

Arch. [REDACTED]

☎ 0141. [REDACTED]

FAX [REDACTED]

✉ [REDACTED]

TRIBUNALE DI ASTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. 242/2021 promossa da:

[REDACTED]

(Avv. [REDACTED])

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

Eredità giacente di [REDACTED] (Curatore e rappresentante pro-tempore Avv.

[REDACTED])

CREDITORI INTERVENUTI

n.n.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. : Dott. [REDACTED]

Arch. [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

with

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Es. Imm. 242-2021 | [REDACTED] - 14100 ASTI (AT) - ITALY

1

Il sottoscritto Arch. [REDACTED], nominato C.T.U. nella vertenza in epigrafe dal GE. Dott. [REDACTED] all'udienza del 12/04/2022, eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli Uffici competenti, si pone in grado di riferire quanto segue in relazione ai quesiti formulati nel mandato.

Cenni introduttivi: ad integrazione della parte narrativa, si predispongono elaborati grafici illustrativi inerenti lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare.

- 1) *Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante dagli atti, della data e del luogo delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*

Il sottoscritto ha provveduto a contattare sia telefonicamente che a mezzo email in data 08/09/2022, il curatore e rappresentante pro-tempore designato Avvocato [REDACTED] in quanto, dagli atti, l'esecutato risulta deceduto e i legittimi eredi hanno rinunciato all'eredità; in considerazione delle informazioni preliminarmente acquisite dagli Uffici pubblici del Comune di Priocca, l'immobile risultando in stato di abbandono, preso atto dell'impossibilità di reperire le chiavi per l'accesso all'immobile comunicato dall'Avv. [REDACTED], lo scrivente ha inviato istanza di autorizzazione al Ill.mo G.E., all'accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica in data 24/10/2022 con successivo assenso a procedere del 07/11/2022. Il sottoscritto tentava di contattare telefonicamente la Polizia Municipale al Comune di Priocca per concordare l'intervento senza ottenere mai risposta. Al fine di sbloccare la situazione, il giorno 17/11/2023 il sottoscritto si recava direttamente presso gli uffici della Polizia Municipale individuati all'interno del Comune di Priocca, constatandone l'assenza in quel momento; il personale della segreteria comunale comunicava che avrebbe contattato gli agenti al fine di rappresentare l'esigenza dello scrivente, tenendolo al corrente degli sviluppi; in data 25/11/2022 la Segreteria del Comune contattava informalmente lo scrivente mettendolo al corrente che la presenza non continuativa degli agenti della Polizia Municipale non consentiva

l'espletamento di quanto richiesto. A seguito di successiva richiesta formale di ausilio della forza pubblica del giorno 26/11/2022, in data 30/11/2022, si riceveva dal Comune di Priocca la comunicazione ufficiale di indisponibilità di personale in quanto sprovvisto della figura dell'Agente di Polizia Municipale ([Allegato 1/A](#)). Lo scrivente contattava quindi per le vie brevi la Stazione Carabinieri di Govone, competente sul territorio del Comune di Priocca e il giorno 09/12/2022 (in funzione della disponibilità sia dei Militari dell'Arma che del fabbro incaricato dell'apertura dell'immobile) si accordava a mezzo email di intervenire il giorno 13/12/2022 per lo svolgimento del rilievo, per i dettagli del quale si rimanda alla risposta del quesito n. 3; un ulteriore sopralluogo, effettuato in autonomia e necessario per la ripresa mediante drone dell'area esterna, è stato esperito dallo scrivente in data 02/03/2023 alle ore 11:00; in data 18/04/2023 lo scrivente depositava presso la Cancellerie Esecuzioni Immobiliari le chiavi del lucchetto della catena che chiude il cancello esterno di accesso all'area oggetto di pignoramento, consegnategli dal fabbro in data 13/12/2022 al momento dell'intervento ([Allegato 1/B](#)).

-
- 2) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione*

competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

Lo scrivente ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza; non risulta necessaria, pertanto, alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore pignorante in merito a certificazioni mancanti o inidonee.

Viene di seguito predisposto l'elenco ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI sulla base della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata agli atti dall'Aw. [REDACTED], con sede in Acqui Terme (AL), ([allegato n. 2](#)) e delle ispezioni ipotecarie recepite dallo scrivente ([allegato n. 3/A](#)).

Immobili di riferimento:

Priocca (CN), N.C.E.U. Fg. 7, part. 203, sub. 3, sub. 4.

- **Soggetto:** [REDACTED], nato a Torino il 17/08/1963 e deceduto a Alba (CN) in data 04/04/2017;

C.F.: [REDACTED]

NOTE: I legittimi eredi del de cuius hanno rinunciato all'eredità che è stata dichiarata quindi giacente in persona del curatore Aw. [REDACTED], con studio in Via Giobert 9 ad Asti, come rilevabile negli atti di precetto e di pignoramento immobiliare, a firma dell'Aw. [REDACTED], allegati all'Esecuzione Immobiliare oggetto del presente.

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 01/03/1993 – Reg. Part. 102, Reg. Gen. 1241

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Pubblico Ufficiale [REDACTED]

Rep. 108.255/41.363 del 26/02/1993

Annotazione del 01/09/2004 – Reg. Part. 791, Reg. Gen. 7188 Tipo di atto 0803

CANCELLAZIONE TOTALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 29/03/2002 – Reg. Part. 341, Reg. Gen. 2578

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Pubblico Ufficiale [REDACTED]

Rep. 161880 del 27/03/2002

Annotazione del 07/08/2004 – Reg. Part. 706, Reg. Gen. 6625 Tipo di atto 0803

CANCELLAZIONE TOTALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 07/07/2004 – Reg. Part. 974, Reg. Gen. 5530

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Pubblico Ufficiale [REDACTED]

Rep. 179613/60151 del 05/07/2004

Comunicazione n. 366 del 03/05/2010 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 15/04/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 17/05/2010 (Art. 13, comma 8-decies
DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 05/03/2005 – Reg. Part. 257, Reg. Gen. 1720

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pubblico Ufficiale [REDACTED]
Rep. 184849/61624 del 03/03/2005

Comunicazione n. 367 del 03/05/2010 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 15/04/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 17/05/2010 (Art. 13, comma 8-decies
DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 19/04/2010 – Reg. Part. 504, Reg. Gen. 2981
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Pubblico Ufficiale [REDACTED]
Rep. 207792/74852 del 15/04/2010

TRASCRIZIONE CONTRO

- Nota del 30/12/2021 – Reg. Part. 8573, Reg. Gen. 10960
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale Tribunale di Asti
Rep. 3707/2021 del 23/11/2021

Lo scrivente ha verificato quanto sopra riportato effettuando due ispezioni
ipotecarie, una durante l'esame della documentazione inerente la procedura ed
una alla scadenza dei termini per l'invio del presente elaborato ([allegato n. 3/B](#));
dalle ispezioni non è emersa alcuna variazione in data successiva all'atto di
pignoramento.

E' stata acquisita la mappa censuaria allo stato attuale, inserita tra gli allegati della
presente relazione.

Dall'analisi della visura storica per immobile dei fabbricati ([allegato n. 4](#)) e dagli atti di provenienza reperiti dallo scrivente presso l'Archivio Distrettuale di Cuneo e presso il Notaio Dott.ssa [REDACTED] e dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata agli atti dall'Avv. [REDACTED] di cui al **sopra citato allegato n. 2** si evince che gli immobili, oggetto della presente procedura, sono pervenuti come di seguito elencato:

Priocca (CN), N.C.E.U. Fg. 7, part. 203, sub. 3-4

- All'esecutato [REDACTED] (eredità giacente), in comproprietà in regime di comunione dei beni per atto di compravendita del 26/02/1993 notaio [REDACTED] di Alba, Rep. 108.253 n° 41.361 trascritto il 01/03/1993 al registro generale n. 1233 e registro particolare 1025 da [REDACTED] nato a Sommariva Perno il 14/05/1941, C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a San Damiano Macra il 12/08/1939 [REDACTED] ([allegato n. 5/A](#) - **ATTO ULTRAVENTENNALE**)
- All'esecutato [REDACTED] (eredità giacente), per la piena proprietà dei beni per atto di trasferimento immobiliare del 23/07/2015 notaio [REDACTED] di Alba, Rep. 395 trascritto il 25/07/2015 al numero 3215/IT da [REDACTED] nata a Torino il 12/06/1962 [REDACTED] ([allegato n. 5/B](#))

Il sottoscritto non ritiene si debba sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti.

-
- 3) *Identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in*

mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esatta descrizione catastale attuale degli immobili pignorati è la seguente ([allegato n. 6/A](#)):

❖ **Catasto Fabbricati Comune di Priocca (CN):**

Intestati:

- [REDACTED], nato a Torino il 17/05/1933, C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

I coerenti degli immobili sotto specificati vengono indicati in senso orario, partendo dall'alto, mediante l'utilizzo delle planimetrie catastali, dell'estratto di mappa ([allegato n. 6/B](#)) e dell'elaborato planimetrico * ([allegato n. 6/C](#)):

1) Fg. 7, particella n. 203, sub. 3, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 52 mq, Totale escluse aree scoperte 50 mq, Rendita € 69,72, Strada Sabbione, Interno 1, piano I

- Porticato ad uso comune
- Fg. 7, part. 203 sub. 4
- Fg. 7, part. 203 area comune
- Fg. 7, part. 203 area comune

2) Fg. 7, particella n. 203, sub. 4, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale 152 mq, Totale escluse aree scoperte 148 mq, Rendita € 167,33, Strada Sabbione, Interno 21, piano SS-T

- Fg. 7, part. 203 area comune
- Fg. 7, part. 559
- Fg. 7, part. 203 area comune

- Fg. 7, part. 203 sub. 3
- Porticato ad uso comune
- Fg. 7, part. 203 area comune

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) Fg. 7, particella n. 203, qualità ente urbano, superficie 1.838 m²

- Strada Sabbione
- Fg. 7, part. 559
- Fg. 7, part. 517
- Strada Provinciale 176
- Fg. 7, part. 576
- Fg. 7, part. 634
- Fg. 7, part. 609
- Fg. 7, part. 472

* L'elaborato planimetrico reperibile agli atti, richiesto dallo scrivente all'Agenda delle Entrate della Provincia di Cuneo, riporta in modo sommario l'elenco e la distribuzione dei subaltemi; nello stesso è infatti rilevabile che il profilo del subalterno 3, oggetto di esecuzione immobiliare, è indicato con tutto il perimetro esterno comprensivo del porticato ad uso comune (al contrario di quanto rilevabile nelle planimetrie catastali dei subb. 3 e 4) inoltre al piano sotto strada è indicato il subalterno 2 come centrale temica comune ai subb. 3, 4, 5; di tale subalterno lo scrivente non ha trovato alcun riscontro svolgendo ulteriori visure catastali; peraltro, tale locale risulta facente parte del subalterno 4 nella planimetria catastale. È indicato inoltre il subalterno 1 "cortile comune" ai subb. 3, 4, 5, 6 di cui, come per il 2, lo scrivente non ha trovato alcun riscontro in catasto.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati facilmente identificati in Via Sabbione nel Comune di Priocca (CN) pur non essendo indicato il civico, sia nella visura catastale (indirizzo riportato: "Strada Sabbione"), sia all'esterno degli stessi; è

da rilevare come l'atto di Trasferimento Immobiliare, redatto dal notaio [REDACTED] di Alba, Rep. 395 trascritto il 25/07/2015 al numero 3215/IT al precedente allegato 5/B, riporti nella prima pagina il civico n°1 per i beni oggetti di pignoramento; l'indirizzo Via Sabbione 1 è anche riportato nell'elaborato planimetrico all'allegato 6/C; interpellato dallo scrivente l'Ufficio Tecnico del Comune di Priocca, il responsabile ha confermato che l'indirizzo corretto è Strada Sabbione n.1 ([allegato n. 6/D](#)).

In data 13/12/2022 alle ore 9.30, alla presenza dei Militari dell'Arma dei Carabinieri, stazione di Govone e del fabbro, è stato possibile avere accesso ai locali (in quanto non è stato possibile reperire le chiavi per aprire il cancelletto di ingresso all'area che conduce agli stessi) per osservare lo stato dei luoghi, eseguire le misurazioni utili e necessarie al fine di rispondere in modo esaustivo ai quesiti posti ed effettuare la documentazione fotografica riportata all'[allegato n. 7](#) alla quale è correlata la descrizione di seguito esposta; in data 02/03/2023 alle ore 11:00 si è reso necessario un ulteriore sopralluogo per fotografare, mediante l'utilizzo di drone, l'area esterna, inaccessibile a causa della vegetazione.

CARATTERISTICHE GENERALI DEI FABBRICATI



- LOCALIZZAZIONE: comune di Priocca, Strada Sabbione n. 1
- UBICAZIONE: area agricola, a ovest di Priocca
- DESTINAZIONE D'USO: residenziale
- TIPOLOGIA EDILIZIA: porzione di edificio, libero su tre lati; gli immobili oggetto di pignoramento si trovano al piano terra, livello di ingresso Strada Sabbione e parzialmente ai piani seminterrati; al piano primo dell'edificio, si trova un ulteriore immobile estraneo all'esecuzione.

Prospetto principale con piano terra e piano primo intonacato non tinteggiato (foto n. 1, 1b) così come il prospetto laterale (foto n. 2) ed il prospetto posteriore (foto n. 3); questo presenta, in basso a sinistra, una fessurazione della muratura, non rilevabile all'interno, e immediatamente al di sopra, una piastra di un tirante, probabilmente posizionato per consolidarla; non è possibile determinare se la fessurazione sia



precedente all'intervento o successiva cosa che impone una valutazione, sia in termini di eventuali interventi che di costi degli stessi, da parte di professionista specializzato, in fase di ripresa delle opere di manutenzione straordinaria per il loro completamento.

Nell'area comune esterna, in semplice terra, inaccessibile al momento dei sopralluoghi a causa della folta vegetazione incolta, posta a livello inferiore di quello dell'accesso da Strada Sabbione 1 (foto n. 4) è presente una piscina con area attigua piastrellata, raggiungibile da delle scale attraversanti dei terrazzamenti; le aree comuni accessibili dagli ingressi pedonali principali e da quello carraio, siti in Strada Sabbione, risultano avere porzioni pavimentate in mattonelle autobloccanti, quasi completamente ricoperte da vegetazione (foto n. 5a, n. 5b, n. 5c, n. 5d, n. 5e); le aree esterne accessibili direttamente dall'interno dell'immobile risultano completamente inaccessibili a causa della folta vegetazione che impedisce la visibilità e la verifica di quanto su di esse presente (foto n. 6a e 6b); l'area della piscina presenta anche essa vegetazione cresciuta spontaneamente (foto n. 7) e questa è in precario stato di conservazione (foto n. 8).

- **SERVIZI COMMERCIALI:** non presenti nelle immediate vicinanze
- **ULTERIORI CONSIDERAZIONI:** il fabbricato risulta confinante sul lato nord est con un edificio a due piani fuori terra di altezza massima uguale a quello in cui sono localizzati gli immobili pignorati.
- **ACCESSI VEICOLARI:** sulla strada provinciale 176 è presente un bivio costituito da una strada asfaltata (indicata come Via Sabbione) che permette di raggiungere gli immobili pignorati ai quali si accede oltre che a piedi (foto n. 1ª e n. 1b) anche da un cancello carraio (foto n. 5f); l'area esterna in cui è presente la piscina è anche accessibile dalla stessa strada provinciale 176 mediante un cancello (foto n. 5g).

I due subalterni (n° 3 e n°4), oggetto di pignoramento, sono raggiungibili mediante un locale indicato nelle planimetrie catastali come porticato comune, accessibile direttamente dall'area esterna prospiciente Via Sabbione; tale locale, attualmente non più porticato ma tamponato, funge da disimpegno (foto n. 9) che permette l'accesso, mediante dei varchi, al subalterno 3 e al 4, entrambi posizionati al piano terra e, mediante una scala interna, ai piani sottostanti (facenti attualmente parte del sub. 4); tale locale presenta due ampie aperture centinate nelle immediate vicinanze della scala che conduce al piano inferiore (foto n. 10) e il varco di ingresso (foto n. 11). Il locale è attualmente privo di finiture, senza pavimenti, serramenti, battiscopa, impianti, tinteggiatura e in evidente stato di ristrutturazione (sono presenti infatti alcune porte interne accatastate oltre a materiale vario di diversa natura).

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEI FABBRICATI

IMMOBILE Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 3

- LIVELLO DI PIANO: Piano terra
- PORTA DI INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE: Al piano terra un varco completamente aperto per una porta, ad un battente (foto n. 12), senza serramento;
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:

PIANO TERRA

Dal disimpegno comune prima descritto (foto n. 9) si accede, frontalmente, dall'ingresso di questo, al varco della porta di accesso (foto n. 12) che permette di entrare in un corridoio (foto n. 13) nel quale è visibile, immediatamente sulla sinistra, una nicchia chiusa con mattoni, ancora da intonacare, che collega l'immobile con il subalterno accanto (foto n. 14).

Lungo la parete di destra, accanto all'ingresso, è posizionata una

apertura su una camera in cui è presente una finestra con affaccio sull'area esterna (foto n. 16, n. 17, n. 18); verso il fondo al corridoio, sempre a destra (foto n. 15), si apre un locale in cui è presente di fronte al suo ingresso (foto n. 19), una nicchia (foto n. 20), una finestra rivolta verso l'area comune posteriore (foto n. 21) posizionata sul muro sinistro; lateralmente sulla sinistra della nicchia è posta una porta finestra (foto n. 22) da cui si ha accesso ad un balcone affacciante l'area comune laterale, frontale e posteriore (foto n. 23a e n. 23b).

Da una ulteriore varco per una porta al termine del corridoio (foto n. 15), si accede ad un locale antibagno (foto n. 24 e n. 25) che conduce al locale bagno (foto n. 26) in cui è presente una finestra rivolta verso l'area comune posteriore (foto n. 27) che risulta parzialmente coperta da vegetazione che proviene dai piani inferiori.

- ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:
vani con solaio piano in laterocemento, altezza pari a 280 cm.
- FINITURA INTERNA DEI LOCALI: Trattasi tutti di locali in corso di ristrutturazione; i lavori risultano attualmente interrotti e non finiti. Le pareti sono in muratura intonacata ed il pavimento in massetto grezzo. Non sono presenti battiscopa e rivestimenti in genere.
- SERRAMENTI INTERNI: non presenti.
- SERRAMENTI ESTERNI: non presenti.
- IMPIANTI PRESENTI: i locali non presentano impianti ma la loro predisposizione.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: non presente (sono presenti gli attacchi per i radiatori).
- STATO DI MANUTENZIONE: l'immobile versa in evidenti condizioni di abbandono, con interventi non terminati, materiale vario accatastato (due scooter di cui, i militari dell'Arma dei Carabinieri, in sede di sopralluogo, hanno annotato le targhe per le opportune verifiche di loro competenza). I soffitti presentano, in diversi punti, esfoliazione dell'intonaco, dovuto probabilmente a infiltrazioni dai locali sovrastati, non oggetto di

pignoramento e quindi non ispezionabili.

- **IMMOBILE Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 4**
- LIVELLO DI PIANO: Piano terra, piano seminterrato -1, piano seminterrato -2
- PORTA DI INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE: Al piano terra un varco completamente aperto per una porta, ad un battente (foto n. 9), senza serramento, situato a circa 54 cm dal livello del disimpegno di ingresso; non sono presenti, allo stato del rilievo, gradini che agevolino l'ingresso al subalterno. Ingresso degli ambienti seminterrati dalla scala in cemento armato presente nell'ex porticato comune.
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:

PIANO TERRA

Dal disimpegno comune prima descritto (foto n. 9) si accede, a sinistra, dall'ingresso di questo, al varco della porta di accesso; tale varco, posizionato ad una quota superiore di circa 54 cm dal piano di ingresso, accessibile da un unico gradone, permette di entrare in un ampio locale nel quale sono visibili, sulla parete a destra, rivolta verso l'area comune posteriore, una porta-finestra completa di serramento (che conduce ad un balcone) ed una finestra senza telaio (foto n. 28); lungo la parete immediatamente di fronte all'ingresso, a sinistra, è posizionata una apertura che conduce ad un disimpegno, immediatamente alla sua destra sono presenti una nicchia, un ulteriore varco che conduce ad un'altra stanza ed infine un'altra nicchia, di ampiezza maggiore (foto n. 28 e n. 30); immediatamente a destra dell'ingresso è visibile l'altro lato della nicchia chiusa con mattoni, ancora da intonacare, già descritta nel subalterno precedente, che collega l'immobile con il corridoio del sub. 3 e, attigua a questa, una risega (foto n. 29). Sulla parete a sinistra dell'ingresso sono presenti due varchi che conducono ad un altro locale e ad un disimpegno (foto n. 30); dal varco tra le due nicchie, presente sul muro frontale dell'ingresso, si accede ad una

stanza di generose dimensioni che presenta, sulla parete di destra, rivolta verso l'area comune posteriore, due finestre (foto n. 31); sull'angolo destro della stessa parete di ingresso (foto n. 33), è presente una porta finestra (foto n. 32 e n. 35) che conduce allo stesso balcone accessibile dalla prima stanza descritta (foto n. 36 e n. 38) con affaccio sull'area posteriore e sulla piscina (foto n. 37); lungo la parete a sinistra dell'ingresso è presente un ulteriore varco che conduce a una stanza di piccole dimensioni (foto n. 34); da quest'ultima (foto n. 40) si accede mediante un ulteriore passaggio ad un disimpegno (foto n. 39), che risulta raggiungibile anche dalla prima stanza della presente descrizione (parete di fronte all'ingresso dell'unità) e che conduce anche ad una camera; questa presenta due varchi di ingresso provenienti dai disimpegni come sopra descritto (foto n. 41); entrando dal varco del disimpegno (foto n. 43) che presenta predisposizioni per attacchi idrici e di scarico (e che conduce anche ad un locale con ulteriori predisposizioni e che presenta una finestra senza serramento di forma ellittica foto n. 44), sulla parete a sinistra, è presente una finestra che affaccia sull'area comune prospiciente Strada Sabbione (foto n. 42). Dall'ingresso dell'unità immobiliare, immediatamente sulla parete di sinistra è presente un varco (foto n. 45) che conduce ad una stanza di piccole dimensioni (foto n. 46) in cui è presente una finestra con serramento con affaccio sull'area comune di ingresso pedonale.

PIANO SEMINTERRATO -1

L'accesso al primo piano seminterrato, facente parte del sub. 4, avviene dal disimpegno di ingresso comune (riportato come porticato) mediante una scala a due rampe con gradini a fazzoletto in cemento armato che conduce dal piano al livello terra al livello sottostante (foto n. 47) in un locale che ha funzione di disimpegno/vano scale (foto n. 48) che risulta solo indicato nell'elaborato planimetrico come sub. 2 centrale termica comune a tutti i subalterni residenziali; da qui,

mediante un'ampia apertura (foto n. 49) si ha accesso ad un ampio locale (foto n. 50, n. 51, n. 53, n. 53) con pavimento in battuto di cemento rustico, pareti non intonacate al grezzo e con diverse aperture sulla muratura perimetrale che, a causa della folta vegetazione presente all'esterno, e delle chiusure temporanee non è stato possibile rilevare e valutare in modo preciso.

Non sono visibili tubazioni dell'impianto idrico o termico che giungono dal locale soprastante ad eccezione di alcuni corrugati elettrici, tramite un varco nel solaio soprastante, di tubazioni per impianto di climatizzazione e di un'unica tubazione dell'acqua che termina nel disimpegno sopra descritto; è presente un apparecchio di illuminazione a soffitto.

Sulla parete opposta all'ingresso è posizionata, all'interno di una nicchia nella muratura della facciata posteriore, una caldaia che non risulta essere collegata a nessun impianto definito.

Da questo ambiente, immediatamente a destra dell'ingresso, è presente un'ulteriore scala in cemento armato (foto n. 54) che conduce ad un ulteriore piano sottostante, di grandi dimensioni, ad uso deposito (foto n. 55); appena sbarcati dalla scala, sulla parete di destra è presente una piccola nicchia, posizionata immediatamente all'intradosso del solaio, mentre sulla facciata opposta alla scala è posizionato un varco a tutta altezza, non provvisto di serramento, che conduce direttamente all'area comune esterna posteriore (foto n. 56 e n. 57) a cui non è possibile accedere a causa della vegetazione cresciuta spontanea (foto n. 58).

▶ ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:

vani piano terra, con solaio piano in laterocemento, altezza pari a 290 cm;
piano seminterrato -1, con solaio in laterocemento, altezza pari a 291 cm;
piano seminterrato -2, con solaio in laterocemento, altezza pari a 236 cm.

▶ FINITURA INTERNA DEI LOCALI: Trattasi tutti di locali in corso di ristrutturazione;

i lavori risultano attualmente interrotti e non finiti. Le pareti sono in muratura intonacate al piano terra e completamente prive di intonaci quelle ai piani seminterrati, tutte con pavimenti in massetto grezzo. Non sono presenti battiscopa e rivestimenti in genere.

- SERRAMENTI INTERNI: non presenti.
- SERRAMENTI ESTERNI: non presenti nei locali seminterrati; presenti quasi nella totalità al piano terra ad eccezione della porta di ingresso e di due finestre (locale bagno e prima stanza a cui si ha accesso) e sono in legno con vetro camera doppio, in precario stato di conservazione.
- IMPIANTI PRESENTI: i locali al piano terra non presentano impianti ma la loro predisposizione; al piano inferiore -1 non sono presenti impianti ma una predisposizione parziale di quello elettrico rappresentata da un fascio di tubazioni per i cavi ed un apparecchio illuminante e una tubazione dell'acqua; al piano inferiore -2 non sono presenti impianti ad eccezione di alcune tubazioni per i cavi elettrici.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: non presente (sono presenti gli attacchi per i radiatori al piano terra).
- STATO DI MANUTENZIONE: l'immobile, come il subalterno precedente, versa in evidenti condizioni di abbandono, con interventi non terminati, materiale vario accatastato e presenza di fitta vegetazione spontanea sul balcone, proveniente dall'area comune posteriore, facilmente visibile nelle foto n. 3, n. 35, n. 36 e n. 38. I soffitti presentano, in diversi punti, esfoliazione dell'intonaco, dovuto probabilmente a infiltrazioni dai locali sovrastati, non oggetto di pignoramento e quindi non ispezionabili; il piano seminterrato -1 risulta pieno di materiale accatastato, con le aperture sulle pareti perimetrali non completate chiuse mediante telai in legno con telone in plastica; l'apertura nel solaio della scala che conduce al piano seminterrato -2 non è protetto con parapetti, neanche temporanei, così come la scala stessa (che non risulta rivestita ma in semplice cemento armato); il piano seminterrato -2 risulta nelle stesse condizioni di quello superiore, con una fitta vegetazione

che impediscono il passaggio all'area esterna posteriore, direttamente collegata, come visibile sempre nella foto n. 3.

Aree comuni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Disimpegno comune ai subalterni 3 e 4 (attualmente non ha un subalterno univoco ma è riportato graficamente in entrambe le planimetrie catastali)

- LIVELLO DI PIANO: Piano terra
- PORTA DI INGRESSO: Al piano terra un varco completamente aperto per un portoncino ad un battente (foto n. 11), senza serramento.
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:

PIANO TERRA

Entrando dall'area comune esterna, si accede al disimpegno (indicato come "porficato comune" nelle planimetrie catastali) mediante un varco, attualmente completamente aperto e senza portoncino (foto n. 11); immediatamente alla sinistra dell'ingresso è presente l'accesso al piano terra del sub. 4 e, frontalmente, quello del sub. 3 (foto n. 9); a destra dell'ingresso, la parete presenta una finestra centinata così come quella immediatamente successiva, senza serramenti (foto n. 10) e il vano scala che conduce al piano seminterrato facente parte del sub. 4; tale varco, così come la scala in cemento armato, non presentano alcun parapetto di protezione, neanche temporaneo.

- ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:
altezza pari a 280 cm con solaio piano in laterocemento.
- FINITURA INTERNA DEI LOCALI: Trattasi di locale in corso di ristrutturazione; i lavori risultano attualmente interrotti e non finiti. Le pareti sono in muratura intonacata, con pavimento in massetto grezzo. Non sono presenti battiscopa e rivestimenti in genere, neanche sulle scale.
- SERRAMENTI INTERNI: non presenti.
- SERRAMENTI ESTERNI: non presenti.
- IMPIANTI PRESENTI: non sono presenti impianti ma la predisposizione di quello

elettrico.

- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: non presente.
- STATO DI MANUTENZIONE: il locale, come i locali prima descritti, versa in evidenti condizioni di abbandono, con interventi non terminati, materiale vario accatastato. Attualmente, il disimpegno è completamente accessibile dall'esterno.

Disimpegno di accesso ai piani seminterrati del sub. 4 (attualmente ha il subalterno 2, riportato nel solo elaborato planimetrico ed è riportato graficamente in nella planimetria catastale inerente il piano "sottostrada")

- LIVELLO DI PIANO: Piano seminterrato -1
- PORTA DI INGRESSO: Nessuna
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:

PIANO SEMINTERRATO -1

L'accesso al vano comune del primo piano seminterrato avviene dal disimpegno di ingresso comune (riportato come porticato) al piano terra mediante una scala a due rampe con gradini a fazzoletto in cemento armato (foto n. 47); il locale ha funzione di disimpegno/vano scale (foto n. 48) che risulta solo indicato nell'elaborato planimetrico come sub. 2 centrale termica, comune a tutti i subalterni residenziali. Sono presenti alcune tubazioni elettriche, disposte in modo confusionario di cui una proveniente da una cassetta con interruttore differenziale quasi a filo del solaio superiore non collegata a sua volta da nessuna parte; è presente un'unica tubazione dell'acqua proveniente dal locale adiacente, oltre ad ulteriori tubazioni di cui non è possibile capire con precisione la tipologia, provenienti dal piano superiore; non sono presenti apparecchi di illuminazione.

A metà scala, in prossimità dei gradini a fazzoletto, è presente un'apertura verso l'esterno che illumina la stessa (con buona probabilità si tratta della vecchia porta di ingresso alla centrale

termica, tamponata in parte, al fine di realizzare una finestra).

Sulla parete a destra dello sbarco della scala è presente l'ingresso all'ampio vano prima descritto.

• ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:

vano con solaio in laterocemento e altezza pari a 291 cm.

- FINITURA INTERNA DEI LOCALI: Trattasi tutti di locale in corso di ristrutturazione; i lavori risultano attualmente interrotti e non finiti. Le pareti sono in cemento armato ad eccezione di quella in muratura a vista, confinante con l'ambiente attiguo; il pavimento è in massetto grezzo. Non sono presenti battiscopa e rivestimenti in genere. Il solaio di copertura non risulta intonacato.

- SERRAMENTI INTERNI: non presenti.

- SERRAMENTI ESTERNI: non presenti.

- IMPIANTI PRESENTI: nessun apparecchio illuminante, alcune tubazioni per i cavi elettrici e una tubazione dell'acqua.

- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: non presente

- STATO DI MANUTENZIONE: l'immobile versa in evidenti condizioni di abbandono, con interventi non terminati, muri e soffitto privi di intonaco e decorazioni e materiale vario accatastato; la scala che proviene dal piano terra (che non risulta rivestita ma in semplice cemento armato) non è protetta con parapetti, neanche temporanei.

Area comune posteriore ai subalterni 3, 4, 5 e 6 (attualmente ha il subalterno 1 ma non è riportato graficamente in mappa al foglio 7, particella 203)

- LIVELLO DI PIANO: Piano terra dalla S.P. 176, piano seminterrato -2 dal sub. 4
- PORTA DI INGRESSO: Al piano seminterrato -2 un varco completamente aperto (foto n. 57), senza serramento e al piano terra, dalla S.P. 176 da un cancello chiuso (foto n. 5g).
- DESCRIZIONE DELL'AREA:

L'area (comune ai subalterni 3, 4, 5, 6 di cui solamente i primi due oggetto di

pignoramento), quasi totalmente in terra, è rappresentata da un appezzamento di terreno in pendenza di forma tendenzialmente regolare e in precario stato di manutenzione a causa della presenza di folta vegetazione che ne impedisce l'accesso direttamente dall'immobile (foto n. 6b) e dalla strada (foto n. 5b); la presenza della vegetazione non rende inoltre possibile una immediata individuazione di eventuali pozzi, rilevabili in sicurezza solo previa cauta pulizia dell'area (la possibilità di presenza di questi è data dal reperimento dell'autorizzazione 24/94 del Comune di Priocca per l'esecuzione di una trivellazione di un pozzo ad uso domestico e fini irrigui di profondità mt. 10,00 e diametro di mt. 1,00, non corredata di alcun elaborato grafico che ne permetta l'individuazione, sempre se realizzato) e l'impossibilità di rilevare quanto costruito. Al fine di individuare più elementi possibili ed in sicurezza, è stato utilizzato un drone che ha permesso di evidenziare la presenza di una scala, in precario stato di conservazione, che collega l'area nelle vicinanze dell'edificio (è risultato impossibile stabilire ove questa incominci a causa della vegetazione) all'area pavimentata della piscina (foto n. 6a e n. 6b); la piscina, da quanto visibile mediante rilievo fotografico aereo, è in cemento armato risulta e, come riportato in precedenza, in pessimo stato di conservazione, con la membrana in pvc e sottostante materassino lacerati e da sostituire ed evidenti ristagni di acqua putrida; nulla si può descrivere riguardo agli impianti della stessa (a parere dello scrivente, al fine di renderla nuovamente utilizzabile, anche questi dovranno, come minimo, essere sottoposti a manutenzione straordinaria se non addirittura sostituiti in toto) a causa dell'impossibilità di accesso agli stessi.

Le misurazioni seguenti sono state valutate in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la regolazione dell'economia Immobiliare, edizione del 2022 Nota esplicativa 5 – Misura delle superfici immobiliari contenuta nelle

Guida A.B.I. per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, aggiornate al 05/04/2022.

In base al Codice delle Valutazioni Immobiliari, la **superficie commerciale** è quella superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La superficie commerciale quindi è basata sulla misurazione delle superfici reali dell'immobile.

I **rapporti mercantili superficiali** si ricavano dal rapporto tra il prezzo della superficie secondaria ed il prezzo di quella principale, tenendo in considerazione la funzione che viene assolta, la qualità conferita all'immobile, la pratica commerciale e inoltre gli eventuali accordi stabiliti dalle parti contraenti.

Il rapporto mercantile assume valori minimi, maggiori o uguali all'unità e variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo, in base alle dinamiche del mercato.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari chiarisce che i criteri di misurazione della superficie degli immobili, sono individuati e proposti i seguenti tipi di misura: Superficie Esterna Lorda (**SEL**), Superficie Interna Lorda (**SIL**) e Superficie Interna Netta (**SIN**).

La Superficie Interna Netta (**SIN**) risulta essere la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare oggetto di valutazione, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e dei tramezzi ad un'altezza convenzionale di 50 cm dal piano di pavimento.

In seguito a rilievo dello scrivente, la SIN degli immobili oggetto della presente è la seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 3

PIANO TERRA

Si riportano le destinazioni desunte dagli elaborati grafici allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE 1/6/2014 nonostante lo stato dei luoghi non permetta di identificarle con certezza:

- Ingresso-Disimpegno: 7,52 mq
- Camera 1: 14,99 mq
- Camera 2: 14,37 mq
- Antibagno: 2,05 mq
- Servizio igienico: 2,89 mq

La superficie interna netta risulta essere pari a 41,82 mq., a cui si aggiungono:

- Balcone: 6,89 mq.

IMMOBILE Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 4

PIANO TERRA

Si riportano le destinazioni desunte dagli elaborati grafici allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE 1/6/2014 nonostante lo stato dei luoghi non permetta di identificarle con certezza:

- Soggiorno: 31,83 mq
- Studio: 7,69 mq
- Camera: 19,24 mq
- Cucina: 30,27 mq
- Antibagno: 3,40 mq
- Servizio igienico: 4,50 mq
- Disimpegno: 2,89 mq
- Ripostiglio: 5,03 mq

La superficie interna netta risulta essere pari a 104,85 mq., a cui si aggiungono:

- Balcone: 11,49 mq

PIANO SEMINTERRATO -1 (AMMEZZATO),

Questo piano, seppur facente parte del sub. 4 risulta di fatto completamente indipendente e non direttamente collegato ai locali al piano terra; del presente si prenderà in considerazione una SIN unica in quanto, seppur riportata una suddivisione in stanze negli elaborati grafici allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE 16/2014, questa non è mai stata realizzata; è facilmente individuabile il solo disimpegno (indicato nella planimetria catastale attuale come centrale termica e come tale trattato a parte):

- Locale unico residenziale: 39,50 mq

La superficie interna netta risulta essere pari a 39,50 mq., a cui si aggiungono:

- Locale di sgombero al piano inferiore: 36,00 mq

INGRESSO COMUNE Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 3 e 4

PIANO TERRA

Si riportano le destinazioni desunte dagli elaborati grafici allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE 16/2014:

- Ingresso: 9,64 mq

VANO SCALA COMUNE Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 2 (tale sub. è indicato solo ed esclusivamente nell'elaborato planimetrico come centrale termica da cui risulta comune ai sub. 3, 4, 5)

PIANO SEMINTERRATO -1

Si riportano le destinazioni desunte dagli elaborati grafici allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE 16/2014:

- Disimpegno: 10,78 mq

CORTILE COMUNE ai sub. 3, 4, 5, 6 Foglio n. 7, particella n. 203

L'area esterna, al netto dell'edificio risulta essere di: 1672 mq (calcolata sottraendo dai m2 riportati nella visura catastale della particella l'"impronta" dell'edificio).

Ai fini della stima del valore di mercato non sempre possono essere utilizzati rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, tuttavia la necessità di favorire l'adozione di criteri che non siano fissati soggettivamente dal valutatore, come talvolta avviene, la cui circostanza potrebbe comportare differenze nello stesso contesto territoriale e nel medesimo segmento di mercato, richiede l'adozione di un principio specifico di misurazione delle consistenze che possa costituire un valido riferimento; si adotta, pertanto, il criterio denominato "Sistema Italiano di Misurazione" (SIM).

Per il calcolo della superficie commerciale del caso in oggetto, il SIM prevede di comprendere:

- Il 100% delle pareti interne divisorie
- Il 100% delle pareti perimetrali indipendenti
- Il 50% delle pareti perimetrali non indipendenti
- Il 35% delle cantine
- Il 35% dei locali di sgombero
- Il 30% dei balconi
- Il 15% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 5%) di giardini e aree di pertinenza di appartamento

Alla luce di quanto sopra, ne deriva quanto segue:

- **Superficie commerciale immobile Foglio 7, part. 203, sub. 3:**
piano terra: 54,09 mq
- **Superficie commerciale immobile Foglio 7, part. 203, sub. 4:**
piano terra: 130,85 mq
piano seminterrato -1 (ammezzato): 72,14 mq
- **Superficie commerciale ingresso comune Foglio 7, part. 203, sub. 3 e 4:**
ingresso: 16,47 mq

- **Superficie commerciale vano scala comune (ex. C.I.) Foglio 7, part. 203, sub. 3, 4, 5:**

vano scala: 15,17 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Superficie commerciale area esterna comune ai sub. 3, 4, 5, 6 Foglio 7: 86,1 mq**

- 4) *Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;*

Lo scrivente ha presentato richiesta all'ufficio Stato Civile del comune di Beinasco (TO), ricevendo la documentazione ([allegato n. 8](#)) che certifica che:

il giorno 31/03/1990 (...) si sono uniti in matrimonio

- [REDACTED], nato a Torino il 17/05/1963

e

- [REDACTED], nata a Torino il 12/06/1962

Annotazioni:

Con provvedimento del Tribunale di Alba, in data 26/11/2011 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio circoscritto. Beinasco 31/01/2012.

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di PRIOCCA, in data 11/08/2015, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. 5 parte II serie C anno 2015, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 6 parte II serie C anno 2015, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.

Beinasco 9 ottobre 2015.

- 5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto*

di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione catastale attuale degli immobili pignorati di cui al già citato **allegato n. 6/A** corrisponde a quella risultante dall'atto di pignoramento (**allegato n. 9**) ad eccezione del solo numero civico che negli elaborati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate non riportano alcun numero civico in luogo del n° 1 corretto, come precedentemente confermato anche dal Comune di Priocca nell'allegato 6/D; tale mancanza tuttavia non ha impedito la facile individuazione dell'immobile.

6) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

La scrivente ha richiesto ed ottenuto le planimetrie catastali degli immobili di cui al Foglio 7, sub. 3 e 4 (**allegato n. 10/A**); confrontato la situazione catastale e quella rilevata in fase di sopralluogo emerge quanto di seguito elencato:

• **Foglio n. 7 Sub. 3**

Nella planimetria catastale dell'immobile è riportato il porticato ad uso comune (il quale attualmente risulta tamponato e presenta la scala di accesso ai piani seminterrati) che viene rappresentato anche nel subalterno n° 4 e che quindi non deve essere ricompreso in nessuno dei due essendo

Un'area comune; al piano terra l'immobile visionato in sede di rilievo appare tendenzialmente coerente con la planimetria catastale ad eccezione della mancanza della nicchia tamponata che lo collegava al subalterno adiacente, alla mancanza del vano assimilabile ad antibagno, consistente in due spallette realizzate nel locale w.c. e ad una rappresentazione generale lievemente differente dallo stato reale e del balcone.

L'altezza interna dichiarata nelle planimetrie catastali risulta pari a 280 cm.

Risulta importante segnalare che le misure effettuate dallo scrivente risultano prese dal piano del solaio grezzo e che attualmente manca la posa della pavimentazione, che costituisce uno spessore aggiuntivo, nella media, stimato in cm. 2/3.

Il subalterno, proprio per la mancanza di tutti gli impianti, delle finiture e di qualsiasi serramento, interno o esterno essendo in fase di manutenzione straordinaria, attualmente sospesa, non risulta abitabile ed incapace di creare reddito, cosa catastalmente lo fa ricadere nella categoria F4.

- **Foglio n. 7 Sub. 4**

Nella planimetria catastale dell'immobile è riportato, così come per il subalterno 3 prima descritto, il porticato ad uso comune (il quale attualmente risulta tamponato e presenta la scala di accesso ai piani seminterrati del subalterno oggetto della presente descrizione); tale vano viene rappresentato anche nel subalterno n° 3 e che quindi non deve essere ricompreso in nessuno dei due essendo un'area comune; la porzione residenziale, riportata al piano terra della planimetria catastale, non risulta conforme a quella esistente; nell'ultimo elaborato depositato presso l'Agenzia delle Entrate diversi locali risultano difformi dallo stato di fatto; l'attuale ampio ed unico locale che si apre dopo l'accesso all'unità immobiliare, nell'elaborato catastale, presenta tramezzi non più esistenti che individuano un bagno, una cucina ed un ingresso/disimpegno; la camera in alto a sinistra risulta nella realtà frazionata a formare un locale

nelle immediate vicinanze dell'ingresso e quello che sarà un bagno con relativo antibagno, collegato anche alla camera in alto a destra della planimetria; il ripostiglio riportato a destra della planimetria catastale, allo stato attuale è direttamente collegato con la camera adiacente in basso. L'altezza dei locali rilevata è di 290 cm così come riportati negli elaborati dell'Agenzia delle Entrate.

All'interno della planimetria catastale il subalterno 4 presenta anche il piano indicato come "sotto strada" in cui rappresentati due ulteriori ambienti, uno indicato come centrale termica ed un altro come cantina; la centrale termica, nell'elaborato planimetrico già all'allegato 6/C, come in precedenza riportato, è individuato con il subalterno 2, di cui però non è stata reperita alcuna traccia durante le ispezioni catastali. Entrambi gli ambienti risultano difformi dallo stato reale dei luoghi in quanto quella indicata come centrale termica nella planimetria catastale è in realtà un ambiente chiuso all'esterno in cui è presente la scala di accesso al piano seminterrato e proveniente da quello che è indicato porticato comune e un grosso varco a cui si accede all'ulteriore ambiente indicato come cantina; questa è stata oggetto di pratica edilizia per il cambio di destinazione d'uso a residenziale e presenta una scala interna, non riportata negli elaborati catastali, che conduce ad un ulteriore livello sottostante, ad uso deposito, di cui non esiste alcuna evidenza catastale, ricavato mediante la realizzazione di un nuovo solaio interno. Le aperture esterne riportate nella planimetria catastale non sono coerenti con l'attuale stato di fatto. L'altezza rilevata del vano della centrale termica è di 291 cm così come quello del vano adiacente mentre l'altezza del livello sottostante, ad uso deposito, è di 236 cm; nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate è indicata una sola altezza per il piano sotto strada di 470 cm, senza alcuna indicazione per la centrale termica; tale valore non è naturalmente coerente con lo stato di fatto attuale in quanto, come riportato precedentemente, è stato realizzato un solaio intermedio che divide il

volume in due piani distinti la cui somma delle altezze peraltro non risulta coincidente in quanto risulta essere di 547 cm (considerando anche lo spessore del nuovo solaio).

Così come per il precedente subalterno, risulta importante segnalare che le misure effettuate dallo scrivente risultano prese dai piani dei solai grezzi e che attualmente manca la posa della pavimentazione, che costituisce uno spessore aggiuntivo, nella media, stimato in cm. 2/3. Il subalterno, come il precedente, proprio per la mancanza di tutti gli impianti utilizzabili, delle finiture e di qualsiasi serramento, interno o esterno essendo in fase di manutenzione straordinaria, attualmente sospesa, non risulta abitabile ed incapace di creare reddito, cosa catastalmente lo fa ricadere nella categoria F4 ad eccezione del locale seminterrato a livello terra che, essendo un disimpegno/cantina, deve essere accatastato come tale e come il locale al di sopra, scorporato e reso subalterno indipendente da quello residenziale in quanto a questo non direttamente collegato.

Rilevato che gli immobili si trovano in evidente stato di ristrutturazione, chiaramente non terminata, lo scrivente ritiene ragionevole non predisporre gli aggiornamenti docfa per le planimetrie catastali ad eccezione della piscina quale bene comune censibile (in quanto presente e terminata ma sconosciuta all'Agenzia delle Entrate, la quale, con comunicazione scritta al successivo allegato, richiede la classificazione in D/4 al fine di renderla comune ai subalterni residenziali) e il docfa per questi ultimi (**allegato n. 10/B**) per il solo cambiamento della classificazione in F4 (locali in corso di costruzione) con la **razionalizzazione dei subalterni in base all'ultima pratica presentata in modo che i singoli immobili e le aree comuni risultino identificabili in un nuovo elaborato planimetrico (**allegato n. 10/C**)** e rimandare la redazione delle planimetrie catastali definitive al momento del termine dei lavori in quanto, aggiornarle al momento dello svolgimento della presente risulterebbe una spesa non necessaria; è da sottolineare che la ex centrale termica, adesso vano scala che serve esclusivamente i piani seminterrati oggetto di pignoramento, è

indicata come bene comune non censibile a tutti i subaltemi residenziali (e di conseguenza anche al sub. 5 non oggetto di procedura) e non risulta quindi possibile renderlo indipendente ed accorparlo al nuovo subalterno del piano seminterrato -1 purservendolo in modo esclusivo a meno di una cessione mediante atto notarile, delle quote di proprietà dei proprietari del sub. 5 (si fa presente che lo stesso esecutato è proprietario per $\frac{1}{2}$ dell'immobile); l'onorario del tecnico incaricato potrà ragionevolmente ammontare ad € 1.000,00, ricordando che tale importo potrà subire variazioni indipendenti dalla volontà dello scrivente.

Il subalterno 4 è suddiviso in due nuovi subaltemi, il n° 9 al piano terra e il n° 10 al piano seminterrato -1 e -2; il subalterno 3 è stato variato in subalterno n° 8 per motivi di elaborazione della pratica catastale; è stata inoltre inserita al catasto la piscina come bene comune censibile con il sub. 7 (**allegato n. 10/D**), comune ai subaltemi residenziali 5, 8, 9, 10; è stato creato il subalterno 11 (ex. porticato di ingresso ai subaltemi 3 e 4) quale bene comune non censibile comune ai subaltemi a cui dà accesso (8, 9 e 10) e rappresentati i sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subaltemi presenti) e 2 (bene comune non censibile ai sub. 8, 9 e 10), già presenti nell'elaborato planimetrico originario, il tutto rappresentato nel precedente allegato 10/C.

Si rimane, in ogni caso, a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni modifica o diversa disposizione di quanto sopra proposto;

osservando l'estratto di mappa, appare evidente la mancanza nell'area comune esterna della piscina, posizionata sul terreno sul retro dell'immobile, come dalle immagini sotto riportate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

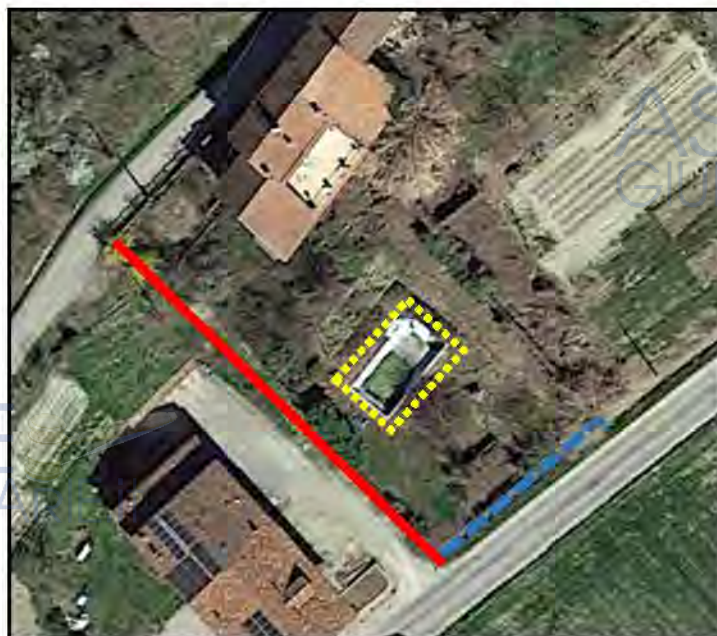


Immagine realizzata con il drone



Estratto di mappa catastale originale



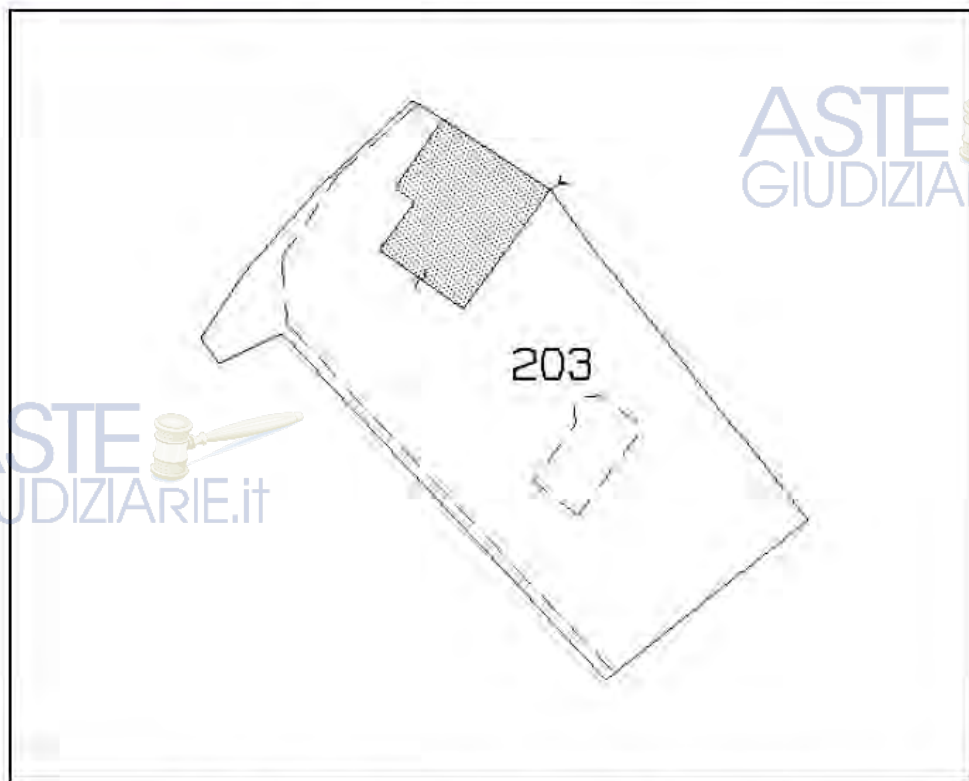


Vista satellitare

È stato necessario procedere all'inserimento della piscina all'interno della mappa catastale.

Lo scrivente ha predisposto la documentazione relativa al Tipo Mappale, consegnata telematicamente presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cuneo ([allegato n. 11/A](#)); l'approvazione di tale documentazione ha permesso la modifica dell'estratto di mappa che, attualmente, contiene la piscina ([allegato n. 11/B](#)); le dimensioni della piscina (6x3 metri), non rilevabili a causa dell'attuale inaccessibilità dell'area, sono state desunte da pratiche precedentemente prodotte e sovrapposte all'immagine ricavata da drone; il tipo mappale risulta quindi completo ai fini della rappresentazione dello stato di fatto attuale ma si consiglia, in fase di termine delle opere di ristrutturazione degli immobili, la verifica delle misure da parte di professionista al fine di accertarne la rispondenza con quanto reperito dallo scrivente ed eventualmente, procedere alle variazioni in caso di discrepanze.





Estratto di mappa catastale aggiornato

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il sottoscritto ha effettuato richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del comune di Priocca ed ha ricevuto la documentazione che si riporta all'[allegato n. 12](#), le cui risultanze vengono di seguito esposte:

Il Responsabile del servizio (...)

CERTIFICA

che alla data del 18/10/2022 gli immobili indicati dal Richiedente e censiti al Catasto Terreni al:

Foglio n. 7 mappale: 203 (parte 69%)

Ricade in: AREA AGRICOLA

Foglio n. 7 mappale: 203 (parte 31%)

Ricade in: NUCLEO FRAZIONALE RURALE

Foglio n. 7 mappale: 203

Ricade in: FASCE DI RISPETTO DEI RII MORA E BIEGGIO (150 MT) LEX 8/8/1985 N.431

Foglio n. 7 mappale: 203 (parte 48%)

Ricade in: FASCE DI RISPETTO STRADALE

Foglio n. 7 mappale: 203 (parte 96%)

Ricade in: AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L.R. 45/89 (soggetta a vincolo idrogeologico)

Foglio n. 7 mappale: 203

Ricade in: Classe 2

- 8) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

La scrivente ha inoltrato in data 14/10/2022, mediante lo Sportello Unico Digitale, al Comune di Priocca, richiesta di accesso agli atti per gli immobili pignorati; a seguito di diverse ulteriori comunicazioni a mezzo email con il responsabile dell'Ufficio Tecnico, il sottoscritto si è recato presso gli uffici comunali, reperendo solo alcune pratiche edilizie in quanto, le altre presenti negli elenchi dell'Ufficio Tecnico, risultano non rintracciabili; il sottoscritto ha sollecitato più volte a mezzo email il Comune affinché queste venissero rintracciate, ricevendo via pec, in data 13/04/2023, comunicazione ([allegato n. 13](#)) che "negli archivi storici non sono state reperite le pratiche sotto riportate:

Autorizzazione Edilizia n. 27/94 prot. n. 1540

Concessione edilizia n. 48/2002

Concessione edilizia n. 49/2002

Concessione edilizia n. 50/2002

Concessione edilizia n. 51/2002”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto ha inoltre rilevato diverse incongruenze tra l'elenco delle pratiche presenti presso gli uffici comunali e quanto riportato nell'atto di compravendita già all'allegato 5/B infatti questo, oltre a riportare gran parte delle pratiche edilizie non reperibili, ne segnala ulteriori, non presenti nell'elenco prodotto dall'Ufficio Tecnico Comunale come la “Concessione per costruzione edilizia in data 30 aprile 1977 n.678/1977 per lavori di ristrutturazione e ampliamento fabbricato”, la “Concessione gratuita per opere edilizie in data 30 luglio 1982, pratica edilizia n.978 per variante in corso d'opera alla licenza edilizia n.678/1977 e completamento recinzione”, la “Concessione edilizia con contributo in data 11 dicembre 1991 n.60/91 per cambio di destinazione d'uso”, l' “Autorizzazione n.2002/51 IDR per realizzazione piscina” e il “Permesso di costruire n.16/2014 in data 30 dicembre 2014 per completamento di ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione” (per tali pratiche è stato richiesto chiarimento direttamente al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Priocca la cui risposta è riportata nel successivo allegato 15); l'elenco della documentazione sopra riportata nell'atto notarile, è stato redatto presumibilmente a seguito di richiesta di accesso agli atti al Comune di Priocca da parte del personale dello stesso studio notarile, di persona delegata o degli stessi soggetti interessati dall'atto di compravendita, fatto che fa supporre che nel 2015 tali documenti fossero presenti negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale; è da rilevarsi come, ad un'attenta lettura dell'atto di compravendita, alla quarta pagina punto 6-b), le parti dichiarano lo stato di fatto delle pratiche edilizie in essere, al momento della sottoscrizione del documento.

Lo scrivente è riuscito a reperire diverse pratiche edilizie in formato digitale, in modo parziale, frammentario e non completo, dal tecnico che ha seguito professionalmente il sig. [REDACTED] nei più recenti interventi sugli immobili

oggetto di esecuzione; tale documentazione è stata inoltre integralmente consegnata di persona e in copia digitale, allo stesso Ufficio Tecnico del Comune di Priocca il giorno 13/04/2023.

Alla luce di quanto sopra, si delinea una situazione di incertezza diffusa per la verifica dei procedimenti edilizi riferiti alle unità oggetto di pignoramento.

L'elenco delle pratiche edilizie sottostante indicherà anche la fonte da cui sono state attinte e la disponibilità o meno delle stesse per la consultazione:

- CONCESSIONE PER COSTRUZIONE EDILIZIA N. 678/1977 rilasciata in data 30/04/1977 per lavori di ristrutturazione e ampliamento fabbricato.

Fonte:

Atto di Trasferimento Immobiliare repertorio 395 raccolta 326 del 23/07/2015 Notaio [REDACTED] in Alba al già allegato n. 5/B

Non riportato nell'elenco delle pratiche edilizie del Comune di Priocca all'allegato 13 e non reperibile per la consultazione presso l'ufficio tecnico.

Reperita in parte dallo scrivente dal professionista già citato in precedenza ([allegato n. 14/A](#)).

Istanza di richiesta concessione registrata al n. 678 del 30/04/1977

Richiedente: [REDACTED] (indicato erroneamente "[REDACTED]") nato a Sommariva Perno il 14/05/1941 e [REDACTED] nata a S. Damiano Macra il 12/08/1939, residenti in Nichelino (TO)

Immobile di cui al Foglio N.D. mappale N.D.

Intervento: ristrutturazione e ampliamento fabbricato

Progettista e direttore dei lavori: N.D.

Impresa N.D.

Inizio lavori: N.D.

La presente pratica edilizia, in quanto reperita solo in parte e non nella sua completezza, non riporta alcun elaborato, grafico o tecnico che renda possibile l'identificazione corretta dell'immobile e delle opere oggetto di autorizzazione; i nominativi dei richiedenti sono riportati nelle visure storiche quali precedenti proprietari degli immobili oggetto di pignoramento all'allegato 4 da cui è possibile supporre che la predetta pratica edilizia si riferisca a questi ultimi. Nulla si può verificare con quanto reperito.

- CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. 978 rilasciata in data 30/07/1982 per variante in corso d'opera alla licenza edilizia n. 678/1977 e completamento recinzione.

Fonte:

Atto di Trasferimento Immobiliare repertorio 395 raccolta 326 del 23/07/2015 Notaio [REDACTED] in Alba al già allegato n. 5/B

Non riportato nell'elenco delle pratiche edilizie del Comune di Priocca all'allegato 13 e non reperibile per la consultazione presso l'ufficio tecnico.

Reperita in parte dallo scrivente dal professionista già citato in precedenza ([allegato n. 14/B](#)).

Domanda di concessione registrata al n. 650 protocollata in data 29/03/1982

Richiedente: [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]), residenti in Nichelino, Via JUVARRA n° 44

Immobile di cui al Foglio VII mappale 202-203-204-205-421-422-485 posta in Priocca, Via Sabbione n° 1

Intervento: Variante in corso d'opera alla Licenza Edilizia n° 678/1977 e completamento recinzione

Progettista e direttore dei lavori: N.D.

Impresa [REDACTED] impresa costruttrice

Inizio lavori: N.D.

La presente pratica edilizia, in quanto reperita solo in parte e non nella sua completezza, non riporta alcun elaborato, grafico o tecnico che renda possibile l'identificazione corretta delle opere oggetto di autorizzazione; il documento risulta una variante della CONCESSIONE PER COSTRUZIONE EDILIZIA N. 678/1977 la cui documentazione reperita non identificava alcun immobile specifico, al contrario di questa che identifica l'immobile in Via Sabbione 1 e al mappale 203, avvalorando l'ipotesi che l'autorizzazione precedente sia effettivamente riferita alle unità (o parte di esse) oggetto di pignoramento; ad eccezione di quanto detto, risulta impossibile identificare l'entità e la tipologia delle opere edilizie né tantomeno l'individuazione delle unità oggetto delle stesse, con quanto reperito.

- CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO N. 60/91 rilasciata in data 11/12/1991 per cambio di destinazione d'uso.

Fonte:

Atto di Trasferimento Immobiliare repertorio 395 raccolta 326 del 23/07/2015 Notaio [REDACTED] in Alba al già allegato n. 5/B

Non riportato nell'elenco delle pratiche edilizie del Comune di Priocca all'allegato 13 e non reperibile per la consultazione presso l'ufficio tecnico.

Reperita in parte dallo scrivente dal professionista già citato in precedenza ([allegato n. 14/C](#)).

Domanda di concessione registrata al n. 985 protocollo n. 1392 in data 02/01/1991

Richiedente: [REDACTED] ([REDACTED]), residente in Priocca, Via Sabbione n° 1

Immobile di cui al Foglio VII mappale 202-203-204-205-421-422-485 posta in Priocca, Via Sabbione n° 1

Intervento: Cambio di destinazione d'uso da fabbricato uso civile abitazione a presidio anziani autosufficienti con manutenzione straordinaria

Progettista: [REDACTED] ([REDACTED])

direttore dei lavori: N.D.

Impresa N.D.

Inizio lavori: N.D.

La presente pratica edilizia, in quanto reperita solo in parte e non nella sua completezza, non riporta alcun elaborato, grafico o tecnico che renda possibile l'identificazione corretta delle opere oggetto di autorizzazione; risulta impossibile identificare l'entità e la tipologia delle opere edilizie né tantomeno l'individuazione delle unità oggetto delle stesse, con quanto reperito.

- CONCESSIONE IN SANATORIA N. 1/1991 rilasciata in data 01/03/1991 ([allegato n. 14/D](#))

Fonte:

Presente nell'elenco delle pratiche edilizie del Comune di Priocca all'allegato 13 e reperita per la consultazione presso l'ufficio tecnico.

Condono registrato il 30/09/1986 al protocollo generale n. 2703 e dal registro delle Domande di Condono al n. 167.

Richiedente: [REDACTED] ([REDACTED]), residente in Nichelino (TO), [REDACTED]

Relative all'immobile sito in Priocca, località Sabbione distinto al Catasto al Foglio 7 mappale 203

Intervento: Trasformazione di locale sottotetto non abitabile in camera collegata a locali residenziali

Progettista: [REDACTED]
direttore dei lavori: N.D.
Impresa N.D.
Inizio lavori: N.D.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La presente pratica edilizia, seppur interessante un condono di un subalterno di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento, riporta negli elaborati progettuali, la rappresentazione anche degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e, nella stessa è anche presente autorizzazione di abitabilità-usabilità riferita a tutto l'immobile, senza distinzione di subalterni. Le planimetrie riportate nella documentazione progettuale dei subalterni 3 e 4 ricalcano quelle delle planimetrie catastali agli atti al momento del pignoramento e quindi non rispecchiante la situazione attuale è infatti visibile un diversa distribuzione degli spazi interni del subalterno 4, soprattutto per quanto riguarda la prima stanza a cui si ha accesso dall'attuale ingresso e riporta ancora come centrale termica l'ambiente seminterrato in cui è presente la scala di accesso ai livelli inferiori (che risultano ancora un ambiente unico, senza solaio intermedio) e il porticato ad uso comune; il subalterno 3 manca della realizzazione dell'antibagno e di alcuni dettagli minori come la chiusura della nicchia di collegamento con l'immobile al sub. 4.

La planimetria del piano sotto strada inoltre riporta delle incongruenze sulle altezze interne dei locali se confrontate con l'elaborato della sezione infatti la cantina, facente parte del subalterno 4 è riporta 4,70 metri di altezza in pianta e 5 metri nella sezione mentre la centrale termica è indicata alta 2,60 metri, in entrambi i disegni. Le predette altezze si discostano da quanto rilevato dallo scrivente in fase di sopralluogo infatti l'ambiente ove era indicata la centrale termica risulta alto 3 metri in luogo dei 2,60 indicati mentre l'altezza della

cantina, indicata in pianta 4,7 metri e in sezione 5 metri è stata misurata 5,47 cm (i due livelli seminterrati misurano infatti 2,91 metri e 2,36 metri oltre agli ulteriori 20 cm dello spessore del solaio interno che li separa).

- AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA'-USABILITA' rilasciata in data 01/03/1991 ([allegato n. 14/E](#))

Fonte:

Reperita dallo scrivente presso precedente tecnico incaricato.

Non riportata nell'elenco delle pratiche edilizie del Comune di Priocca all'allegato 13, non reperibile per la consultazione presso l'ufficio tecnico, non riportata nell'atto di Trasferimento Immobiliare repertorio 395 raccolta 326 del 23/07/2015 Notaio [REDACTED] in Alba al già allegato n. 5/B.

Domanda presentata il 17/01/1991 al protocollo generale n. 212

Richiedente: [REDACTED] ([REDACTED]), residente in Nichelino (TO),
[REDACTED]

Relative all'immobile sito in Priocca, Via Sabbione distinto al Catasto al Foglio 7 particelle 202, 203, 204, 205, 421, 422, 485

Intervento: Autorizzazione all'abitabilità-usabilità di fabbricato di civile abitazione (escluso il locale sottotetto non abitabile) vista la concessione 678 del 03/04/1977, la concessione di variante 978 del 30/07/1982 e la comunicazione di ultimazione dei lavori in data dicembre 1982 (non reperibile).

Progettista: N.D.

direttore dei lavori: N.D.

Impresa N.D.

Inizio lavori: N.D.

La presente pratica edilizia autorizza l'abitabilità di tutto l'immobile in cui sono presenti i due subaltemi oggetto di pignoramento ad eccezione del locale sottotetto (non oggetto di procedimento, di proprietà del Sig. [REDACTED]) che viene successivamente sanato con la pratica di condono edilizio già riportata.

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 27/94 prot. 1540 rilasciata in data 11/12/1991 per trivellazione di un pozzo.

Fonte:

Atto di Trasferimento Immobiliare repertorio 395 raccolta 326 del 23/07/2015 Notaio [REDACTED] in Alba al già allegato n. 5/B

Riportata nell'elenco delle pratiche edilizie del Comune di Priocca all'allegato 13 ma non reperibile per la consultazione presso l'ufficio tecnico.

Reperita in parte dallo scrivente dal professionista già citato in precedenza ([allegato n. 14/F](#)).

Domanda presentata il 10/10/1994 protocollo generale n. 2835 ed al registro pubblico delle domande di autorizzazione al n. 1540.

Richiedente: [REDACTED] (come riportato a pag. 1 art. 1), nato il 12/02/1952, residente a Priocca, Loc. Sabbione n° 1

Immobile di cui al Foglio VII particella 203 posta in Priocca, Via Sabbione n° 1.

Intervento: Trivellazione di un pozzo ad uso domestico e fini irrigui di profondità mt. 10,00 e diametro di mt. 1,00.

Progettista: N.D.

direttore dei lavori: N.D.

Impresa N.D.

Inizio lavori: N.D.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La presente pratica edilizia, in quanto reperita solo in parte e non nella sua completezza, non riporta alcun elaborato, grafico o tecnico che renda possibile l'identificazione corretta dell'area oggetto di trivellazione, cosa che, peraltro, attualmente rende pericoloso l'accesso alla zona in quanto presente vegetazione spontanea che potrebbe occultare la presenza del pozzo, sempreché realizzato; tale pratica edilizia, presente negli elenchi dell'Ufficio Tecnico ma non reperita presso il Comune di Priocca, pur essendo intestata al Sig. MALERBA, precedente comproprietario del sub. 5 prima del Sig. [REDACTED] e non oggetto di pignoramento, interessa l'area comune anche ai subaltemi 3 e 4, oggetto di esecuzione. Per quanto riportato sopra, risulta attualmente impossibile verificare l'effettiva realizzazione del pozzo, la correttezza delle sue dimensioni (previste e realizzate) e la localizzazione.

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 11/94 prot. 1487 rilasciata in data 08/06/1994 per pavimentazione cortile.

Fonte:

Riportata nell'elenco delle pratiche edilizie del Comune di Priocca all'allegato 13 e reperita per la consultazione presso l'ufficio tecnico. (allegato n. 14/G).

Domanda presentata il 13/04/1994 protocollo generale n. 1059 ed al registro pubblico delle domande di autorizzazione al n. 1487.

Richiedente: [REDACTED] (come riportato a pag. 1 art. 1), residente a Priocca, Via Sabbione n° 1

Immobile di cui al Foglio VII particella 203 posta in Priocca, Via Sabbione n° 1.

Intervento: Pavimentazione del cortile del fabbricato di abitazione con elementi autobloccanti in colore rosso e grigio.

Progettista e direttore dei lavori: N.D.

Impresa N.D.

Inizio lavori: N.D.

La presente pratica, pur essendo intestata alla Sig.ra [REDACTED], precedente comproprietaria del sub. 5 prima del Sig. [REDACTED] e non oggetto di pignoramento, interessa la realizzazione della pavimentazione esterna in marmette autobloccanti dell'area comune anche ai subalterni 3 e 4 e da cui si accede a questi ultimi, oggetto di esecuzione.

- DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' N. 18 rilasciata in data 05/10/2001 per installazione bombola gpl

Fonte:

Riportata nell'elenco delle pratiche edilizie del Comune di Priocca all'allegato 13 e reperita per la consultazione presso l'ufficio tecnico. (allegato n. 14/H).

Domanda presentata N.D.

Richiedente: [REDACTED]

Immobile di cui al Foglio 7 particella 203.

Intervento: Installazione di serbatoio G.P.L. interrato di capacità inferiore ai 5 mc.

Progettista: Geom. [REDACTED]

Direttore dei lavori: N.D.

Impresa N.D.

Inizio lavori: N.D.

La presente pratica è inerente all'installazione di una bombola g.p.l. esterna all'interno del terreno sul fronte posteriore, di cui non è stato possibile verificare la presenza e lo stato di conservazione.

- AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA N. 1/02* rilasciata in data 05/03/2002 per installazione bombola gpl

Fonte:

Riportata nell'elenco delle pratiche edilizie del Comune di Priocca all'allegato 13 e reperita per la consultazione presso l'ufficio tecnico (*nell'elenco è indicata erroneamente come Autorizzazione Edilizia n. 19/2002 a causa di una correzione sul numero effettuata a penna; la corretta numerazione rimane tuttavia ambigua in quanto nella immediata e successiva Autorizzazione 12/2002, in cui si autorizza la rimozione della bombola g.p.l., viene nuovamente riportato il numero 11).

(allegato n. 14/l).

Domanda presentata 19/02/2002 PROT. 546

Richiedente:

[REDACTED],

[REDACTED]

Immobile di cui al Foglio 7 particella 203, Via Sabbione 1 Priocca.

Intervento: Installazione deposito di gas g.p.l. di capacità 1000 lt interrato ad uso civile.

Progettista: Arch. [REDACTED]

Direttore dei lavori: N.D.

Impresa N.D.

Inizio lavori: N.D.

La presente pratica in sanatoria è inerente all'installazione di un deposito interrato da 1000 litri di g.p.l. all'interno del terreno sul fronte posteriore, di cui non è stato possibile verificarne la presenza e lo stato di conservazione. Peraltro, con pratica immediatamente successiva, si richiedeva autorizzazione (concessa) per la rimozione della bombola

g.p.l.; a giudizio dello scrivente, la presente pratica, venne probabilmente redatta al fine di regolarizzare la presenza del manufatto, installato senza le dovute autorizzazioni per poi richiederne ufficialmente la rimozione mediante ulteriore autorizzazione edilizia (infatti questa non si sarebbe potuta depositare senza che ve ne fosse un'altra che legittimasse la presenza del "deposito" interrato di g.p.l.).

- AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA N. 12/02 rilasciata in data 14/03/2002 per rimozione bombola gpl

Fonte:

Riportata nell'elenco delle pratiche edilizie del Comune di Priocca all'allegato 13 e reperita per la consultazione presso l'ufficio tecnico. (allegato n. 14/I-bis).

Domanda presentata 19/02/2002 PROT. 547

Richiedente: [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED]

([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED]

([REDACTED])

Immobile di cui al Foglio 7 particella 203, Via Sabbione 1 Priocca.

Intervento: rimozione di deposito di gas g.p.l. della capacità 1000 lt ad uso domestico in serbatoio interrato.

Progettista: Arch. [REDACTED]

Direttore dei lavori: N.D.

Impresa N.D.

Inizio lavori: N.D.

La presente pratica è inerente la rimozione del un deposito interrato da 1000 litri di g.p.l. all'interno del terreno sul fronte posteriore, di cui alla pratica precedente (depositata nello stesso giorno della presente). Non è stato possibile verificare la corretta rimozione del manufatto a causa della vegetazione presente.

- DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' non identificabile per installazione serbatoio interrato g.p.l.

Fonte:

Non riportata nell'elenco delle pratiche edilizie del Comune di Priocca all'allegato 13 ma reperita per la consultazione presso l'ufficio tecnico all'interno della cartellina della DIA 11/02 prot. 1368 del 07/05/2002; in sede di verifica dei registri comunali in data 22/06/2023, assieme al responsabile dell'ufficio tecnico Geom. [REDACTED], non è stato possibile rinvenire, all'interno, alcun riferimento.

(allegato n. 14/L).

Domanda presentata il 05/06/2002

Richiedente: [REDACTED] ([REDACTED])

Immobile di cui al Foglio 7 mappale 203, Via Sabbione 1 Priocca.

Intervento: Installazione di serbatoio interrato del tipo TUBERO GPL ORIZZONTALE da 2,75 mc ad uso domestico

Progettista e direttore dei lavori: Geom. [REDACTED]

Impresa [REDACTED]

Inizio lavori: N.D.

La presente pratica, è inerente all'installazione di un serbatoio interrato da 2,75 metri cubi di g.p.l. all'interno del terreno sul fronte posteriore, di cui non è stato possibile verificare l'effettiva presenza e lo stato di conservazione. Tale pratica, presumibilmente, interessa in via esclusiva i subalterni oggetto di pignoramento in quanto l'intestataria della stessa era il coniuge comproprietario assieme all'esecutato. Allo stato attuale, stante la precarietà delle informazioni reperite sulla documentazione progettuale (reperita all'interno della cartellina di un'altra pratica) e non presente nei registri di protocollo del Comune, non è dato sapere se sia stata o meno autorizzata.

- DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' N. 11/02 prot. 1368 rilasciata in data 07/05/2002

- Fonte:

Riportata nell'elenco delle pratiche edilizie del Comune di Priocca all'allegato 13 e reperita per la consultazione presso l'ufficio tecnico.

(allegato n. 14/M).

Domanda presentata il 07/05/2002

Richiedente: [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), Residenti e/o Domiciliati in Via Sabbione n°1

Immobile di cui al Foglio 7 mappale 203, Via Sabbione 1 Priocca.

Intervento: Sostituzione di ingresso carraio verso Via Giardina. Rifacimento di recinzione metallica verso confinante mappale 395 e 517. Rifacimenti di pavimentazione e sostituzione serramenti magazzini piano semi interrato. Sostituzione cancello di ingresso carraio verso Via Sabbione. Rifacimento di recinzione attualmente in elementi prefabbricati in conglomerato cementizio con ringhiera metallica sorretta da pilastri lavorati "a vista". Rifacimento della pavimentazione dei balconi e dei terrazzi dell'intero condominio. Rifacimento della copertura del tetto del condominio con apposizione di idoneo coibente all'intradosso.

Progettista e direttore dei lavori: Geom. [REDACTED]

Impresa: in economia

Inizio lavori: N.D.

La pratica reperita riporta un elenco di opere che gli elaborati grafici allegati non rendono particolarmente chiari nella loro individuazione; ad eccezione della planimetria della copertura dell'immobile al di sopra dei subalterni oggetti di pignoramento (e quindi non interessato

dallo stesso) gli elaborati grafici non risultano esaurienti sui quali siano i parapetti in muratura con parapetto metallico da sostituire con pilastri in mattoni lavorati a vista. La sostituzione prevista della recinzione in elementi prefabbricati in conglomerato cementizio con ringhiera metallica sorretta da pilastri in mattoni lavorati a vista non è stata effettuata così come la sostituzione di entrambi i cancelli carrai che, visionando le fotografie allegate alla pratica, risultano essere identici a quelli attualmente presenti. In riferimento al rifacimento di pavimentazione e sostituzione dei serramenti in magazzini al piano semi interrato, si rileva che, nel subalerno 4 oggetto di pignoramento, tutti i locali presentano una pavimentazione allo stato grezzo e che, nello specifico, i locali seminterrati non sono presenti serramenti di sorta visibili dall'interno (cosa che non ne esclude la presenza sulle aperture sulla parete laterale esterna, completamente inaccessibile a causa della vegetazione, che è oggetto di interventi di tamponature varie e spessoramento in corso d'opera). L'esecuzione della pavimentazione del balcone del subalerno 3 così come quella del balcone del subalerno 4 (che risulta però in pessimo stato di conservazione e probabilmente necessitante di essere realizzata ex novo, a causa della presenza di vegetazione spontanea) potrebbe effettivamente risalire alla presente pratica autorizzativa, anche se non è possibile averne riscontro. Non è stato possibile verificare la recinzione in rete metallica confinante con i mappali 395 e 517 in quanto completamente ricoperta da vegetazione; è possibile intuire la presenza per l'andamento della stessa ma non stabilire se sia stata effettivamente rifatta. E' comunque da escludersi il rifacimento di tale recinzione in parte del confine verso la particella 395 indicata nell'estratto di mappa allegato alla DIA in quanto e visibile dalle immagini fotografiche la presenza di muratura in blocchi di cemento (vedere fotografie di seguito).



Fotografia allegata alla D.I.A. 2002



Fotografia rilievo 2023

La sezione allegata alla pratica è la medesima della Concessione in sanatoria n. 1/1991 già all'allegato n. 14/D in cui le altezze riportate non coincidono con quella attuale vano scala al piano seminterrato (ex. centrale termica) ossia 2,60 metri in luogo dei 2,91 rilevati e del vano cantina del seminterrato (5 metri in luogo degli attuali 5,47).

In ultimo, nella documentazione dell'a D.I.A., sono stati rinvenuti due documenti, riportati nelle due ultime pagine dell'allegato, inerenti dei lavori di messa in sicurezza della recinzione del condominio sito in Via Sabbione 1 a seguito di Ordinanza del Comune di Priocca n° 1/2002 (di cui lo scrivente non ha trovato alcuna evidenza presso il l'Ufficio Tecnico); nel primo, datato 13/03/2002, gli scriventi [REDACTED] e [REDACTED] informavano il Sindaco di Priocca che i lavori di messa in sicurezza della recinzione perimetrale del condominio sito in Via Sabbione n°1 Priocca erano terminati mentre il secondo documento datato 14/03/2002, è una perizia tecnica, a firma del Geom. [REDACTED], in cui quest'ultimo assevera la stabilità della recinzione perimetrale prima citata, sostituita a seguito di ordinanza n° 1/2002 con altra realizzata mediante rete metallica plastificata a maglia rettangolare (cm 5 x cm 7,5 cm) avente altezza di ml. 1,52, sostenuta da paletti metallici (anch'essi plastificati) infissi nel muretto perimetrale esistente, stabilendo la perfetta regola d'arte nella realizzazione dell'opera e la perfetta stabilità della stessa. Di tale documentazione

non vi è alcun altro elemento utile al fine di identificare quale recinzione sia stata oggetto di ordinanza.

E' da rilevare che, a pagina 19 del documento, lo scrivente ha riportato il testalino della D.I.A., fornito da precedente tecnico, con una nota su un "post-it" che riporta: "dichiarazione chiusa indicando le opere non eseguite" di cui non è possibile risalire all'autore; l'indicazione delle opere non eseguite non è stata tuttavia rintracciata in tutta la documentazione reperita.

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 48/2002 rilasciata in data 04/10/2002 per ampliamento fabbricato mediante tamponamento porticato esistente, realizzazione scala interna, costruzione di garage interrati.

Fonte:

Atto di Trasferimento Immobiliare repertorio 395 raccolta 326 del 23/07/2015 Notaio [REDACTED] in Alba al già allegato n. 5/B

Riportato nell'elenco delle pratiche edilizie del Comune di Priocca all'allegato 13 ma non reperibile per la consultazione presso l'ufficio tecnico.

Reperita in parte dallo scrivente dal professionista già citato in precedenza ([allegato n. 14/N](#)).

Domanda registrata al n. 1858 protocollata in data 14/06/2002

Richiedente: [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), Residenti in Priocca, Via Sabbione n°1

Immobile di cui al Foglio 7 mappale 203 posta in Priocca

Intervento: Ampliamento fabbricato mediante tamponamento porticato esistente, realizzazione scala interna, costruzione di garage interrati.

Progettista e direttore dei lavori: Geom. [REDACTED]

Impresa: Lavori in economia

Inizio lavori: 22 ottobre 2003

La presente pratica edilizia, in quanto reperita solo in parte e non nella sua completezza, non riporta alcun elaborato riferito all'attività di costruzione dei garage interrati (ad eccezione dell'autorizzazione per esecuzione di interventi su terreni sottoposti a vincoli per scopi idrogeologici n° 2002/50 IDR. Prot. 1856 del 14/06/2002) che, da quanto è stato possibile rilevare a causa della folta vegetazione esterna, non paiono in alcun modo realizzati. Gli elaborati grafici reperiti, riportano solo la planimetria del piano terra in cui sono localizzati i due subalterni oggetto di pignoramento (sub. 3 e 4); in essa è ancora presente la distribuzione interna dei locali rinvenibile anche nelle planimetrie catastali, mentre è prevista, in progetto, la chiusura dei muri di quello che originariamente era il porticato di ingresso e la realizzazione della scala interna ad esso, di collegamento al piano seminterrato; entrambi gli interventi risultano difforni dalla situazione attuale in quanto l'ingresso al disimpegno comune presenta un varco realizzato con due porzioni di muratura inclinata; la chiusura degli archi del porticato differente da quella attuale infatti, dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, è possibile rilevare due aperture centinate di ampie dimensioni in luogo di due finestre tradizionali riportate in progetto; anche la scala di collegamento al piano seminterrato risulta difforme dall'esistente in quanto questa esistente presenta andamento, forma e dimensioni che occupano un'area molto minore rispetto a quella in progetto che, di contro, interessa quasi la totalità dell'area dell'ingresso comune.

Nella sezione di progetto, oltre a poter rilevare una dimensione maggiore rispetto all'esistente della scala di collegamento, come già riportato nelle righe appena sopra, l'ambiente seminterrato immediatamente attiguo, attualmente collegato, risulta ancora

indipendente. Nel prospetto ovest di progetto è visibile, un varco di accesso che conduce al vano scala (ex. Centrale termica) che presumibilmente era campito di colore rosso, al fine da identificarne la chiusura; purtroppo, la documentazione reperita dallo scrivente è in bianco e nero e non a colori, motivo per il quale non si può avere certezza piena della volontà progettuale rappresentata.

E' presente Comunicazione di inizio lavori del 22/10/2003 prot. 3717 in cui si dichiara che gli stessi sono iniziati in pari data a cui è allegata inoltre la dichiarazione del Direttore dei Lavori Geom. [REDACTED] attestante che l'opera non necessita di denuncia alle opere in c.a.; tale dichiarazione, pur facendo espressamente riferimento alla concessione edilizia n° 48/02, è specifica per i garage semi-interrati (senza che sia menzionata la scala intera di cui, quindi, non è possibile risalire al materiale di costruzione previsto all'epoca) ed indica che questi "non necessitano di denuncia delle opere in C.A. (L. 1086 del 05/11/1971) in quanto trattasi di opere in cemento leggermente armato e quindi assolvono ad una funzione di limitata importanza nel contesto statico dell'opera (art. N°. 4 della suddetta legge)". Non è segnalata alcuna pratica di deposito per opere in cemento armato per la scala e una comunicazione di fine lavori.

E' da sottolineare che, il testalino della Domanda di Concessione Edilizia riporta un appunto su "post-it" in cui è riportata la scritta "scaduta" di cui non è possibile risalire l'autore e che l'intervento risulta autorizzato.

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 49/2002 rilasciata in data 24/10/2002 per costruzione piscina.

Fonte:

Atto di Trasferimento Immobiliare repertorio 395 raccolta 326 del 23/07/2015 Notaio [REDACTED] in Alba al già allegato n. 5/B

Riportato nell'elenco delle pratiche edilizie del Comune di Priocca all'allegato 13 ma non reperibile per la consultazione presso l'ufficio tecnico.

Reperita in parte dallo scrivente dal professionista già citato in precedenza ([allegato n. 14/O](#)).

Domanda registrata al n. 1857 protocollata in data 14/06/2002

Richiedente: [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), Residenti in Priocca, Via Sabbione n°1

Immobile di cui al Foglio 7 mappale 203 posta in Priocca

Intervento: Costruzione piscina

Progettista: Geom. [REDACTED]

Direttore dei lavori: Geom. [REDACTED]

Impresa: Lavori in economia

Inizio lavori: 25/11/2002

La presente pratica edilizia, in quanto reperita in modo incompleto e quindi non nella sua completezza, non riporta alcun elaborato grafico riferito all'attività di costruzione della piscina; tale atto autorizzativo è provvisto dell'autorizzazione per esecuzione di interventi su terreni sottoposti a vincoli per scopi idrogeologici n° 2002/51 IDR. Prot. 1855 del 14/06/2002 ma manca di elaborati grafici utili a verificare dimensioni e forma della piscina e di conseguenza la conformità urbanistica del manufatto stesso presente nell'area comune. E' da sottolineare che l'intervento risulta autorizzato e che è stato possibile reperire comunicazione di inizio lavori del 25/11/2002 prot. 3564 in cui si dichiara che gli stessi sono iniziati in pari data a cui è allegata inoltre la dichiarazione del Direttore dei Lavori Geom. [REDACTED] attestante che l'opera non necessita di denuncia alle opere in c.a.; tale dichiarazione indica che i lavori di realizzazione della piscina "non

necessitano di denuncia delle opere in C.A. (L. 1086 del 05/11/1971) in quanto trattasi di opere in cemento leggermente armato e quindi assolvono ad una funzione di limitata importanza nel contesto statico dell'opera (art. N°. 4 della suddetta legge)".

Non è segnalata alcuna pratica di deposito per opere in cemento armato e comunicazione di fine lavori e collaudo/agibilità.

Da relazione tecnica, il manufatto, è realizzato con casseri in materiale plastico armato, gettato in opera, con rivestimento interno in guaina plastificata (liner) e prevede, oltre alla sua pavimentazione perimetrale in piastrelle posate a secco, anche la realizzazione di un locale tecnico in un pozzetto prefabbricato interrato a lato dell'opera.

Come più volte ricordato, il sottoscritto non è potuto accedere all'area a causa della presenza della folta vegetazione e della mancanza di indicazioni atte a individuare eventuali pozzi scavati al suo interno, rendendone, di fatto, rischioso l'accesso.

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 50/2002 rilasciata in data non identificabile e con interventi altrettanto ignoti.

Fonte:

Riportata nell'elenco delle pratiche edilizie del Comune di Priocca all'allegato 13 ma non reperibile per la consultazione presso l'ufficio tecnico.

Domanda registrata N.D.

Richiedente: N.D.

Immobile: N.D.

Intervento: N.D.

Progettista: N.D.

Direttore dei lavori: N.D.

Impresa: N.D.

Inizio lavori: N.D.

Della presente pratica edilizia, riportata nell'elenco prodotto dal Comune di Priocca tra quelle non reperite, non è stato possibile rintracciare nulla che possa identificare l'oggetto, il richiedente, l'immobile oggetto di concessione e quanto altro utile ai fini della verifica della conformità urbanistica. Lo scrivente ipotizza che possa essere riportata in modo erroneo quale Concessione Edilizia all'interno dei registri del Comune di Priocca in luogo della dell'autorizzazione per esecuzione di interventi su terreni sottoposti a vincoli per scopi idrogeologici n° 2002/50 IDR. Prot. 1856 del 14/06/2002 già all'allegato 14/N.

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 51/2002 rilasciata in data non identificabile e con interventi altrettanto ignoti.

Fonte:

Riportata nell'elenco delle pratiche edilizie del Comune di Priocca all'allegato 13 ma non reperibile per la consultazione presso l'ufficio tecnico.

Domanda registrata N.D.

Richiedente: N.D.

Immobile: N.D.

Intervento: N.D.

Progettista: N.D.

Direttore dei lavori: N.D.

Impresa: N.D.

Inizio lavori: N.D.

Della presente pratica edilizia, riportata nell'elenco prodotto dal Comune di Priocca tra quelle non reperite, non è stato possibile rintracciare nulla che possa identificare l'oggetto, il richiedente, l'immobile oggetto di concessione e quanto altro utile ai fini della

verifica della conformità urbanistica. Lo scrivente ipotizza che possa essere riportata in modo erroneo quale Concessione Edilizia all'interno dei registri del Comune di Priocca in luogo della dell'autorizzazione per esecuzione di interventi su terreni sottoposti a vincoli per scopi idrogeologici n° 2002/51 IDR. Prot. 1855 del 14/06/2002 già all'allegato 14/O, fatto che viene corroborato dalla presenza, nell'elenco delle pratiche edilizia, di una "Autorizzazione n.2002/51 IDR per realizzazione piscina" nell'atto di trasferimento immobiliare del 2015, già all'allegato 5/B.

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 16/2014 rilasciato in data 30/12/2014 per completamento di ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione, realizzazione di piano ammezzato, tamponatura nuova apertura a garage interrato e muri contro terra.

Fonte:

Atto di Trasferimento Immobiliare repertorio 395 raccolta 326 del 23/07/2015 Notaio [REDACTED] in Alba al già allegato n. 5/B

Non riportato nell'elenco delle pratiche edilizie del Comune di Priocca all'allegato 13 ma reperibile in parte per la sola per la consultazione presso l'ufficio tecnico limitatamente all'autorizzazione per interventi da eseguire in terreno sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici n° 01/2015; i documenti presenti in archivio sono stati indicati in "NOTA DEL C.T.U." nell'allegato stesso.

Reperita in parte anche dallo scrivente dal professionista già citato in precedenza ([allegato n. 14/P](#)).

Domanda registrata al n. 1693 protocollata in data 10/05/2010

Richiedente: [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), Residenti in Priocca, Via Sabbione n°1

Immobile di cui al Foglio 7 mappale 203 posta in Priocca sub 3,4,5,6.

- Intervento: Completamento di ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione, realizzazione garage interrato, realizzazione muretti di contenimento, recupero volume ai fini abitativi, sistemazioni esterne.

Progettista: Geom. [REDACTED]

Direttore dei lavori: N.D.

Impresa: N.D.

Inizio lavori: N.D.

La presente pratica edilizia in quanto reperita in modo incompleto e quindi non nella sua completezza, non riporta gli elaborati grafici e tecnici in modo integrale; questi sono stati reperiti, in parte, in formato vettoriale editabile c.a.d. dal professionista incaricato della progettazione e verranno utilizzati dallo scrivente quale ultima base di partenza per la verifica della conformità urbanistica, in accordo con il Geom. [REDACTED], responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Priocca, in quanto parzialmente reperiti in archivio e quindi, seppur non rintracciabili nella loro interezza, depositati.

Gli interventi elencati, indicati nella Relazione Tecnica Illustrativa a pag. 13, sono:

- Realizzazione di un piano ammezzato tramite getto di solaio latero cementizio finalizzato al recupero dello steso ai fini abitativi.
- Ampliamento del fabbricato mediante tamponamento di porticato esistente e realizzazione di scala interna.
- Ridistribuzione di alcune tramezzature interne.
- Apertura di nuove finestre ed installazione di persiane in legno ove mancanti.
- Rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne con realizzazione di finta bastionatura in muratura lavorata "faccia a cista" mediante parziale rivestimento della parete sud.

- Posa pavimenti mancanti.
- Posa di serramenti interni ed esterni.
- Sistemazioni esterne.
- Rifiniture.
- Realizzazione di garage interrato con struttura in C.A., dotato di tre portoni a due ante in metallo e vetro con copertura praticabile ricoperta da strato vegetale e munita di ringhiera metallica.
- Realizzazione di muretti contro terra in C.A. mediante sbancamento del terreno.
- Getto e rinterro.

Le tavole progettuali reperite dallo scrivente in formato editali, sono numerate dalla 1 alla 8 e quelle che il tecnico comunale è riuscito a reperire presso gli archivi del Comune di Priocca si limitano alle sole n° 5 ed 8; queste risultano utili al fine dell'individuazione della piscina interrata, autorizzata in precedenza ma di cui non era possibile visionare forma e dimensioni in quanto la pratica edilizia reperita è priva di qualsiasi tavola grafica; il manufatto è riportato nella sua interezza, completo anche della scala di accesso allo stesso proveniente dalle vicinanze dell'edificio; a causa dell'inaccessibilità dell'area per la presenza di folta vegetazione che peraltro cela possibili scavi e pozzi che risulterebbero non rilevabili e che risulterebbero rischiosi per l'incolumità fisica, lo scrivente non ha potuto verificarne la corrispondenza ma, provvedendo a sovrapporre lo stato di progetto con la fotografia realizzata con il drone, è possibile verificare che entrambe si sovrappongono con una corrispondenza accettabile e visibile nell'immagine di seguito:



Per quanto riguarda le opere di realizzazione dei garage, per la motivazione precedentemente riportata sull'inaccessibilità dell'area esterna, non è stato possibile verificare se le opere di realizzazione sono state anche parzialmente iniziate ma la folta presenza di rovi e vegetazione non pare celare alcun manufatto apprezzabile, come chiaramente visibile nell'immagine aerea seguente, effettuata con drone.



state anche parzialmente iniziate ma la folta presenza di rovi e vegetazione non pare celare alcun manufatto apprezzabile, come chiaramente visibile nell'immagine aerea seguente, effettuata con drone.

Entrando nel merito delle distribuzioni degli ambienti interni, negli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Priocca, nella planimetria e di progetto e relativa sezione, è possibile rilevare la presenza del solaio che separa in due piani il locale seminterrato facente parte del sub. 4 e la trasformazione definitiva della centrale termica in vano scale al servizio di questi, comprensiva della chiusura della porta di accesso alla stessa dall'esterno (realizzata in parte); al piano primo seminterrato, oggetto di cambiamento di destinazione d'uso mediante recupero del



volume ai fini abitativi, è riportata la scala esistente di collegamento con il piano seminterrato inferiore ad uso cantina, oltre allo spessoramento delle murature perimetrali (realizzato), di quella di confine con il subalterno 6 (non realizzato), delle nuove aperture per le finestre (attualmente non realizzate) e delle tramezze interne che forma la disposizione planimetrica di progetto (non realizzate). Al piano sottostante, rappresentato solo in sezione, è presente il locale di sgombero con la porta di accesso all'area esterna posteriore (presente), una finestra a forma di ellisse e una ulteriore finestra laterale (non realizzate) e lo spessoramento dei muri (realizzati).

Utilizzando i disegni in formato editabile, forniti dal tecnico che ha curato la pratica nel passato, è possibile entrare più nello specifico delle valutazioni sul confronto tra lo stato di fatto rilevato e quello previsto nel progetto; al piano terra è riportata, in costruzione, la attuale chiusura del porticato con l'apertura nel solaio per la scala e i gradini per l'accesso ai locali al piano terra del sub. 4 oggetto di pignoramento (attualmente non realizzati); in questo ultimo subalterno e nel 3 attiguo, sempre in progetto al piano terra, è presente la situazione planimetria degli ambienti attualmente rilevabile ad eccezione della nicchia presente nel 3 e più nello specifico nell'ambiente ove è presente il balcone.

Il secondo piano seminterrato (anch'esso oggetto di pignoramento) risulta, in progetto, come rilevato ad eccezione delle aperture sulle pareti esterne e nello specifico la finestra ellittica verso la piscina, quella di forma rettangolare sul prospetto laterale e la rettifica della porta di uscita (sempre verso l'area piscina) che risulta rettangolare e non centinata (non è neanche presente il gradino interno riportato nella tavola di progetto), come visibile nei prospetti di progetto.

Per quanto riguarda le altezze interne, riportate solo nella sezione di progetto depositata presso il Comune di Priocca, sono 277 cm per

l'attuale subalterno 3 (rilevato 280 cm), 270 cm per il primo piano seminterrato (rilevato 291 cm) e 234 cm per il secondo piano seminterrato (rilevato 236 cm). Queste altezze si discostano da quanto rilevato dalla scrivente ma è da sottolinearsi che le misurazioni sono state effettuate sulla pavimentazione non ancora terminata e quindi priva di pavimentazione per quanto riguarda il sub. 3 (considerando uno spessore di 2/3 cm per la posa delle piastrelle con colla, l'altezza coinciderebbe) mentre per il piano primo seminterrato, in cui non è neanche presente il massetto di sottofondo, tutti gli impianti e l'intonacatura del soffitto (di circa 3 cm) la diminuzione totale dell'altezza sarebbe di circa 17/18 cm, raggiungendo un'altezza finita di 273/274 cm, non coincidente con quella di 270 cm riportata a progetto ma comunque rientrante nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa.

Il secondo piano seminterrato, riportato a 234 cm in progetto e misurato 236 cm, porta l'altezza totale dei locali seminterrati, compreso il solaio intermedio, di 547 cm (riducibile a 544 comprendendo l'intonacatura del soffitto del primo piano seminterrato) in luogo di 500 cm, misura riportata nella sezione precedente del condono edilizio (quando il locale non era frazionato in due piani) che quindi ne è riferimento; per tale motivo, considerando le tolleranze costruttive previste dall'attuale normativa del 2%, l'altezza ammissibile interna è di 510 cm da piano pavimento del secondo locale seminterrato al soffitto intonacato del primo piano interrato in luogo di quella di 544 cm rilevata, con un aumento di 34 cm rispetto a quanto riportato nella pratica originale di condono.

Non risulta presente agli atti alcuna documentazione riferita all'inizio e/o fine lavori, al deposito delle pratiche strutturali per opere in cemento armato, relativo collaudo (solaio in laterocemento e scale da piano terra a primo piano interrato e da quest'ultimo a quello inferiore) e all'agibilità/abitabilità degli immobili se non quelle precedenti riferita

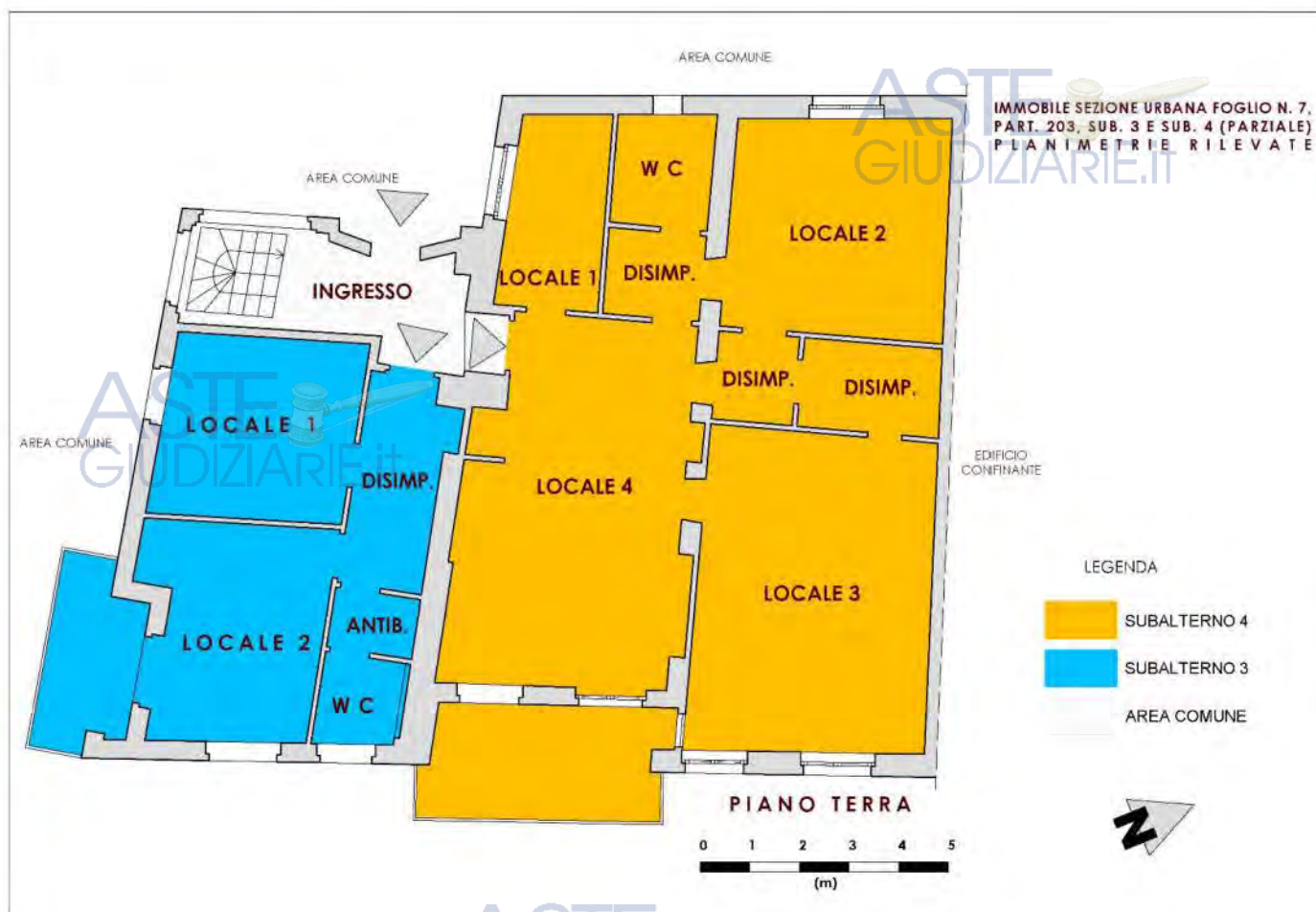
alla concessione in sanatoria 1/91 e quella della concessione in variante 678/77.

Mentre per l'agibilità/abitabilità, comunicazione di fine lavori e collaudo delle opere strutturali, lo scrivente ritiene sia altamente probabile che non siano state ancora prodotte (le opere edilizie risultano tutt'ora in essere, seppure sospese ormai da anni), per quanto riguarda la comunicazione di inizio lavori e il deposito delle pratiche strutturali riferite al solaio in laterocemento, alle scale interne ed ai garage interrati (seppur non realizzati), viste le difficoltà oggettive riscontrate a reperire la documentazione depositata dallo stesso personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Priocca, lo scrivente non può in alcun modo escludere che queste siano state effettivamente e correttamente depositate; tale dubbio permane ancor di più considerando che il Permesso di Costruire è stato effettivamente rilasciato in data 30/12/2014 e che il rilascio di tale titolo edilizio prevederebbe un'istruttoria che, normalmente, si interromperebbe in caso di mancanza del deposito della denuncia delle opere in cemento armato.

Si specifica che tutte le pratiche edilizie reperite fisicamente presso il Comune di Priocca sono state riportate e che le stesse risultano confusionarie, con documenti archiviati all'interno di altre pratiche e carenti, in molti casi, della documentazione fondamentale per la piena comprensione delle stesse e che quelle, ritenute più esplicative per la verifica dello stato attuale degli immobili, sono state smarrite dal Comune stesso non risultando, attualmente, reperibili, pur riconoscendo la piena disponibilità all'attuale tecnico comunale nel risolvere la complicata situazione. Lo scrivente ha cercato di reperire più documentazione ed informazioni possibili dai progettisti che si sono occupati degli immobili in passato, al fine di verificare la correttezza di

quanto rilevato in sede di sopralluogo e che quanto recuperato è stato consegnato, in copia digitale, anche al Comune di Priocca, al fine di agevolarlo nella ricostruzione, seppur parziale e frammentaria, della storia delle autorizzazioni edilizie degli immobili. Per quanto sopra, lo scrivente, pur avendo operato nel modo più scrupoloso, reperendo, ricostruendo ed analizzando quanto più materiale possibile, proveniente da diverse fonti, non può avere certezza piena del reale stato di fatto dell'immobile e specifica che quanto analizzato potrebbe non essere completamente aderente alla realtà dei fatti nel caso di reperimento di ulteriore documentazione, attualmente smarrita, dal Comune di Priocca.

Seguono le planimetrie rilevate dallo scrivente e gli estratti degli elaborati allegati al Permesso di Costruire n.16/2014 in data 30/12/2014 reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priocca e quelli reperiti in formato editabile dal tecnico che li ha elaborati; questi ultimi non possono ritenersi "ufficiali" ma ufficiosi in quanto non riportanti alcun numero di protocollo o timbro di deposito, pur essendo verosimilmente quelli allegati e non più reperibili agli atti in Comune. Confrontando l'immagine parziale della tavola n° 7 riportata nell'allegato 14/P a pag. 33 con quella riportata nell'elaborato modificabile, è comunque possibile notare che queste coincidono ad eccezione di qualche imprecisione riferita all'immagine dell'estratto di mappa che ha inserito lo scrivente su copia dell'elaborato modificabile al fine di verificarne la coerenza con quanto riportato; tali incoerenze sono dovute semplicemente ad un diverso "ritaglio" dell'immagine dell'area limitrofa a quella oggetto di perizia e ad un fattore di scala che potrebbe non essere esattamente coincidente con quello iniziale.

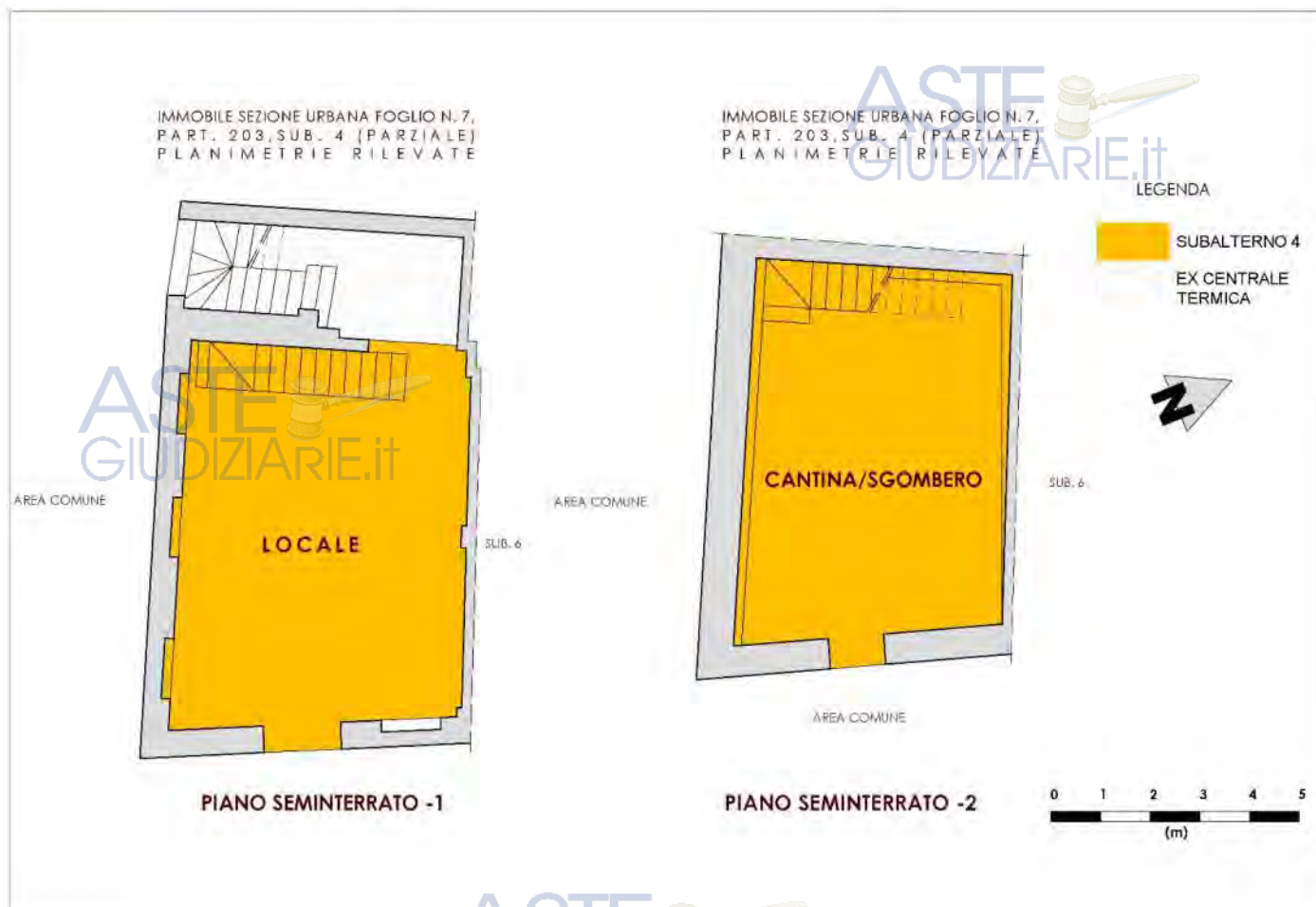


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

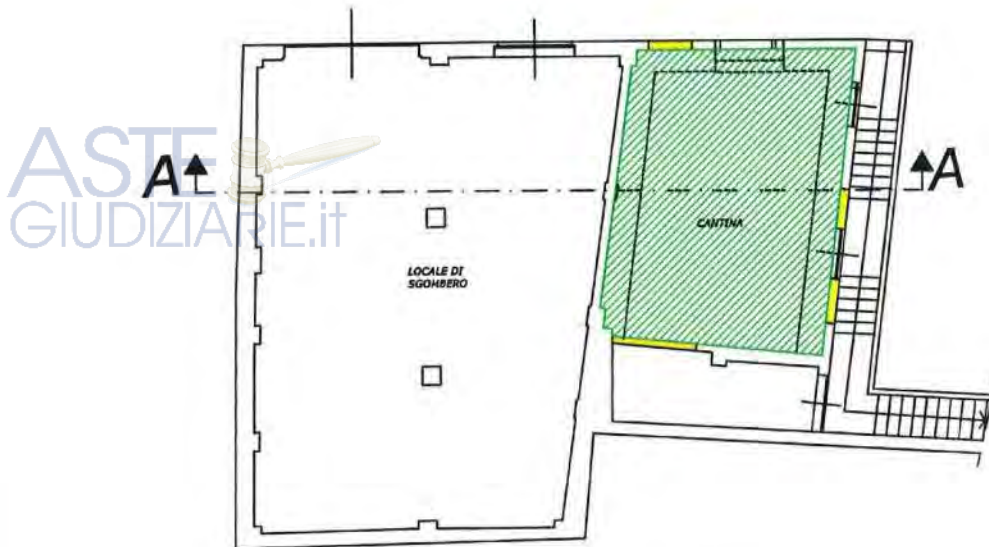




STRALCIO PRATICHE LICENZIATE CON PERMESSO DI COSTRUIRE N.16/2014 in data 30/12/2014 (PER COMPLETEZZA VISIONARE L'ALLEGATO 14/P E L'ALLEGATO 14/P2 CHE CONTIENE I DISEGNI ESTRATTI DAL PROGETTO EDITABILE FORNITO DAL PROGETTISTA)

**STATO DI FATTO PRECEDENTE LA REALIZZAZIONE DEL
PIANO AMMEZZATO IN PROGETTO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Area locale: 49.02 mq

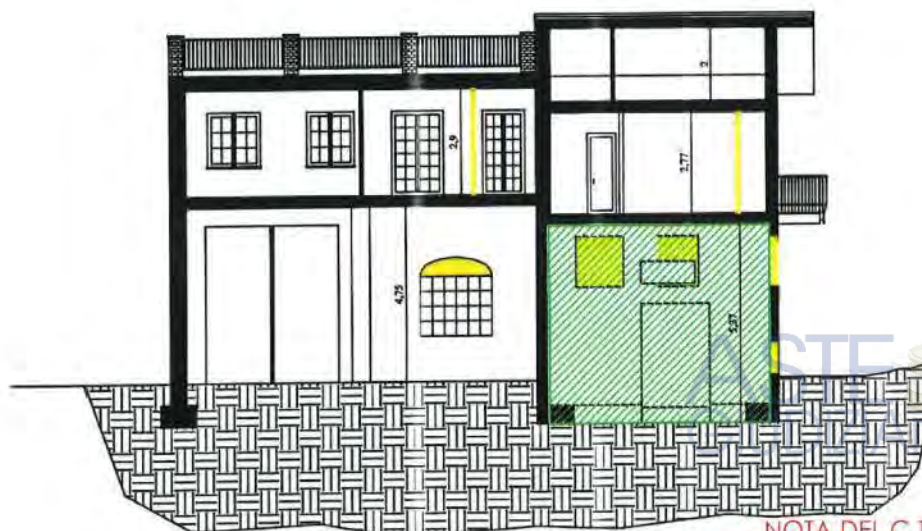
Altezza locale: 5.37 m



Volume precedente l'intervento: 263.26 mc

ASTE
GIUDIZIARIE.it

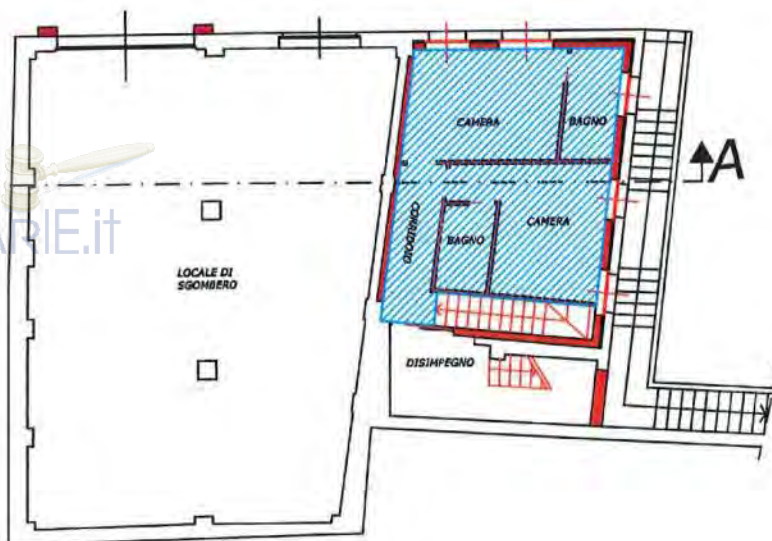
SEZIONE AA



NOTE DEL C.T.U.:
**REPERITO ANCHE PRESSO IL
COMUNE DI PRIOCCA**

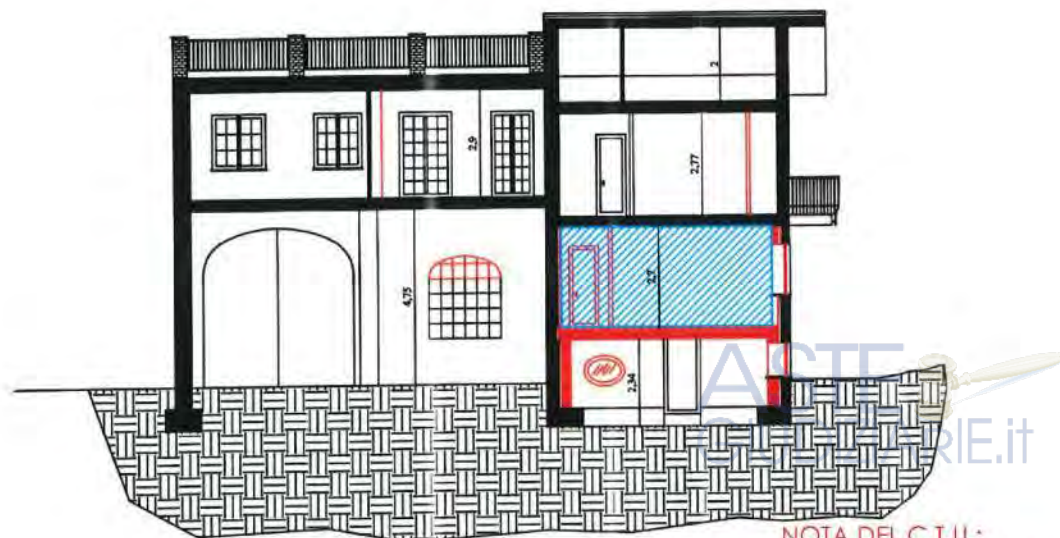
ASTE
GIUDIZIARIE.it

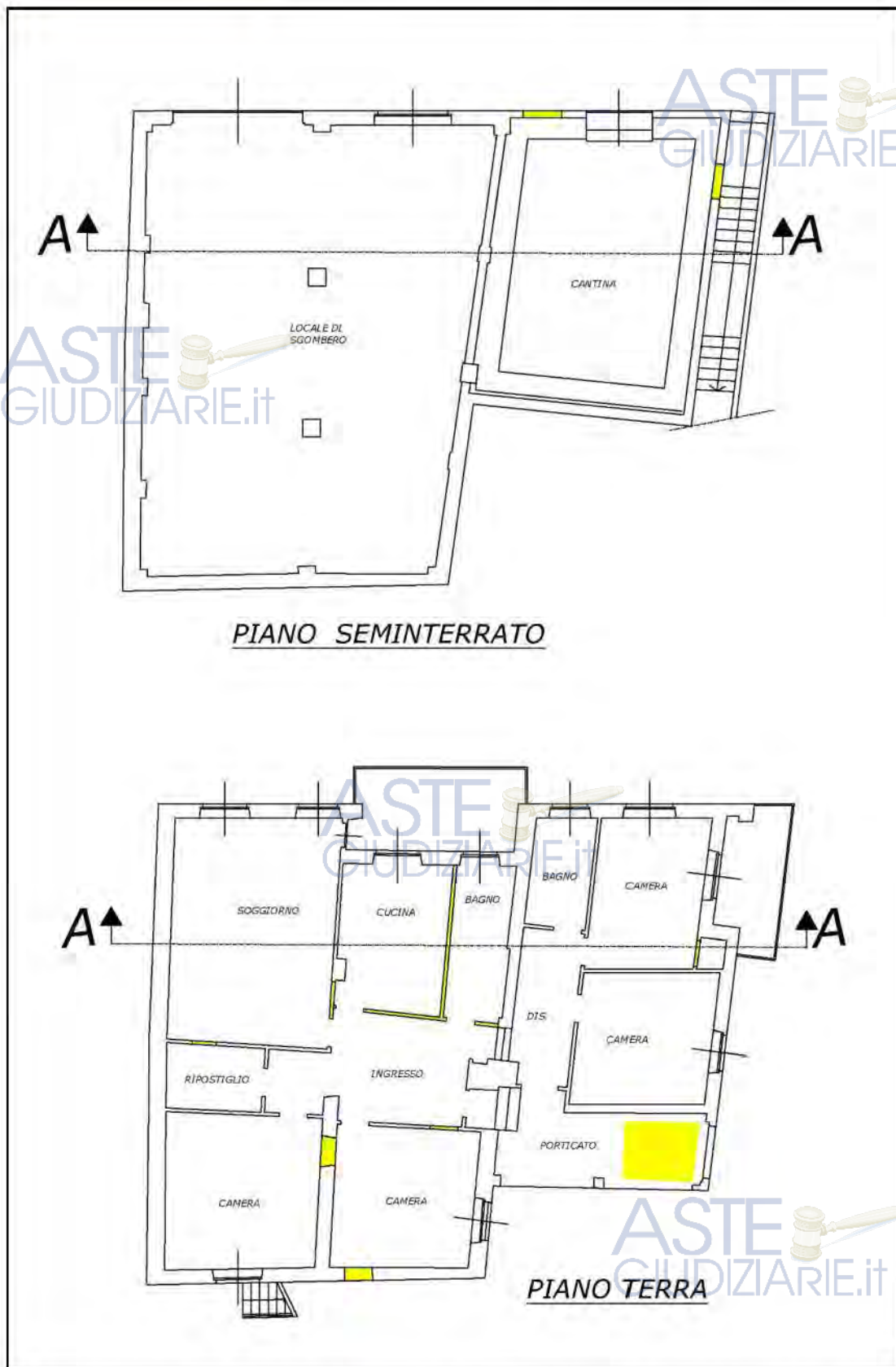


PROGETTO CON REALIZZAZIONE DI PIANO AMMEZZATOASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

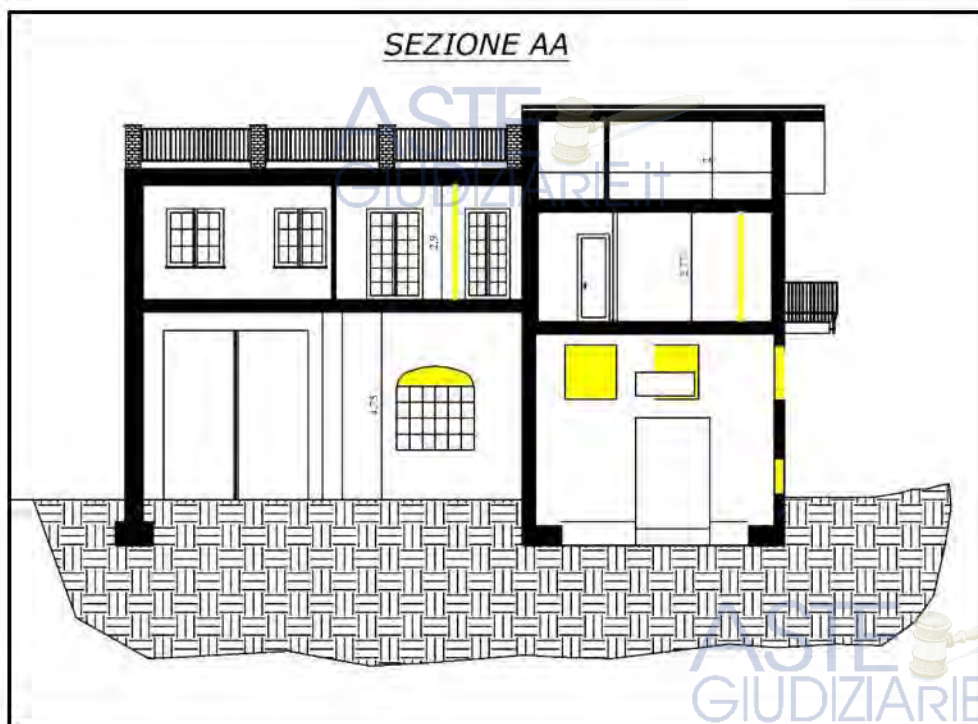
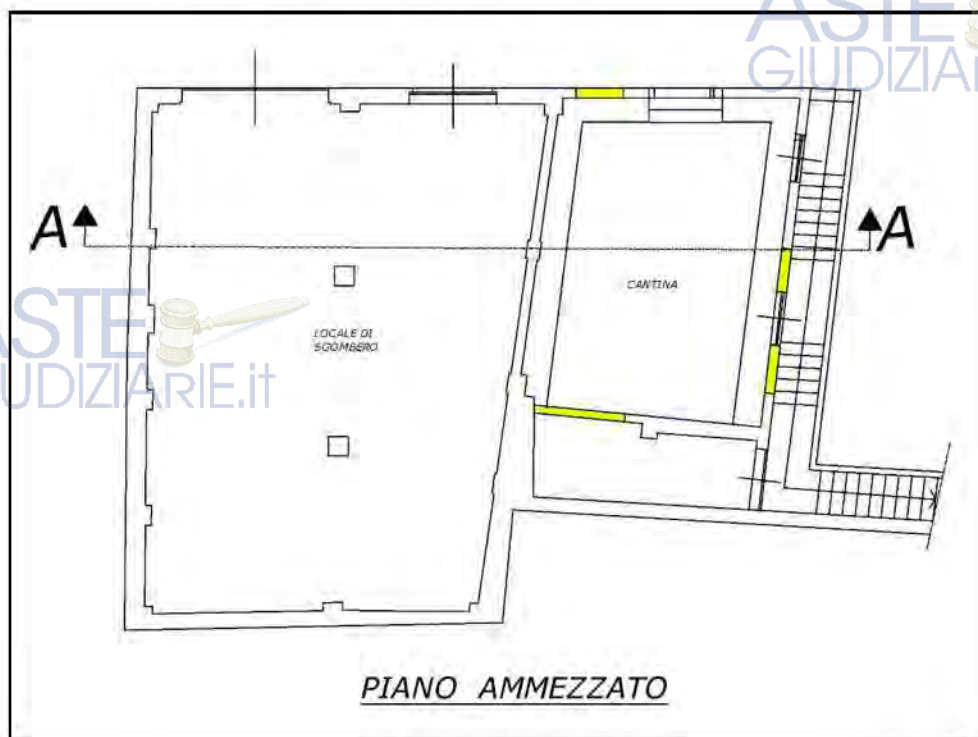
Area locale: 39.57 mq

Altezza locale: 2.70 m

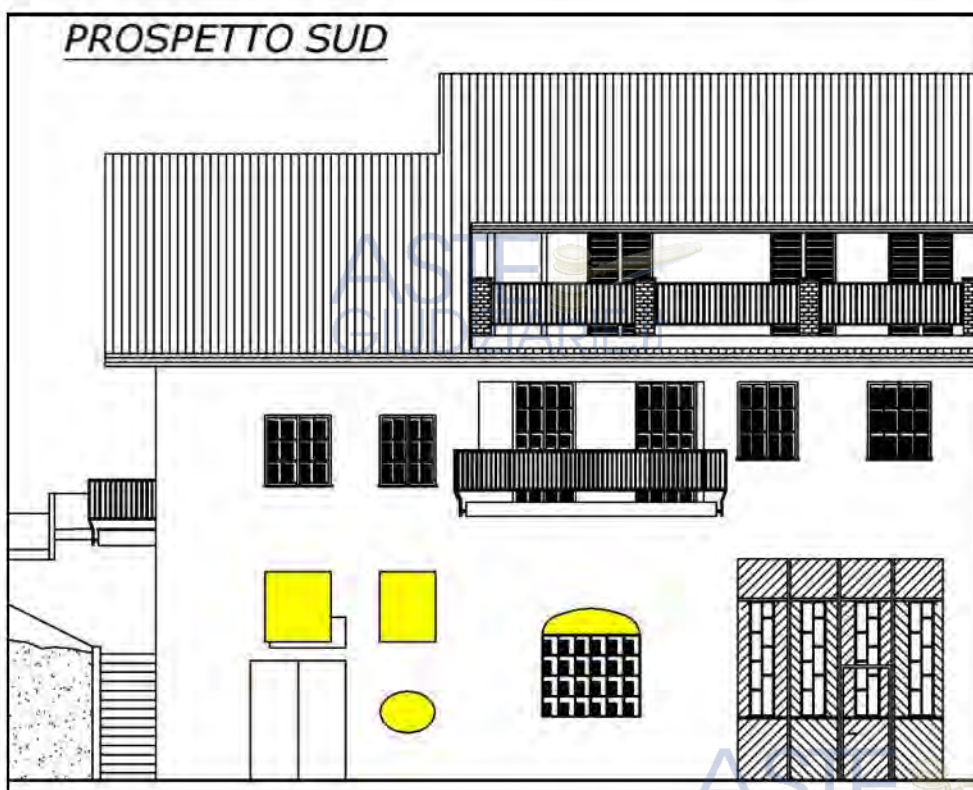
Volume recuperato ai fini abitativi tramite
realizzazione solaio: 106.84 mc**SEZIONE AA****NOTA DEL C.T.U.:**
REPERITO ANCHE PRESSO IL
COMUNE DI PRIOCCAASTE
GIUDIZIARIE.it



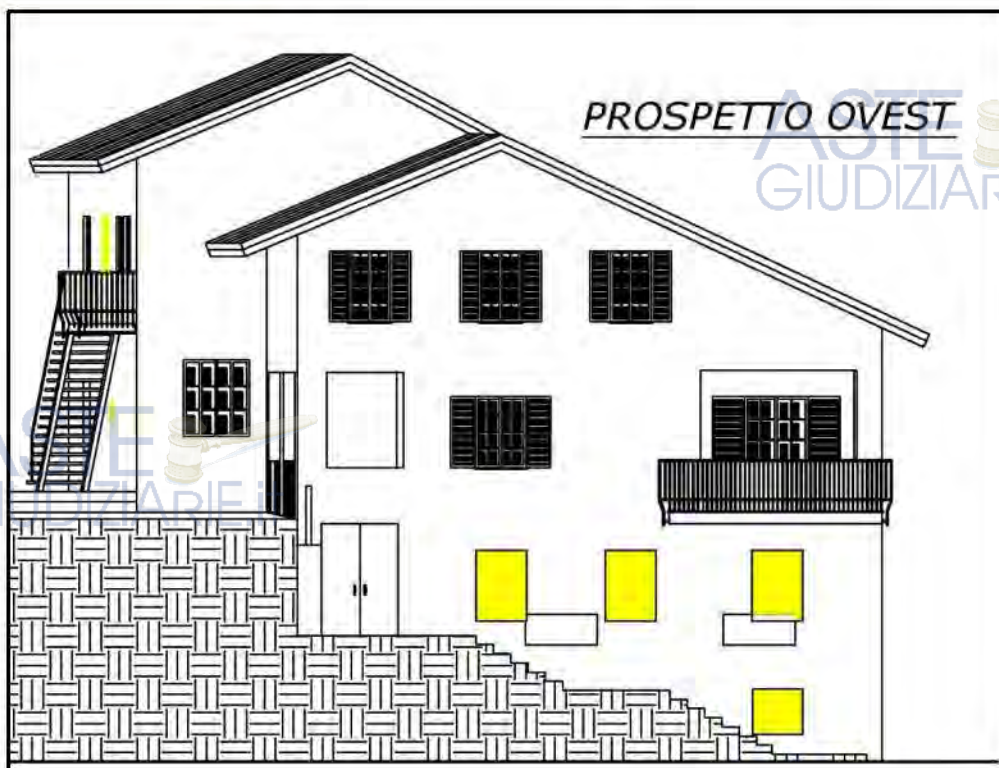
Stralcio tavola 1 - demolizioni (in giallo) - estratto da progetto editabile



Stralcio tavola 1 – demolizioni (in giallo) -estratto da progetto editabile



Stralcio tavola 2 – demolizioni (in giallo) -estratto da progetto editabile

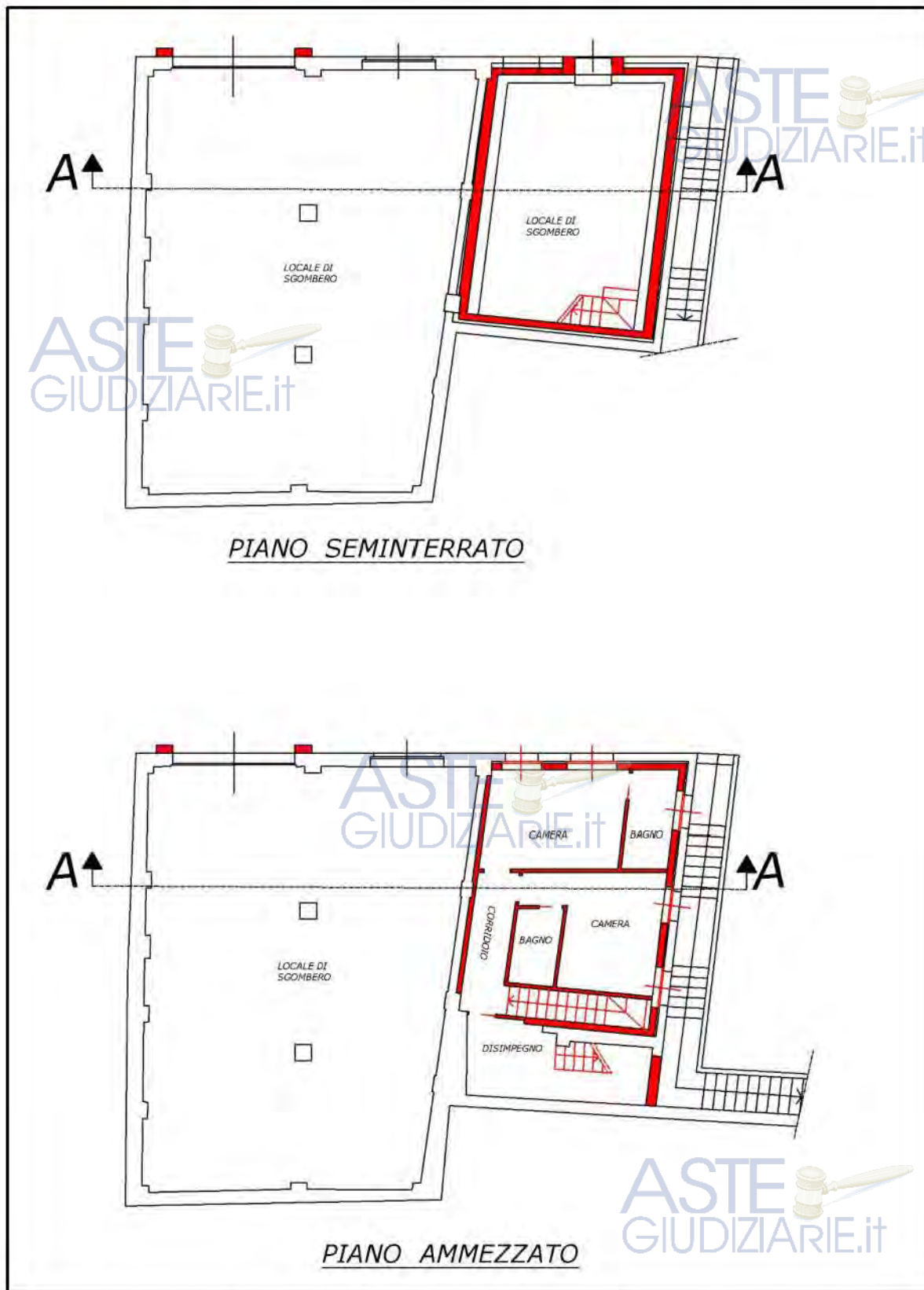


Stralcio tavola 2 – demolizioni (in giallo) -estratto da progetto editabile

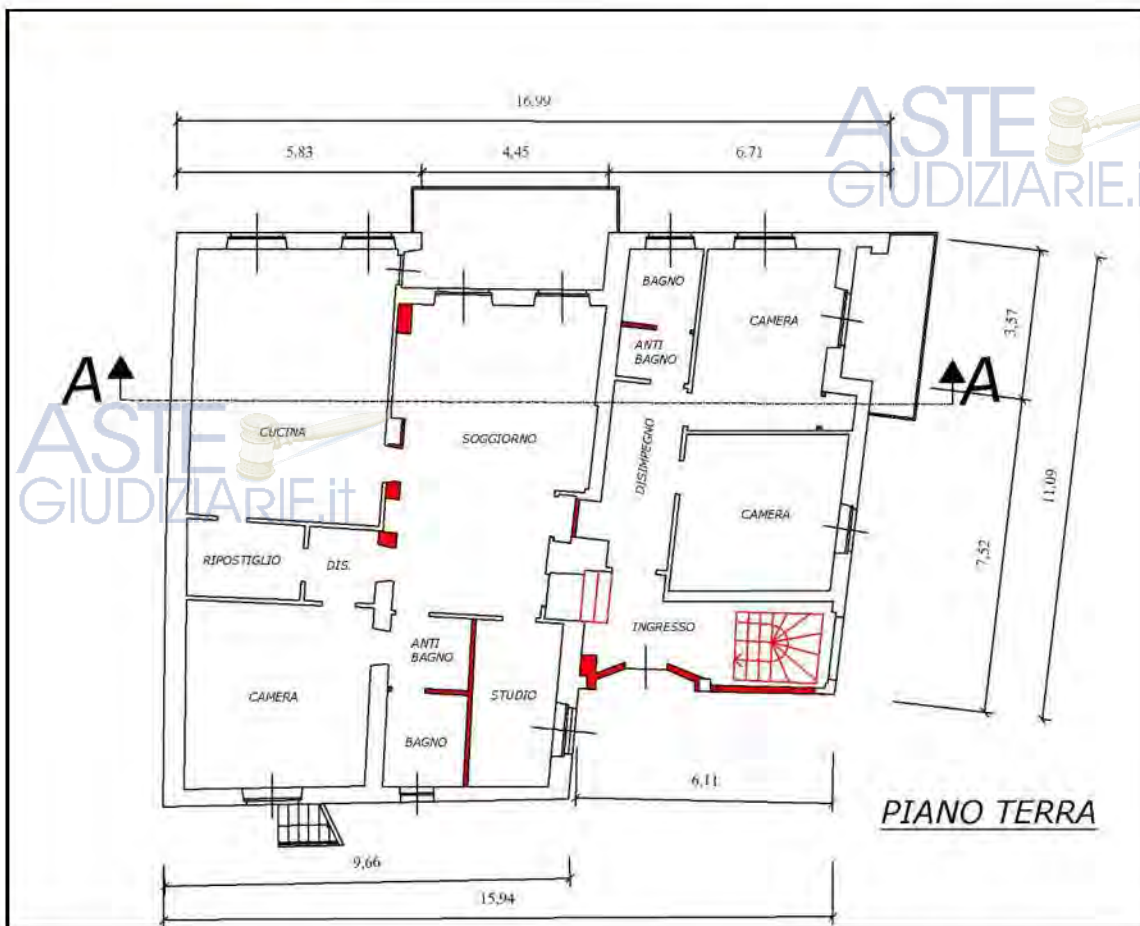
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

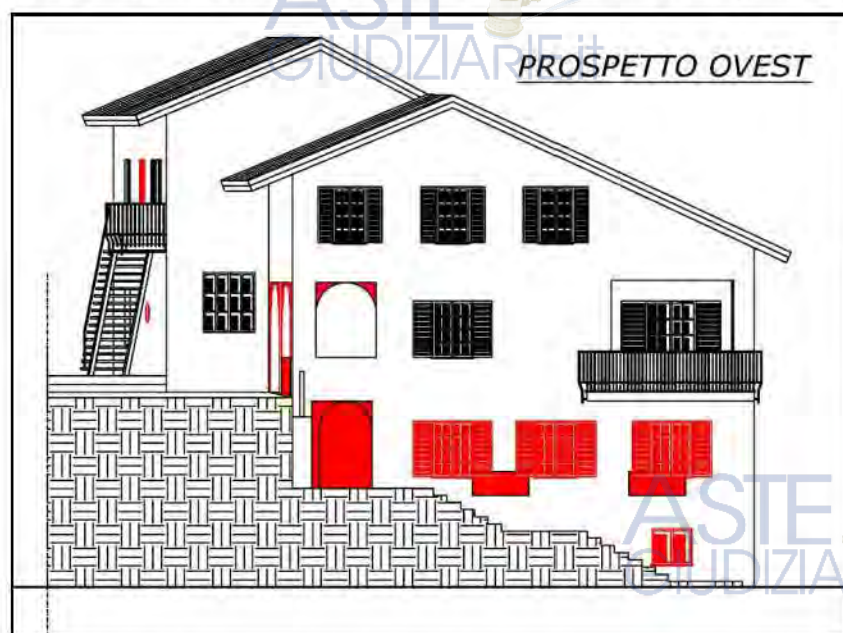
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stralcio tavola 3 – costruzioni (in rosso) -estratto da progetto editabile



Stralcio tavola 3 – costruzioni (in rosso) -estratto da progetto editabile



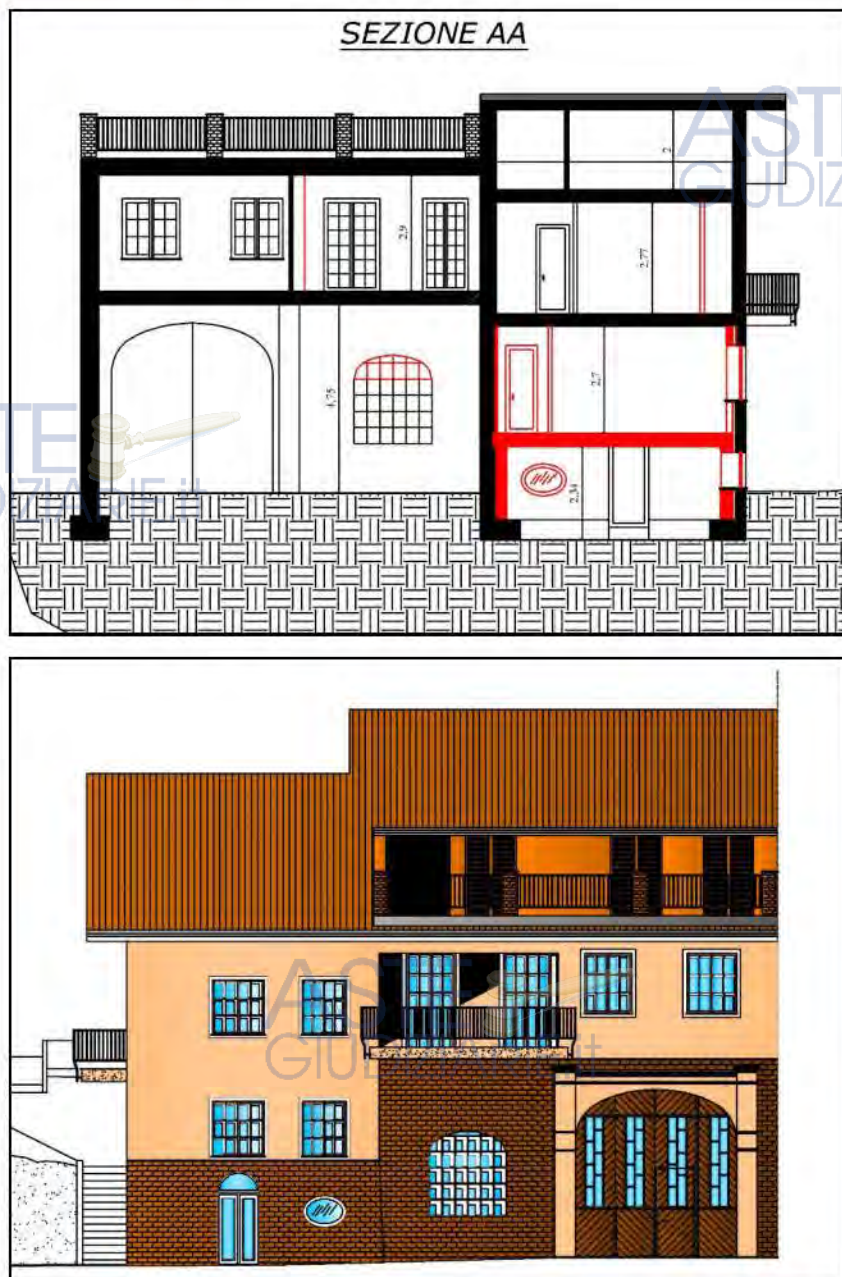
Stralcio tavola 4 – costruzioni (in rosso) -estratto da progetto editabile



Stralcio tavola 4 – costruzioni (in rosso) -estratto da progetto editabile

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

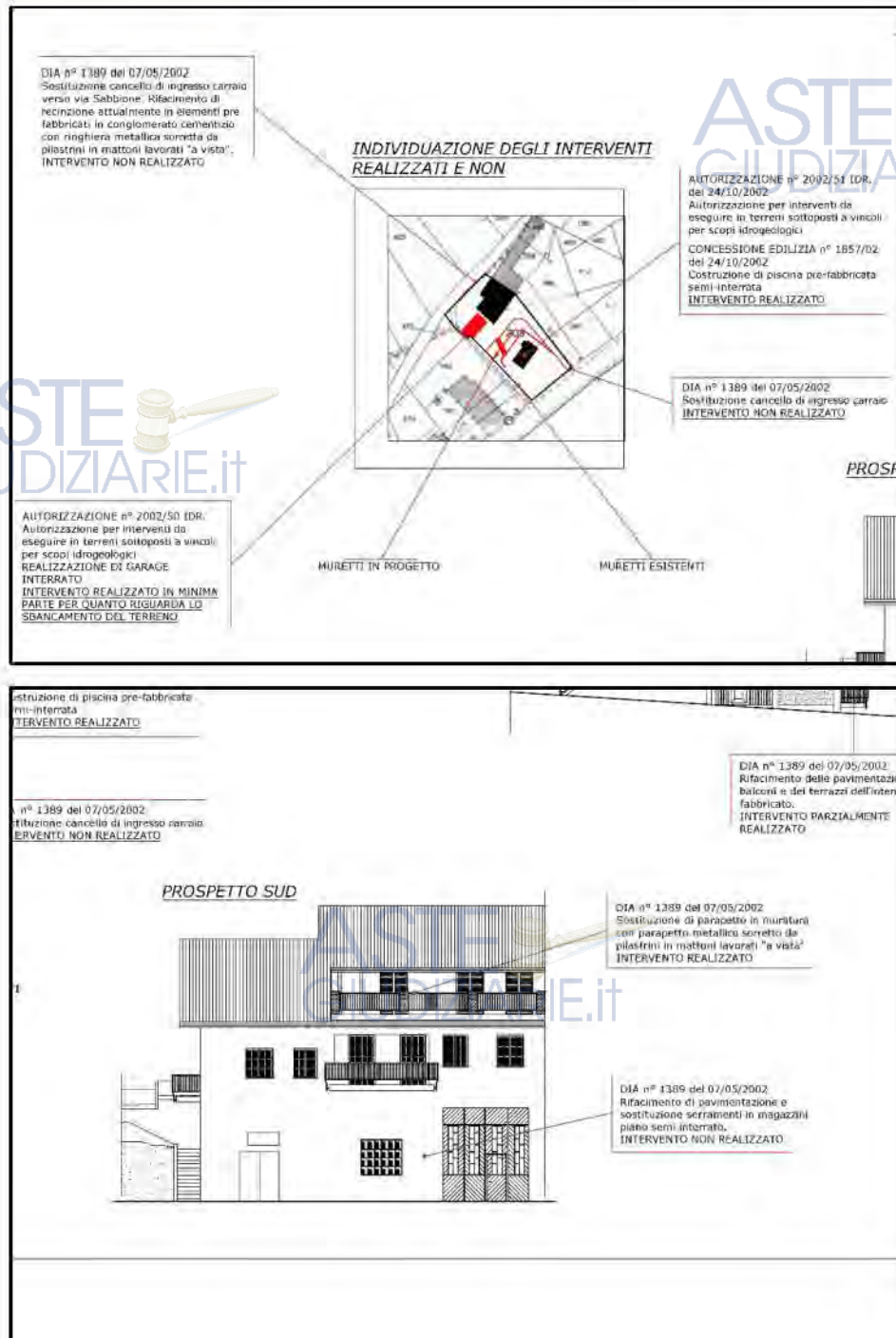


Stralcio tavola 4 – costruzioni (in rosso) -estratto da progetto editabile

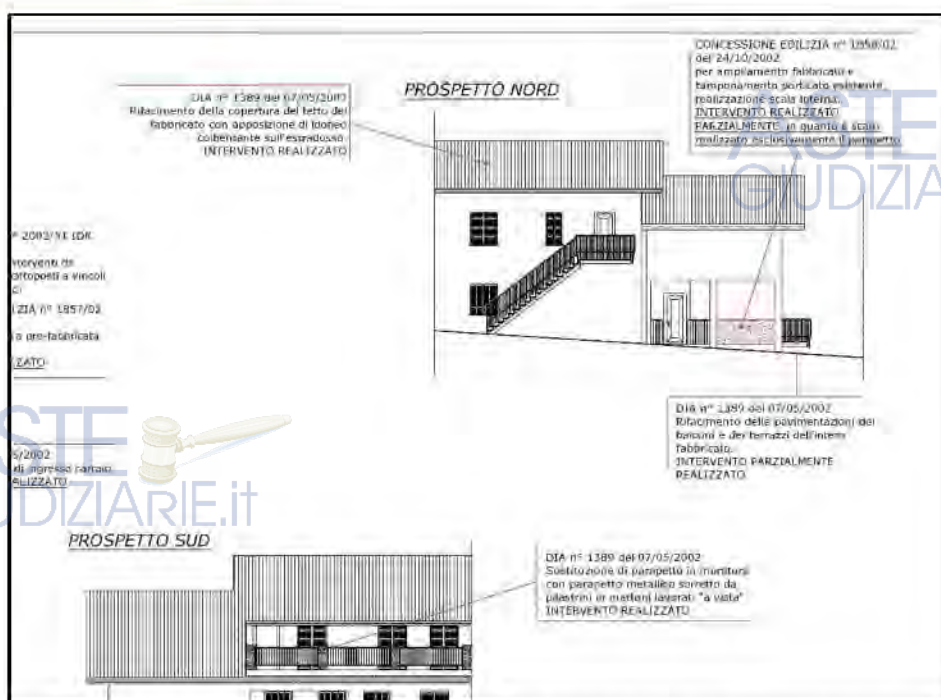
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Stralcio tavola 7 – situazione pratiche precedenti dichiarate dal progettista al momento della redazione della pratica -estratto da progetto editabile



Stralcio tavola 7 – situazione pratiche precedenti dichiarate dal progettista al momento della redazione della pratica -estratto da progetto editabile

E'utile evidenziare come, nella tavola progettuale N° 7 è possibile avere un resoconto al 2010, anno di redazione della pratica per l'ottenimento del Permesso di Costruire 16-2014, dello stato di avanzamento di diverse pratiche precedenti; tale resoconto è riportato anche nella relazione tecnica a pag. 15 del precedente allegato 14/P in cui si può leggere:

- NON INERENTE LA PERIZIA
- NON INERENTE LA PERIZIA
- Rifacimento delle pavimentazioni dei balconi e dei terrazzi dell'interno fabbricato. **Intervento parzialmente realizzato** con la DIA n° 1389 del 07/05/2002 (tale numero indica erroneamente il numero di protocollo del deposito della domanda; la DIA corretta è la 11/02 n° 1368).
- Tamponamento di porticato esistente e realizzazione di scala interna. **Intervento parzialmente realizzato** in quanto è stato realizzato esclusivamente il parapetto con CONCESSIONE EDILIZIA N° 1858/02 del 24/10/2002 (tale

numero indica erroneamente il numero di protocollo del deposito della domanda; la C.E. corretta è la 48/02).

- e) Costruzione di piscina prefabbricata seminterrata, **intervento realizzato** con la CONCESSIONE EDILIZIA N° 1857/02 del 24/10/2002 e AUTORIZZAZIONE n° 2002/50 IDR del 24/10/2002, autorizzazione per interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincoli per scopi idrogeologici (tale numero indica erroneamente il numero di protocollo del deposito della domanda; la C.E. corretta è la 49/02).
- f) Sbiancamento del terreno per la realizzazione di garage interrato, **intervento parzialmente realizzato** con l'AUTORIZZAZIONE n° 2002/50 IDR.

In seguito al rilievo planimetrico e fotografico effettuato, lo scrivente ha cercato di sovrapporre la situazione grafica derivata dalle proprie misurazioni con quella proveniente dalle fotocopie delle pratiche edilizie agli atti del servizio tecnico comunale; è emersa l'impossibilità di rapportare le due condizioni.

Partendo dal presupposto che le fotocopie, successivamente scansionate, possono produrre degli errori grafici, rimane il fatto che le planimetrie della PDC n. 16/2014 reperite dallo scrivente e quelle presenti agli atti del Comune, non risultano quotate sia esternamente che internamente; sovrapponendo i rilievi effettuati (anche in forza di diverse serie di triangolazioni al fine di riportare le inclinazioni dei muri nel modo più fedele possibile) con le planimetrie editabili che quindi sono, come detto in precedenza, da ritenersi officiose, le tramezzature interne tendenzialmente corrispondono ma vi sono delle discordanze sulle inclinazioni delle murature perimetrali che, naturalmente non possono essere state modificate nel tempo, poiché, per esempio, trattasi di ambienti confinanti con l'esterno o con i subalterni limitrofi.

Lo scrivente ha provato a sovrapporre le situazioni partendo da punti base diversi e con diversi angoli di rotazione al fine di far coincidere alcuni muri portanti ma ne sono conseguiti elaborati grafici estremamente imprecisi e pieni di inesattezze proprio dovute alle atipiche inclinazioni di pressochè tutte le murature interne.

In accordo con il Responsabile del Servizio Tecnico del comune di Priocca, Geom. [REDACTED], al quale sono state esposte tutte le analisi di cui sopra, in considerazione dell'impossibilità di reperire diverse pratiche edilizie presenti nei registri del Comune di Priocca e dell'incompletezza di quelle rintracciate che non permettono con certezza sia di contestare lo stato di fatto attuale ma neanche di poterlo dichiarare pienamente conforme in quanto, essendosi i lavori edili fermati e mai terminati da più di tre anni dalla data di inizio lavori (che non è stato possibile sapere se comunicata o no) dell'ultimo permesso di costruire valido (16/2014) questo non risulta più valido ai sensi dell'art. 15 comma 2 del d.p.r. 380/2001 e s.m.i.. In virtù della presenza delle frammentarie tavole progettuali reperite in archivio dal tecnico comunale e dallo scrivente presso il professionista che aveva seguito l'esecutato quando in vita, che rispecchiano in gran parte la situazione esistente e che hanno permesso l'autorizzazione da parte del Comune di Priocca ai lavori con il provvedimento di Permesso di Costruire 16/2014, si è convenuto, al fine della regolarizzazione dello stato di fatto, di potersi procedere con:

- una trasmissione postuma di denuncia strutturale e asseverazione sulle opere strutturali e relativo collaudo (capo IV, Parte II, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e Asseverazione D.D. Regione Piemonte n. 29/A1800A/2022), riferita proprio al permesso di costruire citato, in riferimento al solaio in laterocemento con cui si è frazionata la cantina del sub. 4 e le relative scale dal piano terra all'ammezzato e da questo a quello sottostante (nel caso, successivamente alla realizzazione della presente perizia, venisse reperita in archivio la documentazione mancante, la trasmissione postuma non dovrebbe essere prodotta) a causa dell'interruzione dei lavori improvvisa a causa del decesso dell'esecutato; tale documentazione dovrà essere predisposta da tecnico abilitato il cui costo può essere verosimilmente stimato in 2.000€, comprensivo di eventuali indagini strumentali (e della valutazione della fessurazione con piastra e tirante sulla facciata posteriore al piano seminterrato verso il prato, angolo superiore a sinistra);

- una successiva pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Lavori in base all'art. 15 comma 3 e all'art. 22 di "completamento" al fine di terminare (o variare) le opere interrotte, con versamento dei diritti di segreteria (€ 100) e del contributo di costruzione stimato in circa 600€ (tale importo è variabile e soggetto ad aumento o diminuzione in base ai tipi di materiali usati, ad una diversa ripartizione dei muri, differenti tipologie di impianti ecc. ecc.); tra le opere da terminare vi sono la realizzazione di sottofondo ed impianti nel piano ammezzato, la realizzazione delle tramezzature e delle aperture nei muri perimetrali mancanti nei diversi subalterni, valutate come previste nel progetto, la realizzazione di un ribassamento strutturale nella ex centrale termica al fine di portare l'altezza interna del vano scale dalla misura attuale a quella prevista al piano di pavimento finito di 260 cm (come previsto dalla pratica di condono), il riempimento di 34 cm del pavimento del secondo piano seminterrato, ad uso cantina/deposito al fine di portarlo alla corretta altezza prevista di 200 cm, risultante dal frazionamento del volume alto in origine 500 cm, come rilevabile dalla sezione allegata alla pratica di condono, la realizzazione dei bagni, la fornitura e posa di serramenti interni ed esterni e quanto altro ritenuto necessario;
- l'inserimento della planimetria esterna, contenente la piscina, la relativa area di pertinenza, le scale esterne e quanto altro rilevabile, all'interno della S.C.I.A. sopra riportata;
- invio della Comunicazione di Fine Lavori seguita da collaudo delle opere strutturali (se non depositato in precedenza) e Segnalazione Certificata di Agibilità.

Le difformità rilevabili esternamente e internamente, inerenti le inclinazioni delle murature, le posizioni delle aperture esistenti così come le dimensioni esterne, sicuramente mai variate dal momento della costruzione ma riportate in modo sommario nelle rappresentazioni grafiche precedenti (risultando errori materiali di rappresentazione), rientrano nel calcolo della tolleranza ai sensi dell'art. 34 bis

del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e i. che, al comma 1, sancisce che *"Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo"*.

Il controllo della lunghezza del fronte principale dell'edificio e di quello laterale ha dato esito positivo, mentre il retro del fabbricato non risulta misurabile, in quanto inaccessibile a causa della folta vegetazione, come da documentazione fotografica di cui al **già citato allegato n. 7**.

A questo si aggiunge la Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519 "Prime materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)" stabilisce che: *"Si definiscono tolleranze costruttive ed esecutive, riferite alla singola unità immobiliare o all'intera costruzione, le irregolarità esecutive: e) del minore dimensionamento dell'edificio nel rispetto delle disposizioni comuni generali sopraindicate e del progetto allegato al titolo abilitativo che ha legittimato l'intervento.*

L'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 s.m. e i., al comma 3 decreta che *"Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze"*; ai sensi del predetto comma un tecnico abilitato durante la predisposizione dell'adeguata pratica edilizia per completamento, la prima citata S.C.I.A., questa dovrà contenere la documentazione grafica della situazione attuale; l'onorario può essere stimato in € 3.500,00 (comprensivo di rilievo, redazione e deposito pratiche edilizie, direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, fine lavori e agibilità).

Riepilogando i costi professionali, per la redazione ed il deposito della trasmissione postuma di denuncia strutturale di tutti gli interventi che la necessitano (compresa

eventuali verifiche del tirante in facciata al piano seminterrato -2), asseverazione sulle opere strutturali e relativo collaudo, comprensivo di eventuali indagini sui materiali: € 2.000 (a cui aggiungere 22% IVA e 4% cassa previdenza INARCASSA) per un totale di 2.537,60€ a cui aggiungere 50 € di Oneri di Segreteria; i costi per la S.C.I.A. di completamento, comprensivi di redazione della pratica edilizia e di tutti i suoi elaborati, rilievo dell'esterno (una volta reso accessibile in sicurezza), coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori, fine lavori, segnalazione certificata di agibilità: € 3.500 (a cui aggiungere 22% IVA e 4% cassa previdenza INARCASSA) per un totale di 4.440,80€ a cui aggiungere 100 € di Oneri di Segreteria.

A quanto sopra sono da aggiungersi 1.000 € (a cui aggiungere 22% IVA e 4% cassa previdenza INARCASSA) per un totale di 1.268,80 € di parcella per la redazione delle variazioni catastali finali a cui aggiungere 150 € di oneri per il deposito dei DOCFA.

Per il calcolo del contributo costo di costruzione, lo scrivente ha stimato circa 36.000 euro di spese edili su cui calcolarlo:

$$36.000€ \cdot 1/3 \cdot 5\% = 600,00€$$

Si rammenta che tale importo è stimato in base a quanto rilevabile da terminare di quanto previsto nell'ultima pratica edilizia ed è suscettibile di variazioni in base alla modifica della disposizione planimetrica delle stanze, dei materiali utilizzati, della loro quantità e qualità, dei listini prezzi ecc. ecc.

Tutto quanto sopra esposto è stato concordato con il Servizio Tecnico del comune di Priocca durante più riunioni presso gli uffici comunali utili a chiarire la situazione delle pratiche edilizie riferite ai subalterni oggetti di pignoramento e le modalità delle procedure di completamento delle lavorazioni e gli adempimenti connessi; successivamente lo scrivente ha riepilogato in forma scritta quanto riportato, che ha inoltrato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Edilizia privata, affinché venisse

ulteriormente vagliato e approvato. Il Tecnico ha concordato quanto riportato dallo scrivente via mail, che è diventata parte integrante della presente risposta ([Allegato n. 15](#)).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-
- 9) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Data la conformazione e le caratteristiche degli immobili e la documentazione catastale esistente si ritiene opportuno formare due lotti di vendita, così come segue:

LOTTO N. 1

- Priocca, Strada Sabbione 1 Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 8 interno 1 (**ex. Subalterno 3**) – immobile residenziale, 2/9 del bene comune censibile sub. 7 (piscina); 1/3 del bene comune non censibile sub. 11 (ingresso comune), 2/9 del bene comune non censibile sub. 2 (vano scale ex c.t.) ed 1/6 del bene comune non censibile sub. 1 (cortile comune a tutti i subalterni);

LOTTO N. 2

- Priocca, Strada Sabbione 1 Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 9 interno 2 (**ex. Subalterno 4 al piano terra**) – immobile residenziale, 2/9 del bene comune censibile sub. 7 (piscina); 1/3 del bene comune non censibile sub. 11 (ingresso comune), 2/9 del bene comune non censibile sub. 2 (vano scale ex c.t.) ed 1/6 del bene comune non censibile sub. 1 (cortile comune a tutti i subalterni);
- Priocca, Strada Sabbione 1 Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 10 interno 4 (**ex. Subalterno 4 ai piani seminterrati -1 e -2**) – immobile residenziale con locale cantina/sgombero al piano seminterrato -2, 2/9 del bene comune censibile sub. 7 (piscina); 1/3 del bene

comune non censibile sub. 11 (ingresso comune), 2/9 del bene comune non censibile sub. 2 (vano scale ex c.t.) ed 1/6 del bene comune non censibile sub. 1 (cortile comune a tutti i subalterni);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il subalterno 1, bene comune non censibile, è rappresentato dal cortile comune a tutti i subalterni, compreso, oltre all'immobile residenziale al piano primo (sub. 5) non oggetto di pignoramento, anche il sub. 6, anche esso non oggetto di pignoramento, indipendente e con accesso dal cortile stesso.

Il subalterno 7, bene comune censibile, è rappresentato dalla piscina, comune a tutti i subalterni residenziali (sub. 5, 8, 9, 10) oggetto o non di pignoramento.

Il subalterno 11, bene comune non censibile, è rappresentato dall'ingresso/vano scala, comune a tutti i subalterni residenziali oggetto di pignoramento (sub. 8, 9, 10).

Il subalterno 2, bene comune non censibile, è rappresentato dall'ingresso/vano scala al piano seminterrato, comune a tutti i subalterni residenziali (oggetto di pignoramento e non); non è stato possibile accorpato, come apparirebbe più logico, al subalterno 10, pur servendolo in modo esclusivo, in quanto riportato espressamente nel precedente elaborato planimetrico quale bene comune non censibile ai subalterni residenziali (3, 4, 5).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 10)** *Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli immobili risultano pignorati per intero ad eccezione dell'area comune esterna sub. 1 comune a tutti i subalterni (5, 6, 8, 9, 10), della piscina sub. 7, del vano scale seminterrato (ex. centrale termica) sub. 2, comuni ai subalterni residenziali (5, 8, 9, 10).

I beni comuni a tutti i subalterni (compresi quelli non oggetto di pignoramento), sopra elencati, appaiono fisicamente indivisibili pertanto, a seguito del calcolo del valore degli stessi, verranno calcolate le quote di proprietà riferite ai singoli immobili. In considerazione del fatto che le proprietà iniziali erano riferite ai "subalterni" e non a millesimi e che questi erano originariamente tre residenziali (3, 4, 5) più il deposito (sub. 6), al fine di non diminuire la quota di proprietà e il relativo valore ai subalterni non oggetto di pignoramento, i beni comuni saranno inizialmente suddivisi:

- per i tre subalterni originali (3, 4, 5) per i beni comuni agli immobili residenziali; 1/3 della proprietà (e di conseguenza del valore) sarà escluso in quanto assegnato al sub. 5 (non oggetto di pignoramento) e i 2/3 saranno successivamente distribuiti, in parti uguali ai 3 nuovi subalterni oggetto di pignoramento;
- per i quattro subalterni originali (3, 4, 5, 6) per i beni comuni agli immobili residenziali e per il deposito; 2/4 della proprietà e del valore saranno esclusi in quanto assegnati ai sub. 5 e 6 (non oggetto di pignoramento) e i 2/4 saranno successivamente distribuiti, in parti uguali ai 3 nuovi subalterni oggetto di pignoramento;

SUDDIVISIONE QUOTE IMMOBILE FG. 7, PART. 203, SUB. 11 – INGRESSO COMUNE SUB. 8, 9, 10

Tale subalterno si riferisce al bene comune non censibile ex. Portico da cui è possibile accedere ai subalterni 8, 9 e 10 (ex. sub. 3 e sub. 4). La proprietà (ed il relativo valore economico) verrà ripartito nella quota di 1/3 per ogni subalterno servito in quanto i subalterni 5 e 6 non sono mai stati interessati dal presente immobile pertanto, pur essendo un bene comune non censibile, questo è riferito solamente ai subalterni oggetto di pignoramento.

Quota sub. 8	1/3
Quota sub. 9	1/3
Quota sub. 10	1/3

SUDDIVISIONE QUOTE IMMOBILE FG. 7, PART. 203, SUB. 2 – VANO SCALA COMUNE PIANO SEMINTERRATO SUB. 5, 8, 9, 10

Tale subalterno si riferisce al bene comune non censibile ex. centrale termica da cui è possibile accedere al solo subalterno 10 (ex. sub. 4 seminterrato) comune a tutti i subaltermi residenziali 8, 9 e 10 (ex. sub. 3 e sub. 4) e 5 (non oggetto di pignoramento). La proprietà (ed il relativo valore economico) verrà ripartito nella quota originale di 1/3 per ogni subalterno originario (3, 4, 5) e, sottratta la quota dell'ultimo, la rimanenza suddivisa per i 3 nuovi subaltermi oggetti di pignoramento (8, 9, 10).

Quota sub. 5	1/3 (non oggetto di pignoramento)
Quota sub. 8	2/9
Quota sub. 9	2/9
Quota sub. 10	2/9

SUDDIVISIONE QUOTE IMMOBILE FG. 7, PART. 203, SUB. 1 – AREA ESTERNA COMUNE

AI SUB. 5, 6, 8, 9, 10

Tale subalterno si riferisce al bene comune non censibile rappresentato da tutta l'area esterna comune a tutti i subaltermi 8, 9 e 10 (ex. sub. 3 e sub. 4), 5 e 6 (non oggetto di pignoramento). La proprietà (ed il relativo valore economico) verrà ripartito nella quota originale di 1/4 per ogni subalterno originario (3, 4, 5, 6) e, sottratte le quote degli ultimi due, la rimanenza suddivisa per i 3 nuovi subaltermi oggetti di pignoramento (8, 9, 10).

Quota sub. 5	1/4 (non oggetto di pignoramento)
Quota sub. 6	1/4 (non oggetto di pignoramento)
Quota sub. 8	1/6
Quota sub. 9	1/6
Quota sub. 10	1/6

SUDDIVISIONE QUOTE IMMOBILE FG. 7, PART. 203, SUB. 7 – PISCINA ESTERNA COMUNE

AI SUB. 5, 8, 9, 10

Tale subalterno si riferisce al bene comune censibile rappresentato dalla piscina interrata esterna 6x3 metri (rilevati da progetto) comune a tutti i subaltermi

residenziali 8, 9 e 10 (ex. sub. 3 e sub. 4) e 5 (non oggetto di pignoramento). La proprietà (ed il relativo valore economico) verrà ripartito nella quota originale di 1/3 per ogni subalterno originario (3, 4, 5) e, sottratta la quota dell'ultimo, la rimanenza suddivisa per i 3 nuovi subaltemi oggetti di pignoramento (8, 9, 10).

Quota sub. 5	1/3 (non oggetto di pignoramento)
Quota sub. 8	2/9
Quota sub. 9	2/9
Quota sub. 10	2/9

II) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Dal certificato storico di stato di famiglia ([allegato n. 16/A](#)) si certifica che "la famiglia sotto riportata rispecchia quella alla data del 04/04/2017 abitante in STRADA SABBIONE N. 1: [REDACTED], nato a Torino il 17/05/1963; nello stesso certificato di residenza storico ([allegato n. 16/B](#)) si certifica che [REDACTED] è deceduto il 04/04/2017 ad Alba (CN); dal certificato di residenza storico si certifica che:" [REDACTED] Nato a Torino il 17/05/1963, abitante in Strada Sabbione n.1, Stato civile già coniugato Comune Priocca (CN) il 11/08/2015, già residente a PRIOCCA dal 08/2/1993 è stato cancellato in data 04/04/2017 per decesso nel Comune di Alba (CN). Il sottoscritto, in seguito al sopralluogo effettuato in data 13/12/2022 e 02/03/2023 ha potuto verificare la corrispondenza di quanto appare

dal certificato suddetto, con la precisazione che l'immobile al sub. 5, ubicato al piano primo e non oggetto di perizia e pignoramento pare anche esso disabilitato.

Lo scrivente ha inoltrato istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 10/10/2022 ed ha ricevuto in data 11/10/2022 email di risposta dalla lettura della quale emerge che: "in riferimento alla richiesta, si comunica che dalle interrogazioni in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti per gli immobili siti nel comune di Priocca (CN), Strada Sabbione 1 nei quali sia parte il Sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED]." ([allegato n. 17](#)).

Il sottoscritto ha presentato richiesta alla locale autorità di pubblica sicurezza in data 31/10/2022 ottenendo dichiarazione scritta ([allegato n. 18](#)) secondo la quale "Da controlli effettuati presso l'archivio comunale e per conoscenza personale, possiamo affermare che l'immobile in oggetto (Fg. 7 part. 203 sub. 3-4-5-6) non è mai stato oggetto di comunicazione cessione di fabbricati nel periodo di proprietà del sig. [REDACTED] nato a Torino il 17/05/1963." a firma del Sindaco di Priocca.

12) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Il sottoscritto ha verificato che non sussistono le alternative di cui al quesito sopra esposto, in quanto sono in essere le condizioni specificate al punto precedente della presente relazione.

13) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al*

medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Dall'analisi dell'atto ultraventennale di cui al **già citato allegato n. 5/A** e dell'atto di compravendita di cui al **già citato allegato n. 5/B** non appaiono vincoli di natura alcuna, diritti demaniali o usi civici riguardanti gli immobili pignorati; non vi sono, inoltre, vincoli od oneri di natura condominiale.

- 14) *Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Lo scrivente non ha potuto reperire alcun tipo di informazioni valide per la mancanza di riscontri oggettivi (gli impianti non sono realizzati, i locali sono disabitati da anni e non è stato possibile informarsi presso l'esecutato in quanto deceduto) per cui, ha proceduto ad una stima per esperienza e per immobili in normali condizioni di utilizzo; viene da se che tale stima potrebbe non essere aderente ai consumi reali per diversi fattori (rincarì tariffe fornitori, tipologia di caldaie che verranno installate, indice di affollamento, ore di utilizzo quotidiano del riscaldamento, della luce, dell'acqua, temperatura media impostata e sistema di gestione del calore, abitudini degli occupati, ecc. ecc.) :

- Spese luce: stimati € 800,00/anno
- Spese acqua: stimati € 450,00/anno
- Spese g.p.l.: stimati € 1.800,00/anno

- 15) *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento è quello della stima sintetica; in riferimento a contrattazioni immobiliari analoghe già avvenute nella stessa zona ed a compravendite aventi come oggetto immobili simili a quelli trattati nella presente perizia, si stabilisce un valore al mq. dipendente in generale, per i fabbricati, dalla localizzazione degli stessi, dall'esposizione, dal grado di finitura, dalle pertinenze, dallo stato di manutenzione, dalla destinazione urbanistica e dalla consistenza.

Sul valore dei fabbricati influiscono le caratteristiche esterne degli immobili, quelle interne e le condizioni giuridiche; di seguito uno schema esplicativo con i dettagli di quanto affermato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE ESTERNE (si riferiscono a condizioni "esterne" all'immobile)

- esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.)
- collegamenti con altre zone della città e con il centro
- vicinanza di zone "a verde", salubrità della zona
- intensità del traffico e rumori
- zona popolare, residenziale o di prestigio

CARATTERISTICHE INTERNE (si riferiscono a tutte le condizioni "proprie" dell'immobile)

- esposizione
- panoramicità
- orientamento
- luminosità
- tipologia dell'edificio
- superficie
- livello di piano
- numero di vani e ampiezza
- distribuzione degli spazi interni
- grado di finiture
- età
- condizioni degli impianti tecnologici
- caratteristiche delle strutture portanti
- accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza)
- stato di conservazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONDIZIONI GIURIDICHE

- esistenza di pesi (servitù attive e passive, usufrutto, ipoteche, ecc.)
- vincoli urbanistici
- condizione locativa
- presenza di opere abusive

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Occorre evidenziare come ogni bene, pur nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, in ragione delle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche, tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in molti casi, un elemento unico e singolare.

Ogni estimatore deve intervenire nel processo valutativo applicando ai valori "normali" una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame; tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione, che sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

L'applicazione dei coefficienti di differenziazione diventa fondamentale in un mercato immobiliare caratterizzato da una pluralità di offerta; attraverso un'accurata disamina del mercato immobiliare vengono infatti evidenziate tutte le peculiarità che possono intervenire sul bene modificandone il valore, sia in eccesso che in difetto.

La prima normativa ad occuparsi dei coefficienti correttivi è stata la Legge 392 del 1978 meglio conosciuta come "Legge sull'equo canone" che ha il pregio di aver introdotto, nella gestione immobiliare, il cosiddetto principio dell'"unicità del cespite" secondo il quale ogni immobile è identico solo ed esclusivamente a se stesso.

Compito dell'estimatore è, pertanto, quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi borsini immobiliari tutti i coefficienti necessari utili ad

ASTE
GIUDIZIARIE.it

allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di stima.

I coefficienti correttivi individuati dalla legge sull'equo canone, così come i presupposti che li generarono, risultano tuttora validi e applicabili e vengono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

- Per quanto concerne "la tipologia", i coefficienti sono correlati alla categoria catastale:

- 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- 0.50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- 0.70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- 1.40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- 0.80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

- In merito alla "classe demografica dei comuni", i coefficienti si relazionano con il numero di abitanti:

- 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

- In relazione all'"ubicazione", si prevedeva che i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedessero a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali applicare i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si rimandava all'applicazione delle perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

- Per quanto concerne il "livello di piano" e limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, la legge 392/78 individuava i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente venivano rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

- In relazione alla "vetustà" e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni, il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile veniva stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Attualmente si utilizzano i seguenti coefficienti:

- a) 5 anni: 1,00
- b) Tra 6 e 20 anni: 0,90
- c) Tra 20 e 50 anni: 0,80
- d) Oltre 50 anni: 0,70

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

- In relazione allo "stato di conservazione" e manutenzione dell'immobile i coefficienti individuati erano i seguenti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, secondo quanto disciplinato, dovevano essere tenuti in considerazione i seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento nonché i seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere.

Il principio posto alla base delle elencazioni sopra riportate risulta tuttora valido e applicabile, ma le mutate condizioni economiche del paese, unitamente ad un diverso assetto del quadro normativo e dell'andamento del mercato immobiliare, suggeriscono di non applicare pedissequamente le valutazioni sopra riportate.

Nel tempo, la dottrina estimativa è intervenuta proponendo quotazioni immobiliari che di fatto rispondono egregiamente a moltissimi dei coefficienti di differenziazione individuati dalla legge 392/78.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Ad oggi, le più precise quotazioni immobiliari riescono ad offrire valutazioni che raggiungono la precisione della microzona catastale o addirittura della strada in esame e che, pertanto, contengono già, nel valore espresso, alcuni dei coefficienti correttivi sopra elencati; tuttavia, esistono peculiarità o meglio caratteristiche intrinseche od estrinseche che i borsini immobiliari non riescono ancora ad affrontare. Rimane compito del valutatore quello di applicare al valore unitario proposto dai borsini immobiliari solo i coefficienti non inclusi nella quotazione e plasmarli in ragione delle specificità e delle esigenze di ogni caso analizzato.

Per la determinazione del valore dell'immobile residenziale si è fatto riferimento alla letteratura sottoelencata:

- a) Agenzia Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare – Banche dati - Quotazioni immobiliari – Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2022 - semestre 2

Le pubblicazioni di cui sopra riportano rispettivamente i seguenti valori (allegato n. 19/A):

- Fascia/zona: extraurbana, zone agricole del territorio comunale
- Codice di zona: R1
- Microzona catastale n: 1
- Destinazione: Residenziale

Tipologia: **Abitazioni civili**, stato di conservazione normale, valutazione da 740,00 a 1.100,00 €/mq

Tipologia: Abitazioni di tipo economico, stato di conservazione normale, valutazione da 620,00 a 930,00 €/mq

- b) Osservatorio quotazioni immobiliari

Base dati: Agenzia delle Entrate OMI, ISTAT, Banca d'Italia, Portali Immobiliari

La pubblicazione di cui sopra riporta i seguenti valori (allegato n. 19/B):

- Zona: extraurbana, zone agricole del territorio comunale
- Abitazioni in **stabili di 1° fascia**:
 - valore minimo 768,00 €/mq
 - valore medio: 989,00 €/mq
 - valore massimo: 1.209,00 €/mq
- Abitazioni in stabili di fascia media:
 - valore minimo 646,00 €/mq
 - valore medio: 833,00 €/mq
 - valore massimo: 1020,00 €/mq
- Abitazioni in stabili di 2° fascia:
 - valore minimo 604,00 €/mq
 - valore medio: 749,00 €/mq
 - valore massimo: 895,00 €/mq

Lo scrivente ha effettuato un'indagine contattando alcuni operatori del settore immobiliare attivi nell'ambito locale, che hanno comunicato che i valori unitari indicati nei borsini risultano simili ai valori di vendita effettiva di alcune abitazioni commercializzate in zona.

Per quanto sopra esposto ed in ragione della tipologia, dell'ubicazione degli immobili e dello stato di conservazione, il sottoscritto è in grado di rispondere come segue.

I subalterni sono riferiti a quelli risultanti dalle variazioni catastali effettuate

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 7, PART. 203, SUB. 9 (ex. Sub. 4 piano terra)

Il subalterno 4 è stato suddiviso in due porzioni distinte tra piano terra con il nuovo sub. 9 e ammezzato, con il nuovo sub. 10 (che comprende livello seminterrato -1 con relativa cantina/locale di sgombero seminterrato -2) in quanto quest'ultimo non è direttamente accessibile e collegato con l'immobile del piano terra e poiché è stato oggetto di recupero abitativo ed in più perché l'appartamento creato al piano terra, per quanto da terminare e imperfetto a livello di finiture, risulta

comunque utilizzabile a fronte di un intervento a medio/corto termine, mentre i locali al piano inferiore si trovano in stato di abbandono e di mancato termine delle opere di ristrutturazione.

Per i suddetti motivi lo scrivente ritiene ragionevolmente corretto utilizzare il valore unitario pari alla media dei valori medi dei due borsini analizzati: $(920,00 + 989,00) / 2 = 954,50$ €/mq per il sub. 9 ed applicare la riduzione dello 0,8 per la situazione mediocre derivante dallo stato di manutenzione incompleta

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

- Piano terra residenziale: $130,85 \text{ mq.} \times (954,50 \times 0,80) \text{ €/mq} = 99.917,06 \text{ €}$

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 7, PART. 203, SUB. 8 (ex. Sub. 3)

Si ritiene ragionevolmente corretto utilizzare il valore unitario pari alla media dei valori medi dei due borsini analizzati: $(920,00 + 989,00) / 2 = 954,50$ €/mq ed applicare la riduzione dello 0,8 per la situazione mediocre derivante dallo stato di manutenzione incompleta.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

- Piano terra residenziale: $54,85 \text{ mq.} \times (954,50 \times 0,80) \text{ €/mq} = 41.883,46 \text{ €}$

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 7, PART. 203, SUB. 10 (ex. Sub. 4)

Il presente nuovo subalterno (derivato dallo scorporamento dal piano terra e soppressione dell'intero subalterno 4) comprende il locale ammezzato seminterrato (residenziale) e il locale al deposito/cantina al piano sottostante. Si ritiene

ragionevolmente corretto utilizzare il valore unitario pari alla media dei valori medi dei due borsini analizzati: $(920,00 + 989,00) / 2 = 954,50$ €/mq ed applicare la riduzione dello 0,6 per la situazione scadente derivante dallo stato estremamente incompleto di edificazione e una ulteriore riduzione dello 0,8 per il posizionamento seminterrato. Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

- Piano ammezzato residenziale (con locale sottostante a disimpegno): 72,14 mq. x $(954,50 \times 0,60 \times 0,8)$ €/mq = 33.051,66 €

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 7, PART. 203, SUB. 11 (non presente nell'elaborato planimetrico originario ma nelle planimetrie catastali dei sub 3 e 4)

Tale subalterno si riferisce al bene comune non censibile ex. Portico da cui è possibile accedere ai subalterni 8, 9 e 10 (ex. sub. 3 e sub. 4). Il valore verrà ripartito nella quota di 1/3 per ogni subalterno servito. Si ritiene ragionevolmente corretto utilizzare il valore unitario pari alla media dei valori medi dei due borsini analizzati: $(920,00 + 989,00) / 2 = 954,50$ €/mq ed applicare la riduzione dello 0,8 per la situazione mediocre derivante dallo stato di manutenzione incompleta.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

- Bene comune non censibile, ingresso/vano scala comune: 16,47 mq. x $(954,50 \times 0,80)$ €/mq = 12.576,49 €

Quota per sub. 8 = 4.192,164€

Quota per sub. 9 = 4.192,164€

Quota per sub. 10 = 4.192,164€

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 7, PART. 203, SUB. 2 (presente nell'elaborato planimetrico originario ma mai accatastato come tale)

Tale subalterno si riferisce al bene comune non censibile ex. centrale termica da cui è possibile accedere al solo subalterno 10 (ex. sub. 4 seminterrato) comune a tutti i subaltermi residenziali 8, 9 e 10 (ex. sub. 3 e sub. 4) e 5 (non oggetto di pignoramento). Il valore verrà ripartito nella quota originale di 1/3 per ogni subalterno originario (3, 4, 5) e, sottratta la quota dell'ultimo, la rimanenza suddivisa per i 3 nuovi subaltermi oggetti di pignoramento (8, 9, 10).

Si ritiene ragionevolmente corretto utilizzare il valore unitario pari alla media dei valori medi dei due borsini analizzati: $(920,00 + 989,00) / 2 = 954,50 \text{ €/mq}$ ed applicare la riduzione dello 0,6 per la situazione scadente derivante dallo stato estremamente incompleto di edificazione e una ulteriore riduzione dello 0,8 per il posizionamento seminterrato.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

- Bene comune non censibile, vano scala comune: $15,17 \text{ mq.} \times (954,50 \times 0,6 \times 0,80) \text{ €/mq} = 6.950,287 \text{ €}$

Quota per sub. 5= 2.316,76 € (non oggetto di pignoramento)

Quota per sub. 8= 1.544,51 €

Quota per sub. 9= 1.544,51 €

Quota per sub. 10= 1.544,51 €

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 7, PART. 203, SUB. 1 (presente nell'elaborato planimetrico originario ma mai accatastato come tale)

Tale subalterno si riferisce al bene comune non censibile rappresentato da tutta l'area esterna comune a tutti i subaltermi 8, 9 e 10 (ex. sub. 3 e sub. 4), 5 e 6 (non

oggetto di pignoramento). Il valore verrà ripartito nella quota originale di $\frac{1}{4}$ per ogni subalterno originario (3, 4, 5, 6) e, sottratte le quote degli ultimi due, la rimanenza suddivisa per i 3 nuovi subalterni oggetti di pignoramento (8, 9, 10). Si ritiene ragionevolmente corretto utilizzare il valore unitario pari al valore più basso dei due borsini analizzati: 740 €/mq ed applicare la riduzione dello 0,6 per la situazione scadente derivante dallo stato di manutenzione. Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario corretto per la superficie commerciale calcolata in risposta al quesito n. 3.

Pertanto:

- Bene comune non censibile, terreno ed aree comuni esterne: 86,10 mq. x (740,00 x 0,60) €/mq = 38.228,40 €

Quota per sub. 5= 9.557,10 € (non oggetto di pignoramento)

Quota per sub. 6= 9.557,10 € (non oggetto di pignoramento)

Quota per sub. 8= 6.371,40 €

Quota per sub. 9= 6.371,40 €

Quota per sub. 10= 6.371,40 €

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 7, PART. 203, SUB. 7 (precedentemente mai inserito in mappa e accatastato)

Tale subalterno si riferisce al bene comune censibile rappresentato dalla piscina interrata esterna 6x3 metri (rilevati da progetto) comune a tutti i subalterni residenziali 8, 9 e 10 (ex. sub. 3 e sub. 4) e 5 (non oggetto di pignoramento). Il valore verrà ripartito nella quota originale di $\frac{1}{3}$ per ogni subalterno originario (3, 4, 5) e, sottratta la quota dell'ultimo, la rimanenza suddivisa per i 3 nuovi subalterni oggetti di pignoramento (8, 9, 10). Si ritiene ragionevolmente corretto valutare la piscina in € 13.860, visto il precario stato di manutenzione.

Pertanto:

Quota piscina sub. 5 = 4.620,00 € (non oggetto di pignoramento)

Quota piscina sub. 8 = 3.080,00 €

Quota piscina sub. 9 = 3.080,00 €

Quota piscina sub. 20 = 3.080,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riassumendo:

LOTTO 1

VALORE FABBRICATO

Foglio n. 7, mappale n. 203, sub. 9 (ex. 4, piano terra)

-	Valore immobile residenziale;	99.917,06 €
-	Quota ingresso comune (sub. 11):	4.192,164 €
-	Quota vano scala comune (sub. 2):	1.544,51 €
-	Quota aree esterne comuni (sub. 1):	6.371,40 €
-	Quota piscina (sub. 7):	3.080,00 €
	TOTALE	115.105,10 €

TOTALE LOTTO 1 115.105,10 €

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE FABBRICATI

Foglio n. 7, mappale n. 203, sub. 8 (ex. 3)

- Valore immobile residenziale:	41.883,46 €
- Quota ingresso comune (sub. 11):	4.192,164 €
- Quota vano scala comune (sub. 2):	1.544,51 €
- Quota aree esterne comuni (sub. 1):	6.371,40 €
- Quota piscina (sub. 7):	3.080,00 €
TOTALE	57.071,53 €

Foglio n. 7, mappale n. 203, sub. 10 (ex. 4 piano seminterrato)

- Valore immobile residenziale:	33.051,66 €
- Quota ingresso comune (sub. 11):	4.192,164 €
- Quota vano scala comune (sub. 2):	1.544,51 €
- Quota aree esterne comuni (sub. 1):	6.371,40 €
- Quota piscina (sub. 7):	3.080,00 €
TOTALE	48.238,73 €

TOTALE LOTTO 2 105.311,30 €**DEDUZIONI**

* Presentazione denuncia strutturale postuma con eventuali indagini sui materiali e collaudo	2.587,60 €
* Presentazione S.C.I.A. per completamento con Rilievo sull'esterno, c.s.p, c.s.e., D.L. fine lavori e .S.C.A.	4.540,80 €
* Contributo costo di costruzione	600,00 €
* Docfa immobili	1.150,00 €

Totale deduzioni: 8.878,40 €

L'ammontare delle deduzioni sopra calcolate andrà sottratto, per una quota di 1/3 per il lotto 1 e 2/3 per il lotto 2, dal valore degli immobili precedentemente calcolato.

Con intento puramente cautelativo, la scrivente applica una riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti pari al 5% dei valori sopra calcolati del LOTTO 1 e del LOTTO 2 e pertanto:

LOTTO 1

- $115.105,10 \times 5\% = 5.755,26 \text{ €}$

VALORE IMMOBILI: € 115.105,10 – 5.755,26 = 109.349,88 €

LOTTO 2

- $105.311,30 \times 5\% = 5.265,56 \text{ €}$

VALORE IMMOBILI: € 105.311,30 – 5.265,56 = 100.045,70 €

VALORE DEFINITIVO LOTTO 1: 109.349,88 € – (1/3*8.878,40 €) = 106.390,41 €

VALORE DEFINITIVO LOTTO 2: 100.045,70 € – (2/3*8.878,40 €) = 94.126,77 €

VALORE DEFINITIVO LOTTI 1 E 2: 106.390,41 € + 94.129,77 € = 200.517,2 €

Il totale di cui sopra si arrotonda ad € 200.517,00 €

16) *Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.*

Gli immobili pignorati sono soggetti ad imposta di registro.

- 17) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a, b, c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/2006 n. 311 lettere d, e, f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/2009) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28.05.2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4°supplemento al n. 31-07.08.2009) allegato A n. 5.2:
- a) Immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22.01.2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
 - b) Fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - c) Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
 - d) Box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
 - e) Edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

- f) *Edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28.03.1995 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09.12.1998 n. 431).*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli immobili censiti al Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 11 (ingresso comune) E 2 (vano scale) appartengono alla categoria di cui al punto d) sopra elencato mentre i subaltemi 8, 9 e 10 non rientrando in nessuna delle categorie sopraelencate di esclusione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità. Con l'entrata in vigore della Legge dello Stato 03/08/2013 n. 90 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 03/08/2013 n. 181 nel caso di contratti di vendita, di trasferimenti di immobili a titolo gratuito, di contratti di affitto e per la esposizione di annunci relativi alla compravendita, gli immobili devono essere dotati di un attestato di prestazione energetica, ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale, Regione Piemonte, 21 settembre 2015, n. 14-2119 recante Disposizioni in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici in attuazione del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., del D.P.R. 75/2013 e s.m.i., del D.M. 26 giugno 2015 in materia di "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e degli articoli 39, comma 1, lettera g) e i) e 40 della l.r. 3/2015.

Come sopra specificato, pur non rientrando in nessuna delle categorie di esclusione previste per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in considerazione della mancanza di tutti i serramenti esterni (elementi che influiscono, anche in modo significativo sulle prestazioni energetiche dell'involucro degli immobili) che imporrebbe una "ipotizzazione" del tutto soggettiva degli stessi e non prevista dall'attuale normativa (al contrario, la mancanza degli impianti di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria devono essere simulati come

ASTE
GIUDIZIARIE.it

previsto al punto 2.1 dell'ALLEGATO 1 del decreto 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico), i subalterni 8 e 10 rientrano nella casistica di "fabbricati in costruzione venduti al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici così come previsto al punto g dell'APPENDICE A del medesimo decreto pertanto non si procede alla redazione dell'APE; per il subalterno 9 censito al f. 7 part. 203, nel quale sono presenti i serramenti, ad eccezione del portone di ingresso e di due finestre che sono però riconducibili quale tipologia e materiali a tutte quelle già esistenti, è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica tramite rilievo in situ, simulando l'impianto di riscaldamento, come sopra precisato; da quanto sopra emerge che l'unità abitativa ricade in classe energetica "F" ([Allegato 20](#)).

Tanto riferiva ad evasione dell'incarico conferitogli.

Asti, 26/06/2023

Il CTU

Arch. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ATTESTAZIONE DEGLI INVII DELL'ELABORATO PERITALE



ELENCO ALLEGATI

- **Allegato A:** Attestazione invio dell'elaborato peritale al Curatore pro tempore del debitore;
- **Allegato B:** Attestazione invio dell'elaborato peritale al creditore procedente.

Nel rispetto del contraddittorio e dei termini assegnati al sottoscritto dall'Ill.mo G.E., è stata inviata in data 27/06/2023 bozza di CTU al Curatore del debitore ed in stessa data al creditore procedente, concedendo fessine per far pervenire allo scrivente eventuali osservazioni all'elaborato peritale entro il giorno 12/07/2023; non risulta giunta alcuna osservazione.



ALLEGATO A:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ATTESTAZIONE INVIO DELL'ELABORATO PERITALE AL CURATORE DEL DEBITORE

ALLEGATO B:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ATTESTAZIONE INVIO DELL'ELABORATO PERITALE
AL CREDITORE PROCEDENTE

Tanto riferiva ad evasione dell'incarico conferitogli.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Asti 12/07/2023

Il CTU

Arch.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it