

Esecuzione Forzata

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **00026/2022 R.G.**

Giudice Dr. Rodolfo MAGRÌ

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Roberto GRASSERO
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 1215
iscritto all'Albo del Tribunale di Saluzzo al N. 128 CATEGORIA 2
C.F. GRSRRT78D07H727Y- P.Iva 03031180049
con studio in Saluzzo (Cuneo) CORSO MAZZINI N. 34
telefono: 0175277984
cellulare: 3273804690
fax: 0175232014
e. mail: st.aprilegrassero@gmail.com*





Giudice: Dr. Rodolfo MAGRÌ
Perito: Arch. Roberto GRASSERO



**Beni in Bagnolo Piemonte (CN), Località Montoso Via Pinerolo n. 15
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di 500/1000 di unità immobiliare sita in Bagnolo Piemonte (CN), Località Montoso Via Pinerolo n. 15.

Gli immobili oggetto di perizia si trovano fuori dal concentrico del comune di appartenenza, in Località Montoso, situato in zona montuosa, nelle vicinanze delle cave ed in prossimità di alcune piccole località sciistiche. Una volta raggiunta Montoso, procedendo sulla SP246, si accede agli immobili imboccando dapprima Via Cave, ed infine Via Pinerolo, strada posta in posizione perpendicolare rispetto alla precedente via. Proseguendo si accede al condominio denominato "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" nel quale è posta l'unità immobiliare oggetto di stima".

I beni oggetto della presente risultano composti da n. 1 unità immobiliare adibita all'uso abitativo disposta su 2 piani (piano terra e piano interrato) con giardino esclusivo, n. 1 posto auto e n. 1 autorimessa posta in edificio adiacente.

Il fabbricato in cui risulta situata l'unità immobiliare risulta edificato nel 1989 e si trova in buone condizioni di conservazione. Risulta costituito da n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato.

L'unità abitativa oggetto di perizia è situata al piano terreno ed al piano interrato della porzione settentrionale del complesso e consiste al piano terra in un locale soggiorno-cucina, un ingresso, un bagno e una camera da letto, al piano interrato, al quale si può accedere internamente con una scala in legno, da un locale tavernetta ed un ripostiglio. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda reale complessiva di circa mq 87,70.

Sul fronte nord ed ovest dell'unità immobiliare si trova un giardino ad uso esclusivo (superficie mq. 98,07)

Su lato est dell'unità immobiliare si trova il posto auto. (superficie mq 9,30).

Sul fabbricato prospiciente al prospetto est dell'unità immobiliare oggetto di stima, è collocata l'autorimessa (mq 17,00)

CLASSE ENERGETICA: D (Indice prestazione energetica reale = 207,9 kWh/m² anno)

Presso il Catasto Fabbricati risulta:

- **Foglio 7, Particella 390, Subalterno 7**, Categoria A/3, Consistenza 4 vani, Classe U, Rendita Euro 138,41: intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **Foglio 7, Particella 391, Subalterno 23**, Categoria C6, Superficie Catastale: 16 mq, Classe 1, Rendita Euro 15,70: intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **Foglio 7, Particella 390, Subalterno 18**, Categoria C7, Superficie Catastale: 9 mq, Classe 1, Rendita Euro 1,39: intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tutto quanto sopra forma corpo coerente con proprietà di terzi e parti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'edificio si trova fuori dal concentrico del comune di appartenenza, in Località Montoso, zona montuosa nelle vicinanze delle cave e di alcune piccole località sciistiche. Si accede al condominio, ove è posto l'immobile oggetto di stima, imboccando Via Pinerolo, strada posta perpendicolarmente a Via Cave. La zona risulta immersa nel verde e piuttosto tranquilla, vicina ai servizi.

Giudice: Dr. Rodolfo MAGRÌ
Perito: Arch. Roberto GRASSERO

3 di 10



La zona risulta provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

L'area circostante è principalmente a carattere residenziale o alberghiero/ricettivo. I principali centri limitrofi sono rappresentati da Saluzzo e da Pinerolo; intorno alla zona in cui è sito il fabbricato si trovano ancora i centri di Barge, Cavour, Villafranca Piemonte, Cardé, Moretta ed Envie.

Collegamenti pubblici:

Per collegamenti vari o servizi è necessario spostarsi nei centri urbani limitrofi principalmente con mezzi propri.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione (Contro) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Registro Particolare 437 Registro Generale 3664 a firma di Pubblico Ufficiale Repertorio 4059 del 28/05/2018.
- Trascrizione a favore del 20/08/2021 - Registro Particolare 5495 Registro Generale 6867 a firma di Pubblico Ufficiale TORINO I ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 366556/88888 del 12/08/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

4.2.2. Pignoramenti:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. - sede Bagnolo Piemonte (CN), contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 04/02/2022, repertorio n. 218, trascritto a Cuneo (CN) il 04/03/2022 ai nn. REGISTRO GENERALE N. 1620 - REGISTRO PARTICOLARE N. 1226.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Giudice: Dr. Rodolfo MAGRÌ
Perito: Arch. Roberto GRASSERO





4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dal confronto tra la situazione reale riscontrata e la documentazione tecnica, allegata ai procedimenti edilizi autorizzativi rilasciati dagli enti competenti, per quanto riguarda l'unità immobiliare si riscontra una difformità nella rappresentazione della scala interna al piano interrato.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Bagnolo, con un costo presumibilmente di 2.500,00 Euro.

4.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la situazione reale riscontrata e la documentazione tecnica depositata presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo, relativa alle schede attualmente disponibili presso il N.C.E.U. dei beni in oggetto, si riscontra una difformità nella rappresentazione della scala interna al piano interrato.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica DOC.FA. presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo, la quale, compresi i diritti catastali, con un costo presumibilmente di 1.500,00 Euro



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 955,62

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (lavori centrale termica): € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

L'importo indicato in merito alle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile rappresenta l'importo presunto relativo alla quota di spese condominiali corrisponde alla quota relativa alla gestione anno 2021.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria dal 25/09/1992 ad oggi in forza di Atto di compravendita, a firma del Notaio ALBERTO OCCELLI di Pinerolo (TO), registrato a Pinerolo (TO) in data 15/10/1992, al n. 2068 Erie E1, Repertorio 25627, Registro Particolare 5128 Registro Generale 6409 e di Successione del defunto coniuge XXXXXXXX del 05/08/2021 registrata al volume 88888, numero 366556, anno 2021 al sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate.

6.2 Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario dal 1989 (anno di costruzione) al 25/09/1992.





7. PRATICHE EDILIZIE:

Da una ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo Piemonte risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- **Certificato di Abitabilità;**
Rilasciato dal Comune di Bagnolo Piemonte in data 01/02/2000.
- **Concessione Edilizia n. 5036 del 19/06/1989;**
Presentata dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX, per completamento lavori relativi ai fabbricati "A"/"C" del complesso Residenziale "I Pascoli 4" in Loc. Montoso - Via Pinerolo;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5470 del 29/01/1990;**
Presentata dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX, per opere difformi alla concessione edilizia n. 5036/89;
- **Concessione in Sanatoria n. 838 del 08/10/1996;**
Presentata dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX, per l'esecuzione di opere difformi alla concessione sul terreno censito in Catasto: Comune di Bagnolo Piemonte Foglio 7, mapp. 391, Via Pinerolo-Montoso;
- **Concessione Edilizia n. 94/0084 del 13/04/1984;**
Presentata dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX, per costruzione di solettone sul terreno censito in Catasto: Comune di Bagnolo Piemonte Foglio 7, mapp. 391, Via Pinerolo-Montoso;



Giudice: Dr. Rodolfo MAGRÌ
Perito: Arch. Roberto GRASSERO



Descrizione **proprietà immobiliare** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 500/1000 di unità immobiliare sita in Bagnolo Piemonte (CN), Località Montoso Via Pinerolo n. 15.

Gli immobili oggetto di perizia si trovano fuori dal concentrico del comune di appartenenza, in Località Montoso, situato in zona montuosa, nelle vicinanze delle cave ed in prossimità di alcune piccole località sciistiche. Una volta raggiunta Montoso, procedendo sulla SP246, si accede agli immobili imboccando dapprima Via Cave, ed infine Via Pinerolo, strada posta in posizione perpendicolare rispetto alla precedente via. Proseguendo si accede al condominio denominato "XXXXXXXXXXXXXXXX" nel quale è posta l'unità immobiliare oggetto di stima".

I beni oggetto della presente risultano composti da n. 1 unità immobiliare adibita all'uso abitativo disposta su 2 piani (piano terra e piano interrato) con giardino esclusivo, n. 1 posto auto e n. 1 autorimessa posta in edificio adiacente.

Il fabbricato in cui risulta situata l'unità immobiliare risulta edificato nel 1989 e si trova in buone condizioni di conservazione. Risulta costituito da n. 2 piani fuori terra ed un piano interrato.

L'unità abitativa oggetto di perizia è situata al piano terreno ed al piano interrato della porzione settentrionale del complesso e consiste al piano terra in un locale soggiorno-cucina, un ingresso, un bagno e una camera da letto, al piano interrato, al quale si può accedere internamente con una scala in legno, da un locale tavernetta ed un ripostiglio. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda reale complessiva di circa mq 87,70. Sul fronte nord ed ovest dell'unità immobiliare si trova un giardino ad uso esclusivo (superficie mq. 98,07) Su lato est dell'unità immobiliare si trova il posto auto. (superficie mq 9,30). Sul fabbricato prospiciente al prospetto est dell'unità immobiliare oggetto di stima, è collocata l'autorimessa (mq 17,00)

Presso il Catasto Fabbricati risulta:

- **Foglio 7, Particella 390, Subalterno 7**, Categoria A/3, Consistenza 4 vani, Classe U, Rendita Euro 138,41: intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **Foglio 7, Particella 391, Subalterno 23**, Categoria C6, Superficie Catastale: 16 mq, Classe 1, Rendita Euro 15,70: intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **Foglio 7, Particella 390, Subalterno 18**, Categoria C7, Superficie Catastale: 9 mq, Classe 1, Rendita Euro 1,39: intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DESTINAZIONE URBANISTICA:

All'interno del Piano Regolatore vigente (Rif. Revisione generale n. 1), approvata con D.G.R. n. 9-4901 del 28/12/2001, gli immobili oggetto di perizia risultano ricompresi in zone denominate "Aree a capacità insediativa esaurita", soggette all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nell'ambito dell'area CIE6, con specifico riferimento all'insediamento commerciale esistente in via Verdi, come contrassegnato sulla cartografia di PRG, si ammette l'ampliamento per una volumetria massima di mc 407, esclusivamente destinati all'adeguamento igienico funzionale dell'attività commerciale insediata.



E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti sempreché:

- il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume abitabile dell'edificio soggetto a demolizione o, nel caso di edificio esistente uni-bifamiliare, non sia superiore al 30% del volume abitabile preesistente; nelle aree a densità fondiaria inferiore a 0,8 mc x mq è ammesso comunque il raggiungimento della predetta densità;
- nella ricostruzione si attuino le previsioni di arretramento e di destinazione d'uso stabilite dal P.R.G.;
- l'altezza dell'edificio non sia superiore a m 7,50 ed il rapporto di copertura non sia superiore al 40%;
- gli interventi da eseguire sul patrimonio edilizio esistente di vecchio impianto, come gli originari nuclei frazionari, rurali ed alpini, dovranno essere il più possibile orientati al recupero delle preesistenze ed alla salvaguardia degli eventuali elementi decorativi e architettonici di pregio (quali archi, volte, affreschi, ecc.) o che comunque assumono valore documentario nella tradizione costruttiva locale.

Calcolo della superficie commerciale (o superficie lorda equivalente):

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra Locali destinati ad abitazione	Sup. reale lorda	mq 43,85	1,00	mq 43,85
Piano interrato Tavernetta	Sup. reale lorda	mq 43,85	0,60	mq 26,31
Piano terra Giardino esclusivo	Sup. reale	mq 98,07	0,15	mq 14,71
Garage	Sup. reale lorda	mq 17,00	0,50	mq 8,50
Posto auto	Sup. reale	mq 9,30	0,20	mq 1,86
				mq 95,23
				arr. mq 95,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: elementi verticali e soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: esterna a rampa in legno, condizioni: buone, interna in legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: singola o doppia anta a battente, materiale: legno, vetri doppi, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia: 220V, condizioni: sufficienti.

Fognatura:

tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.

Termico:

tipologia: radiatori collegati con caldaia a gas non funzionante

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della valutazione in oggetto è quello di determinare il Valore di Mercato dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Si definisce Valore di Mercato il più probabile prezzo di trasferimento di un bene da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente essendo entrambe a piena conoscenza delle sue caratteristiche, del suo possibile uso e delle condizioni sul libero mercato.

Il Valore di Mercato è stato determinato considerando le proprietà offerte sul libero mercato per un ragionevole periodo di tempo durante il quale trovare un compratore.

Per la determinazione del Valore di Mercato, considerando la proprietà libera e disponibile, è stato adottato il "Metodo Sintetico-Comparativo" il quale si basa sul confronto tra i beni oggetto della presente esecuzione e altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Per poter applicare tale metodo è stato necessario raccogliere informazioni riguardanti la proprietà da stimare, nonché la ricerca di dati di mercato come i prezzi di vendita, di acquisto correnti riferiti alle proprietà utilizzate nella comparazione.

Nello specifico, data la tipologia della vendita, dato l'attuale andamento del mercato immobiliare strettamente legato al corrente periodo storico e data la destinazione del fabbricato, si ritiene opportuno intervenire sui prezzi e sui valori desunti dalle ricerche con dei coefficienti di merito relativi alle condizioni principali nei quali vengono riassunte le condizioni intrinseche, estrinseche, di mercato e di stato manutentivo complessivo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Saluzzo (CN) - Sede staccata del N.C.E.U. di Cuneo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo (CN)

Comune di Bagnolo Piemonte (CN) - Ufficio Tecnico

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato (per uso abitazione e pertinenze)

Stima sintetica a vista del corpo intero:

Nella determinazione del valore a corpo dell'unità immobiliare si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie del bene, che in questo caso sono andate a decrementarne il valore di mercato.

- Valore corpo:	€ 55.100,00
- Valore complessivo intero:	€ 55.100,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/2):	€ 27.550,00

Il calcolo della Superficie equivalente (c.d. Superficie Commerciale) è stato redatto ai sensi della Norma UNI 10750:2005 e del D.P.R. n. 138/98 (Allegato C).

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Unità abitativa	mq 95,00	€ 55'100,00	€ 27.550,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.132,50

Stima delle probabili sanzioni e delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 2.500,00

Stima delle probabili sanzioni e delle spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 1.500,00

Deprezzamento per sostituzione generatore di calore non funzionante (caldaia a gas) e regolarizzazione vano esterno c.t.:

€ 5.000,00

Decremento monetario: arrotondamento:

- € 17,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 14.400,00

9. GIUDIZIO TECNICO SUGLI IMMOBILI PERIZIATI

Il valore stimato è da considerarsi equo, considerata la posizione del fabbricato, lo stato di manutenzione dello stesso. Si tiene a precisare che il valore posseduto dai beni nella zona è parecchio influenzato dalla difficoltà e dalla lunghezza dei tempi utili nel reperire acquirenti, anche in relazione alle non buone condizioni del sistema economico presenti allo stato attuale, le quali contribuiscono ancora a far scendere ulteriormente il valore.

Importo soggetto a Registro.



Saluzzo, li 05 settembre 2022



Il Perito
Arch. Roberto GRASSERO



Giudice: Dr. Rodolfo MAGRÌ
Perito: Arch. Roberto GRASSERO

