. è stata acquistata nell'anno 1977 dai soggetti esecutati come sottostante è specificato.

- Il terreno fgl. 32, part. 453 del c.t. è stato acquistato di intera consistenza dai soggetti esecutati [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale tra coniugi, con atto notarile in Barge (CN) e in data 21/04/1977, rogito notaio [REDACTED] rep.3846/1873. Ulteriori dettagli al capitolo di provenienza ventennale.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Congiunta stessa dei Beni n. 13, 14, 15, del lotto 4. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 13, lotto 4.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Congiunta stessa dei Beni n. 13, 14, 15, del lotto 4. Rimanda al capitolo di titolarità dell'immobile e diritti posti in vendita del Bene n. 13, lotto 4.

CONFINI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Confini. Descrizione congiunta in uno di Beni da n. 13 a n. 21, del lotto 4.

- Lotto4. Immobili in via Cave 175. Casa di abitazione rurale. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809, s.4. Fabbricati strumentali di azienda. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75.

Il lotto in vendita in unico corpo e che è costituito da tutte le u.i. al c.f. delle part. 808 e 809 e dei terreni del c.t. di part. 71,74,75, globali del fgl. 32, confina: a nord-ovest con part. 590, part. 794, part. 81, part. 80, part. 99, part. 815, part. 813, è precisato che confina anche con la part. 795 che è strada privata in partita 2 catastale e che l'intestazione è in capo al soggetto esecutato maschio [REDACTED] a nord-est con part. 766 e part. 638 e part. 640; a sud-est con part. 290, sedime di torrente demaniale e part. 72; a sud-ovest con sedime demaniale di torrente, part. 82, part. 813, part. 811 e part. 852.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13.

CONSISTENZA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Alloggio	0,00 mq	119,00 mq	0,50	59,50 mq	0,00 m	T

Balconi/Terrazzi	0,00 mq	33,15 mq	0,33	10,94 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				70,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,44 mq		

- Il Bene n. 13, appartamento. Agli ordini urbanistici l'u.i. è denunciata in Comune come magazzino, per questi motivi è applicata la riduzione di un mezzo (1/2) del prezzo unitario di vendita, come nella stima.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Accessori	0,00 mq	83,95 mq	0,50	41,98 mq	0,00 m	S1
Alloggio	0,00 mq	119,00 mq	1,00	119,00 mq	0,00 m	1
Balconi/Terrazzi	0,00 mq	33,15 mq	0,33	10,94 mq	0,00 m	1
Spazio sottotetto	0,00 mq	127,45 mq	0,33	42,06 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				213,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				213,98 mq		

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	0,00 mq	45,00 mq	0,50	22,50 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/1977 al 16/04/2010	[REDACTED] proprietà per 1/2. [REDACTED] proprietà per 1/2.	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 453 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.05.90 Reddito dominicale € 0,61

- La descrizione di cronistoria catastale del c.t. è stessa e congiunta dei Beni n. 13, 14, 15, del lotto 4. Rimanda scritta nel capitolo stesso di cronistoria catastale del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/2010 al 18/07/2022	[REDACTED] proprietà per 1/2. [REDACTED] proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 809, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 38 Superficie catastale 45 mq Rendita € 37,29 Piano S1.

- La descrizione di cronistoria catastale del c.t. è stessa e congiunta dei Beni n. 13, 14, 15, del lotto 4. Rimanda scritta nel capitolo stesso di cronistoria catastale del Bene n. 13.

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	809	2		A2	1	4,5	127 mq	199,87 €	T.	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
32	809				Ente Urbano		00.05.90 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

- Della mancata corrispondenza catastale è rimandata a lettura del capitolo di regolarità edilizia, sub-titolo "Situazione di regolarità edilizia a immobile di fgl. 32 part. 809 intero". Tuttavia è preavvisato brevemente quanto in appresso.

- Agli atti del Comune, o meglio detto nel progetto depositato e approvato, il piano rialzato/terreno è denunciato come un unico locale e con destinazione d'uso a magazzino. Diversamente, al catasto è stato denunciato a destinazione di alloggio e, sulla planimetria catastale sono grafiche interne a disposizioni di vani che, al sopralluogo, in luogo di magazzino è piuttosto osservato con delle tramezzature interne un alloggio del tutto simile a quello del piano primo, quest'ultimo si è stato concesso dal Comune ad edificarsi come abitazione rurale.

- A maggiori dettagli è necessario avanzare a lettura del capitolo di regolarità edilizia. Tuttavia. In questa sede di consulenza l'esponente c.t.u. non ritiene opportuno eseguire delle variazioni catastali a questo fabbricato. Visto e considerato che agli ordini urbanistici l'u.i. del piano rialzato/terreno è denunciato un magazzino, per questi motivi non è ritenuto opportuno corredare l'u.i. dell'a.p.e. (attestato di prestazione energetica); è invece redatta e allegata per questa consulenza l'a.p.e. dell'alloggio del piano primo, appunto per il motivo che è alloggio anche agli ordini urbanistici in Comune. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	809	3		A2	1	6		266,49 €	S1-1-2.	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
32	809				Ente Urbano		00.05.90 mq				

Corrispondenza catastale

- Della mancata corrispondenza catastale è rimandata a lettura del capitolo di regolarità edilizia, sub-titolo "Situazione di regolarità edilizia a immobile di fgl. 32 part. 809 intero". Tuttavia è preavvisato brevemente quanto in appresso.

- Al piano primo sono riscontrate modeste difformità, particolarmente un tremezzo a dividere il locale a soggiorno da quello della cucina non è in posizione stessa tra la planimetria e lo stato di fatto. Al piano

secondo/sottotetto sono osservate sul posto delle tramezzature, illegittimamente realizzate, che non sono rappresentate sulla planimetria catastale.

- A maggiori dettagli è necessario avanzare a lettura del capitolo di regolarità edilizia. Tuttavia. In questa sede di consulenza l'esponente c.t.u. non ritiene opportuno eseguire delle variazioni catastali a questo fabbricato. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	809	4		C6	1	38	45 mq	37,29 €	S1.	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
32	809				Ente Urbano		00.05.90 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Precisazioni. Congiunta dei Beni da n. 13 a n. 21, del lotto 4.
- Lotto4. Immobili in via Cave 175. Casa di abitazione rurale. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809, s.4. Fabbricati strumentali di azienda. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75.
- Il lotto in vendita è in unico corpo ed è costituito da tutte le u.i. al c.f. delle part. 808 e 809 e dei terreni del c.t. di part. 71,74,75, globali del fgl. 32.
- E' da segnalare che entro la part. 808 è presente un pozzo ad uso domestico non potabile. E' precisato che allo stadio del sopralluogo non è stato ispezionato, sarà cura e spese dell'aggiudicatario all'asta provvedere a verifiche di sicurezza. Il pozzo è stato denunciato della sua realizzazione in via Cave 175, fgl. 32 part. 77 (ad oggi part. 808) agli atti comunali con D.I.A. (denuncia di inizio attività) n. 61/05, prot.n. 8111 del 18/05/2005.

- E' precisato che, le particelle 795 e 594 del fgl. 32 non sono pignorate e risultano di proprietà per l'intero al soggetto esecutato maschio [REDACTED]. In qualsiasi caso sono dovuti dettagli come in appresso.
- L'immissione del possesso al soggetto esecutato maschio, delle part. 795 e 594 del fgl. 32, è avvenuto con atto di compravendita, a rogito notaio [REDACTED] in Torino (TO) e in data 19/01/2007, rep. 304578, racc. 34562, registrato a Torino in data 01/02/2007 al n. 1155, vol. 1T.
- Della part. 594 è precisato che, nel predetto atto, è compravenduta a favore del soggetto esecutato maschio per l'intera proprietà, al fgl. 32, mappale 594, prato irriguo arborato di classe 3, di are 1 (uno) e centiare 06 (zerosei), RD. Euro 0,03, RA, Euro 0,02; in realtà la superficie è solo di centiare 06 (zerosei) come in atti catastali, in atto è un evidente refuso che è dedotto dal censo, per il motivo che gli importi di RD e RA sono attribuiti a superficie di sei metri quadri e non a estensione superiore, comprovato appunto dal censo del catasto e dalla mappa.
- La part. 594, fgl. 32, non pignorata, è intestata e di proprietà per l'intero al soggetto esecutato maschio [REDACTED]. In atti catastali è di qualità prato irriguo e di estensione ha. 00.00.06. La predetta superficie sul posto apparentemente è ricompresa nella strada asfaltata che conduce agli immobili del lotto 4 e che è a servizio e utilizzata anche da terzi. E' precisato che, subito prima è stato scritto che "la predetta superficie sul posto apparentemente è ricompresa nella strada asfaltata" per il motivo che la part. 594 non è stata oggetto di misure di riconfinazione.
- Della part. 795 è precisato che, nel predetto atto, è compravenduta a favore del soggetto esecutato maschio per l'intera proprietà, al fgl. 32, mappale 662, prato irriguo di classe 2, Ha. 00.05.71. Solamente in seguito l'acquisto, e con tipo mappale del 15/04/2009 prot.n. CN0117902 in atti catastali in data stessa, è fgl. 32, part. 795, qualità strada privata, Ha. 00.02.43, ed è stata al c.t. iscritta a partita 2, accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani.
- La part. 795, fgl. 32, in atti catastali al c.t. possiede qualità di strada privata ed è censita a partita 2, accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani, quindi senza intestazione e non pignorata. Una parte della sua superficie è adibita a strada asfaltata e utilizzata al transito pedonale e carraio anche da terzi; altra superficie di part. 795 è posta entro i limiti della recinzione costituita da muricci in c.a. con in breccia i cancelli pedonali e carrai che concedono accesso all'intero fabbricato di part. 809. Il transito su part. 795, allo stato di fatto e come riscontrato al sopralluogo, è indispensabile per accedere alla rampa che concede accesso all'autorimessa interrata che è ricompresa nel fabbricato di part. 809. Il progetto per la realizzazione di un tratto di recinzione intestata ad entrambi i soggetti esecutati è in atti del Comune con concessione edilizia n. 235/2001 del 21/03/2002 ed autorizzazione legge 20/89 n. 236/2001 del 28/11/2001. E' precisato che, da quanto rappresentato sulle tavole tecniche allegate al predetto titolo alla costruzione del tratto di recinzione e da quanto realizzato sul posto al sopralluogo sono riscontrate alcune modeste difformità.
- E' precisato che, le part. 71, 74, 75 del fgl. 32 sono state vincolate di inedificabilità a favore del Comune di Bagnolo Piemonte, sulla base dei disposti della L.R. 56/1977 e 06/12/1984 n. 61 e s.m.i., per il rilascio della Concessione Edilizia n. 99/0147 del 20/12/1999 intestata al soggetto esecutato femmina [REDACTED] per la realizzazione di casa rurale con annesso magazzino agricolo di cui al Lotto2, edificato sulle ex part. 136 e 296 del fgl. 31; rogito notaio [REDACTED] in Barge (CN) il 22/10/1999, registrato a Saluzzo il 29/10/1999 al n. 982, s. 2.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Precisazioni del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Precisazioni del Bene n. 13.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Lotto4. Immobili in via Cave 175. Casa di abitazione rurale. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809, s.4. Fabbricati strumentali di azienda. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75.
- La part. 795, fgl. 32, in atti catastali al c.t. possiede qualità di strada privata ed è censita a partita 2, accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani, quindi senza intestazione e non pignorata. Una parte della sua superficie è adibita a strada asfaltata e utilizzata al transito pedonale e carraio anche da terzi; altra superficie di part. 795 è posta entro i limiti della recinzione costituita da muricci in c.a. con in breccia i cancelli pedonali e carrai che concedono accesso all'intero fabbricato di part. 809. Il transito su part. 795, allo stato di fatto e come riscontrato al sopralluogo, è indispensabile per accedere alla rampa che concede accesso all'autorimessa interrata che è ricompresa nel fabbricato di part. 809.
- Il transito sulla part. 795, allo stato di fatto e come riscontrato al sopralluogo, è indispensabile per raggiungere tutti i beni del lotto 4, da essa e in progressione si accede a part. 809, 808, 75, 74, e 71, diversamente interclusi.
- E' precisato che, la part. 594, fgl. 32, che non è pignorata, è confinante con part. 795 e che, le parti delle loro estensioni che apparentemente sono al di fuori dei muricci di recinzione e che insistono su strada privata asfaltata sono transitate anche da altri terzi a raggiungere fondi diversamente interclusi.
- Altri dettagli al capitolo precisazioni.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Parti comuni del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di Parti comuni del Bene n. 13.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Caratteristiche costruttive. Congiunta dei Beni da n. 13 a n. 18, (i Beni n. 19, 20, 21 sono dei terreni), del lotto 4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO CONSERVATIVO DEL LOTTO4.

- Il fabbricato di part. 809 fgl. 32 osserva una classica palazzina con caratteristiche costruttive tipiche degli anni 70/80. E' posto entro un'area libera che è recintata con muricci in c.a. e con soprastante cancellata metallica, infra i quali sono un accesso carraio dotato di un cancello scorrevole in ferro e automatizzato e, degli accessi pedonali protetti da cancelli in ferro. Un piano seminterrato, due piani fuori terra e uno sottotetto.

- Corpo edificato con strutture portanti in c.a. complesse di muri e pilastri di elevazione, solai in latero cemento ivi compreso il solaio di copertura, manto del tetto in tegole. I livelli di piano sono collegati da un vano scala comune con scalini in c.a. rivestiti in marmo e, servito di accesso dall'esterno da portoncino d'ingresso in ferro con inserti in vetro. Aggetti esterni a balconi coperti. Pereti di tamponamento intonacate e tinteggiate, in parti sono rivestimenti in pietra. Apparentemente la manutenzione è buona e nell'insieme di gradevole aspetto esteriore.

- Il piano entro terra è anche raggiungibile da una rampa carrabile esterna in battuto di cemento rivestita in pietra che concede accesso ad un'autorimessa. Gli altri spazi seminterrati sono organizzati di vani accessori che sono dotati di aperture a finestre direttamente sull'esterno. Pavimenti in piastrelle di gres, pareti intonacate. Il locale a lavanderia presenta anche elementi igienico sanitari. Le pareti del locale caldaia sono in stato grezzo non intonacate; allo stadio del sopralluogo al suo interno è presente una caldaia a gas che non è stata testata dell'eventuale funzionamento.

- I piani terreno/rialzato e primo sono osservati due alloggi speculari. L'ingresso di ognuno è direttamente in un ampio vano a soggiorno. L'interno dei vani tramezzati a tavolati di mattoni sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti presentano piastrelle di gres. Infissi esterni in legno con vetro-camera. Scuri a tapparelle. I locali w.c.-bagno sono dotati di elementi igienico sanitari funzionali.

- E' precisato che, il piano terreno/rialzato agli atti comunali è denunciato come magazzino in unico locale e pertanto le opere interne sono state realizzate illecite; il piano sottotetto agli atti del comune è uno spazio tecnico/cellura, diversamente sono presenti finiture simili a quelle agli altri alloggi illecitamente realizzate, come meglio è precisato al capitolo di regolarità edilizia.

- Gli impianti tecnologici di luce, idrico allo stadio del sopralluogo sono allacciati alle forniture e funzionanti. La fognatura è allacciata alla rete di smaltimento comunale come dichiarato dal soggetto esecutato sul verbale al sopralluogo. Impianto termico a gas del quale non è stato testato il funzionamento, tuttavia allo stadio del sopralluogo il fabbricato era apparentemente abitato dai soggetti esecutati. E' presente impianto citofonico del quale il funzionamento non è stato testato.

- E' presente antenna tv. La ricezione della telefonia cellulare allo stadio del sopralluogo era buona.

- L'immobile in vendita nell'insieme è di gradevole presenza e lo stato conservativo è buono.

- Capannoni agricoli, fgl. 32 part. 808, sub. 2, sub. 3.

- L'u.i. f. 32 p. 808 s. 2, è un magazzino agricolo per il quale l'inizio dei lavori risale all'anno 1997; l'u.i. f. 32 p. 808 s. 3, è una tettoia agricola aperta per la quale l'inizio dei lavori è avvenuta nell'anno 2004. Di fatto e sul posto sono in unico corpo. Le realizzazioni sono con strutture in c.a. prefabbricate, a nudo tetto, tamponamenti in pannelli prefabbricati, manto di copertura in tegole. Le strutture non presentano tinteggiature.

- Il magazzino è all'interno pavimentato da battuto di cemento pigmentato di colore rosso e levigato. Dotato di accessi carrai e pedonale a chiusure tramite portoni; le aperture finestrate sono tipiche dei capannoni prefabbricati, fisse e non apribili, a parte degli inserti basculanti per consentire la circolazione dell'aria.

- Gli edifici in uno e liberi su quattro lati non possiedono dotazioni particolari di impianti, è solo l'impianto elettrico. E' precisato che non sono presenti l'impianto idrico e neppure l'allacciamento alla fognatura.
- La tettoia agricola aperta non possiede opere e impianti tecnologici particolari. E' aperta e senza serramenti, non è tinteggiata.
- Sulla testata est della tettoia agricola aperta è un oggetto di tettoia strutturata in ferro e copertura in lamiera che è stato illecitamente costruita, al c.f. è stata censita con il sub. 3 di part. 808 f. 32, dettagli alla voce di regolarità edilizia. Sulla testata a ovest del magazzino è installata tassellata alle strutture in c.a. una pensilina in ferro a riparo del portone di accesso, la realizzazione è illecita.
- Gli spazi e le arre libere esterne sono a tappeto bitumato.
- Il fabbricato fgl. 32 part. 808 sub. 4, è un corpo di fabbrica libero su quattro lati che è stato costruito illecito, come meglio è precisato al capitolo di regolarità edilizia. E' stato censito al c.f. con destinazione d'uso a magazzino. E' osservato di essere stato realizzato con strutture di elevazione in c.a. in opera, gli organismi portanti del tetto in legno lamellare e il manto di copertura in tegole. L'interno è diviso in due locali con accessi individuali tramite portoni e direttamente dall'esterno, vale a dire che i locali non sono tra di loro comunicanti dall'interno. I serramenti delle aperture a portoni e finestre sono di fatture in ferro artigianale con inserti in vetri. Le pareti interne intonacate. Il pavimento di uno dei due locali è in battuto di cemento levigato, l'altro con piastrelle di gres, una parte di parete è rivestita a piastrelle ed è presente una canna fumaria. Non è verificata la presenza e la funzionalità di un eventuale impianto elettrico; è presente a muro un rubinetto dell'acqua, non è verificato lo scarico se collegato alla rete fognaria. Le murature esterne sono tinteggiate.
- La ricezione della telefonia cellulare allo stadio del sopralluogo era buona.
- L'edificio è, nell'insieme dei manufatti, di stato conservativo buono.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Congiunta lotto 4 di beni in unico corpo. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- Congiunta lotto 1. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 1.

*** * ***

- E' sottostante replicata la parte interessante di occupazione di tutti i beni che in unico corpo costituiscono il lotto 4.

---0---

- Lotto4. Immobili in via Cave 175 (e 179). Casa di abitazione rurale. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809,

s.4. Fabbricati strumentali di azienda. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75.

Il compendio del lotto comprende due distinti cespiti catastali, appunto, rispettivamente: la casa di abitazione rurale e fabbricati strumentali di azienda.

CASA DI ABITAZIONE RURALE-PART. 809.

No contratto di affitto registrato in atti.

Occupato dai soggetti esecutati che ivi abitano in forma stabile a residenza.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- L'immobile è occupato dai soggetti esecutati, quale fabbricato di residenza e abitazione.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- L'immobile è occupato dai soggetti esecutati, quale fabbricato di residenza e abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1977	<p>[REDACTED]</p> <p>proprietario per 1/2. In regime di comunione legale dei beni.</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED], proprietà per 1/2. In regime di comunione legale dei beni.</p> <p>[REDACTED]</p>	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	21/04/1977	3846	1873
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Saluzzo (CN)	17/05/1977	2726	2246
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AdE Registro di Saluzzo (CN)	09/05/1977	1213	207		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso dei Beni n. 13, 14, 15, del lotto 4. La provenienza ultraventennale dei Beni da n. 16 a n. 21 è descritta al Bene n. 16, dello stesso lotto 4.

- E' da dire a premessa che, il lotto 4 è costituito di numero nove beni in unico corpo, da Bene n. 13 a Bene n. 21.

- Nel lotto 4 è compreso un fabbricato di abitazione rurale al c.f. e al fgl. 32 part. 809, divisa di numero quattro subalterni di cui il sub. 1 è b.c.n.c., i censiti sono i Beni n. 13, 14, 15.

- Nel lotto 4 è compreso un Magazzino agricolo e tettoia agricola aperta che sono contigui e al c.f. e al fgl. 32 part. 808, divisa di numero quattro subalterni di cui il sub. 1 è b.c.n.c., i censiti sono i Beni n. 16, 17, 18.

- Nel lotto 4 sono compresi dei terreni agricoli del c.t. fgl 32, part. 71, 74, 75, rispettivamente i Beni n. 19, 20, 21.

- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso dei e per i beni n. 13, 14, 15, del lotto 4.

- La provenienza ultraventennale è da dichiarazione di successione, atto notarile di donazione e divisione, riunione di usufrutto, stessi dei e per i beni n. 16, 17, 18, 19, 20, 21, del lotto 4.

- I soggetti eseguiti hanno contratto matrimonio in Bagnolo Piemonte (CN) il 06/11/1976 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Il regime di comunione legale è stato sciolto dai coniugi e assoggettato al regime di separazione dei beni con atto in data 19/02/2003 a rogito notaio [REDACTED] con sede in Barge (CN).

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
 - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso dei e per i beni n. 13, 14, 15, del lotto 4.
- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
 - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- La provenienza ultraventennale è di atto di compravendita stesso dei e per i beni n. 13, 14, 15, del lotto 4.
- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di provenienza ventennale del Bene n. 13.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Saluzzo il 30/10/2020
Reg. gen. 6544 - Reg. part. 746
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 124.861,81
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 04/10/2020
N° repertorio: 2704
N° raccolta: 1
Note: - Nella formalità sono anche altri immobili non interessanti questo procedimento.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Saluzzo il 26/04/2022
Reg. gen. 3184 - Reg. part. 2454

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni da n. 13 a n. 21, del lotto 4.
- Qualora gli immobili che costituiscono i lotti saranno tutti venduti le formalità dovranno essere cancellate, diversamente deve essere proceduto a sole restrizioni.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni da n. 13 a n. 21, del lotto 4.
- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo (CN) aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Le formalità pregiudizievoli sono elencate stesse dei e per i beni da n. 13 a n. 21, del lotto 4.
- Congiunta lotto 4. Rimanda al capitolo di formalità pregiudizievoli del Bene n. 13.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

- Normativa urbanistica. Congiunta dei Beni da n. 13 a n. 18, del lotto 4.

NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO N. 4.

- Lotto4. Immobili in via Cave 175. Casa di abitazione rurale con annesso magazzino. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809, s.4. Fabbricati strumentali di azienda: magazzino agricolo e tettoia agricola. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75.

- Strumento urbanistico.

Il Comune di Bagnolo Piemonte è dotato di strumento urbanistico vigente di tipo p.r.g.c. – Variante n. 43 e modifica centri abitati. E' pubblicato e rintracciabile sulla tela informatica sul sito istituzionale del Comune.

- Destinazione urbanistica.

E-Aree agricole – N.di A. Art. 15.

- Vincoli.

CA-Perimetrazione centro abitato ai sensi art. 18 L.R. 56/77 e s.m.i.

Nota: le part. 71, 74, 75 non ricadono nella perimetrazione dei centri abitati, tuttavia sono a vincolo:

FA-Fasce di rispetto – N.di A. Art. 16-Aree per la viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative. - N. di A. Art. 27-Fasce e zone di rispetto; edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto ed in zona impropria.

- Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

.Tavola P2.

Gli immobili ricadono in area tutelata dal codice dei beni culturali e del paesaggio, D.L. 22/01/2004, n. 42, art. 142-Aree tutelate per legge, lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua, per una fascia di 150 metri. Nota: le part. 71, 74, 75 ricadono anche alla lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi.

- Altri riferimenti normativi sono rimandati e consultabili ad interrogazioni sul sito informatico del Comune.

.Tavola P3.

Rurale Ril Integro – Unità di paesaggio naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità: Barge e Bagnolo.

Ambito Piana – Ambito di paesaggio: Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour.

.Tavola P4.

Copertura boscata – Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)

Aree rurali di pianura o collina – m.i. 10 (artt. 35-36-37-38-39)

Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale – m.i. - 6 (artt. 35-36-37-38-39)

Sv3 – Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32) – Sistemi paesaggistici rurali di significative varietà e specificità.

- I riferimenti normativi sono rimandati e consultabili ad interrogazioni sul sito informatico del Comune.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

ACCERTAMENTI PRESSO UFFICIO TECNICO COMUNALE DI URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA.

- Accertamento congiunto tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al capitolo stesso di Regolarità edilizia al Bene n. 1, del lotto 1. E' precisato che, nel capitolo sono descritte le istanze e le risposte dell'accertamento.

---o---

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE DEL LOTTO N. 4 - IMMOBILI DI PART. 809.

- Lotto4. Immobili in via Cave 175. Casa di abitazione rurale con annesso magazzino. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809, s.4. Fabbricati strumentali di azienda: magazzino agricolo e tettoia agricola. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75.

- Gli immobili che costituiscono il lotto4 sono tra di essi confinanti a costituire unico corpo. Le particelle in vendita sono di intera consistenza, vale a dire che non sono presenti agli atti catastali ulteriori subalterni.

---o---

- E' premesso che, la relazione del capitolo di regolarità edilizia è scritta: per l'immobile di part. 809 è al primo Bene in ordine dell'elenco Beni subalterni inerenti, questa sottostante; per l'immobile di part. 808 è al primo Bene in ordine dell'elenco Beni subalterni inerenti, che si rimanda.

---o---

- IMMOBILI FGL. 32 PART. 809. Casa di abitazione rurale con annesso magazzino.

- Il FABBRICATO DI ABITAZIONE RURALE CON ANNESSO MAGAZZINO SONO STATI CONCESSI DI EDIFICAZIONE CON ATTO DI VINCOLO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E COSTITUZIONE DI VINCOLI DI INEDIFICAZIONE.

- Della casa di abitazione rurale con annesso magazzino di cui al fgl. 32 part. 809 nel suo intero di tutti i suoi subalterni in atti, ad accertamenti presso l'u.t. del Comune sono comunicati, con prot.n.11362 del 02/08/2022, essere presenti nell'ordine in riferimento al lotto 'D' del richiamato Lotto4: Licenza Edilizia n. 863 del 24/01/1977 e la voltura n. 3027 del 16/12/1982 del nominativo a nuovo avente titolo da [REDACTED] al soggetto esecutato femmina [REDACTED] per la costruzione di casa rurale; è stata reperita la Concessione Edilizia n. 235/2001 del 21/03/2002 per la realizzazione di un tratto di recinzione in via Cave 175 e, ad essa collegata è l'autorizzazione n. 20/2001 ai sensi della L.R. n. 20/89 che è individuata con pratica n. 236/2001 del 28/11/2001, le due predette pratiche sono intestate ad entrambi i soggetti esecutati; la D.I.A. n. 48/07 del 11/04/2007 è intestata ad entrambi i soggetti esecutati e l'oggetto della denuncia è per la sostituzione del manto di copertura e falderie.

---o---

DETTAGLI DI RILIEVO AI RITROVATI TITOLI EDILIZI AGLI IMMOBILI DI FGL. 32 PART. 809.

- Relazione a migliori dettagli ai titoli edilizi ritrovati e nell'ordine come sottostante sono specificati.

- Licenza Edilizia n. 863 del 24/01/1977. Il titolo all'edificazione è stato domandato da uno solo soggetto [REDACTED] estraneo a questa esecuzione immobiliare, il quale sulla domanda si dichiara coltivatore diretto. L'oggetto della richiesta ad edificare è per la costruzione di un fabbricato di abitazione rurale con annesso magazzino, da erigersi in Bagnolo Piemonte sul terreno distinto in mappa al fgl. 32 part. 77 che è particella ad origine. La domanda reca la data del 03/01/1977 e, il timbro del Comune sul documento mostra la data del 11/01/1977 e il prot.n. 129.

- In data 21/04/1977, entrambi i soggetti esecutati acquistano, in regime di comunione dei beni e dal soggetto [REDACTED] che in atto è dichiarato essere il Padre del soggetto esecutato femmina, appezzamento di terreno al fgl. 32 part. 453 di are 5.90 che è una derivata del frazionamento della part. 77 del fgl. 32. E' precisato che sul terreno acquistato, fgl. 32 part. 453, è già in atti del Comune il progetto di cui alla Licenza E.n. 863/1977 del 24/01/1977. Il rogito è del notaio [REDACTED] in Barge (CN) in data 21/04/1977, rep. 3846 racc. 1873, registrato a Saluzzo il 09/05/1977 al n. 1213, vol. 207.

- In data 21/10/1977, per l'ottenimento del titolo a costruire da parte del Comune, entrambi i soggetti esecutati producono agli atti un "atto di vincolo per opere di urbanizzazione primaria e costituzione di vincoli di inedificazione", a rogito notaio [REDACTED] e in Barge (CN) il 21/10/1977, rep. 4350 (n.rep. manoscritto poco comprensibile potrebbe anche essere rep. 4360, 4380 o 4390, o altro) racc. 2167; registrato a Saluzzo il 21/11/1977 al n. 2414, vol. 209.

- E' precisato che, la domanda del titolo di edificazione rurale è avvenuta con prot.n. 129 del 11/01/1977 e il rilascio della Licenza n. 863/77 in data 24/01/1977, dunque in periodo precedente l'emanazione della legge n. 10 del 28/01/1977, norme per la edificabilità dei suoli detta anche legge Bucalossi e, della L.R. per tutela e uso

del suolo n. 56 del 05/12/1977.

- L'inizio dei lavori è stato dichiarato in data 11/01/1978 con prot.n. 226 del 16/01/1978 e nello stesso certificato è scritto di avere presentato il calcolo delle opere in cemento armato all'ufficio del Genio Civile n. 773/77. E' precisato che l'inizio dei lavori è dichiarato, oltre che dall'impresa di costruzioni e dal direttore dei lavori, dal soggetto [REDACTED] che è l'avente titolo pregresso al subentrato soggetto esecutato femmina [REDACTED] quest'ultima acquista, come predetto e in comunione dei beni con il proprio coniuge che è anche soggetto esecutato, con atto il 21/04/1977 a rogito [REDACTED] atto sopra meglio precisato. E' da dire ad attenzioni che, la voltura dei titoli alla costruzione e dei documenti fino al rilasciato certificato di abitabilità da parte del Comune sono intestati al solo soggetto esecutato femmina, diversamente e nell'atto di acquisto la proprietà è estesa anche al soggetto esecutato maschio, i quali ed entrambi i soggetti esecutati e nel predetto atto notarile accettano ed acquistano in regime patrimoniale di comunione legale tra coniugi. E' precisato che, in data 19/02/2003 e innanzi il notaio [REDACTED] di Barge (CN) i soggetti esecutati, coniugi, sono convenuti ad assoggettare i propri rapporti patrimoniali al regime della separazione dei beni. La condizione è annotata all'ufficio di stato civile nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Bagnolo Piemonte che è stato, dall'ente anzidetto, notificato allo scrivente c.t.u. in data 31/12/2021 con prot.n. 18801.

- Collaudo strutture c.a. in data 20/09/1979. Agli atti è il certificato del collaudo delle strutture in conglomerato cementizio semplice ed armato. Il documento ritrovato agli atti del Comune non possiede un numero di protocollo e data dell'ente comunale, è tuttavia impresso un timbro del Genio Civile di Cuneo che attesta il deposito del certificato di collaudo in data 20/09/1979 al n. 773/77.

- In data 12/11/1982. La stessa L.E.n. 863/1977 di cui sopra è stata oggetto di richiesta di variante con domanda prot.n. 850 del 12/11/1982, il richiedente è il soggetto esecutato femmina [REDACTED] che si dichiara in qualità di erede dell'intestatario del titolo all'edificazione ad origine di cui sopra. Il Comune in data 16/12/1982 concede la variante alla licenza di costruzione n. 863 in data 24/01/1977. E' precisato che il numero del titolo non è variato e che il n. 3027 del 17/11/1982 è riferito al numero del verbale e della data di approvazione della commissione comunale di edilizia.

- In data 16/12/1982, data stessa della rilasciata concessione di variante alla licenza 863/1977, e vista la domanda del soggetto esecutato femmina [REDACTED] in data 12/11/1982, il Sindaco concede la voltura della licenza in variante stessa.

- Fine lavori dichiarato in data 30/11/1982. Il fine lavori sul documento è dichiarato ultimato dal direttore dei lavori e dal soggetto esecutato femmina in data 30/11/1982 ed è comunicato al Comune con impressi il prot.n. 1 del 03/01/1983.

- Certificato di abitabilità in data 06/02/1985. Il fabbricato è dichiarato abitabile dal giorno 19/10/1984 dal Sindaco che ne rilascia il certificato in data 06/02/1985. Il riferimento è alla pratica edilizia n. 863 anno 1977 che attribuisce numerazione stessa alla licenza. E' precisato che il certificato di abitabilità è stato rilasciato intestato al soggetto esecutato femmina ed è relativo alla costruzione di un nuovo edificio adibito ad uso abitazione civile. E' precisato che così è scritto sul certificato, vale a dire come abitazione civile e non abitazione rurale.

- Concessione Edilizia n. 235/2001 del 21/03/2002 per la realizzazione di un tratto di recinzione in via Cave 175 e, ad essa è collegata è l'autorizzazione n. 20/2001 ai sensi della L.R. n. 20/89 che è individuata con pratica n. 236/2001 del 28/11/2001, le due predette pratiche sono intestate ad entrambi i soggetti esecutati. Dell'intervento è stato dichiarato l'inizio dei lavori in data 14/03/2003 che è stato comunicato in Comune in data stessa con prot.n. 3817. Agli atti del Comune non è presente la denuncia delle opere strutturali in c.a.. La pratica non è stata conclusa agli atti dell'u.t. comunale.

- D.I.A. n. 48/07 del 11/04/2007, la predetta data così comunicata dall'u.t. è quella di redazione del documento da parte del tecnico professionista, agli atti del Comune la presentazione della d.i.a. è avvenuta il 13/04/2007 al prot.n. 5769, l'oggetto della denuncia è per la sostituzione del manto di copertura e falderie. Tra le altre attestazioni è l'inizio dei lavori che è dichiarato con decorrenza dal trentesimo giorno dalla data di deposito del documento agli atti e, nella relazione il tecnico professionista incaricato assevera che l'intervento non comporta sopraelevazione, cambi di destinazione o ampliamenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

SITUAZIONE DI REGOLARITA' EDILIZIA A IMMOBILE DI FGL. 32 PART. 809 INTERO.

- E' da dire a premessa che, il fabbricato è dichiarato ultimato in data 30/11/1982 ed è dotato del certificato di abitabilità con pratica n. 863 del 1977, è numerazione medesima della Licenza, è stato dichiarato abitabile dal giorno 19/10/1984 e relativo alla costruzione di un nuovo edificio adibito ad uso di abitazione civile, il certificato rilasciato dal Sindaco reca la data di emissione il 06/02/1985.

- E' precisato che sul certificato di abitabilità è scritto, infra le altre dichiarazioni, che i lavori sono iniziati il 11/01/1978 e ultimati in data 30/11/1982 e che, testuale sul certificato è scritto: "visto il verbale di ispezione tecnico-sanitario in data 19/10/84 e 30/03/84."

- Allo stadio del sopralluogo e sul posto è stato osservato che, tra le altre opere interne difformi in ordini di tramezzature interne e destinazione d'uso dei locali come si vedrà in seguito, le altezze del piano sottotetto a partire dall'estradosso del solaio e fino all'imposta del tetto appaiono di maggiore elevazione dal raffronto con i disegni in atti comunali.

- La d.i.a. n. 48/07, negli interventi denunciati nel documento limita il rifacimento delle componenti del manto di copertura; ad esempio nella pratica non sono menzionati sostituzioni e/o aggiunte di materiali isolamenti termico-acustici al tetto e altre tipologie di opere ad eseguirsi. Ciò nonostante è possibile che eventuali e maggiori spessori del tetto siano causati dai nuovi materiali utilizzati.

- Tuttavia è precisato che, il manto di copertura non è stato preso in visione allo stadio del sopralluogo e che, neppure è stato possibile determinare e individuare a vista dall'interno dei distinguibili sulle componenti edilizie riconducibili a certezze di esecuzioni di opere di sopraelevazioni eventualmente avvenute in periodi successivi dalla data dell'accertamento di abitabilità da parte del Comune, o meglio detto di sopraelevazioni avvenute in seguito alla data di origine della costruzione.

- L'ordine in sequenza di epoche alla costruzione del fabbricato e di avvenimenti è il seguente. La domanda a costruire reca la data del 03/01/1977 e in Comune è il protocollo n. 129 del 11/01/1977. Il titolo Licenza Edilizia n. 863 è stato rilasciato il 24/01/1977, dopo tredici giorni. In seguito e in data 28/01/1977 è la legge n. 10, norme per la edificabilità dei suoli detta anche legge Bucalossi. In seguito e in data 05/12/1977 è la L.R. n. 56 per la tutela e uso del suolo. L'inizio dei lavori è dichiarato in data 11/01/1978 con prot.n. 226 del 16/01/1978. La fine dei lavori è dichiarata in data 30/11/1982 con prot.n. 1 del 03/01/1983. Domanda di abitabilità in data 03/01/1983, sul certificato è scritto testuale che: "Visto il verbale di ispezione tecnico-sanitario in data 19/10/84 e 30/03/84" il fabbricato è dichiarato abitabile dal giorno 19/10/1984 dal Sindaco che ne rilascia il certificato in data 06/02/1985. In seguito e in data 08/08/1985 è la legge n. 431, recante disposizioni sulla tutela ambientale e detta anche Legge Galasso. In seguito è il D.L. . 42 del 22/01/2004, codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/07/2002, n. 137, detta legge paesaggistica. In seguito e in data 11/04/2007 è la D.I.A. n. 48/07 con prot.n. 5769 del 13/04/2007 per la sostituzione del manto di copertura e falderie. Le predette epoche dei fatti devono essere valutate ad attenzioni dal professionista incaricato di progettazione dall'aggiudicatario dell'asta a sue cure di costi e spese; le stesse

attenzioni devono essere prestate dall'u.t. del Comune per il motivo a che le leggi di tutela dell'ambiente e s.m.i. sono state emanate in seguito la richiesta di edificazione del fabbricato in questione. Il caso non è di facile risoluzione, eventualmente e a necessità potrebbe essere sentito il parere di un legale esperto in norme urbanistiche a cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Tuttavia è ancora in aggiunta quanto in appresso.

- E' anche rilevante ad attenzioni che, l'eventuale demolizione degli illeciti per il ripristino del fabbricato allo stato di progetto non conduca a pregiudizi di stabilità delle rimanenti opere strutturali e particolarmente in zona sismica nella quale ci si trova.

- Da quanto sopra relazionato è dato avviso a che, l'u.t. del Comune dal punto di vista urbanistico potrebbe richiedere di sanare il fabbricato con la fiscalizzazione dell'aumento volumetrico, in proposito è nel vigente p.r.g.c. e nelle N.di A. l'art. 9, lettera i) nella quale è scritto: "i) Vani accessori. Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze. Saranno comunque conteggiati in volumetria i sottotetti che abbiano un'imposta del tetto media superiore a cm 100 dall'estradosso dell'ultimo solaio. In ogni caso la pendenza della copertura non può superare la media delle pendenze delle coperture esistenti."

- E' ribadito che, gli eventuali maggiori volumi o superfici del fabbricato in difformità dal progetto in atti è verosimile attribuirli di realizzazione in periodo antecedente il 1985, insomma durante il periodo di costruzione dell'edificio e entro il corso di validità del titolo abilitativo; la fine lavori è stata dichiarata in data 30/11/1982, in atti prot.n. 1 del 30/01/1983; tuttavia la certezza non è assoluta.

- Il fabbricato in questione si trova in zona di rispetto dei corsi d'acqua, nella circostanza dal torrente Grana che è a distanza inferiore a 150,00 metri.

- Tuttavia, solo successivamente e a decorrenza l'anno 1985 sono state emanate le leggi sulla tutela ambientale. E' il Decreto-Legge 27/06/1985 n. 312, convertito dalla Legge 08/08/1985, n. 431-Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale- comunemente richiamata Legge Galasso, entrata in vigore il 06/09/1985. Successivo è il D.lgs. del 22/01/2004, n. 42-Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06/07/2002 n. 137- art. 142, lett. c). Ex legge Galasso n. 431/85. Nel D.lgs 24/03/2006, n. 157, disposizioni correttive ed integrative al D.lgs. n. 42/2004 in relazione al paesaggio, pubblicato il 27/04/2006, è stato stabilito che non si può ottenere la sanatoria paesaggistica in caso di aumento di volume o superficie utile.

- Ciò nonostante, dal punto di vista paesaggistico, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 potrebbe essere applicato l'art. 146-Autorizzazione; qualora l'ente pubblico preposto ritenga applicare, della stessa legge, l'art. 167-Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria, l'aumento volumetrico non è ammesso e pertanto deve essere ripristinato allo stato di progetto autorizzato provvedendo a demolizioni e ripristini e si vedrebbero applicate le dovute sanzioni comunque. In qualsiasi caso i costi, le spese, gli oneri e le sanzioni occorrenti e necessarie e onnicomprensive sarebbero a carico dell'aggiudicatario dell'asta giudiziaria. Fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- Tuttavia è anche da dire che, è osservato sulla cartografia del p.r.g.c. vigente che il fabbricato in vendita è individuato entro la perimetrazione del centro abitato ai sensi art. 81 L.R. 56/77 e s.m.i.. Diversamente, e apparentemente il fabbricato non ricadeva entro la perimetrazione dell'ambito urbano al momento della richiesta di edificazione. In qualsiasi caso la domanda di costruire reca la data del 03/01/1977 e, il timbro del Comune sul documento mostra la data del 11/01/1977 e il prot.n. 129 e, solo successiva è la legge 08/08/1985 n. 431-richiamata legge Galasso, entrata in vigore il 06/09/1985.

- Per quanto è di competenza dello scrivente c.t.u., per le ragioni che gli illeciti sono presupposti di essere stati compiuti prima dell'anno 1985, è possibile sanare l'immobile e senza le indennità previste dal D.lgs. n. 42/2004; tuttavia è dato avviso all'aggiudicatario dell'asta che a proprie cure e spese il giudizio giuridico deve eventualmente essere sottoposto a verifica da un legale esperto in norme urbanistiche. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- Gli anzidetti concetti non possono e non devono essere sottovalutati e, l'aggiudicatario dell'asta deve essere consapevole che in qualsiasi caso delle eventuali pratiche edilizie occorrenti e necessarie a sanatoria o del ripristino dello stato dei luoghi allo stato autorizzato i costi, le spese, gli oneri e le sanzioni saranno onnicomprensive a sue complete cure, dell'aggiudicatario dell'asta, e che certamente sono avvisate in migliaia di euro che, tuttavia, non sono quantificabili con precisione all'attualità senza un dettagliato rilievo di misure sul posto a eseguire una precisa progettazione. Il caso non è di facile soluzione e per questi motivi è suggerito di

eventualmente essere posto ad attenzioni e studi da un legale esperto in norme urbanistiche a cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- Altri e diversi aspetti come in appresso. In termini urbanistici il fabbricato non è regolare nella destinazione d'uso di parti al suo interno. Il fabbricato che è stato concesso a costruirsi dal Comune al piano rialzato è destinato ad uso di magazzino e al piano primo di una abitazione agricola; al piano seminterrato sono concessi locali cantina, accessori e di deposito, in qualsiasi caso richiamati sono stati concessi di essere realizzati dei vani diversi dall'abitativo; nel progetto il piano sottotetto è un vano tecnico per il motivo che è disegnato solamente nelle sezioni e sui prospetti e in essi non è indicata scritta la destinazione d'uso.

- Allo stadio del sopralluogo, al piano rialzato e in luogo di magazzino è piuttosto osservato un alloggio del tutto simile a quello del piano primo e, il piano sottotetto presenta tramezzature e finiture a formare dei vani che nell'insieme costituiscono una unità assimilabile all'abitativo, è precisato che uno di questi vani evidenzia un locale w.c.-bagno; il piano seminterrato presenta locali cantina, accessori e di deposito, in qualsiasi caso richiamati sono dei vani diversi dall'abitativo.

- Il progetto determina con dei calcoli la cubatura dell'abitazione che è possibile realizzare e che è indicata assegnata e disegnata al piano primo e, come è adeguata sul certificato di abitabilità che limita i vani abitabili al piano primo, appunto come sul progetto approvato. In progetto il piano interrato, quello rialzato e il piano secondo/sottotetto non rientrano nel calcolo della cubatura, in essi sono individuati dei locali accessori e magazzini, particolarmente il piano rialzato è denunciato sul disegno in pianta come magazzino ed è privo di tramezzature interne sull'intero spazio del livello di piano, a parte è il compartimento del vano scala e, anche sul certificato di abitabilità il piano rialzato è indicato come unico e altro vano diverso dall'abitabile, così come sono diversi dall'abitabile i vani nel numero di quattro indicati per il piano sotterraneo.

- Deve essere precisato che, sia sul progetto tecnico originario che in quello di variante depositati in atti non è disegnata la pianta del piano secondo/sottotetto, tuttavia il livello di piano è rappresentato nei disegni di sezione e, di particolare attenzione è che nei prospetti sono anche disegnate delle aperture finestrate e un balcone in corrispondenza del piano sottotetto. In ogni caso il piano sottotetto non è una cubatura conteggiata come abitabile, è disegnata sui progetti in atti e dunque è acconsentita almeno e di certo come spazio tecnico, insomma una cellura, tuttavia è da precisare che la destinazione d'uso non è indicata scritta nei disegni delle tavole di progetto.

- Da quanto accertato, deve essere precisato che l'alloggio che è stato osservato al sopralluogo e al piano rialzato non può essere abitato e neppure affittato come tale, differentemente e in termini urbanistici agli atti del Comune è stato concesso come destinazione d'uso a magazzino agricolo. La trasformazione da magazzino in alloggio del piano rialzato è avvenuta in assenza di richieste di titoli edilizi al Comune, così come le opere interne realizzate nel piano secondo/sottotetto sono avvenute in assenza di richieste di titoli edilizi in Comune.

- Il caso è particolare e deve essere posto bene a valutazione tra un professionista abilitato che dovrà essere incaricato dall'aggiudicatario all'asta e gli uffici tecnici comunali, vale a dire a stabilire la congrua tipologia del titolo edilizio per la regolarizzazione urbanistica, così come la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, delle sanzioni, degli oneri sull'eventuale cambio di destinazione d'uso per cause di forza maggiore. Il caso, appunto, è particolare anche perché la valutazione della regolarizzazione edilizia/urbanistica del fabbricato è differente qualora l'aggiudicatario all'asta è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, oppure non è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo. In qualsiasi caso, e come già predetto, deve essere posto bene a valutazione il fatto che, la domanda del titolo di edificazione rurale è avvenuta con prot.n. 129 del 11/01/1977 e il rilascio della Licenza n. 863/77 in data 24/01/1977, dunque in periodo precedente l'emanazione della legge n. 10 del 28/01/1977, norme per la edificabilità dei suoli detta anche legge Bucalossi e, della L.R. per tutela e uso del suolo n. 56 del 05/12/1977. In appresso è sommariamente dato avviso della possibile procedura. In qualsiasi caso i costi e le spese e le sanzioni e gli oneri di qualsiasi genere e onnicomprensivi delle spese tecniche a professionista abilitato per la regolarizzazione del fabbricato saranno a cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse valutazioni del Giudice.

- Qualora l'aggiudicatario dell'asta è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, per regolarizzare la destinazione d'uso di alloggio in luogo del magazzino al piano rialzato, potrebbe provvedere a sanare urbanisticamente vincolando ulteriori terreni ad ottenere la cubatura necessaria, certo è che gli oneri della sanatoria saranno tuttavia dovuti a partire da un minimo di euro 516,00 e che potrebbero anche ammontare ad alcune migliaia di euro; gli importi precisi non possono essere quantificati all'attualità senza una

precisa e dettagliata progettazione.

- Da prestarsi bene ad attenzioni a che, anche se l'aggiudicatario dell'asta è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale non è certa la possibile regolarizzazione dell'ulteriore unità abitativa nel fabbricato, vale a dire quella del piano rialzato osservata al sopralluogo. Il motivo è dettato dalle norme dell'art. 15, aree agricole (E), nelle N.di A. del p.r.g.c. vigente, al punto 3, prescrive e limita negli indici per interventi di costruzioni di abitazioni rurali che ogni addetto può corrispondere un'abitazione con un massimo di 500 mc., e che in ogni caso ad ogni azienda può corrispondere un massimo di due alloggi. E' ribadito, come predetto, di prestare bene attenzione al periodo di richiesta della costruzione avvenuta antecedente l'emanazione delle leggi di tutele ambientali.

- Certo è che un magazzino potrebbe anche essere tramezzato al suo interno a formare degli spazi ed essere dotato di un servizio igienico sanitario e, essere dotato in tutto o in parte di un impianto di riscaldamento, tuttavia i locali aventi la destinazione d'uso a magazzino come denunciati in atti edilizi in Comune non possono essere occupati come abitazione e neppure locati e/o concessi come abitazione. In qualsiasi caso le tramezzature interne del piano rialzato devono essere poste a sanatoria edilizia oppure demolite ripristinando il livello di piano allo stato di progetto approvato. In entrambi i predetti casi devono esserne sostenuti i costi e le spese di qualsiasi genere e onnicomprensive anche le tecniche professionali a cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- Deve essere precisato, e da tenere bene in considerazione a valutazioni, che potrebbe essere più conveniente in termini monetari riportare lo condizione del piano rialzato a magazzino come denunciato in atti del Comune ponendo a demolizione le opere abusive e, solo successivamente al predetto ripristino ad origine procedere a presentare eventualmente una pratica edilizia di trasformazione urbanistica con cambi di destinazione d'uso, tuttavia, nel solo caso che siano eventualmente possibili applicazioni e realizzazioni consentite dal vigente piano regolatore del Comune.

- Agli atti del catasto c.f. il piano rialzato è stato denunciato, diversamente dalla destinazione d'uso concessa nel progetto in atti del Comune come magazzino in unico locale, con rappresentate le realizzate tramezzature al suo interno a formare degli spazi/vani simili a quello del piano primo, ivi compreso un locale igienico-sanitario, e la destinazione d'uso in catasto c.f. è attribuita come alloggio in categoria A/2 ed è identificata al f. 32, p. 809, s. 2.

- Per quanto riguarda le opere realizzate senza titolo edilizio al piano secondo/sottotetto è da considerarsi valutazione stessa del penultimo capoverso precedente per il piano rialzato, vale a dire che potrebbe essere più conveniente riportare il secondo livello di piano/sottotetto allo stato originario di spazio tecnico/cellura, ed eventualmente e solo successivamente trasformarlo urbanisticamente e qualora possibile per gli stessi motivi sopra esposti come per il piano rialzato.

- Agli atti del catasto il piano secondo/sottotetto è denunciato in unico spazio senza tramezzi, a parte il compartimento del vano scala, e con scritta la destinazione d'uso a sottotetto non abitabile uso sgombero. Il predetto livello di piano secondo/sottotetto è considerato pertinenza compresa nell'u.i. del c.f. rappresentata nella planimetria catastale dell'alloggio del piano primo e con altri accessori al piano primo sotterraneo; la composita u.i. è identificata al c.f. al f. 32 p. 809 s. 3 e le destinazioni d'uso iscritte sulla corrispondente planimetria sono regolari a come denunciate agli ordini urbanistici e nei correlati progetti depositati in Comune.

- Qualora l'aggiudicatario dell'asta non è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale al fabbricato potrebbe, con pratiche in atti comunali, essere mutata la destinazione d'uso da agricola a residenziale previa domanda dell'aggiudicatario e con l'eventuale pagamento degli oneri relativi, come regolato dall'art. 25, comma 10, L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i. per cessazione di cause di forza maggiore. Tuttavia, come predetto, anche in questo caso, deve essere posto bene a valutazione il fatto che, la domanda del titolo di edificazione rurale è avvenuta con prot.n. 129 del 11/01/1977 e il rilascio della Licenza n. 863/77 in data 24/01/1977, dunque in periodo precedente l'emanazione della legge n. 10 del 28/01/1977, norme per la edificabilità dei suoli detta anche legge Bucalossi e, della L.R. per tutela e uso del suolo n. 56 del 05/12/1977.

- Quanto sopra descritto, e nel caso l'aggiudicatario non mostrerà avere i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, è per preavvisare che gli oneri eventualmente applicati e richiesti dal Comune non saranno certamente di poco conto. Il fabbricato possiede una notevole cubatura e gli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti al Comune da un aggiudicatario senza i requisiti di imprenditore agricolo saranno

certamente di alcune decine di migliaia di euro, difficilmente quantificabili all'attualità e con precisione senza una dettagliata nuova progettazione che tuttavia è anche dovuta a sanatoria per opere difformi riscontrate al sopralluogo esponendone le dovute sanzioni a cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta e, in oltre, anche alle spese e gli onorari tecnici a professionista abilitato che non sono quantificabili orientativamente all'attualità. E' precisato che, i costi e le spese inerenti gli abusi edilizi sono dovuti in qualsiasi caso l'aggiudicatario dell'asta possieda i requisiti di imprenditore agricolo o non possieda i requisiti di imprenditore agricolo. In entrambi i predetti casi devono esserne sostenuti i costi e le spese di qualsiasi genere e onnicomprensive anche di quelle tecniche professionali a cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- E' specificato che, visto e considerato l'articolato ordinamento urbanistico vigente all'attualità e l'assenza di garanzia di ulteriori vizi tra lo stato di fatto e quello di progetto agli atti, non è possibile individuare e determinare con precisione assoluta il titolo abilitativo edilizio consono a eventualmente regolarizzare questo specifico caso e, altresì nei termini di quantità monetarie di costi, oneri, sanzioni, spese, nonché di onorari e spese tecniche di professionisti in assenza di un dettagliato rilievo a disporsi di nuovi disegni di progettazione di quanto effettivamente realizzato sul posto che, in qualsiasi caso sono tutti/e a carico di cure e spese dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

---0---

ULTERIORI ANNOTAZIONI ALLA REGOLARITA' EDILIZIA A IMMOBILE DI FGL. 32 PART. 809 INTERO.

- E precisato che, vista la complessità della situazione come sopra descritta, e il dubbio sulla eventuale possibilità e di come sanare le opere interne disposte con tramezzature illecite, o delle loro rimozioni anche in dipendenza del tipo di soggetto del diritto se persona fisica o giuridica (imprenditore agricolo) dell'aggiudicatario dell'asta, l'esponente c.t.u. non ritiene opportuno in questa sede di lavori provvedere a redigere variazioni delle planimetrie come in atti catastali. Vale a dire che, per la vendita giudiziaria non è ritenuto opportuno allineare al catasto la destinazione d'uso a magazzino in categoria C/2 come consona agli ordini urbanistici denunciati nei progetti approvati in Comune, in luogo di quella di alloggio in categoria A/2 come iscritta differentemente agli atti del c.f. in riferimento l'u.i. del piano rialzato al f. 32 p. 809 s. 2.

- E' da precisare che, nei disposti del catasto l'u.i. del piano rialzato è un alloggio, tuttavia non poteva essere realizzato come tale, per il motivo che agli ordini urbanistici e come da progetto approvato in atti Comunali è un magazzino, consegue che quanto è stato realizzato a considerarsi come alloggio è illecito; è ribadito che l'illecito è procurato dalla destinazione d'uso, e non dal solido emergente del piano rialzato che è stato concesso ad edificarsi ad uso di magazzino agricolo.

- Per gli stessi motivi di cui sopra non è neppure ritenuto opportuno eseguire variazione catastale al c.f. dell'u.i. f. 32 p. 809 s. 3 a rappresentare le tramezzature del piano secondo/sottotetto e altre difformità interne di minori entità ai p.s1 e p.1 come riscontrate al sopralluogo.

- In dipendenza delle possibilità e di come regolare le difformità e le destinazioni d'uso urbanistiche con pratiche edilizie da redigersi e da presentarsi in Comune, oppure al ripristino della situazione del fabbricato alla situazione originaria come da progetto approvato rimuovendone gli illeciti eseguiti sul posto, condurrà a che l'aggiudicatario dell'asta dovrà di conseguenza provvedere anche alle opportune e allineate variazioni catastali con cura e di totale carico di oneri, onorari tecnici professionali e di tutte le spese occorrenti e necessarie. Detto in altri termini: in qualsiasi caso l'aggiudicatario dell'asta è in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo o non imprenditore agricolo dovrà anche provvedere a sue cure di costi e spese onnicomprensive alle opportune e allineate variazioni di planimetrie catastali. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- E' precisato inoltre che l'u.i. del piano rialzato, f. 32 p. 809 s. 2, è denunciata e concessa agli ordini urbanistici in Comune come magazzino e, per queste ragioni è stata dichiarata diversamente e erroneamente al catasto c.f. come alloggio, per questi motivi alla predetta u.i. non è, a parere dello scrivente c.t.u., dovuta la dotazione dell'attestato di prestazione energetica per la vendita giudiziaria. Detto in altri termini, allo stato attuale l'effettiva destinazione d'uso della predetta u.i. è quella che è stata concessa di realizzarsi agli ordini urbanistici del Comune nel progetto approvato, vale a dire un magazzino e non un alloggio.

- L'A.P.E. deve invece essere prodotta per la vendita dell'alloggio del piano primo di f. 32 p. 809 s. 3 e sarà esposta dallo scrivente c.t.u. a corredo della consulenza. Nella planimetria catastale della predetta u.i. sono riscontrate delle difformità da considerarsi di modesta entità anche ai piani s.1 e p.1, in oltre al p.2/sottotetto;

alla predetta u.i. lo scrivente c.t.u. non ritiene redigere variazione di planimetria catastale per la vendita giudiziaria. E' precisato in altri termini che, particolarmente le tramezzature del piano 2/sottotetto sono illecite e non è certa la sanabilità urbanistica in vani abitabili con pratiche edilizie, per questi motivi non è ritenuto opportuno redigere variazione catastale per questa vendita, il p.2/sottotetto in catasto è destinato a sottotetto non abitabile come denunciato in atti comunali, e in questa condizione è redatta l'a.p.e.. Sarà cura di oneri, sanzioni, costi e spese dell'aggiudicatario dell'asta provvedere alla regolarizzazione in Comune e alle opportune e necessarie variazioni catastali. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

- E' precisato che, degli eventuali titoli edilizi per regolarizzare e/o a rimuoverne gli illeciti, riscontrati sul posto allo stadio del sopralluogo, devono essere concordati in termini di legge tra un libero professionista, che dovrà essere incaricato di eseguire delle pratiche edilizie dall'aggiudicatario all'asta, e l'ufficio tecnico comunale. I costi e le spese onnicomprensivi di onorari, oneri di qualsiasi genere, sanzioni, onorari e spese tecniche professionali sono a carico dell'aggiudicatario dell'asta. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di regolarità edilizia del Bene n. 13.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

- Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso di regolarità edilizia del Bene n. 13.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO T.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1-1-2.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - VIA CAVE N. 175, PIANO S1.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

- CAPITOLO CONGIUNTO DI TUTTI I BENI E I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- E' precisato che non si hanno notizie di regolamenti condominiali e quote millesimali di proprietà in capo le u.i. che costituiscono gli immobili in vendita.

LOTTO 4

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.
LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s2. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita.
DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Le
descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo
stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1. ---o--- LOTTO4. DESCRIZIONE DELLE U.I.

COSTITUENTI INTERO DI IMMOBILI IN VENDITA DEL LOTTO N. 4. - Il lotto 4 è costituito da fabbricati di intera consistenza e di terreni, l'insieme del complesso immobiliare è in unico corpo. Distanza circa 1,5 Km. dal centro urbano di Bagnolo P.te. - L'immobile di intera consistenza e libero su quattro lati, f. 32 p. 809 tutti i subalterni, è un fabbricato di abitazione rurale con annesso magazzino. Di fatto e sul posto è stato osservato che il magazzino al piano rialzato, o piano terreno come censito agli atti catastali, è piuttosto un alloggio speculare a quello del piano primo, è realizzato illecito nella disposizione interna e di destinazione d'uso. Così come il piano secondo sottotetto il quale, in luogo di spazio tecnico a cellura come rappresentato sul progetto, al sopralluogo è stato osservato tramezzato e rifinito ad ottenere dei locali di tipo accessori. Dettagli al capitolo di regolarità edilizia. - Ognuno degli alloggi speculari, al p.t. e p.1, sono collegati da un vano scala comune e così composti: quattro vani abitabili di cui uno a cucina, un w.c.-bagno, distinti balconi su tre lati. L'ingresso è diretto ad uno dei vani a soggiorno. - Al piano interrato è una sola autorimessa e altri locali accessori: cantina, sgombero, cantina, centrale termica. - Il fabbricato nel complesso è di gradevole presenza e in buono stato conservativo sia all'esterno che all'interno. - Altri fabbricati in c.a. prefabbricati costruiti contigui e di filata, nel loro insieme liberi su quattro lati, appaiono un magazzino agricolo e una tettoia agricola aperta. A catasto f. 32 p. 808 s. 2 e s. 3. Gli immobili osservano tipici capannoni prefabbricati, non sono tinteggiati, e non possiedono opere di finiture di particolari rilievi. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 809, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 52.830,00

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2. LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s3. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 809, Qualità Ente Urbano
Valore di stima del bene: € 160.485,00
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1. LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s4. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 4, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 809, Qualità Ente Urbano
Valore di stima del bene: € 16.875,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento	70,44 mq	750,00 €/mq	€ 52.830,00	100,00%	€ 52.830,00

Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.					
Bene N° 14 - Appartamento Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.	213,98 mq	750,00 €/mq	€ 160.485,00	100,00%	€ 160.485,00
Bene N° 15 - Garage Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.	22,50 mq	750,00 €/mq	€ 16.875,00	100,00%	€ 16.875,00
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
Valore di stima:					██████████

Valore di stima: ██████████

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per immediatezza vendita giudiziaria e assenza garanzia per vizi.	15,00	%

Valore finale di stima: ██████████

- LOTTO 4. E' premesso che, i valori stimati con vizi sono come in appresso.
- Abitazione rurale con annesso magazzino, fgl. 32, part. 809, intera consistenza, è valore di stima con vizi pari a

€. 230'190,00.

- Magazzino agricolo e la tettoia agricola in uno, part. 808, intera consistenza, è valore di stima con vizi pari a €. 196'416,00.

- I terreni agricoli, fgl. 32, part. 71, 74, 75, intera consistenza, è valore di stima con vizi pari a [REDACTED]

- Totale del compendio di lotto 4 è valore di stima con vizi di €. 439'243,00.

- Riduzione applicata per vizi 15%.

- Abitazione rurale con annesso magazzino, valore €. 230'190,00 -15% = €. 195'661,50.

- Magazzino e tettoia agricoli, valore [REDACTED]

- Terreni agricoli, valore [REDACTED]

- Totale del compendio di lotto 4 con riduzione è valore di stima di [REDACTED]

- Totale valore arrotondato richiedibile per asta giudiziaria [REDACTED]

---o---

STIMA DEL LOTTO N. 4.

- Lotto4. Immobili in via Cave 175. Casa di abitazione rurale con annesso magazzino. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809, s.4. Fabbricati strumentali di azienda: magazzino agricolo e tettoia agricola. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75.

Immobili in unico corpo nel complesso di: fabbricato di abitazione rurale con annesso magazzino, di fatto costituito di due alloggi di cui uno in luogo del magazzino; fabbricati strumentali di azienda costituiti da magazzino agricolo e tettoia agricola tra di essi contigui; terreni agricoli censiti al c.t.

- Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento con autovettura, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore per metro quadro al lordo dei muri ed il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

- Le informazioni a ricercare l'andamento dei prezzi immobiliari nella zona oggetto di interesse, e il prezzo unitario a individuare il più probabile valore di mercato per la vendita giudiziaria, sono state ottenute ad interrogazioni di agenzia immobiliare in attività nei luoghi. Adoperate esplorazioni sulla tela informatica nella quale agenzie del settore immobiliare quali casa.it, immobiliare.it, tecnocasa.it, e altre, offrono pubblicate una panoramica delle richieste monetarie per la vendita di immobili. In ultima analisi è la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

- La banca dati delle quotazioni immobiliari dell' AdE, interrogazione dell'ultimo periodo disponibile: anno 2022-semester1, per la provincia di Cuneo, Comune di Bagnolo Piemonte, nella fascia di zona Suburbana/Borgata Villar, codice zona E4, microzona catastale n. 3, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, osserva i seguenti valori di mercato per superfici lorde e di stato conservativo normale: Abitazioni civili min.€. 750 max.€. 1100; abitazioni di tipo economico min.€. 610 max.€. 900; box min.€.425 max.€. 620; ville e villini min.€. 780 max.€. 1150. E' osservato che, nelle zone agricole del territorio comunale i valori medi per le abitazioni civili, e quelli di ville e villini, sono uguali a quelli della zona suburbana/borgata Villar.

- La banca dati delle quotazioni immobiliari dell' AdE, interrogazione dell'ultimo periodo disponibile: anno 2022-semester1, per la provincia di Cuneo, Comune di Bagnolo Piemonte, nella fascia di zona Suburbana/Borgata Villar, codice zona E4, microzona catastale n. 3, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione produttiva, osserva i seguenti valori di mercato per superfici lorde e di stato conservativo normale: Capannoni tipici min.€. 335 max.€. 475; laboratori min.€. 380 max.€. 570. E' osservato che, nelle zone agricole del territorio comunale i valori medi per capannoni tipici e laboratori non sono disponibili.

- I prezzi unitari di valutazione dei terreni sono dedotti dalle tabelle dei valori medi agricoli della provincia di Cuneo pubblicati dall'AdE, annualità 2021, dati pronunciamento commissione provinciale n. 2 del 21/12/2020. Part. 71, fgl.32, prato irriguo arborato, 32'326,00 €/Ha; Part. 74, fgl. 32, frutteto, 42'249,00 €/Ha.; Part. 75, fgl. 32, seminativo arborato, 14'229,00 €/Ha.

---o---

STIMA CASA DI ABITAZIONE RURALE CON ANNESSO MAGAZZINO – FGL. 32, PART. 809.

- Del lotto in vendita è, per la casa, ritenuto appropriato il prezzo unitario per l'abitazione civile che, nel periodo di mercato considerato dell' OMI-AdE mostra valori di min €. 750 e max €. 1100; il prezzo unitario assegnabile a congruità per i locali abitavi è quello minimo di 750,00 €/mq., a ridurre a tipologie degli accessori, come applicati nel calcolo sottostante. E' precisato che, il valore del prezzo unitario per abitazione civile è orientato a quello minimo osservato all'omi-AdE per i motivi di vetustà e già considerando le opere edilizie irregolari riscontrate all'immobile, in oltre a ulteriore detrazione come nel seguente prospetto di calcolo.

- E' anche dovuto a precisazione che, per il motivo che il piano rialzato/terreno appare piuttosto un alloggio in luogo di magazzino come denunciato nel progetto atti comunali il prezzo unitario applicato nella stima è la metà di quello unitario dell'abitativo come per gli accessori del piano interrato, vale a dire un mezzo di €. 750,00 che è pari a €. 375,00.

- E' precisato che, in qualsiasi caso le detrazioni adoperate per pratiche edilizie e i costi di regolarizzazione non possono essere calcolate con precisioni assolute. Dunque, i prezzi applicati e a detrazioni devono essere considerati dall'aggiudicatario dell'asta senza ostenti di conguagli. Sono fatte salve diverse disposizioni del Giudice.

TOTALE STIMA DEL LOTTO 4.

- Ritenendo congruo il prezzo di vendita non si trattengono ulteriori deprezzamenti in capo gli immobili del lotto in vendita in ordini di comprese pratiche edilizie con relativi oneri e sanzioni, accise, spese tecniche e, degli adeguamenti degli impianti alle vigenti normative e da altri vizi di varie nature, i costi monetari si intendono compresi entro la riduzione del 15% sopra applicata e, in qualsiasi caso inoppugnabile da eventuali riduzioni e/o maggiorazioni di prezzi derivanti da vizi.

- E' dichiarato il valore immobiliare di stima degli immobili pignorati, arrotondato e richiedibile per asta giudiziaria, al prezzo pari a [REDACTED] Diconsi Euro [REDACTED]

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

ESPOSIZIONE CONGIUNTA DI TUTTI I BENI ED I LOTTI DELLA CONSULENZA.

- Regime patrimoniale dei soggetti esegutati. I soggetti esegutati hanno contratto matrimonio in Bagnolo Piemonte in data 06/11/1976 e, in data 19/02/2003 innanzi il notaio ██████ di Barge (CN) sono convenuti ad assoggettare i propri rapporti patrimoniali al regime della separazione dei beni. Come sottostante a maggiori dettagli da accertamenti.

- E' precisato che, è stato compiuto accertamento di Anagrafe e Stato Civile in capo ai nominativi dei soggetti esegutati; inoltre testo scritto tramite pec dello scrivente c.t.u. e indirizzato al Comune di Bagnolo P.te e in data 29/12/2021; richiesta registrata dagli uffici del Comune prot.n. 18711 del 30/12/2021; risposta dell'ufficio comunale con allegati certificati di verifiche anagrafiche con pec del 31/12/2021 alla quale è attribuito prot.n. 18801 in data stessa. Alla data dell'accertamento i dati anagrafici e di residenza corrispondono a quelli in atti del corrente procedimento giudiziario. I soggetti esegutati sono tra di loro coniugi. In particolare è da segnalare che nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, in atti anno 1976 numero 31 parte II serie A, è certificato che in data 06/11/1976 nel Comune di Bagnolo Piemonte i soggetti esegutati si sono uniti in matrimonio e, nelle annotazioni è che in data 19/02/2003 con atto a rogito notaio ██████ gli stessi soggetti esegutati hanno scelto il regime della separazione dei beni.

- E' precisato che, di tutti i beni che costituiscono tutti i lotti in vendita di questo procedimento i confini di proprietà verso terzi e quelli entro le proprietà stesse di particelle in unico corpo non sono certi dell'esatta posizione sui confini di mappa catastale per i motivi che sul posto non sono state eseguite operazioni topografiche di riconfinazioni. La predetta condizione è estesa di tutti i beni e di tutti i lotti di questa consulenza.

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

Villanova Mondovì, li 07/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lovera Massimo Giuseppe

LOTTO 4

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.
LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s2. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Le descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1. ---o--- LOTTO4. DESCRIZIONE DELLE U.I. COSTITUENTI INTERO DI IMMOBILI IN VENDITA DEL LOTTO N. 4. - Il lotto 4 è costituito da fabbricati di intera consistenza e di terreni, l'insieme del complesso immobiliare è in unico corpo. Distanza circa 1,5 Km. dal centro urbano di Bagnolo P.te. - L'immobile di intera consistenza e libero su quattro lati, f. 32 p. 809 tutti i subalterni, è un fabbricato di abitazione rurale con annesso magazzino. Di fatto e sul

posto è stato osservato che il magazzino al piano rialzato, o piano terreno come censito agli atti catastali, è piuttosto un alloggio speculare a quello del piano primo, è realizzato illecito nella disposizione interna e di destinazione d'uso. Così come il piano secondo sottotetto il quale, in luogo di spazio tecnico a cellura come rappresentato sul progetto, al sopralluogo è stato osservato tramezzato e rifinito ad ottenere dei locali di tipo accessori. Dettagli al capitolo di regolarità edilizia. - Ognuno degli alloggi speculari, al p.t. e p.1, sono collegati da un vano scala comune e così composti: quattro vani abitabili di cui uno a cucina, un w.c.-bagno, distinti balconi su tre lati. L'ingresso è diretto ad uno dei vani a soggiorno. - Al piano interrato è una sola autorimessa e altri locali accessori: cantina, sgombero, cantina, centrale termica. - Il fabbricato nel complesso è di gradevole presenza e in buono stato conservativo sia all'esterno che all'interno. - Altri fabbricati in c.a. prefabbricati costruiti contigui e di filata, nel loro insieme liberi su quattro lati, appaiono un magazzino agricolo e una tettoia agricola aperta. A catasto f. 32 p. 808 s. 2 e s. 3. Gli immobili osservano tipici capannoni prefabbricati, non sono tinteggiati, e non possiedono opere di finiture di particolari rilievi. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 809, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: - Normativa urbanistica. Congiunta dei Beni da n. 13 a n. 18, del lotto 4. **NORMATIVA URBANISTICA DEL LOTTO N. 4. - Lotto4.** Immobili in via Cave 175. Casa di abitazione rurale con annesso magazzino. A571; c.f.; f.32; p.809, s.2; p.809, s.3; p.809, s.4. Fabbricati strumentali di azienda: magazzino agricolo e tettoia agricola. A571; c.f.; f.32; p.808, s.2; p.808, s.3; p.808, s.4. Terreni. A571; c.t.; f.32; p.71; p.74; p.75. - Strumento urbanistico. Il Comune di Bagnolo Piemonte è dotato di strumento urbanistico vigente di tipo p.r.g.c. - Variante n. 43 e modifica centri abitati. E' pubblicato e rintracciabile sulla tela informatica sul sito istituzionale del Comune. - Destinazione urbanistica. E-Aree agricole - N.di A. Art. 15. - Vincoli. CA-Perimetrazione centro abitato ai sensi art. 18 L.R. 56/77 e s.m.i. Nota: le part. 71, 74, 75 non ricadono nella perimetrazione dei centri abitati, tuttavia sono a vincolo: FA-Fasce di rispetto - N.di A. Art. 16-Aree per la viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative. - N. di A. Art. 27-Fasce e zone di rispetto; edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto ed in zona impropria. - Piano Paesaggistico Regionale (PPR). .Tavola P2. Gli immobili ricadono in area tutelata dal codice dei beni culturali e del paesaggio, D.L. 22/01/2004, n. 42, art. 142-Aree tutelate per legge, lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua, per una fascia di 150 metri. Nota: le part. 71, 74, 75 ricadono anche alla lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi. - Altri riferimenti normativi sono rimandati e consultabili ad interrogazioni sul sito informatico del Comune. .Tavola P3. Rurale Ril Integro - Unità di paesaggio naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità: Barge e Bagnolo. Ambito Piana - Ambito di paesaggio: Piana tra Barge, Bagnolo e Cavour. .Tavola P4. Copertura boscata - Territori a prevalente copertura boscata (art. 16) Aree rurali di pianura o collina - m.i. 10 (artt. 35-36-37-38-39) Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i. - 6 (artt. 35-36-37-38-39) Sv3 - Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32) - Sistemi paesaggistici rurali di significative varietà e specificità. - I riferimenti normativi sono rimandati e consultabili ad interrogazioni sul sito informatico del Comune.

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2. LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s3. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 809, Qualità Ente Urbano Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.
LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s4. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. -
Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo
immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1,
capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 4, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 32, Part.
809, Qualità Ente Urbano
Destinazione urbanistica: - Congiunta lotto 4. Rimanda capitolo stesso del Bene n. 13.

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 373.000,00

Bene N° 13 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 809, Qualità Ente Urbano	Superficie	70,44 mq
Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.		
Descrizione:	<p>LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s2. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO E CONGIUNTA DI TUTTI I BENI E I LOTTI IN VENDITA. - Le descrizione generale del contesto è congiunta di tutti i beni e i lotti in vendita ed è rimandata al capitolo stesso di Dati generali e ubicazione del Bene n. 1 del lotto 1. ---o--- LOTTO4. DESCRIZIONE DELLE U.I. COSTITUENTI INTERO DI IMMOBILI IN VENDITA DEL LOTTO N. 4. - Il lotto 4 è costituito da fabbricati di intera consistenza e di terreni, l'insieme del complesso immobiliare è in unico corpo. Distanza circa 1,5 Km. dal centro urbano di Bagnolo P.te. - L'immobile di intera consistenza e libero su quattro lati, f. 32 p. 809 tutti i subalterni, è un fabbricato di abitazione rurale con annesso magazzino. Di fatto e sul posto è stato osservato che il magazzino al piano rialzato, o piano terreno come censito agli atti catastali, è piuttosto un alloggio speculare a quello del piano primo, è realizzato illecito nella disposizione interna e di destinazione d'uso. Così come il piano secondo sottotetto il quale, in luogo di spazio tecnico a cellula come rappresentato sul progetto, al sopralluogo è stato osservato tramezzato e rifinito ad ottenere dei locali di tipo accessori. Dettagli al capitolo di regolarità edilizia. - Ognuno degli alloggi speculari, al p.t. e p.1, sono collegati da un vano scala comune e così composti: quattro vani abitabili di cui uno a cucina, un w.c.-bagno, distinti balconi su tre lati. L'ingresso è diretto ad uno dei vani a soggiorno. - Al piano interrato è una sola autorimessa e altri locali accessori: cantina, sgombero, cantina, centrale termica. - Il fabbricato nel complesso è di gradevole presenza e in buono stato conservativo sia all'esterno che all'interno. - Altri fabbricati in c.a. prefabbricati costruiti contigui e di filata, nel loro insieme liberi su quattro lati, appaiono un magazzino agricolo e una tettoia agricola aperta. A catasto f. 32 p. 808 s. 2 e s. 3. Gli immobili osservano tipici capannoni prefabbricati, non sono tinteggiati, e non possiedono opere di finiture di particolari rilievi. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 14 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1-1-2.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 809, Qualità Ente Urbano	Superficie	213,98 mq
Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.		
Descrizione:	LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s3. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	- L'immobile è occupato dai soggetti eseguiti, quale fabbricato di residenza e abitazione.		

Bene N° 15 - Garage			
Ubicazione:	Bagnolo Piemonte (CN) - via Cave n. 175, piano S1.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 809, Sub. 4, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 809, Qualità Ente Urbano	Superficie	22,50 mq
Stato conservativo:	- Nell'insieme del lotto 4, gli immobili sono di stato conservativo buono.		
Descrizione:	LOTTO4-A571-cf-f32, p809, s4. La descrizione è congiunta di altri beni nel medesimo lotto di vendita. - Descrizione congiunta del lotto 4. Rimanda al capitolo stesso del Bene n. 13. ---o--- - Il sopralluogo immobili pignorati è capitolo congiunto di tutti i beni e i lotti della consulenza. Rimanda al lotto 1, capitolo stesso del Bene n. 1, nelle note.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	- L'immobile è occupato dai soggetti eseguiti, quale fabbricato di residenza e abitazione.		