

TRIBUNALE DI CUNEO

████████████████████
N.R.G 1744/2024

████████████████████
contro

Giudice ELEFANTE Dott.ssa PAOLA

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: SUPERTINO Geom. Franco
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 2118
iscritto all'Albo del Tribunale di SALUZZO al N.66
C.F. SPR FNC 66T04 I470B- P.Iva 02687670048*

*con studio in Verzuolo Via Don Orione 16/C
telefono: 0175 86455
cellulare: 335 5763144*

e.mail: f.supertino@isiline.it

Perito: SUPERTINO Geom. Franco



Il sottoscritto Supertino Geom. Franco nato a Savigliano (CN) il 04/12/1966, professionista con studio in Verzuolo (CN) Via Don Orione 16/C, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2118, è stato nominato CTU dal Giudice estensore Dr.ssa Paola Elefante della causa n. R.G. 1744/2024 .

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Esaminati gli atti e la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, lo scrivente procedeva al sopralluogo visionando gli immobili ed eseguendo tutti gli accertamenti del caso.

Durante i vari sopralluoghi, il tecnico ha potuto effettuare attenta ed accurata ispezione dei luoghi, rilievi e misure del caso, fotografie, ecc.

Nel frattempo il tecnico scrivente ha effettuato tutti gli accertamenti del caso presso:

- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio, in modalità telematica, per l'acquisizione delle visure, delle mappe catastali e delle planimetrie delle unità immobiliari;
- presso il Comune di Venasca(CN), la verifica della conformità urbanistica;
- la Conservatoria registri immobiliari ed ipoteche di Saluzzo, per la verifica delle formalità e dei titoli di acquisto nel ventennio.

Dopo gli accertamenti di cui sopra, esperite le idonee ed opportune indagini di mercato nella zona interessata e fatte le debite considerazioni, il sottoscritto si pregia di esporre quanto segue.

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni sono stati individuati ed è stata controllata l'esatta ubicazione con le mappe catastali.

Gli immobili sono siti nei comuni di Venasca (CN) e più precisamente comprendono :

- porzione di fabbricato di civile abitazione con terreno di pertinenza sito nel comune di Venasca (CN) Borgata Rolfa (**quota di 2/18**);

1-IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Con ricerche svolte in modalità telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio, il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalle visure catastali, l'immobile risulta censito come segue:

Comune di Venasca - Catasto dei Fabbricati

| N° | Fg. | Part. | Sub. | categoria | Cl. | Consistenza | Rendita €. |
|----|-----|-------|------|-----------|-----|-------------|------------|
| 1 | 21 | 340 | | A/4 | 2 | 3,5 vani | 65,07 |

Intestazione degli immobili

| | | | | | | | |
|---|--------|--------|--------|----|--------|--------|-------------|
| 1 | ██████ | nata a | ██████ | il | ██████ | ██████ | Prop. 13/18 |
| 1 | ██████ | nato a | ██████ | il | ██████ | ██████ | Prop. 1/18 |
| 1 | ██████ | nato a | ██████ | il | ██████ | ██████ | Prop. 1/18 |
| 1 | ██████ | nato a | ██████ | il | ██████ | ██████ | Prop. 1/18 |
| 1 | ██████ | nata a | ██████ | il | ██████ | ██████ | Prop. 1/18 |
| 1 | ██████ | nato a | ██████ | il | ██████ | ██████ | Prop. 1/18 |

CATASTO TERRENI

Come rilevabile dalle visure catastali, gli immobili risultano censiti come segue:

Comune di Venasca - Catasto terreni

| N° | Fg. | Part. | Sub. | Qualità | Cl. | Mq. | RD. € | RA. € |
|----|-----|-------|------|---------------|-----|-----|-------|-------|
| 1 | 21 | 147 | | Prato irriguo | 4 | 482 | 1,12 | 1,49 |
| 2 | 21 | 340 | | Ente urbano | | 80 | - | - |



Intestazione degli immobili

| | | | |
|---|--------------------------------|----------------------|-------------|
| 1 | ██████ nata a ██████ il ██████ | ████████████████████ | Prop. 13/18 |
| 1 | ██████ nato a ██████ il ██████ | ████████████████████ | Prop. 1/18 |
| 1 | ██████ nato a ██████ il ██████ | ████████████████████ | Prop. 1/18 |
| 1 | ██████ nato a ██████ il ██████ | ████████████████████ | Prop. 1/18 |
| 1 | ██████ nata a ██████ il ██████ | ████████████████████ | Prop. 1/18 |
| 1 | ██████ nato a ██████ il ██████ | ████████████████████ | Prop. 1/18 |

2 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI
UBICAZIONE

Quota di proprietà pari a 2/18 di ██████ (1/18) e ██████ (1/18) di porzione di fabbricato con terreno di pertinenza, il tutto sito in comune di Venasca (CN) alla Borgata Rolfa , in zona periferica.

3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di quota pari a 2/18 di proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione con terreno di pertinenza posto alla Borgata Rolfa (5/6 km dal comune di Venasca , quota altimetrica pari a mt. 1.034 mt circa s.l.m.) così composto:

- al piano seminterrato da locale cantina – tavernetta;
- al piano terreno da cucina, con piccolo bagno e ampia camera accessibile dall'esterno con scala in ferro.

Il fabbricato si trova in discrete condizioni vista anche l'epoca di costruzione e presenta struttura portante in pietra, manto di copertura in cemento e sovrastante copertura in lose, serramenti in legno, vetri singoli, pavimenti in ceramica nella camera ed in battuto di cls nella cucina e nel bagno, pareti interne intonacate e tinteggiate. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico e il riscaldamento avviene mediante stufe a legna; il tutto pari ad una superficie commerciale pari a mq. 100 circa.

Il terreno di pertinenza misura una superficie catastale pari a mq. 482; trattasi di appezzamento di terreno posto a sud del fabbricato oggetto del presente lotto, formante un unico corpo. In base al PRGC vigente, ricade in zona "E- Aree agricole produttive" con le prescrizioni di cui all'art. 23 delle NTA del PRGC vigente.



L'immobile è altresì compreso all'interno:

- della "Classe III" con le prescrizioni di cui all'art. 35 delle NTA ;
- zona sismica 3;

Inoltre l'area urbana (Fig. 21 n. 340) in parte ricade in zona "R2 – Nuclei frazionali di interesse storico-ambientale" con le prescrizioni di cui all'art. 15 delle NTA del PRGC vigente ed in parte in "Classe II" con le prescrizioni di cui all'art. 35 delle NTA del PRGC vigente (vedasi CDU allegato).

4 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA

L'epoca di costruzione del fabbricato risale in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti abilitativi:

- Autorizzazione n. 6/83 relativa a manutenzione straordinaria su fabbricato;
- Autorizzazione n. 68/84 del 12/01/1985 relativa a lavori di sostituzione di un balcone esterno ed apertura di nuove vedute ;
- Richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria del 06/10/1994 Prot. 5149 per la posa di struttura metallica in ferro a delimitazione della proprietà (pratica ad oggi mai rilasciata).

Alla luce di quanto sopra gli immobili risultano conformi sotto il profilo edilizio/urbanistico; il perito precisa che la sbarra divisoria posta ad Est della proprietà stessa, per la quale si era richiesta un'autorizzazione edilizia in sanatoria, non risulterebbe ancora conforme in quanto l'iter della procedura non era stato concluso (mancavano integrazioni mai presentate). Si ritiene comunque che tale irregolarità non influisca sulla valutazione dell'immobile stesso.

5 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE

Si è provveduto al reperimento delle planimetrie catastali (vedasi allegati) e sotto tale aspetto gli immobili risultano correttamente censiti.



6 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto risulta attualmente libero .

7 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici riguardanti gli immobili.

7.1 – VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DIFFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIE:

L'immobile risulta conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico, non vi sono per cui difformità da sanare.

AGGIORNAMENTI ATTI CATASTALI

Non vi sono aggiornamenti catastali da eseguire in quanto l'immobile risulta conforme sotto il profilo catastale.

8 – ELENCO DELLE FORMALITÀ ESECUTATI

Dall'esame dei certificati ipotecari e degli atti di provenienza, nonché da visura effettuata presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, i beni in oggetto risultano colpiti dalle seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] a firma del [REDACTED] in data [REDACTED] rep. N. [REDACTED]
Importo capitale : Euro [REDACTED]
Totale: Euro [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] a firma del [REDACTED] in data [REDACTED] rep. N. [REDACTED]
Importo capitale : Euro [REDACTED]
Totale: Euro [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] a firma del [REDACTED] in data [REDACTED] rep. N. [REDACTED]
Importo capitale : Euro [REDACTED]
Totale: Euro [REDACTED]
- Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] a firma di U.N.E.P. [REDACTED] in data [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Domanda di divisione giudiziale a firma di [REDACTED] in data [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] relativa agli immobili oggetto della presente perizia .

- Domanda di divisione endoprocedurale ex art. 600 C.P.C. a firma di [REDACTED] in data [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] relativa agli immobili oggetto della presente perizia .

8.1 – ELENCO DELLE FORMALITÀ COMPROPRIETARI

Dall'esame dei certificati ipotecari, nonché da visura effettuata presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Saluzzo, le quote in comproprietà dei beni in oggetto NON risultano colpite da ulteriori formalità.

9 – SPESE DI GESTIONE

Gli immobili in oggetto non risultano avere particolari spese fisse di gestione o manutenzione (esempio spese condominiali ordinarie, straordinarie, scadute, ecc...).

10 – PROVENIENZE

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati ed ai comproprietari in forza di:

- Successione in morte del Sig. [REDACTED] del 09/07/2003 registrata a Saluzzo in data 08/01/2004 al n. 89 volume 716.
- Successione testamentaria in morte della sig.ra [REDACTED] del 22/10/2017 registrata a Saluzzo in data 02/11/2018 al n. 1044 volume 9990.

11 – CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Per una corretta valutazione il tecnico ritiene di determinare il "più probabile valore di mercato", ipotizzando che gli immobili siano privi di "vincoli" e pertanto si adotta il metodo "*per confronto diretto e comparativo*", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato e cioè corrispondente ad un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. Esso consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto; il procedimento impiegato -

nell'applicazione del metodo estimativo - è il metodo "sintetico". Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario viene considerata la posizione dei beni, le caratteristiche costruttive, l'isolamento, gli impianti, il grado di vetustà e lo stato generale di conservazione.

INDAGINE DI MERCATO

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona. Dopo aver consultato anche l'osservatorio "quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio, e applicate le opportune correzioni, ritiene equo adottare i seguenti valori unitari:

- Porzione di fabbricato €/mq. 300,00
- terreno di pertinenza €/mq. 1,50

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali vengono desunte dal rilievo effettuato sul posto unitamente alle planimetrie catastali.

VALUTAZIONE SECONDO IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

| Immobile | Superficie ragguagliata | Prezzo unitario | PREZZO TOTALE | VALORE QUOTA 2/18 |
|---------------|----------------------------|-----------------|------------------|----------------------|
| fabbricato | mq . 100 | €/mq . 300,00 | € 30.000,00 | €. 3.333,33 |
| Terreno | mq . 482 | €/mq . 1,50 | € 723,00 | €. 80,33 |
| VALORE TOTALE | | | € 30.723,00 | €. 3.413,66 |

Alla luce delle considerazioni su esposte il perito precisa che non è possibile la separazione in natura della quota di spettanza agli esecutati. Si ottiene oltresì un potenziale valore di mercato per l'intero pari a € 30.723,00 e per la quota di 2/18 pari ad € 3.413,66.

Tali importi verranno ridotti del 15%, determinando così il valore finale di mercato degli immobili in oggetto in € 26.114,55 in cifra di arrotondamento € 26.000,00 per l'intero ed € 2.901,61 in cifra di arrotondamento pari ad € 2.900,00 (diconsi euro duemilanovecento/00) per la quota di 2/18.



12 - CONCLUSIONI

Alla luce di quanto su esposto , il perito dichiara quanto segue :

- l'intestazione è variata a seguito di Successione testamentaria in morte della sig.ra ██████████ del 22/10/2017 registrata a Saluzzo in data 02/11/2018 al n. 1044 volume 9990, ma le quote colpite dal pignoramento in capo al sig. ██████████ e ██████████ risultano le medesime oggetto della precedente perizia , ovvero pari ad 1/18 ciascuno;
- gli immobili risultano regolari sotto il profilo edilizio e catastale in quanto non sono state eseguite alcune modifiche ;
- l'immobile risulta libero ;
- che è stata reperita dichiarazione di Successione in morte di ██████████ ;
- che non vi sono formalità pregiudizievoli a carico dei comproprietari ;
- la congruità dell'importo di vendita rispetto a quanto già precedentemente dichiarato.

Verzuolo , 10/03/2025

ALLEGATI:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Visure ipotecarie;
- 3 - Visure catastali e planimetrie ;
- 4 - Provenienza ;

IL PERITO
(SUPERTINO geom. Franco)

