

STUDIO TECNICO

CARMELLO GEOM.GIAMPIERO

**Via Roma n.46 - Tel. 0173 / 77.93.91
12061 - CARRU' (CN)**

**Partita I.V.A. 02780890048
Codice Fiscale CRMGPR77B28D205C**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ,N. 19/2024 - REDAZIONE DI
PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE
DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN FAB =
BRICATO PLURIPIANO DI CIVILE ABITAZIONE MEDIANTE
L'APPLICAZIONE DEL METODO DEL GIUDIZIO DI STIMA.**

Comune di Farigliano - Foglio 13, Mappale 160 sub.6

**Data
10.05.2024**

PROPRIETA':

TAV. N.1

ELABORATI: Relazione di Giudizio di Stima ed Allegato A



TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 19/2024 del R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE:

XX

con sede in XXX

XX

C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOGGETTO ESECUTATO:

SIG. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**OGGETTO: RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO- ESTIMATIVA
NECESSARIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI
BENI IMMOBILI IN PROPRIETA'AL SIG. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Studio Tecnico Geom. GIAMPIERO CARMELLO

Via Roma n.46 - Carrù

Tel.0173/779391 – Cell. 338/1956556

N.C.F.:CRM GPR 77B28 D205C P. IVA 02780890048

Mail: giampy1977@virgilio.it - PEC: giampiero.caramello@geopec.it



INCARICO

All'udienza del **12/03/2024**, il Sottoscritto Geom. Caramello Giampiero, con Studio Tecnico in Via Roma, 46 - 12061 - Carrù (CN), email giampy1977@virgilio.it, PEC giampiero.caramello@geopec.it, Tel. 0173 779391, Fax 0173 779391, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data **14/03/2024** accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito. Considerato che trattasi di un solo bene da periziare e quindi di un unico lotto, il Sottoscritto, in data **12/04/2024** ha effettuato un unico sopralluogo in loco per espletare l'incarico al fine di individuare il bene, rilevarne la consistenza e gli esterni con rotella metrica e metro, verificare la corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi e procedere alla redazione della presente perizia tecnico estimativa,

PREMESSA

Il cespite oggetto di stima è ubicato nel Comune di Farigliano e si compone di un'unità immobiliare disposta su due livelli fuori terra, libera su due lati. La proprietà del suddetto immobile risulta per l'intero in capo al Soggetto Esecutato. Tutte le operazioni sono state compiute senza dover effettuare alcun tipo di accesso forzoso e si è apprezzata la collaborazione del Soggetto Esecutato.

A) DETERMINAZIONE E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

Per il fabbricato oggetto della presente C.T.U. la superficie commerciale è stata determinata nelle seguenti modalità: nella prassi corrente la superficie commerciale è stata equiparata alla superficie catastale, così come stabilito nel dpr 138/1998 e dalle norme guida "Tecnoborsa" e "F.I.M.A.A.": Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di: 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni;
- 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte" e qui di seguito elencate:

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 60%



verande •15% giardini di appartamento •10% ville e Giardini. Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione. Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi. I calcoli e le valutazioni effettuate secondo i criteri adottati sono stati applicati secondo la buona pratica tecnica e le consuetudini locali. *Nel caso in esame, lo Scrivente ha equiparato la superficie commerciale a quella catastale.*

B) METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA PER LA FORMAZIONE DEL LOTTO

Il Sottoscritto C.T.U. ha effettuato la valutazione del bene secondo la metodologia del “Giudizio di Stima”, ovvero attraverso la determinazione del più probabile valore medio di mercato dell’immobile oggetto di perizia, effettuando indagini di mercato da operatori del settore, per fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell’edificio oggetto di stima, tenendo in considerazione il momento economico attuale, l’ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, eventuali servitù attive e passive, prezzi reperiti da agenzie immobiliari che trattano beni simili, ecc.

Nella redazione della presente perizia, lo Scrivente ha ritenuto opportuno effettuare una migliore identificazione dell’immobile oggetto di espropriazione, espletando una pratica di variazione catastale con relativa nuova planimetria di pertinenza. In questo modo si è provveduto a riprodurre una nuova planimetria catastale, al fine di ottenere la perfetta corrispondenza con lo stato dei luoghi.

- DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO.

Trattasi di un fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra, posto in adiacenza ad altri fabbricati sulle pareti Ovest ed Est, mentre risulta libero sugli altri due lati. Esso è collocato all’interno del centro storico cittadino, precisamente in Via Asilo al civico n. 15/bis.

L’immobile risulta censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo ed è così identificato:

- *Comune di Farigliano, Foglio 13, mappale 160 sub.6, Categoria A/4, Classe 3, Vani 5,5, Superficie Catastale mq. 115,00, Rendita Catastale di €. 150,55.*



C) ATTI DI PROVENIENZA

1) ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio riferito alla trascrizione del pignoramento risulta variata; mentre la titolarità della proprietà, attualmente, non risulta mutata.

a) Con Atto Rogito Notaio PITINO del 08/05/2017, Rep. 21.283, Raccolta 14.341, Trascritto in data 23/05/2017, Reg. Gen. 3711, Reg. Part. 2798, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquistava, per l'intera quota di proprietà dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare, così identificata:

- Catasto Terreni: Foglio 13 Allegato A, mappale 160 parte
- Catasto Fabbricati: Foglio 13, mappale 160 sub.6

b) Con Atto Rogito Notaio SIFFREDI del 22/12/2000, Rep. 175791, Raccolta 24057, Registrato a Fossano il 11/01/2001, Trascritto a Mondovì il 29/12/2000 ai numeri 6593 / 2293 e 6594 / 2294, il SigXXXXXXXXXXXXXXXXX, acquistava dai Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniugi, i quali vendettero al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gli immobili qui di seguito indicati:

- CATASTO FABBRICATI:

- Comune di Farigliano Foglio 13, mappale 160 sub.2, A/4 di classe 2, vani 2,0; Prop. per 1/1 in capo al Sig. XXXXXXXXXXXXX
- Comune di Farigliano Foglio 13, mappale 160 sub.5, A/4 di classe 3, vani 2,5; Prop. per 1/2 in capo al Sig. XXXXXXXXXXXXX e per 1/2 alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXX
- Comune di Farigliano Foglio 13, mappale 161 sub.9, A/4 di classe 1, vani 1,5; Prop. per 1/2 in capo al Sig. XXXXXXXXXXXXX e per 1/2 alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXX

Dette unità immobiliari sono state soppresse a seguito di Var. Catastale n. CN0012688 del 25/01/2017 per Frazionamento e Fusione, con la quale si sono creati i mappali 160 sub. 6 (bene oggetto della presente esecuzione immobiliare) ed il sub.7 (ad oggi soppresso).

2) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

a) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Notaio PITINO Vincenzo, Rep. 21284, Raccolta 14342, del 08/05/2017, Iscritta a MONDOVI' il 23/05/2017 Reg. Gen. 3712 - Reg. Part. 405, Capitale €. **94.000,00** - Importo: € **188.000,00**, della durata di 30 anni, **A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** – con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale - numero di iscrizione delle imprese di Cuneo:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota intera (1/1) del diritto di piena proprietà .

BENI GRAVATI DA IPOTECA:

Catasto Fabbricati – Comune di Farigliano:

- *Comune di Farigliano, Foglio 13, mappale 160 sub.6, Categoria A/4, Classe 3, Vani 5,5, Superficie Catastale mq. 115,00, Rendita Catastale di €. 150,55.*

Sulla nota di trascrizione dell'ipoteca è riportato quanto segue:

“ LA BANCA CONCEDE A TITOLO DI MUTUO, AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SS. DEL T.U., ALLA PARTE FINANZIATA, CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 94.000,00 (NOVANTAQUATTROMILA VIRGOLA ZERO ZERO). TALE MUTUO, IDENTIFICATO CON IL NUMERO 004/001378/20 E' DESTINATO ALL'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE. LA PARTE FINANZIATA DICHIARA DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA PREDETTA SOMMA, AL NETTO DELLA IMPOSTA SOSTITUTIVA STABILITA DAL D.P.R. 29/09/1973, N. 601 E DELLE SPESE DI ISTRUTTORIA INDICATE NEL DOCUMENTO DI SINTESI (ALLEGATO "A"), RILASCIANDONE AMPIA QUIETANZA CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO. L'EROGAZIONE DELLE SOMME OGGETTO DEL PRESENTE MUTUO AVVIENE MEDIANTE ACCREDITO DELLE MEDESIME SUL CONTO CORRENTE DI APOGGIO INTESTATO AL SIGNOR XXXXXXXXXXXX PRESSO LA FILIALE DI FARIGLIANO DELLA BANCA. IL VALORE DEL "TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE" (TAEG) DEL PRESENTE CONTRATTO, AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DELLO STESSO, E' PARI AL 2,676% (DUE VIRGOLA SEICENTOSETTANTASEI PER CENTO). IL TAEG E' CALCOLATO PER L'IPOTESI CHE IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO RIMANGA FISSO PER TUTTA LA DURATA DEL CONTRATTO E IPOTIZZANDO L'APPLICAZIONE DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE INDICATE NEL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO; IL TASSO APPLICATO POTRA' VARIARE IN FUNZIONE DEI VALORI TEMPO PER TEMPO ASSUNTI DAL PARAMETRO DI RIFERIMENTO.LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL PRESENTE MUTUO IN MESI 360 (TRECENTOESSANTA) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI: - NR. 1 (UNA) RATA POSTICIPATA DI PREAMMORTAMENTO CON SCADENZA IL 16 MAGGIO 2017, COSTITUITA DA SOLI INTERESSI; - NR. 359 (TRECENTOCINQUANTANOVE) RATE POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO CON CADENZA MENSILE, A PARTIRE DALLA PRIMA SCADENZA DEL 16 GIUGNO 2017, TUTTE COMPRENSIVE DI CAPITALE E INTERESSI. TUTTE LE SUDETTE RATE SONO CALCOLATE AL TASSO INDICATO NEL SUCCESSIVO ART. 4, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO (RATE COSTANTI, AMMORTAMENTO FRANCESE). IL PAGAMENTO DELLE SINGOLE RATE DOVRA' AVVENIRE CON ADDEBITO DELL'IMPORTO DELLE RATE DI RIMBORSO E DEGLI EVENTUALI ACCESSORI SUL C/C INTESTATO ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE SI OBBLIGA A PRECOSTITUIRVI I FONDI NECESSARI O, ALTERNATIVAMENTE, PRESSO GLI SPORTELLI DELLA BANCA, OPPURE ANCORA MEDIANTE BONIFICO BANCARIO, ORDINATO DAL CLIENTE E DEBITAMENTE EVIDENZIATO NELLA CAUSALE PREVI ACCORDI CON LA BANCA. LA PARTE FINANZIATA HA IL DIRITTO DI RICEVERE IN QUALSIASI MOMENTO DEL



RAPPORTO, A SUA RICHIESTA SCRITTA E SENZA SPESE, UN PIANO DI AMMORTAMENTO. FATTA SALVA LA SURROGAZIONE PREVISTA DAGLI ARTT. 1202 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE E ART. 120-QUATER DEL T.U., LA BANCA PUO' RIFIUTARE EVENTUALI PAGAMENTI OFFERTI DA TERZI QUANDO DA CIO' DERIVI LA LORO SURROGAZIONE PARZIALE NEL CREDITO DELLA BANCA O NELLE GARANZIE CHE L'ASSISTONO, NONCHE' QUANDO IL PAGAMENTO APPAIA PASSIBILE DI REVOCA. PERALTRO, SE PREVISTO UN PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA FARA' LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO INDICATO NEL SUCCESSIVO ART. 4 CON INIZIO DALLA DATA DI EROGAZIONE DELLE SOMME DI CUI AL PRECEDENTE ART. 1 E CON SCADENZA ALLA PRIMA RATA IN MATURAZIONE TRA QUELLE INDICATE AL PRIMO COMMA DEL PRESENTE ARTICOLO, MENTRE AD OGNI SCADENZA ULTERIORE, SENZA SOLUZIONE DI CONTINUITA', FINO ALLA COMPLETA ESTINZIONE DEL CAPITALE EROGATO, AVRA' LUOGO IL PAGAMENTO DELLE RATE DI AMMORTAMENTO DI CUI AL PRIMO COMMA DEL PRESENTE ARTICOLO. IL TASSO DI INTERESSE, SIA PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO SIA PER L'EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, E' FISSATO NELLA MISURA NOMINALE ANNUA PARI ALL'EURIBOR 3 MESI (BASE 365), RILEVATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE IL PRIMO GIORNO DI OGNI MESE (PERIODO DI RILEVAZIONE) E DI NORMA PUBBLICATO DALLA STAMPA FINANZIARIA IL GIORNO SUCCESSIVO, ARROTONDATO AI 10 CENTESIMI SUPERIORI, VALE A DIRE IL PARAMETRO DI RIFERIMENTO, ATTUALMENTE PARI A -0,30%, MAGGIORATO DI 1,80 (UNO VIRGOLA OTTANTA) PUNTI PERCENTUALI (SPREAD), E PERTANTO AD OGGI IL TASSO DI INTERESSE E' PARI ALL'1,50% (UNO VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO). TUTTAVIA CONSIDERATO CHE IL PARAMETRO DI RIFERIMENTO E' NEGATIVO, LE PARTI CONCORDANO CHE IL TASSO MINIMO APPLICATO SARA' PARI AL VALORE DELLO SPREAD, CIOE' 1,80% (UNO VIRGOLA OTTANTA PER CENTO) (TASSO FLOOR). IL TASSO COSI' DETERMINATO SI MODIFICHERA' IN RELAZIONE ALLA MISURA DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO IN ESSERE AL PRIMO GIORNO DEL SUDETTO PERIODO DI RILEVAZIONE E CON DECORRENZA A FAR TEMPO DALL'INIZIO DELLO STESSO, ANCHE SE NON COINCIDENTE CON LA SCADENZA DELLA RATA; ALLE VARIAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO CORRISPONDE LA VARIAZIONE DELLA COMPONENTE INTERESSI DELLA RATA DOVUTA; PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI SI FA RIFERIMENTO ALL'ANNO CIVILE PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO ED ALL'ANNO COMMERCIALE PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO. IN TUTTI I CASI IN CUI SIANO DOVUTI AI SENSI DEL PRESENTE CONTRATTO, GLI INTERESSI DI MORA SONO DETERMINATI APPLICANDO AL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE AL MOMENTO DELLA MORA UNA MAGGIORAZIONE PARI A 3,00 PUNTI PERCENTUALI; IN PARTICOLARE, LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, SU TUTTE LE SOMME NON PAGATE ALLE RISPETTIVE SCADENZE, A DECORRERE DAL GIORNO DELLA SCADENZA FINO A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, L'INTERESSE DI MORA. SUGLI INTERESSI DI MORA NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL VALORE DEL TASSO DI MORA AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO E' PARI AL 4,80% (QUATTRO VIRGOLA OTTANTA PER CENTO). LE PARTI CONVENGONO SIN D'ORA CHE OVE IL PARAMETRO DI RIFERIMENTO DEL PRESENTE ARTICOLO NON DOVESSE, PER QUALSIASI MOTIVO SOTTRATTO ALLA VOLONTA' DELLA BANCA, PIU' ESSERE QUELLO FISSATO/ RILEVATO, VERRA' SOSTITUITO DA QUELLO EQUIVALENTE ADOTTATO DAL MERCATO IN CUI IL PARAMETRO CONVENUTO VENIVA FISSATO/RILEVATO. QUALORA IL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE



ESSERE PIU' RILEVATO E, IN GENERALE, NON FOSSE POSSIBILE PERVENIRE ALLA AUTOMATICA SOSTITUZIONE DI CUI AL COMMA PRECEDENTE, LA BANCA INDIVIDUERA' UN PARAMETRO EQUIVALENTE SEGUENDO LE INDICAZIONI CHE SARANNO DESUMIBILI DAL MERCATO E DAI PROVVEDIMENTI NAZIONALI O DELL'UNIONE EUROPEA CHE FOSSERO EMANATI IN ARGOMENTO. IN QUEST'ULTIMA IPOTESI, ENTRO LA DATA PREVISTA PER L'APPLICAZIONE DELLA MODIFICA, LA PARTE MUTUATARIA AVRA' FACOLTA' DI RECEDERE DAL PRESENTE CONTRATTO, RESTITUENDO IN UN'UNICA SOLUZIONE ALLA BANCA, ENTRO IL TERMINE DI SETTE GIORNI DAL RECESSO, QUANTO DOVUTO PER CAPITALE, INTERESSI, SPESE ED ACCESSORI. A GARANZIA DEL CAPITALE MUTUATO, DEI RELATIVI ACCESSORI E DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO, ED ANCHE QUANDO FOSSERO ACCORDATE DALLA BANCA IN QUALSIASI TEMPO E FORMA DILAZIONI DI PAGAMENTO, LA PARTE FINANZIATA CONCEDE A FAVORE DELLA BANCA, CHE ACCETTA, IPOTECA DA ISCRIVERSI PRESSO LA CONSERVATORIA COMPETENTE SOPRA L'IMMOBILE DESCRITTO IN ATTO. L'EVENTUALE ERRONEA OD INCOMPLETA DESCRIZIONE DEL BENE PREDETTO NON COSTITUISCE PER LA PARTE FINANZIATA MOTIVO DI ECCEZIONE PER LA VALIDITA' DELL'IPOTECA STESSA. L'IPOTECA COSI' ISCRITTA SI ESTENDE AI FRUTTI, PERTINENZE, DIPENDENZE, ACCESSIONI, COSTRUZIONI, MIGLIORIE, IVI ERETTE ED ERIGENDE, ANCHE SE NON ESPRESSAMENTE INDICATI NELLA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. LA CONCESSIONE DELL'IPOTECA E' FATTA PER LA SOMMA DI EURO 188.000,00 (CENTOTTANTOTTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO; GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME DETERMINATI NELLA MISURA PREVISTA ALL'ART. 4; L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE; GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA MINIMA STABILITA DAL PRECEDENTE ART. 4; QUANTO DOVUTO ALLA BANCA, PER LE SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUDE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 COD. CIV.) NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI; I RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, 3 COMMA DEL T.U., SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. LA CONCESSIONE DELL'IPOTECA VIENE FATTA CON LA FORMALE ASSICURAZIONE ALLA BANCA DELLA PIENA PROPRIETA' E COMPLETA DISPONIBILITA' DEL BENE CHE NE E' OGGETTO PER AVERLO ACQUISTATO CON ATTO DI COMPRAVENDITA MIO ROGITO IN DATA ODIERNA, REPERTORIO NUMERO PRECEDENTE A QUESTO, NON ANCORA REGISTRATO PERCHE' NEI TERMINI E DELLA SUA LIBERTA' DA SERVITU' NON APPARENTI E DA VINCOLI ED ONERI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' DA ISCRIZIONI O PRIVILEGI PRECEDENTI E DA TRASCRIZIONI CHE POSSANO PREGIUDICARE O DIMINUIRE LA GARANZIA IPOTECARIA. LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA A COMPIERE, SU SEMPLICE RICHIESTA DELLA BANCA TUTTE LE FORMALITA' (COMPRESA LA STIPULAZIONE DI ATTI INTEGRATIVI) CHE DOVESSERO RENDERSI NECESSARIE PER LA RETTIFICA DI EVENTUALI ERRORI OD OMISSIONI NELLA DESCRIZIONE CATASTALE ED IPOTECARIA DEL BENE CON IL CONTRATTO CONCESSO IN IPOTECA OVVERO PER LA MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DELLO



STESSO. LA PARTE FINANZIATA, OGNI VOLTA CHE ABBA ESTINTO ALMENO LA QUINTA PARTE DEL DEBITO ORIGINARIO, AVRA' DIRITTO, PREVIA RICHIESTA SCRITTA, AD UNA RIDUZIONE PROPORZIONALE DELLA SOMMA ISCRITTA A TITOLO IPOTECARIO. LA PARTE FINANZIATA PUO' RESTITUIRE ANTICIPATAMENTE, IN TUTTO O IN PARTE, LA SOMMA RICEVUTA. LA RESTITUZIONE ANTICIPATA PARZIALE DETERMINA LA RIMODULAZIONE AUTOMATICA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO CON IL RICALCOLO DELL'IMPORTO DELLA RATA COSTANTE (AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE") MANTENENDO INVARIATA LA DURATA DEL MUTUO. IN ALTERNATIVA, LA PARTE FINANZIATA PUO' RICHIEDERE PER ISCRITTO ALLA BANCA LA RIMODULAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO PER RIDUZIONE DELLA DURATA DEL MUTUO CON ESPRESSA ESCLUSIONE DI QUALSIASI NOVAZIONE. LA BANCA SI RISERVA LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE E NORMATIVE PREVISTE DAL CONTRATTO, OSSERVANDO, IN CASO DI VARIAZIONI IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE FINANZIATA, LE DISPOSIZIONI DI LEGGE ED AMMINISTRATIVE RELATIVE ALLA TRASPARENZA DEI RAPPORTI CONTRATTUALI E SALVO IL DIRITTO DEL CLIENTE DI RECEDERE DAL CONTRATTO SENZA PENALITA' E SENZA SPESE DI CHIUSURA, OTTENENDO, IN SEDE DI LIQUIDAZIONE, L'APPLICAZIONE DELLE CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE PRATICATE. LA BANCA, QUALORA LA PARTE FINANZIATA NON SIA UN CONSUMATORE NE' UNA MICRO-IMPRESA (COME DEFINITA DALL'ART. 1, COMMA 1, LETTERA T) DEL DECRETO LEGISLATIVO 27 GENNAIO 2010, N. 11), SI RISERVA LA FACOLTA' DI MODIFICARE IL TASSO DI INTERESSE E LO SPREAD AL VERIFICARSI DEI SEGUENTI EVENTI E CONDIZIONI: * INTRODUZIONE E MODIFICA PEGGIORATIVA DI IMPOSTE E TASSE GOVERNATIVE APPLICABILI AL PRESENTE MUTUO; * DIMINUZIONE DEL VALORE DELLE GARANZIE RILASCIATE A FRONTE DEL PRESENTE MUTUO AD UN VALORE INFERIORE ALL'OTTANTA PER CENTO DELL'IMPORTO CAPITALE RESIDUO DEL MUTUO STESSO; * PROCEDIMENTI FINANZIARI E/O GIUDIZIARI, ATTI CONSERVATIVI O ESECUTIVI, IPOTECHE GIUDIZIALI, PROTESTI, PIGNORAMENTI SUBITI DALLA PARTE FINANZIATA; * DIMINUZIONE DELLA CONSISTENZA PATRIMONIALE DELLA PARTE FINANZIATA; * RECESSO DA SOCIO DELLA BANCA DA PARTE DELLA PARTE FINANZIATA; * ERRATE E/O INCOMPLETE INFORMAZIONI E/O DOCUMENTAZIONE FORNITE DALLA PARTE FINANZIATA IN SEDE ISTRUTTORIA DI PRATICA. LE PARTI CONVENGONO CHE - NEL CASO DI ANCHE UNA SOLA RATA INSOLUTA PER OLTRE 30 GIORNI - LO SPREAD APPLICATO SARA' AUMENTATO DI 0,20 PUNTI, CON DECORRENZA DALLA DATA DI INIZIO DELLA SUCCESSIVA RATA DI AMMORTAMENTO. LE PARTI CONVENGONO CHE QUALORA NEL CORSO DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO LA PARTE FINANZIATA REVOCHI LA DISPOSIZIONE PER L'ADDEBITO DELLE RATE SUL CONTO CORRENTE ACCESO PRESSO LA BANCA, IL TASSO DI INTERESSE DI TEMPO IN TEMPO VIGENTE VERRA' AUMENTATO DI 2,00 (DUE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI. LA PARTE FINANZIATA APPROVA SPECIFICATAMENTE, AI SENSI DELL'ART. 118, COMMA 1, T.U. TALI FACOLTA' DELLA BANCA. LA FACOLTA' DI MODIFICA UNILATERALE PREVISTA DAL PRESENTE ARTICOLO NON POTRA' ESSERE ESERCITATA IN RELAZIONE ALLA DURATA DELL'OPERAZIONE PER IL PERIODO DELLA DURATA MINIMA CONTRATTUALE RILEVANTE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL REGIME FISCALE DISCIPLINATO DAGLI ARTT. 15 E SEGG, DEL D.P.R. 29/09/1973, N.601 DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO SUL "TRATTAMENTO TRIBUTARIO". LE INFORMAZIONI SULLE MODIFICHE DEL TASSO DI INTERESSE CONSEGUENTI ALLA VARIAZIONE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE INDICATO AL PRECEDENTE ART. 4 SONO FORNITE ALLA PARTE



FINANZIATA NELL'AMBITO DELLA COMUNICAZIONE PERIODICA DI CUI AL SUCCESSIVO ARTICOLO SULL'"ELEZIONE DI DOMICILIO E COMUNICAZIONI". LA MISURA DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE TEMPO PER TEMPO VIGENTE E' COMUNQUE RESA PUBBLICA CON APPOSITA COMUNICAZIONE DISPONIBILE PRESSO LE FILIALI E PUBBLICATA SUL SITO INTERNET DELLA BANCA. FERMI RESTANDO I CASI DI RISOLUZIONE PREVISTI DALL'ART. 10 DEL CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI GENERALI CHE SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA "B", IL VERIFICARSI DI UNA DELLE IPOTESI DI CUI ALL'ART. 1186 COD. CIV. - IVI COMPRESO IL PRODURSI DI EVENTI TALI DA INCIDERE NEGATIVAMENTE SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE, FINANZIARIA OD ECONOMICA DELLA PARTE FINANZIATA - COSTITUISCE DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE; NELLE IPOTESI DI RISOLUZIONE ED IN QUELLE DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE LA BANCA AVRA' DIRITTO DI PRETENDERE L'IMMEDIATA RESTITUZIONE DEL CAPITALE DOVUTO, DEGLI INTERESSI, DEGLI ACCESSORI E DI TUTTE LE EVENTUALI SPESE, SENZA NECESSITA' DI UNA SPECIFICA DIFFIDA O DI SPECIFICA COSTITUZIONE IN MORA. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 COD. CIV. E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV.: * QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA SUA SEDE QUALE IN ATTO INDICATA, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMO COMMA, T.U. * QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA, PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA, POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA (PEC), TELEGRAMMA E/O FAX ALLA BANCA. L'INVIO AL CLIENTE DI LETTERE O DI EVENTUALI NOTIFICHE E QUALUNQUE ALTRA DICHIARAZIONE O COMUNICAZIONE DELLA BANCA SONO VALIDAMENTE EFFETTUATI ALL'INDIRIZZO, ANCHE ELETTRONICO, INDICATO ALL'ATTO DELLA COSTITUZIONE DEL CONTRATTO OPPURE FATTO CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE PER ISCRITTO CON APPOSITA COMUNICAZIONE. IN MANCANZA DI DIVERSI ACCORDI SCRITTI, QUANDO IL CONTRATTO E' INTESTATO A PIU' PERSONE, LE COMUNICAZIONI DI CUI AL COMMA PRECEDENTE SONO EFFETTUATE DALLA BANCA AI COINTESTATARI ALL'UNICO INDIRIZZO INDICATO DAGLI STESSI DI COMUNE ACCORDO E SONO OPERANTI A TUTTI GLI EFFETTI NEI CONFRONTI DI OGNI COINTESTATARIO. LA BANCA INVIERA' ALLA PARTE FINANZIATA, UNA VOLTA ALL'ANNO, UNA COMUNICAZIONE ANALITICA CHE FORNISCE UNA COMPLETA E CHIARA INFORMAZIONE SULLO SVOLGIMENTO DEL RAPPORTO. IN MANCANZA DI OPPOSIZIONE SCRITTA DELLA PARTE FINANZIATA, LE COMUNICAZIONI SI INTENDONO APPROVATE TRASCORSI 60 GIORNI DAL RICEVIMENTO. LA BANCA OSSERVA, NEI RAPPORTI CON IL CLIENTE, LE DISPOSIZIONI DI LEGGE E AMMINISTRATIVE RELATIVE ALLA TRASPARENZA E ALLA CORRETTEZZA DEI RAPPORTI CONTRATTUALI. NEL CASO IN CUI SORGA UNA CONTROVERSIA TRA IL CLIENTE E LA BANCA RELATIVA ALL'INTERPRETAZIONE ED APPLICAZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, IL CLIENTE - PRIMA DI ADIRE L'AUTORITA' GIUDIZIARIA - HA LA POSSIBILITA' DI UTILIZZARE GLI STRUMENTI DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE PREVISTI IN ATTO. IL CLIENTE PUO' PRESENTARE UN RECLAMO ALLA BANCA, ANCHE PER LETTERA RACCOMANDATA A/R AL SEGUENTE INDIRIZZO VIA STAZIONE N. 10 12061 CARRU' (CUNEO) O PER VIA TELEMATICA A RECLAMI BANCAALPIMARITTIME.IT. LA BANCA DEVE RISPONDERE ENTRO 30 GIORNI. SE IL CLIENTE NON E' SODDISFATTO O NON HA RICEVUTO LA RISPOSTA, PUO' RIVOLGERSI ALL'ARBITRO BANCARIO FINANZIARIO (ABF). PER SAPERE COME RIVOLGERSI ALL'ABF SI



PUO' CONSULTARE, IL SITO WWW.ARBITROBANCARIOFINANZIARIO.IT, CHIEDERE PRESSO LE FILIALI DELLA BANCA D'ITALIA, OPPURE CHIEDERE ALLA BANCA. OLTRE ALLA PROCEDURA INNANZI ALL'ABF, IL CLIENTE, INDIPENDENTEMENTE DALLA PRESENTAZIONE DI UN RECLAMO, PUO' - SINGOLARMENTE O IN FORMA CONGIUNTA CON LA BANCA - ATTIVARE UNA PROCEDURA DI MEDIAZIONE FINALIZZATA AL TENTATIVO DI CONCILIAZIONE. DETTO TENTATIVO E' ESPERITO DALL'ORGANISMO DI CONCILIAZIONE BANCARIA COSTITUITO DAL CONCILIATORE BANCARIO FINANZIARIO - ASSOCIAZIONE PER LA SOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE BANCARIE, FINANZIARIE E SOCIETARIE - ADR (WWW.CONCILIATOREBANCARIO.IT). RIMANE IN OGNI CASO IMPREGIUDICATO IL DIRITTO DEL CLIENTE DI PRESENTARE ESPOSTI ALLA BANCA D'ITALIA E DI RIVOLGERSI IN QUALUNQUE MOMENTO ALL'AUTORITA' GIUDIZIARIA COMPETENTE. QUALORA IL CLIENTE INTENDA, PER UNA CONTROVERSIA RELATIVA ALL'INTERPRETAZIONE ED APPLICAZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, RIVOLGERSI ALL'AUTORITA' GIUDIZIARIA, EGLI DEVE PREVENTIVAMENTE, PENA L'IMPROCEDIBILITA' DELLA RELATIVA DOMANDA, ESPERIRE LA PROCEDURA DI MEDIAZIONE INNANZI ALL'ORGANISMO CONCILIATORE BANCARIO FINANZIARIO DI CUI AL COMMA 4, OVVERO ATTIVARE IL PROCEDIMENTO INNANZI ALL'ABF SECONDO LA PROCEDURA DI CUI AL COMMA 3. LA PROCEDURA DI MEDIAZIONE SI SVOLGE DAVANTI ALL'ORGANISMO TERRITORIALMENTE COMPETENTE PRESSO IL QUALE E' STATA PRESENTATA LA PRIMA DOMANDA E CON L'ASSISTENZA DI UN AVVOCATO. RIMANE FERMO CHE LE PARTI POSSONO CONCORDARE, ANCHE SUCCESSIVAMENTE ALLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO, DI RIVOLGERSI AD UN ORGANISMO DI MEDIAZIONE DIVERSO DAL CONCILIATORE BANCARIO FINANZIARIO, PURCHE' ISCRITTO NELL'APPOSITO REGISTRO MINISTERIALE. ANCHE IN TAL CASO LA PROCEDURA DI MEDIAZIONE SI SVOLGE DAVANTI ALL'ORGANISMO TERRITORIALMENTE COMPETENTE PRESSO IL QUALE E' STATA PRESENTATA LA PRIMA DOMANDA E CON L'ASSISTENZA DI UN AVVOCATO. I RAPPORTI FRA LE PARTI SONO REGOLATI DALLA LEGGE ITALIANA. PER QUALUNQUE CONTROVERSIA DERIVANTE DAL CONTRATTO IL FORO COMPETENTE, QUALORA IL CLIENTE NON RIVESTA LA QUALITA' DI "CONSUMATORE", E' QUELLO DI CUNEO. SE LA PARTE FINANZIATA RIVESTE LA QUALIFICA DI "CONSUMATORE", PER QUALUNQUE CONTROVERSIA DERIVANTE DAL CONTRATTO E' COMPETENTE IN VIA ESCLUSIVA L'AUTORITA' GIUDIZIARIA NELLA CUI GIURISDIZIONE SI TROVA LA RESIDENZA DEL CLIENTE".

b) ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Uff. Giud. Unep Presso Tribunale di Cuneo, Rep. 332 del 09/02/2024, Trascritto in data 20/02/2024, Reg. Part. 980, Reg. Gen. 1213

A favore di BANCA ALPI MARITTIME – CREDITO COOPERATIVO CARRU' – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI – con sede in Carrù, Via Stazione n. 10, codice fiscal - numero di iscrizione delle imprese di Cuneo: 00195530043 **Contro** XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXX, proprietario per la quota intera (1/1) del diritto di piena proprietà .



Beni Pignorati:

Comune D499 -FARIGLIANO (CN) - Catasto FABBRICATI

- *Comune di Farigliano, Foglio 13, mappale 160 sub.6, Categoria A/4, Abitazione di Tipo Popolare di classe 3, Consistenza Vani 5,5, Superficie Catastale mq. 115,00, Rendita Catastale di €. 150,55, Indirizzo Via Asilo n. 15 Bis.*

Sulla nota di trascrizione del pignoramento è riportato quanto segue:

“RELATIVAMENTE AL QUADRO "B" SI PRECISA CHE IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE A TUTTE LE PERTINENZE E LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE SUDETTE UNITA' COMPETONO SULL'AREA E SU TUTTE LE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO E DESTINAZIONE SONO DA RITENERSI COMUNI, ENTI URBANI, DIRITTI, RAGIONI ED ACCESSORI, FRUTTI ED ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI SOPRA DE SCRITTI, COMPRESSE LE COSTRUZIONI ERETTE OD ERIGENDE.”

3) CRONISTORIA CATASTALE:

Al fine di avere una migliore comprensione degli attuali identificativi catastali ed una correlazione oggettiva tra le particelle citate negli atti di provenienza, quelle attualmente presenti in banca dati e l'oggetto di pignoramento, lo Scrivente effettuerà una cronistoria di tutti i passaggi di proprietà e catastali che hanno determinato l'attuale identificativo catastale, partendo dalla situazione iniziale di impianto, arrivando fino alla data odierna.

CATASTO TERRENI:

- a) Ente Urbano di mq. 125,00 dall'impianto meccanografico del 26/11/1977. La particella in oggetto è già stata censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Cuneo come Ente Urbano nella fase di costituzione del Catasto e risulta già presente sulla mappa di impianto del Catasto Terreni (prima mappa riprodotta intorno alla fine dell'800, primi del 900) nella medesima forma e conformazione che presenta oggi sulla cartografia aggiornata.

CAT.FABBRICATI – FARIGLIANO F. 13 MAPPALE 160 SUB.2 (OGGI SOPPRESSO)

- b) Con Atto Rogito Notaio Vicinelli di Fossano del 22/04/1986, Rep. 24500, Registrato a Fossano al n. 393 del 07/05/1986, [REDACTED]
[REDACTED] DC ha acquistato l'immobile come di seguito qui identificato:
 - *Catasto Fabbricati, Comune di Farigliano, Foglio 13, mappale 160 sub.2, A/4 di classe 2, vani 2,00; Rendita Catastale €. 0,08*



c) Con Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 è stata aumentata la rendita catastale che è passata da €. 0,08 ad €. 46,48, il tutto sempre riferito all'identificativo 160 sub.2

d) Con Atto Rogito Notaio SIFFREDI del 22/12/2000, Rep. 175791, Raccolta 24057, Registrato a Fossano il 11/01/2001, Trascritto a Mondovì il 29/12/2000 ai numeri 6593 / 2293 e 6594 / 2294, il Sig. [REDACTED]

acquistava dal Sig. XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (XXXXXX) il XXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXX il presente immobile:

- Catasto Fabbricati, Comune di Farigliano, Foglio 13, mappale 160 sub.2, Piani terreno e primo, così composto:

A piano terra un vano, disimpegno, bagno e vano scala. A piano primo un vano con balcone ed un wc.

e) Con pratica di variazione del 09/11/2015, l'Ufficio ha inserito i dati in visura della superficie.

f) Con Variazione Catastale n. CN0012688 del 26/01/2017; variazione per frazionamento e fusione si è soppresso l'identificativo 160 sub.2 e si sono creati i sub. 160 sub.6 e 160 sub.7. L'unità immobiliare 160 sub.7 è stata poi soppressa e si sono creati gli identificativi mappale 160 sub.11 e mappale 160 sub.12.

CAT.FABBRICATI – FARIGLIANO F. 13 MAPPALE 160 SUB.5 (OGGI SOPPRESSO)

g) Con Variazione Catastale del 15/01/1988 n. 129 in capo alla Sig.ra XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXX è stata recuperata una situazione pregressa e si è provveduto ad una migliore identificazione del subalterno così identificato:

- ***Catasto Fabbricati, Comune di Farigliano, Foglio 13, mappale 160 sub.5, A/4 di classe 3, vani 2,5; Rendita Catastale €. 0,11***

h) Con Atto Rogito Notaio FORTINI di Dogliani del 23/01/1988, Rep. 1839, Registrato a Mondovì al n. 302, Volume 1V in data 09/02/1988, il Sig. XXXXXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXX e Sua Moglie XXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXXX hanno acquistato dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX l'immobile come di seguito qui identificato:

- ***Catasto Fabbricati, Comune di Farigliano, Foglio 13, mappale 160 sub.2, A/4 di classe 2, vani 2,00; Rendita Catastale €. 0,08***



i) Con Variazione Catastale del 08/04/1988 n. 1408 in capo ai Coniugi sopra indicati è stata effettuata una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni

j) Con Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 è stata aumentata la rendita catastale che è passata da €. 0,11 ad €. 68,43, il tutto sempre riferito all'identificativo 160 sub.5

k) Con Atto Rogito Notaio SIFFREDI del 22/12/2000, Rep. 175791, Raccolta 24057, Registrato a Fossano il 11/01/2001, Trascritto a Mondovì il 29/12/2000 ai numeri 6593 / 2293 e 6594 / 2294, il Sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXX, acquistava dai Sigg.ri XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXX e da Sua Moglie XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXX, il presente immobile:

- Catasto Fabbricati, Comune di Farigliano, Foglio 13, mappale 160 sub.5, Piani terreno e primo, così composto:

A piano terra cucina ed un vano, mentre a piano primo una camera da letto.

l) Con Variazione Catastale n. CN0012688 del 26/01/2017; variazione per frazionamento e fusione si è soppresso l'identificativo 160 sub.5 e si sono creati i sub. 160 sub.6 e 160 sub.7. L'unità immobiliare 160 sub.7 è stata poi soppressa e si sono creati gli identificativi mappale 160 sub.11 e mappale 160 sub.12.

CAT.FABBRICATI – FARIGLIANO F. 13 MAPPALE 161 SUB.9 (OGGI SOPPRESSO)

m) Con Atto Rogito Notaio LANZO di Carrù del 10/04/1987, Rep. 486, Registrato a Mondovì al n. 1281, in data 10/04/1987, il Sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, N.C.F.:XXXXXXXXXX e Sua Moglie XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX N.C.F.: XXXXXXXXXXXXX hanno acquistato dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX l'immobile come di seguito qui identificato:

- ***Catasto Fabbricati, Comune di Farigliano, Foglio 13, mappale 161 sub.9, A/4 di classe 1, vani 1,5; Rendita Catastale €. 0,05***

- Con Variazione Catastale del 23/03/1988 n. 1287 in capo ai Sig.ri XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX N.C.F.: XXXXXXXXXXXXX e Sua Moglie XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXX è stata effettuata la suddetta variazione catastale per mutamento della destinazione d'uso all'unità immobiliare così



identificata: **Catasto Fabbricati, Comune di Farigliano, Foglio 13, mappale 161 sub.9, A/4 di classe 1, vani 1,5; Rendita Catastale €. 0,05**

n) Con Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 è stata aumentata la rendita catastale che è passata da €. 0,05 ad €. 29,44, il tutto sempre riferito all'identificativo 161 sub.9

o) Con Atto Rogito Notaio SIFFREDI del 22/12/2000, Rep. 175791, Raccolta 24057, Registrato a Fossano il 11/01/2001, Trascritto a Mondovì il 29/12/2000 ai numeri 6593 / 2293 e 6594 / 2294, il Sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXX, acquistava dai Sigg.ri XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXX e da Sua Moglie XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, N.C.F.: XXXXXXXXXXXXX, il presente immobile:

- Catasto Fabbricati, Comune di Farigliano, Foglio 13, mappale 161 sub.9, Piano Primo composto da una camera da letto

p) Con Variazione Catastale n. CN0012688 del 26/01/2017; variazione per frazionamento e fusione si è soppresso l'identificativo 161 sub.9 e si sono creati i sub. 160 sub.6 e 160 sub.7. L'unità immobiliare 160 sub.7 è stata poi soppressa e si sono creati gli identificativi mappale 160 sub.11 e mappale 160 sub.12.

VARIAZIONI CATASTALI EFFETTUATE E SITUAZIONE ATTUALE

CATASTO FABBRICATI:

q) Lo Scrivente ha prodotto pratica di Variazione Catastale n. CN0102898 del 20/05/2024 per esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli spazi interni, con la quale è stato variato l'identificativo 160 sub.6, al fine di rendere la planimetria catastale perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi. Per tanto la corretta identificazione catastale del bene da espropriare è la seguente:

- **Comune di Farigliano, Foglio 13, mappale 160 sub.6, Categoria A/4, Classe 3, Vani 5,5, Superficie Catastale mq. 115,00, Rendita Catastale di €. 150,55.**

Al fine di avere una perfetta correlazione e corrispondenza tra l'attuale situazione catastale e quella pregressa, lo Scrivente riporta le variazioni catastali che hanno interessato l'immobile in oggetto:



r) Con Variazione Catastale n. CN0012688 del 26/01/2017; variazione per frazionamento e fusione si è soppresso l'identificativo 161 sub.9 e si sono creati i sub. 160 sub.6 e 160 sub.7. L'unità immobiliare 160 sub.7 è stata poi soppressa e si sono creati gli identificativi mappale 160 sub.11 e mappale 160 sub.12.

s) Con Variazione nel classamento n. CN0013908 del 26/01/2018 si è variato il classamento dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare. L'ultima variazione catastale che interessa il bene oggetto di perizia è quella riportata al punto q) della presente.

4) PESI, VINCOLI E GRAVAMI.

a) Contratti di locazione.

Dalle verifiche condotte presso l'Ufficio Dell'Agenzia Delle Entrate, sezione di Mondovì in data 18/04/2024, lo Scrivente non ha rilevato alcun contratto di affitto in essere sull'immobile o su parte di esso, come risulta dalla documentazione allegata alla presente perizia. Per tanto il fabbricato si ritiene libero da locazioni.

N.B.: AD OGGI IL BENE RISULTA ABITATO ED OCCUPATO DAL SOGGETTO ESECUTATO.

b) Servitù apparenti non registrate e non trascritte presso i pubblici uffici.

Durante il sopralluogo esperito in sito, lo Scrivente ha rilevato la presenza di una servitù di passaggio a favore di terzi, individuata sul cortile comune identificato come mappale 526, attiguo sul lato sud dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

In merito all'utilizzo del suddetto cortile, all'articolo 4 dell'atto di acquisto del fabbricato da parte dell'Esecutato è riportato quanto segue:

“Quanto ai diritti relativi alla corte censita al mappale 526 del foglio 13, le parti convengono quanto segue: la parte acquirente avrà solamente il diritto di passaggio attraverso la corte per l'accesso ed il recesso dalla propria abitazione dalla via pubblica, ivi compreso il diritto di fermata temporanea, escluso comunque il diritto di sosta e parcheggio di mezzi di qualsiasi natura, ed escluso qualsiasi utilizzo diverso dal menzionato diritto di passaggio. La parte venditrice avrà invece il diritto di uso temporaneo o permanente sull'intera corte, per qualsiasi scopo e necessità, nel rispetto del diritto di passaggio a favore di terzi...omissis...La parte venditrice si riserva inoltre il diritto di collocare un ponteggio o altre strutture di servizio temporanee per opere di manutenzione, ristrutturazione e costruzione delle proprie restanti proprietà anche sulla copertura dell'immobile



oggetto della presente compravendita. La parte acquirente ha diritto di uso esclusivo, con carico delle relative spese di manutenzione, sulla porzione della menzionata corte destinata a marciapiede (in cemento) delle porzione di immobile acquistata....omissis...”

c) Imposte pregresse da versare al Comune di FARIGLIANO

Si segnala che il Sottoscritto si è recato presso l’Ufficio Tributi del Comune di Farigliano ed ha preso atto che esistono dei tributi personali non ancora regolarizzati, per un importo complessivo pari ad **€. 321,66**, riferiti all’unità immobiliare identificata come mappale 160 sub.6 .

Le pendenze che si sono riscontrate sono le seguenti:

- 1) €. 321,66 – TARI ANNO 2018 ED ANNO 2019

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO

Il bene oggetto della presente valutazione insiste sul Foglio 13 del Comune di Farigliano, mappale 160. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra, prospiciente su un’area comune sul lato sud, su un cortile sul fronte nord, mentre ad est e ad ovest è attiguo a due fabbricati. L’accesso alla proprietà avviene da Via Dell’Asilo che consente l’attraversamento dell’androne che insiste sul mappale 161. Non si riscontra la presenza di recinzioni atte a delimitare la proprietà, in quanto l’immobile è sprovvisto di giardino pertinenziale esclusivo.

Le coerenze del bene oggetto di valutazione sono le seguenti:

- Catasto Terreni : Analizzando l’estratto di mappa si evince che la particella 160 confina: a Nord con il mappale 100, ad Est è prospiciente su Via Dell’Asilo a Sud con le particelle 161 e 526, mentre ad Ovest con la porzione 1531.
- Catasto Fabbricati: L’unità immobiliare 160 SUB.6 confina: a Nord con il mappale 100, ad Est è attigua al vano scala individuato come 160 sub.12, a Sud è prospiciente sul cortile 526, mentre ad Ovest è attigua alla particella 1531.
- Trattasi di un fabbricato posto in aderenza a due corpi di fabbrica e precisamente ad ovest è presente l’edificio identificato come mappale 1531 e ad est l’immobile individuato come 160 sub.12 ed 11..
- I confini in loco sono facilmente desumibili desumibili in quanto ad Ovest il fabbricato oggetto di perizia ha una colorazione diversa rispetto all’edificio ad esso attiguo, così come ad Est per



quanto riguarda il piano primo. A Sud e a Nord il confine è delimitato dal muro perimetrale dell'immobile.

CARATTERISTICHE SOMMARIE DEL BENE

Il fabbricato individuato come mappale 160 sub.6 è libero su due lati, nello specifico i fronti nord e sud. Esso si sviluppa su due piani fuori terra, presenta una pianta quasi rettangolare e risulta essere costituito da struttura portante in muratura, caratterizzata da mattoni pieni e pietre, tetto in legno con manto di copertura in coppi avente una tipologia "a capanna". La facciata esterna prospiciente sul cortile comune e da cui avviene l'accesso all'unità immobiliare risulta intonacata e tinteggiata di rosso con fascioni gialli, tinta tenue attorno alla delimitazione delle aperture.

L'immobile risulta così disposto:

- A piano terra è presente un ingresso, cucina e zona giorno, un disimpegno con bagno e ripostiglio ed infine, una scala di accesso al piano primo
- A piano primo: due camere, un bagno ed un corridoio – disimpegno. I due piani del fabbricato sono tra loro comunicanti per mezzo di una scala in c.a., rivestita da piastrelle in cotto
- Gli orizzontamenti dell'unità immobiliare si compongono di volte a botte debitamente intonacate al piano terra, mentre al piano primo sono presenti dei solai in latero cemento. Le pareti divisorie tra i vari ambienti sono in muratura portante e laterizio a piano terra, mentre a piano primo sono in laterizio.

I serramenti esterni sono in legno, di colore marrone al piano terra, dotati di vetri doppi a piano terra e vetro camera a piano primo, protetti da persiane sempre in legno e del medesimo colore. I serramenti interni sono realizzati in legno o legno tamburato. I pavimenti della "Zona Giorno", ovvero della cucina, del soggiorno e dell'ingresso e quelli delle camere da letto e del corridoio sono costituiti da piastrelle in grès o grès porcellanato, color marroncino, mentre quelli dei bagni sono realizzati con manufatti dello stesso materiale ma color "panna". Il balcone presente a piano primo e realizzato a piano primo del prospetto esposto a sud si compone di un pavimento costituito da marmette antigelive color beige e di una ringhiera in ferro color marrone. I due bagni presenti si compongono di tutti gli accessori necessari, con la peculiarità che il bagno del piano primo è provvisto anche di una vasca idromassaggio.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, mentre, per quanto riguarda l'impianto termico, si precisa che esso è presente, alimentato da una caldaia a gas metano, il cui calore viene propagato per mezzo di radiatori in acciaio, tinteggiati di bianco.



In linea generale il fabbricato presenta un discreto stato di conservazione, ma secondo il parere dello Scrivente necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria “puntuale”. Esaminando l’immobile nel suo complesso si evince un lieve distacco della tinteggiatura sulla parete esterna esposta a sud. Contestualmente, sia i serramenti esterni che interni risultano ammalorati in alcune parti. Non si ravvisano particolari condizioni di insalubrità dovute alla presenza di umidità nei muri, se non solo nel ripostiglio a piano terra posto in adiacenza al bagno e in un angolo della camera a piano primo posta in accolto al bagno ed al vano scala. In merito allo smaltimento delle acque reflue, si ritiene che il fabbricato sia allacciato alla pubblica fognatura. Non si evidenziano cedimenti o criticità dal punto di vista strutturale e non si ravvisano situazioni tali per cui ne sia compromessa la situazione a livello statico.

SITUAZIONE URBANISTICA – EDIZILIZIA. PIANO REGOLATORE E TITOLI ABILITATIVI.

Dal punto di vista urbanistico l’immobile oggetto di perizia ricade nell’area meglio conosciuta come “Zona Nucleo Antico”, facente parte del centro storico cittadino. La normativa di riferimento è da reperirsi nell’artt. 23 (“Aree prive di valori ambientali con interventi fino alla demolizione e ricostruzione o alla ristrutturazione urbanistica) attualmente vigente, il quale cita quanto qui di seguito riportato:

“ Il PRGC individua come tali le parti del territorio comunale di impianto più o meno recente, con frammistione di attività residenziali, agricole ed artigianali, che risultano prive di valori ambientali diffusi e sono caratterizzate da disordine del tessuto insediativo ed abbandono di edifici con impossibilità del recupero dei medesimi. In queste aree devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell’art.129 del Regolamento Edilizio. In tali aree sono ammesse esclusivamente le destinazioni d’uso di residenza civile e quelle “connesse con la residenza” nei limiti di cui all’art.21,1°comma . I tipi d’intervento previsti e/o consentiti, sono i seguenti: a) in assenza di strumento urbanistico esecutivo: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A; - ristrutturazione edilizia di tipo B; b) in presenza di strumento urbanistico esecutivo (Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero) formato e approvato ai sensi degli artt. 38 - 39 - 40 - 41 bis della L.R. 56/77 e artt. 28 – 30 della Legge 5.8.78 n. 457: - ristrutturazione urbanistica (mediante Piano Particolareggiato o Piano di Recupero); L’intervento di ristrutturazione urbanistica dovrà rispettare i parametri definiti nelle Tabelle di Zona. Per l’area D ogni tipo di intervento da attuarsi mediante P. di R. o Piano particolareggiato dovrà prevedere il rispetto degli standard di parcheggio e verde attrezzato, pubblico o di uso pubblico, pari a 6 mq per abitante teorico insediabile. Per l’area "M" ogni tipo di intervento da attuarsi mediante P. di R. o Piano particolareggiato dovrà prevedere il rispetto degli standard di parcheggio e verde attrezzato, pubblico o di uso pubblico, pari a 7,5 mq per abitante



teorico insediabile; per le destinazioni diverse da quella residenziale, comunque compatibili, dovranno essere previste le aree a servizio secondo le quantità prescritte per legge. Le aree a servizio di cui ai precedenti due commi potranno essere monetizzate (parzialmente o interamente) unicamente nei casi in cui, a giudizio del Comune, il sedime libero dalla costruzione non consenta la realizzazione di parcheggi e aree verdi in modo funzionale. Le Tabelle di Zona specificano, per ciascuna area, i parametri secondo i quali devono essere redatti i diversi Piani Esecutivi. Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione allegate alla Relazione Geologico-Tecnica. Le opere e relative modalità di cui al “Glossario Edilizia Libera - Decreto 2 marzo 2018” sono consentite nel rispetto dei limiti parametrici di cui all’art. 17 delle presenti N.T.A.”

Lo Scrivente allega alla presente relazione le specifiche tabelle di zona.

Durante l’attività di ricerca dei titoli abilitativi pertinenti al fabbricato presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Farigliano, lo Scrivente ha reperito i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n. 65/87 del 22/12/1987 in cui è stato effettuato un cambio di destinazione d’uso al piano primo di una parte non abitativa in residenziale. Allegata alla pratica sopra indicata è presente l’autorizzazione di abitabilità ed usabilità dei locali, prot. 3510 del 26/10/1989.
- 2) Attività di Edilizia Libera n. 3/2017 del 24/01/2017 in cui è stata chiusa una apertura al piano primo
- 3) Si precisa che il suddetto immobile risulta già presente sulle mappe di impianto, ovvero sulle prime mappe catastali, la cui origine risale alla fine dell’800, primi del ‘900.

DIFFORMITA’ EDILIZIE RISCONTRATE PER I SINGOLI BENI E POSSIBILITA’ DI SANATORIA.

Il Sottoscritto ha effettuato la comparazione tra la pianta del piano terra allegata alla Concessione Edilizia n.65/87 del 22/12/1987 e lo stato attuale dei luoghi, mentre la situazione attuale del piano primo è stata confrontata con la pianta allegata alla C.I.L.A. di attività di edilizia libera n. 3/2017 del 24/01/2017. L’analisi di raffronto tra la situazione descritta negli elaborati grafici e quella presente in loco ha portato alla determinazione di difformità edilizie. Qui di seguito si riportano le anomalie riscontrate ed i relativi costi per effettuare la sanatoria:

- a) **Piano Terra:** Si riscontra la demolizione di un tramezzo che separava il locale adibito a cucina da quello utilizzato come soggiorno, arrivando alla creazione di un unico locale “open space”.
- b) Creazione di una nicchia nel locale cucina in cui è predisposta la caldaia murale a gas metano.



- c) Demolizione parziale di una porzione di muratura portante nella “Zona Giorno” al fine di poter posizionare un termosifone sotto la finestra prospiciente il cortile comune
- d) Ridefinizione e contestuale ampliamento del bagno. Rispetto a quanto previsto nell’anno in cui si è effettuata la ristrutturazione dell’immobile (1987) si è ampliato leggermente il bagno di competenza.
- e) Modifica della scala di collegamento tra piano terra e piano primo con relativo ridimensionamento del disimpegno. Rispetto a quanto previsto dalla C.E. del 1987 è stata modificata la posizione della scala interna di collegamento tra i due piani e contemporaneamente si è ridotta la superficie del disimpegno in cui la stessa è contenuta.
- f) **Piano Primo:** Si riscontra la modifica dello spessore della muratura che separa la camera dal bagno ad esso adiacente.
- g) Ampliamento del bagno. Si rileva un ampliamento del bagno attiguo al vano scala e l’inserimento di una vasca idromassaggio.

VALUTAZIONE NELL’ESPLETAMENTO DI UNA PRATICA DI SANATORIA.

Il Sottoscritto si è recato presso l’Ufficio Ripartizione Urbanistica del Comune di Farigliano e si è rapportato con il personale tecnico preposto al fine di poter comprendere se fosse necessario predisporre una pratica di sanatoria e, in caso affermativo, poter regolarizzare le difformità e quantificarne gli eventuali costi.

Dal confronto avvenuto è emerso quanto segue:

- 1) Il fabbricato in oggetto necessita di pratica di S.C.I.A. sanatoria, ai sensi e per gli effetti dell’art. 37 del D.P.R. 380/2001 e precisamente secondo quanto riportato dai commi 1,2,3 e 6 del suddetto articolo che citano testualmente:

“1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all’[articolo 22, commi 1 e 2](#), in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.”

“2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell’articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l’autorità competente a vigilare sull’osservanza del vincolo, salva l’applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.”

“3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell’[articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968](#), il dirigente o il responsabile dell’ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro



sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.”

“6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'[articolo 44](#). Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli [articoli 31, 33, 34, 35 e 44](#) e dell'accertamento di conformità di cui all'[articolo 36](#).”

Preso atto della situazione in essere, espletati tutti i debiti accertamenti, si ritiene che la tipologia delle opere in difformità si riferisca solo ed esclusivamente ad opere interne al fabbricato. La difformità maggiore che si è riscontrata, dal punto di vista della sua entità, si riferisce alla diversa tipologia della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo e del suo posizionamento. Analizzando la C.E. del 1987 risulta evidente che il suddetto manufatto avesse una certa posizione ed una forma diverse rispetto a quanto appurato in sito. Dall'analisi della documentazione allegata dalla C.E. sopra menzionata si evince che gli elaborati di progetto raffigurano la scala in un certo modo ed in una determinata posizione, mentre la planimetria catastale collegata alla suddetta pratica (scheda catastale propria dell'ex mappale 160 sub.2) riporta la scala nella posizione corretta e con la tipologia attuale, il tutto perfettamente corrispondente a quanto presente in sito. Per tanto si ritiene che non sia stata depositata all'epoca dell'intervento la apposita pratica di variante in corso d'opera e che quindi l'anno in cui si è realizzata l'opera potrebbe essere verosimilmente il 1987, così come l'ampliamento del bagno a piano terra. Le altre opere descritte in precedenza, che consistono sostanzialmente nella demolizione del tramezzo interno alla zona giorno a piano terra e l'ampliamento del bagno a piano primo, parrebbe che siano state realizzate dopo l'acquisto, quindi nel 2017. Non si riscontrano interventi pesanti ed invasivi, che interessano la struttura del fabbricato, ma si limitano alla diversa distribuzione degli spazi interni. Non si evidenziano ampliamenti o diminuzioni di volume, così come non si ravvisano modifiche alle aperture esterne, sia dal punto di vista dimensionale che quantitativo e per tanto, si conferma il prospetto sud descritto ed allegato alla pratica della C.E. n.65/87 del 22/12/1987.



SANZIONI IPOTIZZATE PER PREDISPORRE LA SANATORIA E RELATIVI

COSTI:

In merito alla situazione in essere, analizzata la casistica in cui è ricompreso il fabbricato oggetto di espropriazione immobiliare, lo Scrivente ritiene che le sanzioni in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di perizia siano le seguenti:

- a) €. 516,00 x 2 = €. 1.032,00 – Doppio del minimo perché trattasi di opere abusive. Sanzione per opere interne
- b) €. 1.500,00 + Cassa di previdenza + I.V.A. – Costo Sommario per la predisposizione della pratica edilizia di sanatoria
- c) €. 1.200,00 + Cassa di Previdenza + I.V.A. – Costo Sommario per la predisposizione della denuncia postuma strutturale riferita alla scala di collegamento.

TOTALE SANZIONI PREVISTE = €. 1.052,00 + €. 1.921,50 + €. 1.537,20 = €. 4.510,70 arrotondato per difetto ad €. 4.500,00, somma presunta in via indicativa ma non esaustiva

N.B.: SI PRECISA CHE IL D.P.R. 380/2001 E' STATO MODIFICATO IN SEGUITO AL D.L. COSI' DETTO "SALVA CASA", APPROVATO IN CONSIGLIO DEI MINISTRI IN DATA 29/05/2024, CHE CONTEMPLA ANCHE LA VARIAZIONE DELL'ART. 37 . LO SCRIVENTE PROSPETTA L'IMPORTO DELLE SANZIONI SOPRA CALCOLATE IN VIA INDICATIVA MA NON ESAUSTIVA E PER TANTO, I SUDETTI IMPORTI POTREBBERO ESSERE OGGETTO DI VARIAZIONE, SOPRATTUTTO PERCHE' L'ATTUALE DECRETO DEVE ANCORA ESSERE APPROVATO DAL PARLAMENTO ITALIANO.

- VALUTAZIONE DEL LOTTO

Considerata l'ubicazione del bene immobile in quanto posto nel centro storico di Farigliano, preso atto che il suddetto edificio risulta essere adiacente a due fabbricati esistenti e di conseguenza libero solo su due lati, considerato che, sul cortile comune esposto a sud esiste una servitù di passaggio a favore del mappale identificato come 526 e ad esso adiacente, appurato che è necessario esperire pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria con i costi descritti in precedenza, preso atto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene e che lo stesso necessiterebbe di un intervento puntuale di manutenzione straordinaria, visto lo stato di manutenzione e di conservazione attuali, condotte le debite indagini di mercato presso operatori dedicati al settore immobiliare, valutato l'attuale momento storico della situazione socio economica generale e dell'andamento del mercato immobiliare, considerate le condizioni di alcuni beni simili o affini al cespite da periziare, si ritiene



di assegnare al suddetto lotto il presente valore di mercato: €/mq. 700,00 x mq. 115,00 = €80.500,00. Alla cifra indicata devono essere decurtate le seguenti somme: € 4.500,00 circa per la redazione della pratica di sanatoria, il valore del bene, effettuate tutte le debite decurtazioni di spesa sarebbe il seguente: € 80.500,00 - € 4.500,00 = **€ 76.000,00 diconsi SETTANTASEIMILAEURO.**

RIEPILOGO.

VALORE /FORMAZIONE FINALE DEL BENE/LOTTO

Pertanto, coerentemente al risultato del calcolo svolto e ragionevolmente arrotondato, il sottoscritto indica nelle somme sottoesposte il valore attuale del lotto, al netto delle decurtazioni/spese, del più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al momento storico della presente stima e nelle condizioni come riscontrate alla data del sopralluogo di CTU., fermo restando ogni diversa determinazione nella composizione e della suddivisione del lotto ed adeguamento del valore o dei valori che l'Ill.mo Signor Giudice riterrà più equa al momento di procedere all'incanto e che complessivamente può esprimersi come qui di seguito riepilogato:

LOTTO UNO:

Diritto Trasferito = Piena Proprietà per 1/1

Descrizione: Lotto residenziale e sue pertinenze

Composizione e consistenza:

- 1) *Comune di Farigliano, Foglio 13, mappale 160 sub.6, Categoria A/4, Classe 3, Vani 5,5, Superficie Catastale mq. 115,00, Rendita Catastale di € 150,55, Via Dell'Asilo n. 15 Bis,*

Piani Terra e Primo così composti:

- Piano Terra: Cucina, Soggiorno, Ingresso, Disimpegno, Bagno, Ripostiglio e Vano Scala
- Piano primo: Due Camere, Disimpegno, Bagno e Balcone

Valore proposto in caso di vendita dell'intera proprietà , a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto all'attualità, al netto delle detrazioni in **€ 76.000,00 (DICONSI SETTANTASEIMILA).**



Si è redatto l'allegato "A" riassuntivo dei lotti come previsto dai quesiti di CTU..
Il Sottoscritto C.T.U. ringrazia l'Ill.ma Sig.ra Giudice per l'incarico conferito allo Scrivente e rimane a completa disposizione per ogni chiarimento o integrazione in merito alla presente relazione.

Carrù lì 10/05/2024

IN FEDE : Giampiero Geom. CARMELLO

