

Sommario

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI	pag. 5
2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	pag. 6
3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	pag. 7
3.1) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.	pag. 7
3.2) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag. 8
3.3) ATTI DI PROVENIENZA	pag. 9
4) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE BENI	pag. 13
4.1) DATI CATASTALI	pag. 13
4.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 15
4.2.1) GENERALITA'	pag. 15
4.2.2) APPARTAMENTO, AUTORIMESSA E PERTINENZE	pag. 16
4.2.3) AREE ESTERNE	pag. 18
5) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag. 18
6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO	pag. 19
7) AGGIORNAMENTO CATASTALE	pag. 19
8) AMBITO NEL P.R.G.C. VIGENTE	pag. 19
9) CONFORMITÀ EDILIZIA	pag. 20
10) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUDDIVISIONE IN LOTTI	pag. 23
11) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA	pag. 23
12) STATO OCCUPAZIONALE	pag. 23
13) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	pag. 24
14) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI	pag. 24
15) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	pag. 24
16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 24
16.1) CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA	pag. 24
16.2) SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE	pag. 26
16.3) VALORE DI STIMA	pag. 27
17) REGIME FISCALE	pag. 28

18) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.	pag.	28
19) ADEMPIMENTI PROCEDURALI	pag.	29
20) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA	pag.	29
21) CONCLUSIONI	pag.	31

Elenco allegati

- 1) ESTRATTI CATASTALI
 - 1.1) Visure catastali antecedenti la variazione
 - 1.2) Pratica DOCFA
 - 1.3) Visure catastali aggiornate
- 2) ELABORATI GRAFICI
 - 2.1) Inquadramento
 - 2.2) Estratto di mappa
 - 2.3) Planimetria generale
 - 2.4) Piante
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO DI CUNEO, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI MONDOVI'
 - 4.1) Elenchi sintetici
 - 4.2) Atti di provenienza ultraventennali
 - 4.3) Atti di provenienza ricadenti nel ventennio
 - 4.4) Formalità pregiudizievoli
- 5) ESTRATTO DI P.R.G.C.
- 6) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 7) COPIA PRATICHE EDILIZIE
 - 7.1) Pratica edilizia n. 1549/77
 - 7.2) Concessione edilizia n. 205/86
 - 7.3) Concessione edilizia n. 243/90
 - 7.4) D.I.A. n. 318/02
 - 7.5) Permesso di costruire n. 199/03
- 8) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 9) RICEVUTE DI TRASMISSIONE E RICEZIONE DELL'ELABORATO PERITALE AL CREDITORE ED AL DEBITORE



TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare n. 39/2019

XXXXXXXX XXXXXX,

XX XXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXX XXX XXXXX.

XXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXX

contro

XX XXXXXXXX XXXXXXXX

***** * *****

G.E. Dott. XXXXX XXXXXXXX

***** * *****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geometra XXXXXXXX XXXXXXX, nato a XXX il XX/XX/XXXX, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. XXXX il XX/XX/XXXX, con studio in XXXXX, Via XXXXX n. X ed in XXXX, Corso XXXXX n. X, in data 16/10/2019 riceveva incarico dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. XXXXX XXXXXXX, di Esperto Estimatore nel procedimento in epigrafe, con invito a presentarsi al giuramento fissato per il giorno 28/10/2019.

In tale data, dopo aver accettato l'incarico, gli veniva affidato il seguente quesito:

- 1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*
- 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, la 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'articolo 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;*
- 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.);*
 - 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;*
 - 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; 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;*
 - 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;*
 - 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 - 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;*
 - 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;*
 - 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 congruagli 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;

- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;*
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 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), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 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 data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 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.

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 26/11/06 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 10/07/09) 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 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su 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 o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).*

- Predisponga l'attestato di prestazione 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”.

Il Giudice disponeva inoltre che l'Esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 21/10/2019 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della*



- predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;*
 - d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
 - e) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011, per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 25/02/08.*
 - f) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
 - g) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
 - h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
 - i) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento”.*

Assunto l'incarico, lo scrivente scaricava la documentazione presente nel fascicolo telematico, versata dalla parte procedente, analizzandone il contenuto e depositando la relazione preliminare in data 31/10/2019.

* * *

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI

Costituisce oggetto del pignoramento un compendio immobiliare ubicato in Comune di Cherasco, Via La Morra n. 47, composto da:



- *intera proprietà* su appartamento, autorimessa, locale di sgombero e porzione di giardino di uso esclusivo, il tutto facente parte di un più ampio complesso edilizio abitativo plurifamiliare entrostante a terreno di pertinenza;
- *quota di proprietà di 1/2* su parte dell'area circostante l'edificio, soggetta a servitù di passaggio.

* * *

2) AVVISO AL DEBITORE CIRCA L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

[Punto 1 del mandato peritale]

In conformità all'incarico affidatogli e previa disamina degli atti, lo scrivente contattava telefonicamente l'esecutato per informarlo della necessità di assolvere gli incombeni richiesti dal mandato, fissando nel contempo sopralluogo per il giorno 12/12/2019. In tale data, assistito dal proprio impiegato di studio Geom. XXXXXXXX XXXXX, si recava in Cherasco, Via La Morra n. 47, ove alla presenza della Sig.ra XXXXXX XXXXXX, compagna dell'esecutato, accedeva agli immobili eseguendo il rilievo metrico e fotografico.

Nell'ambito delle operazioni peritali lo scrivente eseguiva gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cherasco, reperendo copia delle pratiche amministrative riguardanti il fabbricato e della normativa urbanistica vigente; posto che il patrimonio esecutato comprende anche appezzamenti di terreno, richiedeva ed otteneva dal medesimo ufficio il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

Svolgeva inoltre le opportune visure documentali presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cuneo, Servizio Catastale per ottenere i dati censuari aggiornati e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì per il reperimento delle formalità pregiudizievoli, dei passaggi di proprietà ricadenti nel ventennio anteriore e degli atti di provenienza ultraventenn-



nali.

Posto che dal confronto tra le risultanze catastali e lo stato di fatto emergeva una diversa consistenza dell'appartamento, lo scrivente ha predisposto e presentato la relativa pratica di aggiornamento.

A fronte della necessità di concludere gli accertamenti, redigere la variazione catastale ed ottenere l'Attestato di Prestazione Energetica, ad istanza dello scrivente l'Ill.mo Sig. Giudice ha concesso proroga del termine per il deposito della Consulenza.

* * *

3) VERIFICA DOCUMENTI PRODOTTI, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, PROVENIENZA ULTRA-VENTENNALE

[Punto 2 del mandato peritale]

3.1) DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° CO. C.P.C.

Dall'esame del fascicolo della procedura e dei documenti che lo compongono, risulta che la documentazione prevista dall'Art. 567 2° co. c.p.c., così come modificato dall'Art. 1 della Legge 302/1998 è stata sostituita da certificazioni del Notaio XXXXXX XXXXXX di Pavia in data 11/04/2019, redatte ai sensi dell'ex Art. 567 c.p.c., attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, nonché la provenienza del titolo e l'elencazione delle formalità pregiudizievoli.

La titolarità emersa dalle certificazioni notarili evidenzia che il Sig. XX XXXXXXX XXXXXXX è proprietario per l'intero dell'unità abitativa con annesso cortile esclusivo, dell'autorimessa e del locale di sgombero, nonché proprietario della quota di 1/2 di parte dell'area adiacente. La restante quota di 1/2 sulla medesima porzione di area risulta in capo ai Sigg.ri XX-XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXX XXXX, estranei alla procedura, i quali non risultano avvisati ai sensi dell'Art. 599 c.p.c.

Con atto di intervento del 10/12/2019 la XXXXXXX XXXXX - denominazione assunta dalla XXXXXXX XXXXX con delibera dell'Assemblea Straordi-



naria del 05/03/2019 – si costituiva nel presente procedimento esecutivo in qualità di procuratrice della XXXXX XXX XXXX, che subentrava alla XX-XXXXXX XXXXXX a seguito di contratto di cessione di crediti in blocco del 11/10/2019.

In ottemperanza al disposto di cui all'art. 498 c.p.c. non è necessario inviare l'avviso al creditore iscritto XXXXX XXX XX XXXX XXXX, in quanto la stessa è stata assorbita dalla XXXXXXXXXXX XXXXXX, poi sostituita dalla XXXXXX XXX XXXX ora rappresentata dalla XXXXXXX XXXX (già XXXXXX XXXXXX); non è inoltre necessario assolvere agli incombeni di cui all'art. 158 disp. att. stante l'assenza di sequestri conservativi.

Tenuto conto che il compendio immobiliare comprende terreni, oltre alle unità di cui sopra, è necessario allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'Art. 18 della Legge n. 47/85; lo stesso è stato ottenuto dal Comune di Cherasco in data 02/01/2020 ed è prodotto in calce alla presente *[v. Allegato 6]*.

* *

3.2) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle certificazioni in atti e dalle visure aggiornate svolte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cuneo, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli *[v. Allegato 4.4]*.

a) Reg. gen. 10504, Reg. part. 1850 del 26/11/2007

Iscrizione di ipoteca volontaria di € 202.500,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avente durata di 30 anni, a favore della XXXXX XXX XX XXXX XXXXXX, con sede in XXXXXX, c.f. XXXXX-XXXXXXXXXX, contro il Sig. XX XXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX, la quale colpisce la piena proprietà sulle unità immobiliari in Cherasco censite al Catasto Fabbricati al foglio 88 n. 166 subb. 8, 7, nonché la quota di proprietà di 1/2 sugli appezzamenti in Cherasco individuati al Catasto Terreni al foglio



88 con i mappali nn. 164, 171 e 177. L'ipoteca colpisce inoltre un altro bene in Cherasco estraneo alla procedura.

b) **Reg. gen. 2375, Reg. part. 1890 del 08/04/2019**

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a seguito di atto esecutivo o cautelare emesso dal U.N.E.P. del Tribunale di Asti il 07/02/2019, rep. 521, a favore della XXXXXXXX XXX, con sede in XX-XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, contro il Sig. XX XXXXXXXX XXXXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX, il quale colpisce la piena proprietà sulle unità immobiliari in Cherasco censite al Catasto Fabbricati al foglio 88 n. 166 subb. 8, 7, nonché la quota di proprietà di 1/2 sugli appezzamenti in Cherasco individuati al Catasto Terreni al foglio 88 con i mappali nn. 164, 171 e 177.

* *

3.3) ATTI DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza dei seguenti passaggi dei quali la parte procedente ha fornito le certificazioni notarili, integrate con le ricerche svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cuneo, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì.

a) Atti di provenienza ultraventennali [v. Allegato 4.2].

Atto di cessione-divisione a rogito del Notaio MANERA Carlo in data 01/06/1979, rep. 12144/6872, reg. a Bra il 15/06/1979 al n. 1055, vol. 168, trascritto il 26/06/1979, reg. gen. 3111, reg. part. 3802, con il quale i Sigg.ri XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXX, XXXX-XXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX scioglievano la comproprietà sui loro beni in Cherasco censiti al Catasto Terreni al foglio 88 con i mappali nn. 42 di are 39,59, 66 di are 9,91, 67 di are 295,47, 68 di are 2,56, 117 di are 71,49, 69 di are 178,73, 70 di are 9,82 e 120 di are 16,20. Con riferimento al frazionamento redatto dal Geom. XXXXXXXX XXXX XXXXX, approvato in seguito, al Sig. XXXXXXXXXXX XXXXX (dante causa dell'esecutato) vennero assegnati i mappali al foglio 88 nn. 67/c



(ora 129) di are 0,26, 67/d (ora 130) di are 105,81, 69/b (ora 131) di are 8,97, 69/c (ora 132) di are 6,25, 70/d (ora 139) di are 0,26, 117/c (ora 141) di are 33,57 e 66 di are 9,91. Il rogito specificava che:

a.1) i mappali nn. 69/b (ora 131) e 70/d (ora 139), assegnati al Sig. XXXXXXXXXX XXXXX, erano gravati da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei restanti mappali in capo ai condividenti Sigg.ri XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX e XXXXX;

a.2) la manutenzione della strada individuata dai suddetti mappali rimane a carico dei fratelli XXXXXXXXXX in parti uguali;

a.3) l'area "dietro la casa" di larghezza di m 5,00 e che attraversa i mappali nn. 69/c (ora 132), 69/d (ora 133), 69/f (ora 135) e 69/g (ora 136) è adibita a transito pedonale e carraio in favore delle proprietà di tutti i condividenti.

b) Atti di provenienza ricadenti nel ventennio [v. Allegato 4.3].

b.1) Atto a rogito del Notaio MACCAGNO Giovanni del 18/05/2000, rep. 74015, avente ad oggetto:

- divisione trascritta il 11/07/2000, reg. gen. 4504, reg. part. 3603, con il quale i Sigg.ri XXXXXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX XXXX rettificavano il precedente atto di divisione a rogito del Notaio MANERA Carlo del 01/06/1979, rep. 12144. Al Sig. XXXXXXXXXX XXXXX, dan- te causa dell'esecutato, vennero assegnati per la piena pro- prietà gli immobili in Cherasco censiti a Catasto Terreni al fo- glio 88 con i mappali nn. 139 di are 0,26, 163 di are 0,85, 164 di are 3,43, 165 di are 4,18, 166 di are 0,45, 167 di are 0,02, 168 di are 0,03, 170 di are 2,19, 171 di are 1,67, 172 di are 0,12, 173 di are 1,23, 175 di are 0,13 e 177 di are 0,39, 178 di are 0,21, 180 di are 0,10, 197 di are 0,05 e 198 di are 0,24;
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritta il 11/07/2000, reg. gen. 4505, reg. part. 3604, con la quale i



Sigg.ri XXXXXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXXX XX-
XXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX costituivano a carico ed a fa-
vore dei mappali di ciascuna proprietà, reciproca servitù di
passaggio pedonale e carraio. Tale servitù colpiva, tra gli altri,
i mappali al foglio 88 nn. 164, 171, 139 e 177 in proprietà del
Sig. XXXXXXXXXXX XXXXX;

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritta il
11/07/2000, reg. gen. 4506, reg. part. 3605, con la quale ve-
niva costituita servitù di scarico delle acque nere a carico del
fondo del Sig. XXXXXXXXXXX XXXXX censito al Catasto Terreni al
foglio 88 con il nn. 194, 120, 140 ed a favore dei fondi in capo
ai Sigg.ri XXXXXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX XXXX e XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX. Si segnala che la nota riporta erroneamente il
Sig. XXXXXXXXXXX XXXX tra i soggetti contro, anziché il Sig. XXX-
XXXXXXXX XXXXX proprietario dei fondi serventi; la corretta inte-
stazione viene invece riportata nella sezione D della nota me-
desima.

Con Tipo mappale n. 189817 del 31/12/2000 le particelle al foglio
88 nn. 167, 170, 172, 173 e 175 vennero soppresse ed unite al
mappale n. 166 di are 0,45, il quale divenne *ente urbano* incre-
mentando la superficie a mq 414. Con costituzione del
03/11/2000, prot. 191985, la particella n. 166 venne denunciata
al Catasto Fabbricati.

- b.2) Denuncia di successione del Sig. XXXXXXXXXXX XXXX, nato a Che-
rasco il 18/08/1947, deceduto il 08/06/2000; la dichiarazione
venne registrata a Bra il 05/12/2000 al n. 2 vol. 664, trascritta il
09/01/2001, reg. gen. 124, reg. part. 94. L'eredità, compren-
dente la piena proprietà sugli immobili in Cherasco distinti al Catasto
Terreni al foglio 88 con i mappali nn. 164, 171, 177 ed al Catasto
Fabbricati al foglio 88 con la particella n. 166, oltre beni estranei



alla procedura, venne devoluta per legge in favore del coniuge, Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 40/60, della madre, Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 15/60 e dei fratelli Sigg.ri XXXXXXXX XXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXX per la quota di proprietà di 1/60 ciascuno.

b.3) Atto a rogito del Notaio MACCAGNO Giovanni in data 21/03/2003, rep. 87524, avente ad oggetto:

- compravendita trascritta il 09/04/2003, reg. gen. 2834, reg. part. 2243, con il quale i Sigg.ri XXXXXXXX XXXX, XXXXXXXX XXXX XXXXX, XXXXXXXX XXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX cedevano complessivamente ai Sigg.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXX XXXX, per la quota di 1/2 ciascuno, la piena proprietà sui beni in Cherasco censiti al Catasto Fabbricati al foglio 88 con la particella n. 166 ed al Catasto Terreni al foglio 88 con i nn. 164, 171 e 177, oltre altri beni estranei alla procedura.
- Accettazione tacita di eredità trascritta il 24/04/2019 reg. gen. 2889, reg. part. 2333, con il quale i Sigg.ri XXXXXXXX XXXX XXXX, XXXXXXXX XXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX accettavano l'eredità pervenuta dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX.

Con variazione del 11/05/2004, prot. CN0132188, veniva soppressa la particella al foglio 88 n. 166 (senza subalterni) del Catasto Fabbricati, originando la nuova n. 166 con subalterni da n. 2 a n. 5; con variazione del 02/12/2004, prot. CN0361471, tali subalterni vennero soppressi, costituendo i nuovi da n. 6 a n. 10.

b.4) Atto di compravendita a rogito del Notaio OCLEPPO Franco in data 14/11/2007, rep. 15368/4370, trascritto il 26/11/2007, reg.



gen. 10503, reg. part. 7292, con il quale i Sigg.ri XXXXXXXX XXX-XXXX e XXXXX XXXX XXX cedevano al Sig. XX XXXXXXXX XXXXX la piena proprietà sugli immobili ubicati in Cherasco, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 88 con la particella n. 166 subb. 7 e 8, nonché la quota di proprietà di 1/2 sui latitanti appezzamenti individuati al Catasto Terreni al foglio 88 con i mappali nn. 164, 171 e 177. Il trasferimento comprendeva inoltre un altro bene in Cherasco estraneo alla procedura.

In forza dei trasferimenti anzidetti, il Sig. XX XXXXXXXX XXXXX è effettivamente proprietario per l'intero dell'appartamento al piano terreno-rialzato con annesse pertinenze (sgombero al piano sottostante e giardino al piano terreno) e di autorimessa al piano seminterrato, nonché proprietario per la quota di 1/2 dei fondi costituenti parte dell'area esterna ad uso strada di accesso e cortile; questi ultimi risultano gravati da servitù di passaggio pedonale e carraio in forza delle pattuizioni riportate negli atti analizzati ai punti a) e b.1).

* * *

4) DATI CATASTALI E DESCRIZIONE BENI

[Punto 3 del mandato peritale]

4.1) DATI CATASTALI

Dall'analisi dei dati riportati nel pignoramento, la proprietà oggetto di esecuzione, ubicata in **Comune di Cherasco**, è individuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cuneo, come segue:

- Catasto Fabbricati, **foglio 88**:

- **n. 166 sub. 7**, Via La Morra n. 47, piano S1, categoria C/6, classe 1°, consistenza m² 43, superficie catastale totale m² 48, rendita € 186,54, costituente l'autorimessa;
- **n. 166 sub. 8**, Via La Morra n. 47, piano S1-T, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale m² 136, rendita € 313,75, identificativo dell'appartamento al piano terreno-rialzato,



del locale di sgombero al piano sottostante e del giardino di uso esclusivo.

Intestatario per l'intero degli immobili anzidetti è il Sig. XX XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Corredano la proprietà le seguenti porzioni al medesimo **foglio 88**, individuate come beni non censibili comuni con l'unità immobiliare in capo a terzi posta al piano primo della medesima porzione di edificio:

- **n. 166 sub. 1**, Via La Morra n. 47, piano T, area esterna;
- **n. 166 sub. 10**, Via La Morra n. 47, piano S1, centrale termica con adiacente disimpegno.

Il sedime su cui la porzione di fabbricato sorge è individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 88** con la particella **n. 166** "ente urbano" di are 4,14 [v. Allegato 2.2].

- Catasto Terreni:

Fg.	mapp.	are	qualità	cl.	R.D.	R.A.
88	164	3,43	prato	1	1,95	1,68
88	171	1,67	prato	1	0,95	0,82
88	177	0,39	prato	1	0,22	0,19

intestati a:

- XXXXXXXX XXXXXXXX, nato in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXXX-XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXX;
- XXXXXXXX XXXX, nata in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXXX-XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX;
- XX XXXXXXXO XXXXXXXX, nato a XXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXX-XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2.

Le visure in aggiornamento svolte dallo scrivente il 30/10/2019 [v. Allegato 1.1] hanno confermato gli identificativi anzidetti.

Reperate le schede catastali e poste a confronto con quanto rilevato nel corso del sopralluogo, emergevano alcune difformità riguardanti la dispo-



sizione delle tramezzature interne dell'appartamento (fg. 88 n. 166 sub. 8). Per regolarizzare la situazione catastale lo scrivente ha predisposto una pratica di aggiornamento DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, registrata dal Servizio Catastale di Cuneo in data 28/01/2020 al prot. CN0010246 *[v. Allegato 1.2]*.

L'unità abitativa, la cui identificazione è rimasta inalterata, è di conseguenza ora censita in **Comune di Cherasco**, Catasto Fabbricati, al **folio 88** con la particella **n. 166 sub. 8**, Via La Morra n. 47, piano S1-T, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale m² 135, escluse aree scoperte m² 120, rendita € 383,47 *[v. Allegato 1.3]*.

* *

4.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

4.2.1) GENERALITA'

Il compendio sottoposto ad esecuzione costituisce parte di un complesso edilizio a carattere abitativo plurifamiliare sito in zona territoriale periferica del Comune di Cherasco, in Via La Morra n. 47 *[v. Allegato 2.1]*. L'edificio, inserito nel territorio agricolo, è raggiungibile attraverso la Via La Morra, dalla quale, percorsi 4,3 km dal centro cittadino, si stacca una diramazione secondaria che mantiene lo stesso nome; su di essa, dopo ulteriori 0,7 km, si innesta la strada privata che adduce al complesso. Questo, a carattere isolato, è sorto alla fine degli anni 1970 in sostituzione di una preesistente cascina; dapprima impostato secondo la destinazione agricola con annessa abitazione unifamiliare, il nuovo corpo di fabbrica ha in seguito assunto la connotazione residenziale composta da quattro porzioni divise da cielo a terra, rispettivamente assegnate in dipendenza della divisione di cui si è detto ai punti a) e b.1) del paragrafo inerente la titolarità.

Si compone di piano seminterrato, piano terreno-rialzato e piano primo, collegati da due vani scala che disimpegnano a coppie le quattro porzioni, realizzate secondo uno schema architettonico unitario *[v. Foto nn. 2-*



3-4-5-6-7]. Dal punto di vista costruttivo è stato ottenuto con sistema tradizionale composto da struttura portante in cemento armato, orizzontamenti di tipo misto, tamponamenti e tramezzi in laterizio e tetto a padiglione con manto in tegole. Le facciate sono rifinite a semplice intonaco tinteggiato, completate alla base da zoccolo in mosaico di pietra.

Le unità immobiliari oggetto della procedura ricadono nella porzione costituente l'estremo ovest dell'edificio, oggi suddivisa in due appartamenti sovrapposti rispettivamente collocati ai piani terreno-rialzato e primo, oltre locali di servizio nel seminterrato.

L'area scoperta che circonda il fabbricato è anch'essa suddivisa secondo uno schema che ricalca la divisione iniziale, con zone di utilizzo esclusivo intercalate a spazi di passaggio soggetti a reciproche servitù. Nel complesso il lotto è delimitato da recinzione ed è accessibile per mezzo del cancello comune posto all'estremo orientale della stradina privata che si innesta su Via La Morra [v. Foto n. 1]. La planimetria generale costituente l'Allegato 2.3 evidenzia la posizione delle porzioni eseguite in rapporto al complesso, distinguendo le unità immobiliari pignorate per l'intero dalle porzioni di area cadute nella procedura pro-quota.

* *

4.2.2) APPARTAMENTO, AUTORIMESSA E PERTINENZE

L'appartamento (n. 166 sub. 8) occupa il piano terreno-rialzato della porzione di edificio all'estremo ovest della manica. E' accessibile per mezzo del vano scala posto a cavallo della dividente tra le particelle nn. 166 e 174. Tale vano scala, preceduto da atrio di pari larghezza collegato al cortile frontistante lo stabile [v. foto n. 7], disimpegna anche le proprietà di terzi costituite dall'alloggio al livello superiore e dalle unità nella contigua porzione n. 174, oltre i rispettivi locali accessori al piano seminterrato. L'ingresso ed il vano scala sono pavimentati in granito, con pareti semplicemente tinteggiate [v. foto nn. 9-10].

L'unità in esame è composta da ampio soggiorno suddiviso in due parti



[v. foto nn. 12-14-15-16], cucina [v. foto n. 13], disimpegno [v. foto nn. 19-20], due camere [v. foto nn. 17-18-23-24], bagno [v. foto nn. 21-22] e ripostiglio [v. foto n. 27], oltre terrazzo coperto sul fronte sud [v. foto nn. 28-29] e balcone sul retro [v. foto nn. 25-26]. Oggetto di parziale rinnovo in epoca relativamente recente, è rifinita con pavimentazioni in monocottura, grés o simile, pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti in legno con vetrocamera protetti da gelosie, portoncino d'ingresso blindato e porte interne tamburate a pannello pieno. L'unico servizio igienico, di ampie dimensioni, presenta le pareti rivestite in piastrelle di ceramica ed è attrezzato con attacco lavabo, water, bidet, doccia, vasca ed attacco lavatrice.

La dotazione tecnologica comprende impianto elettrico sottotraccia, impianto igienico-sanitario, allaccio idrico, impianto citofonico ed allaccio gas per la cucina alimentato da bombolone a servizio dell'intero complesso. Il riscaldamento è di tipo autonomo, ottenuto con radiatori in ghisa collegati a stufa a pellet installata nel soggiorno, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di caldaietta a gas.

Il giardino di uso esclusivo si colloca sul fronte sud dell'appartamento, estendendo lo spazio del terrazzo coperto al quale si collega per mezzo di una breve scaletta e consiste in una piccola area pianeggiante interamente recintata [v. foto n. 30].

Gli spazi accessori al piano seminterrato sono raggiungibili sia attraverso il vano scala comune, sia direttamente dall'esterno mediante aperture che li collegano al cortile lungo la testata ovest della manica [v. foto nn. 2-3]. Consistono in due spazi rispettivamente destinati ad autorimessa (sub. 7, v. foto n. 32) e sgombero (parte del sub. 8, v. foto n. 31), rifiniti con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate, controsoffitto modulare a pannelli quadrati e serramenti in ferro; essi risultano inoltre accessoriati con il solo impianto elettrico.

Il corredo costituito dai beni non censibili di cui al n. 166 subb. 1 e 10,



comuni con la proprietà di terzi individuata dai subb. 6 e 9, identifica rispettivamente una porzione di cortile immediatamente a ridosso delle pareti ovest e nord del fabbricato [v. Allegato 2.3 - tratteggio giallo], nonché un locale destinato a centrale termica preceduto da piccolo disimpegno posti al piano seminterrato [v. Allegato 1.1 - elaborato planimetrico].

Dati metrici, superficie lorda:

• appartamento (locali)	m ²	113,00
• terrazzo coperto	m ²	23,00
• balcone	m ²	12,00
• giardino esclusivo	m ²	66,00
• sgombero	m ²	27,00
• autorimessa	m ²	49,00

* *

4.2.3) AREE ESTERNE

Le particelle cadute nella procedura in ragione della metà, contrassegnate sulla mappa del Catasto Terreni con i nn. 164, 171 e 177 del foglio 88, sviluppano una superficie nominale di m² 549,00 in unico corpo. Caratterizzate da fondo asfaltato od in battuto di cemento, esse identificano parte dell'area scoperta del complesso, individuando la viabilità circostante il corpo di fabbrica all'estremo ovest della manica, nonché parte della strada privata esterna che collega il cancello alla Via La Morra [v. Allegato 2.3 - tratteggio verde]. Sono gravate da servitù di passaggio in favore dei beni che insistono nelle parti restanti dell'insediamento.

* * *

5) REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO

[Punto 4 del mandato peritale]

Come dichiarato nel corso delle operazioni dalla compagna dell'esecutato Sig.ra XXXXXX XXXXXX, la quale ha accolto l'ufficio consentendo l'accesso ai beni, il Sig. XX XXXXXXXX XXXXXXXX è di stato civile libero.



6) CONFORMITÀ DEL BENE CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

[Punto 5 del mandato peritale]

I dati catastali riportati nella visura eseguita dallo scrivente alla data del 30/10/2019 *[v. Allegato 1.1]* corrispondono a quelli contenuti nei certificati allegati dalla parte procedente, nell'atto di acquisto del bene da parte dell'esecutato, nonché a quelli riportati sul pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì. A seguito della variazione catastale del 28/01/2020 per diversa distribuzione degli spazi interni, è stata modificata la consistenza dell'unità abitativa, rimanendo invariato l'identificativo *[v. Allegato 1.2 e 1.3]*.

* * *

7) AGGIORNAMENTO CATASTALE

[Punto 6 del mandato peritale]

In data 27/01/2020 lo scrivente ha presentato presso il Catasto Fabbricati una nuova planimetria catastale, aggiornando allo stato attuale la rappresentazione dell'unità abitativa al piano terreno-rialzato. Tutte le porzioni immobiliari sono di conseguenza correttamente rappresentate nelle loro condizioni attuali.

* * *

8) AMBITO NEL P.R.G.C. VIGENTE

[Punto 7 del mandato peritale]

Secondo il P.R.G.C. vigente nel Comune di Cherasco la porzione edilizia nella quale insistono le unità immobiliari in esame, così come l'area circostante costituita da parte del mappale n. 166, dalla particella n. 177 e dalle testate nord dei mappali nn. 164 e 171 ricadono in "aree residenziali esistenti", disciplinate dall'art. 6.3 delle N.T.A. Queste comprendono aree residenziali esistenti od in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare e non necessitano di radicale trasformazione statico-igienica. In tali zone sono consentite destinazioni re-



sidenziali, nonché quelle sussidiarie in misura non superiore al 35% della S.U.L. complessiva dell'edificio, quali servizi sanitari e socio-assistenziali, attrezzature a carattere religioso connesse a luoghi di culto, sedi associative, strutture ricettive, locali di divertimento (escluse discoteche), artigianato di servizio non nocivo, commercio al dettaglio, teatri e cinematografi, uffici, studi professionali, autorimesse e modesti impianti sportivi privati annessi ad edifici residenziali. Gli interventi edilizi quali manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia, ampliamenti e nuovi impianti sono attuabili con permesso di costruire diretto.

L'area restante costituita dalla porzione sud dei mappali nn. 166, 164 e 171, adibita a strada e cortile, ricade invece in "aree produttive agricole", regolate dall'art. 8.1 delle N.T.A.

L'intero compendio è inoltre inserito in area in *classe II* di rischio geologico, comprendente zone di moderata pericolosità sulle quali sono consentiti interventi urbanistici ed edilizi ad esse compatibili, come riportato dall'art. 11.1 delle N.T.A.

Il tutto come meglio specificato sull'estratto di P.R.G.C. costituente l'Allegato 5 e sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cherasco in data 02/01/2020 riprodotto a formare l'Allegato 6.

* * *

9) CONFORMITÀ EDILIZIA

[Punto 8 del mandato peritale]

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cherasco risultano i seguenti atti autorizzativi inerenti la porzione di edificio nella quale ricadono le unità pignorate, riprodotti a formare l'Allegato 7.

- Concessione di costruzione del 30/05/1977 (Pratica Edilizia n. 1549/1977) per "ristrutturazione di fabbricato rurale", rilasciata alla Sig. -ra XXXXXXXX XXXXXXXX ved. XXXXXXXX a seguito di richiesta del 29/03/1977; la dichiarazione di inizio lavori riporta la data del



27/07/1977 [v. Allegato 7.1]. L'intervento riguardava la realizzazione dell'odierno corpo di fabbrica a manica rettangolare, sostituendo ed ampliando un preesistente vecchio edificio. I piani seminterrato e terreno venivano destinati ad uso agricolo, così come la metà est del piano primo, mentre nella restante metà era prevista un'ampia unità abitativa. Il progetto prevedeva le due scale interne ad un quarto ed a tre quarti della lunghezza, secondo la conformazione poi effettivamente realizzata; nella parte ovest, cui oggi fanno capo le unità pignorate, ricadevano uno spazio ad indirizzo enologico al piano seminterrato ed un garage al piano terreno, mentre il piano primo ospitava circa metà della prevista abitazione.

- Concessione gratuita per opere edilizie n. 205/1986 del 25/02/1987 per "sistemazione interna ed esterna del fabbricato esistente", rilasciata al Sig. XXXXXXXXXX XXXXX (anche indicato XXXXXXXXXX) a seguito di domanda presentata il 15/12/1986 [v. Allegato 7.2]. I disegni progettuali indicano una serie di modifiche distributive ed un fabbricato composto da spazi autorimessa ed accessori al piano seminterrato, locali magazzino e sgombero al piano terreno ed il mantenimento della destinazione abitativa al piano primo. Il progetto prevedeva inoltre la realizzazione di un terrazzo porticato al piano terreno, ricavato mantenendo invariata l'impronta.
- Condono Edilizio - Concessione a sanatoria per opere edilizie n. 243 del 10/09/1990, rilasciata al Sig. XXXXXXXXXX XXXX per "ampliamento piano primo di fabbricato uso civile abitazione"; dalla documentazione emerge che i relativi lavori vennero realizzati nel 1980 [v. Allegato 7.3]. Il condono ha sanato la realizzazione di un locale cucina al piano primo, ricavato dal parziale tamponamento del terrazzo sud.
- Denuncia di inizio attività n. 318/02, prot. 14468 del 13/11/2002, presentata dal Sig. XXXXXXXXXX XXXXX per "installazione di deposito di G.P.L. in un serbatoio fisso interrato del tipo a protezione catodica della capa-



cità geometrica di mc. 5,000” [v. Allegato 7.4].

- Permesso di costruire n. 199/03 del 04/11/2003 per “ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d’uso di fabbricato preesistente”, rilasciata ai Sigg.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXX XXX a seguito di domanda presentata il 15/07/2003; l’inizio dei lavori è riferibile alla data di protocollo della relativa comunicazione, depositata il 01/09/2004 [v. Allegato 7.5]. Le opere riguardavano il cambio di destinazione d’uso del piano terreno-rialzato da magazzino ad abitazione, nonché modifiche distributive interne ai piani seminterrato e primo.

Preso visione delle tavole di progetto depositate presso gli uffici comunali ed eseguito il confronto con l’attuale stato di fatto, occorre evidenziare come l’appartamento e gli annessi locali accessori non possano ritenersi pienamente conformi. Benché la realizzazione del corpo di fabbrica sia avvenuta a seguito di un regolare iter amministrativo, si rilevano infatti alcune differenze rispetto alla soluzione distributiva in ultimo dichiarata con il P.C. n. 199/03 ed in particolare:

- gli attuali spazi autorimessa e sgombero derivano da una diversa disposizione delle tramezzature interne del piano seminterrato rispetto alla previsione progettuale;
- al soprastante piano terreno-rialzato si rilevano modifiche alle partizioni interne; il soggiorno è stato infatti diviso in due ambienti ed è stato ricavato un piccolo ripostiglio nella zona a ridosso della camera ovest;
- alcune aperture di facciata presentano differenze rispetto al disegno, con riferimento al loro posizionamento, alla tipologia (porta/finestra) od al numero.

Si segnala inoltre come nel corso degli accertamenti non è emersa nessuna certificazione all’agibilità.

Posto che le modifiche sono avvenute nel rispetto degli ingombri volumetrici, della sagoma e delle destinazioni, non ponendosi in contrasto con il P.R.G.C., esse potranno giungere a regolarizzazione attraverso una pra-



tica amministrativa in sanatoria, versando le corrispondenti oblazioni. Dovrà inoltre essere presentata una pratica volta all'ottenimento dell'agibilità secondo le condizioni effettive dell'immobile.

* * *

10) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ E SUD-DIVISIONE IN LOTTI

[Punto 9 del mandato peritale]

A giudizio dello scrivente, considerato che il pignoramento colpisce un'abitazione unifamiliare (appartamento) con annesse pertinenze ed autorimessa, oltre quota su parte dell'area circostante l'edificio entro cui le unità insistono, la proprietà è alienabile in unica soluzione.

* * *

11) PIGNORAMENTO PRO-QUOTA

[Punto 10 del mandato peritale]

Il pignoramento colpisce l'intera proprietà sull'unità abitativa e sull'autorimessa, nonché la quota di proprietà di 1/2 sugli appezzamenti che costituiscono parte dell'area esterna ad uso strada e cortile. Anche per questi ultimi beni non si rende necessario procedere con il frazionamento, data la loro destinazione accessoria a servizio del complesso edilizio ed il loro uso comune tra i residenti, non costituendo di fatto un elemento attivo per la procedura.

* * *

12) STATO OCCUPAZIONALE

[Punto 11 del mandato peritale]

Secondo quanto è stato possibile accertare direttamente durante il sopralluogo, la proprietà è utilizzata come abitazione principale dal Sig. XX XXXXXXXX XXXXXXXX e dalla sua compagna Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nonché dal loro figlio Sig. XX XXXXXX XXXXXXXX e dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, figlia della Sig.ra XXXXXX. Risultando occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia ai fini estimativi il compendio viene considerato



libero.

* * *

13) EVENTUALE ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

[Punto 12 del mandato peritale]

Posto che l'esecutato non risulta coniugato, il sottoscritto soprassedie ad ulteriori accertamenti riguardanti l'assegnazione della casa coniugale.

* * *

14) VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI E DEMANIALI

[Punto 13 del mandato peritale]

Gli immobili non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri od oneri di natura condominiale e demaniale.

* * *

15) SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

[Punto 14 del mandato peritale]

Secondo le informazioni assunte, non esistono spese di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie deliberate e procedimenti giudiziari. Il complesso edilizio, nato secondo le modalità frazionate da cielo a terra più sopra illustrate, non è costituito in condominio.

Le uniche spese fisse comuni riguardano l'energia elettrica per l'illuminazione delle aree esterne, la movimentazione del cancello e l'alimentazione del citofono, ripartite in parti uguali tra gli utilizzatori.

* * *

16) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

[Punto 15 del mandato peritale]

16.1) CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA

La proprietà è ubicata in zona agricola periferica del territorio comunale di Cherasco, relativamente distante dai servizi urbani quali negozi,



scuole, sanità ed uffici. L'insediamento nel quale ricade è a carattere isolato, inserito nella rada edificazione sparsa che caratterizza i dintorni; beneficia per contro di una posizione tranquilla, per giunta arretrata rispetto alla viabilità pubblica di tipo secondario.

L'appartamento è stato parzialmente ammodernato, presentandosi in buone condizioni, corredato da area scoperta esclusiva e da terrazzo coperto. I locali al piano seminterrato sono comodamente accessibili sia dall'interno – per mezzo della scala comune – sia dall'esterno attraverso le aperture ricavate nella testata del fabbricato; benché più datati sotto il profilo delle finiture, presentano dimensioni e caratteristiche pienamente idonee ad assolvere la funzione di servizio cui sono destinati.

Ai fini estimativi, il prezzo adottato terrà conto in particolare:

- del fatto che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari, richiedendo una corrispondente riduzione dei prezzi unitari allo scopo di aumentare l'appetibilità;
- dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata;
- della collocazione degli immobili in rapporto al tessuto urbano;
- della buona estensione dell'unità abitativa, corredata da due camere, tale da consentire l'utilizzo da parte di nuclei famigliari di medie dimensioni, nonché della completa dotazione di accessori;
- delle caratteristiche del compendio individuate nel corso del sopralluogo, come sopra descritte, relative ad estensione, conformazione, elementi costruttivi, materiali impiegati, accessibilità, dotazione tecnologica, condizioni d'uso e manutenzione, ecc.; con riferimento alla sfera impiantistica si terrà conto del fatto che la caldaia a pellet ed il mobile arredobagno contenente il lavabo del servizio igienico costituiscono dotazione amovibile;
- dello stato occupazionale analizzato al corrispondente paragrafo;
- della necessità di regolarizzare il costruito sotto l'aspetto edilizio, con il conseguente ottenimento dell'agibilità, secondo quanto nel dettaglio



descritto al paragrafo 9), con i relativi esborsi e le spese tecniche imputabili alla corrispondente pratica;

- del fatto che i mappali pignorati per la quota di 1/2 (C.T., fg. 88 n. 164, 171 e 177) costituiscono parte della dotazione di aree scoperte del complesso, soggette a servitù di passaggio; l'incidenza economica di tali aree verrà pertanto ricompresa nel valore delle unità immobiliari, al pari delle porzioni indivisibili costituite dai beni comuni non censibili.

* *

16.2) SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il valore viene stabilito considerando il più probabile valore di mercato adottando il metodo sintetico-comparativo, confrontando i prezzi delle proprietà vendute con caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, analizzando lo stato di fatto e le considerazioni espresse ai paragrafi precedenti.

La stima delle unità avviene sulla base della superficie lorda in metri quadrati. Il calcolo delle consistenze avviene seguendo la metodologia indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, impostata sui criteri di cui al D.M. 138/98; pur essendo la valutazione formulata a partire dai dati metrici, questi sono da intendere come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi il prezzo come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attualmente si trova.

Sulla base della documentazione raccolta e dei rilievi eseguiti, alle unità sono associabili i seguenti dati metrici ai fini estimativi:

- appartamento e pertinenze (n. 166 sub. 8)

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
1S	sgombero	accessori indiretti	27,00	0,25	6,75
T	giardino	superficie scoperta	66,00	0,10	6,60
R	locali abitativi	locali principali	113,00	1,00	113,00
	terrazzo coperto	balconi/terrazzi	23,00	0,40	9,20
	balcone	balconi/terrazzi	12,00	0,30	3,60
totale m ²					139,15

arrotondabile in m ²	139,00
---------------------------------	---------------

- autorimessa (n. 166 sub. 7)

<i>pia- no</i>	<i>porzione</i>	<i>tipologia</i>	<i>sup. fisica (m²)</i>	<i>coeff. di ragguaglio</i>	<i>sup. raggua- gliata (m²)</i>
1S	autorimessa	locali principali	49,00	1,00	49,00
totale m ²					49,00

Tenuto conto delle quotazioni medie praticate in zona per beni immobili simili, in funzione delle caratteristiche generali, finiture, ubicazione, esposizione, stato conservativo e particolarità specifiche, per l'abitazione può essere assunto quale prezzo di riferimento di comune commercio il valore unitario di 900,00 €/m², ridotto a 500 €/m² per l'autorimessa.

Allo scopo di tener conto dei particolari aspetti associabili alla fattispecie, più sopra elencati, con particolare riguardo alla vendita in ambito di procedimento esecutivo ed alla necessità di adeguamenti in materia edilizia nei termini analizzati al corrispondente paragrafo, occorre apportare un deprezzamento volto ad aumentare l'appetibilità, deprezzamento che appare congruo applicare in ragione del 30% (trenta per cento).

16.3) VALORE DI STIMA

In forza delle considerazioni sopra esposte, si valutano:

- valore commerciale
 - abitazione ed accessori (n. 166 sub. 8)

m ² 139,00 x 900,00 €/m ² =	€ 125.100,00
---	--------------
 - autorimessa (n. 166 sub. 7)

m ² 49,00 x 500,00 €/m ² =	€ 24.500,00
--	-------------
- sommano

€ 125.100,00 + € 24.500,00 =	€ 149.600,00
------------------------------	--------------
- deprezzamento 30%

€ 149.600,00 x - 0,30 =	€ -44.880,00
-------------------------	--------------
- valore netto quota a procedura esecutiva

€ 149.600,00 - 44.880,00 =	€ 104.720,00
----------------------------	--------------
- arrotondabile in

	€ 105.000,00
--	---------------------



(dicansi euro centocinquemila/00)

comprendente l'incidenza della quota di 1/2 sulle porzioni di area individuate dai mappali censiti al Catasto Terreni al fg. 88 nn. 164, 171 e 177 .

Il valore di stima comprende ogni ragione, accessione, pertinenza onere, servitù, passaggi ed accessi, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

* * *

17) REGIME FISCALE

[Punto 16 del mandato peritale]

Il trasferimento degli immobili pignorati non comporta il pagamento dell'I.V.A., in quanto gli stessi sono in capo all'esecutato in qualità di persona fisica. Il decreto di trasferimento a seguito di aggiudicazione attraverso procedimento forzoso dovrà essere registrato presso il competente ufficio e quindi soggetto al pagamento dell'imposta di registro, variabile in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario.

* * *

18) CATEGORIA ENERGETICA E A.P.E.

[Punto 17 del mandato peritale]

Le unità immobiliari pignorate non rientrano nelle categorie indicate dalle lettere a), b), c), e), f) del punto 17 del mandato e non presentano caratteristiche ad essi assimilabili. L'unità individuata con il n. 166 sub. 7 rientra invece nella categoria di cui al punto d) comprendente le autorimesse, cantine, locali adibiti a deposito, per i quali non è necessario produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Per quanto riguarda l'unità abitativa, tale documento è richiesto. Posto che lo scrivente non è abilitato al rilascio della certificazione energetica, ha incaricato un Tecnico esterno, nella persona dell'Ing. XXXXXXX XXXX-XXX, con studio in XXXX, Corso XXXXXX XXXXX n. XX, il quale ha redatto l'Attestato, risultando l'unità abitativa ricadere in "classe B" di prestazione



energetica. Il documento viene prodotto in calce alla presente a formare l'Allegato 8.

* * *

19) ADEMPIMENTI PROCEDURALI

Sulla base di quanto indicato dal mandato, lo scrivente ha inviato bozza della presente relazione peritale attraverso posta elettronica certificata al Legale della parte procedente, Avv. XXXXXX XXXXX ed all'esecutato Sig. XX XXXXXXXX XXXXX attraverso un indirizzo di posta elettronica ordinaria fornito dal medesimo. Non è stata inviata la bozza al creditore iscritto XXXXX XXX XX XXXX XXXX in quanto è stato assorbito dalla XXX-XXXXXX XXXXXXX, poi sostituita dalla XXXXXXX XXX XXX ora rappresentata dalla XXXXXXX XXXX (già XXXXXXX XXXXX). Nulla è pervenuto in merito da parte dei Legali e dell'esecutato.

* * *

20) QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DI VENDITA

Lotto Unico: In **Comune di Cherasco**, compendio immobiliare costituente parte di un complesso edilizio a carattere abitativo plurifamiliare sito in **Via La Morra n. 47**, composto da:

- intera proprietà su appartamento, autorimessa, locale di sgombero e porzione di giardino di uso esclusivo;
- quota di proprietà di 1/2 su parte dell'area circostante l'edificio, soggetta a servitù di passaggio.

Gli immobili sono distinti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cuneo, come segue.

- Catasto Fabbricati, per l'intera proprietà, **foglio 88** con le particelle:

- **n. 166 sub. 7**, Via La Morra n. 47, piano S1, categoria C/6, classe 1°, consistenza m² 43, superficie catastale totale m² 48, rendita € 186,54, costituente l'autorimessa;
- **n. 166 sub. 8**, Via La Morra n. 47, piano S1-T, categoria A/2, classe



2°, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale m² 135, escluse aree scoperte m² 120, rendita € 383,47, identificativo dell'appartamento al piano terreno-rialzato, del locale di sgombero al piano sottostante e del giardino di uso esclusivo.

Corredano la proprietà le seguenti porzioni al medesimo **foglio 88**, individuate come beni non censibili comuni con l'unità immobiliare in capo a terzi posta al piano primo della medesima porzione di edificio:

- **n. 166 sub. 1**, Via La Morra n. 47, piano T, area esterna;
- **n. 166 sub. 10**, Via La Morra n. 47, piano S1, centrale termica con adiacente disimpegno.

Il sedime su cui la porzione di fabbricato sorge è individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 88** con la particella **n. 166** "ente urbano" di are 4,14.

- Catasto Terreni, per la quota di proprietà di 1/2:

<i>Fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>are</i>	<i>qualità</i>	<i>cl.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
88	164	3,43	prato	1	1,95	1,68
88	171	1,67	prato	1	0,95	0,82
88	177	0,39	prato	1	0,22	0,19

Le unità immobiliari oggetto della procedura ricadono nella porzione costituente l'estremo ovest dell'edificio; l'area scoperta è suddivisa in zone di utilizzo esclusivo intercalate a spazi di passaggio soggetti a reciproche servitù, con accesso per mezzo del cancello comune posto all'estremo orientale della stradina privata che si innesta su Via La Morra.

Le unità oggetto di vendita comprendono:

- appartamento al piano terreno-rialzato articolato in ampio soggiorno suddiviso in due parti, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio, terrazzo coperto e balcone;
 - giardino recintato di uso esclusivo;
 - autorimessa e sgombero al piano seminterrato;
- oltre le particelle vendute per la sola quota di 1/2 contrassegnate a C.T. con i nn. 164, 171 e 177 del fg. 88, costituenti parte dell'area circostante



l'edificio, soggetta a servitù di passaggio.

Per la presenza di difformità tra lo stato di fatto e la situazione di cui alle pratiche edilizie rinvenute presso il Comune di Cherasco, le unità dovranno essere regolarizzate sotto il profilo urbanistico-edilizio a cura e spese dell'aggiudicatario; risulta inoltre assente la certificazione all'agibilità, anch'essa da ottenere a cura e spese dell'aggiudicatario.

Alle coerenze, da nord in senso orario:

- per l'unità abitativa fg. 88 n. 166 sub. 8: vuoto su cortile n. 166 sub. 1 (BCNC), vano scala comune, cortile pro-quota mappale n. 171, giardino in capo a terzi n. 166 sub. 9 e cortile n. 166 sub. 1 (BCNC);
- per lo sgombero annesso all'unità abitativa fg. 88 n. 166 sub. 8: autorimessa n. 166 sub. 7; unità immobiliare in capo a terzi n. 166 sub. 9, terrapieno sottostante giardino (sub. 8) e cortile n. 166 sub. 1 (BCNC);
- per l'area esterna, in unico corpo, fg. 88 nn. 164, 171 e 177: mappali in capo a terzi nn. 168, 179, 189, 237, 174, 182, 218, 139, 160, 158, 157, 163, 157, 165, 196, 156 e 195.

Valore del Lotto **€** **105.000,00**
(dicansi euro centocinquemila/00)

Il lotto ed il valore di stima comprendono ogni ragione, accessione, pertinenza onere e servitù, passaggi, accessi e proprietà comuni, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

* * *

21) CONCLUSIONI

- a) In ordine al mandato peritale assegnatogli, l'Esperto Estimatore ha provveduto a redigere la presente relazione, rispondendo a ciascun punto del quesito, così come indicato dall'Ill.mo Sig. Giudice, nei termini che seguono:
- ha svolto l'accesso agli immobili, in Cherasco, alla presenza della compagna dell'esecutato, eseguendo i rilievi metrici e fotografici;



- ha analizzato la documentazione in atti, verificandone la completezza, reperendo ed elencando formalità pregiudizievoli e provenienze;
- ha elencato i dati catastali sul pignoramento e quelli attuali, descrivendo dettagliatamente gli immobili oggetto di esecuzione;
- sulla base delle informazioni fornite l'esecutato risulta celibe, dovendo pertanto soprassedere alla verifica del regime patrimoniale dello stesso;
- dal confronto dei dati catastali riportati sulle visure aggiornate con quelli contenuti nell'atto di pignoramento non sono emerse incongruenze circa l'identificazione degli immobili; per quanto riguarda l'appartamento è stato necessario eseguire l'aggiornamento catastale relativamente alla distribuzione degli spazi interni;
- ha reperito la normativa urbanistica ed i provvedimenti autorizzativi inerenti la realizzazione degli edifici, dai quali sono risultate difformità urbanistico-edilizie suscettibili di sanatoria;
- in funzione delle sue caratteristiche il compendio è trasferibile in unico lotto;
- dal sopralluogo è emerso che la proprietà è utilizzata come abitazione principale dal Sig. XX XXXXXXXX XXXXX e dalla sua compagna Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX, nonché dal loro figlio minore Sig. XX XXXXXXX XXXXXXX e dalla Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX, figlia maggiorenne della Sig.ra XXXXXXX;
- posto che l'esecutato non risulta coniugato non vi è da considerare un'eventuale assegnazione della casa coniugale;
- sugli immobili non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, diritti condominiali e demaniali;
- non esistono spese di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie deliberate e procedimenti giudiziari. Il complesso edilizio non è costituito in condominio e le uniche spese fisse comuni riguardano l'energia elettrica per l'illuminazione degli spazi esterni, la



- movimentazione del cancello e l'alimentazione del citofono, ripartite in parti uguali tra gli utilizzatori;
- sulla base delle caratteristiche dei beni, dei dati metrici e delle considerazioni ai fini della stima, alla proprietà immobiliare è associabile un valore a procedura esecutiva di € 105.000,00;
 - il trasferimento degli immobili comporta il versamento dell'imposta di registro e non prevede il pagamento dell'I.V.A.;
 - verificata l'appartenenza alle varie categorie di edifici, è stato necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica che si allega, per la predisposizione del quale è stato dato incarico ad un Tecnico abilitato in materia.
- b) Il sottoscritto ha trasmesso l'elaborato peritale ed i rispettivi allegati attraverso posta elettronica certificata al Legale del creditore precedente, nonché all'indirizzo di posta elettronica ordinaria dell'esecutato; allega quindi alla presente le rispettive ricevute di trasmissione. Nei termini previsti non sono pervenute osservazioni in merito alla stessa.
- c) Il presente elaborato viene depositato presso il Tribunale di Asti attraverso il Processo Civile Telematico.
- d) E' stata composta la documentazione fotografica, allegata unitamente alle planimetrie di rilievo, alle visure catastali e del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì, all'estratto del P.R.G.C. riportante la normativa vigente, nonché copia degli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Cherasco, oltre copia del C.D.U. per quanto riguarda gli appezzamenti che costituiscono parte dell'area esterna.
- e) Viene infine prodotta la descrizione dei beni unitamente ai corrispondenti dati catastali, per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, oltre la relazione peritale epurata dei dati sensibili in conformità alla legge sulla privacy.

*** * ***

* * *



Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

Con il deposito della presente il sottoscritto resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per ogni chiarimento che Egli riterrà utile richiederli.

Narzole, lì 18/02/2020

L'Esperto Estimatore
Geom. GREGORIO Michele

