

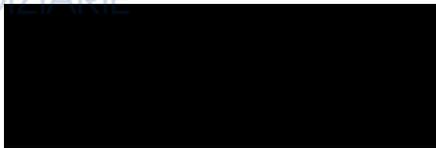
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Isoardi Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2023 del R.G.E.

promossa da



contro



Firmato Da: ISOARDI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2f2d79



Incarico..... 2

Premessa..... 4

Descrizione 4

Lotto n. Unico.....

Riepilogo bando d'asta.....

Schema riassuntivo..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Formalita da cancellare **Errore. Il segnalibro non è definito.**



All'udienza del 11/10/2023, il sottoscritto Arch. Isoardi Paola, con studio in Piazza Cavour 6 - 12037 - Saluzzo (CN), email isoardi.paola@gmail.com, PEC paola.isoardi@archiworldpec.it, Tel. 335 81 50 187, Fax 0175 42 048, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Racconigi (CN) - via Beato Murialdo 4

Fabbricato indipendente, libero su tre lati (meta anni '90) a tre piani ft con cortile privato, ad uso abitativo, unica abitazione al piano primo e secondo compost da soggiorno, n.2 camere, n.2 bagni, ripostiglio, disimpegno, scala interna e il piano terreno ad uso accessorio, (autorimessa, cantina central termica ed ingresso abitazione)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

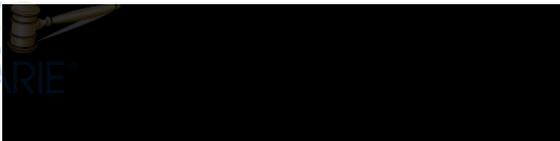
- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Racconigi (CN) - via Beato Murialdo 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]
- Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato confina su tre lati su via pubblica e quarto lato, a sud, con il fg.27 mapp.213

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	5,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2,40 m	T
Abitazione	110,00 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	2,70 m	T-1-2
Cantina	8,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2,70 m	T
Centrale termica	8,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2,70 m	T
Cortile	200,00 mq	205,00 mq	0,18	36,90 mq	0,00 m	T
Terrazza	73,00 mq	75,00 mq	0,30	22,50 mq	0,00 m	1
Autorimessa	32,00 mq	35,00 mq	0,60	21,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				210,20 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				210,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/1995 al 05/08/1996	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 245, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 495,97
Dal 05/08/1996 al 19/01/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 245, Sub. 10 Categoria F1 Superficie catastale 16 mq Piano T
Dal 05/08/1996 al 19/01/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 245, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 619,75 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	245	10		F1		16	16 mq	0 €	T	
	27	245	11		A2	3	7,5		619,75 €	T-1-2	

PRECISAZIONI

Il terrazzo al piano primo risulta gravante su u.i. di altra proprietà al piano terreno.
Manca un efficace isolamento termico del fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

Fabbricato realizzato nella metà degli anni '90, ad uso abitativo a tre piani ft. in buone condizioni, con struttura in ca intonacato esternamente piano terreno ad uso garage cantina ed ingresso. Piano primo e secondo uso abitativo con scala interna di collegamento.

Gli impianti tecnici sono di circa 30 anni fa, funzionanti

I serramenti in legno e relativi oscuranti sono in condizioni sufficienti alcuni scarse



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: ca
 Esposizione: Est-Ovet
 Altezza interna utile: 2,70
 Str. verticali: Telaio in ca
 Solai: latero cemento armato
 Copertura: a due falde in ca
 Manto di copertura: manto in tegole laterizie
 Pareti esterne ed interne: Mattoni intonacati internamente ed esternamente
 Pavimentazione interna: piastrelle
 Terrazzo al piano primo, gravante su altra ui
 Infissi esterni ed interni: Serramenti in legno con vetri doppi e persiane (condizioni sufficienti)
 Scale: struttura in ca e rivestimento in pietra
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni
 Terreno esclusivo: cortile su tre lati
 Posto auto: autorimessa al piano terreno
 Cantina e centrale termica al piano terreno

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1995	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BORRO FIORELLA	14/07/1995	22084	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CUNEO	05/08/1995	5378	4207
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

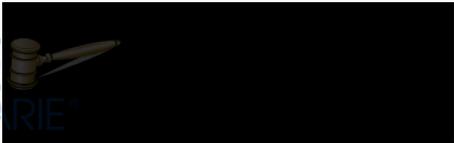
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 06/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

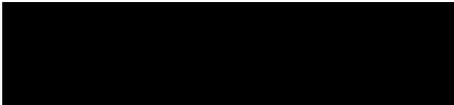
Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CUNEO il 18/03/2020
Reg. gen. 1826 - Reg. part. 201
Quota: 1/2
Importo: € 387.342,68



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO il 12/09/2023
Reg. gen. 6132 - Reg. part. 4942
Quota: 1/2



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 200 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 2.

NORMATIVA URBANISTICA

Variante Generale al P.R.G.C. - Destinazioni urbanistiche: BR3 - BR.3 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO IN AMBITO URBANO

Variante Generale al P.R.G.C. - Classi: CLASSE IIA - Zona di Classe IIA

Variante Generale al P.R.G.C. - Vincoli: perimetro art.12 - Perimetro dei nuclei e/o centri abitati delimitati ai sensi dell'art.12 L.R.56/77; Tessuto Residenziale - Ambiti di insediamenti commerciali ed in particolare in Perimetrazione del tessuto residenziale

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile è agibile ma il certificate di agibilità deve ancora essere rilasciato.

Iter Urbanistico-Edilizio del Fabbricato:

- C.E. 91/0351 del 12/11/1991- Costruzione di recinzione e bassi fabbricati
- C.E. 91/0395 del 13/12/1991- Costruzione di recinzione e bassi fabbricati
- C.E. 93/0244V del 28.10.1993- Variante alla conc.ediln.91/0395 del 16.04.92 per costruzione di fabbricato uso civile abitazione
- C.E. 94/0008V del 03.03.1994- Variante alla conc.ediln.91/0395 del 16.04.92 per costruzione recinzione
- C.E. 95/0238V del 25/09/1995 - Variante alla C.E. n.91/0395 del 16.04.92, alla C.E. n.93/0244V del 28.10.93, alla C.E. n.94/0008V del 27.04.943 per costruzione di fabbricato uso civile abitazione
- PDC in Sanatoria n.96/0038 - Regularizzazione recinzione in difformità
- Richiesta di Agibilità n.95/0305 del 31.10.1995 - Sospesa in attesa di documenti dopo sopralluogo del 16.01.1996-

Il fabbricato necessita ancora del rilascio dell'agibilità, previa alcune verifiche, che potranno adottarsi con presentazione di tecnico abilitato di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) con eventuale sanzione da pagare.

Il fabbricato è conforme all'ultimo progetto presentato in variante CE 95/0238V a meno della verifica di una altezza in mansarda e di un tramezzo interno al piano secondo che puo rientrare questo nelle tolleranze esecutive.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il fabbricato necessita ancora del rilascio dell'agibilità, previa alcune verifiche, che potranno adottarsi con presentazione di tecnico abilitato di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) con eventuale sanzione da pagare.

Il fabbricato è conforme all'ultimo progetto presentato in variante CE 95/0238V a meno della verifica di una altezza in mansarda.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Racconigi (CN) - via Beato Murialdo 4

Fabbricato indipendente (anni '90) a tre piani ft con cortile privato, ad uso abitativo, composto da soggiorno, n.2 camere, n.2 bagni, ripostiglio, disimpegno, scala interna e il piano terreno ad uso accessorio, (autorimessa, cantina central termica ed ingresso abitazione); scala interna che collega tutti i livelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 245, Sub. 10, Categoria F1 - Fg. 27, Part. 245, Sub. 11, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 105.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Racconigi (CN) - via Beato Murialdo 4	210,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 210.200,00	50,00%	€ 105.100,00
Valore di stima:					€ 105.100,00

Valore di stima: € 105.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - da regolarizzare la agibilità	3000,00	€
Stato di possesso - occupato dal debitore e in quota 1/2 in vendita	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 70.570,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Isoardi Paola



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ allegato A: Documentazione fotografica e ortofoto
- ✓ allegato B: Estratti di mappa, schede catastali, e visure
- ✓ allegato C: Pratiche Edilizie
- ✓ allegato D: APE – Attestati di prestazione energetiche
- Schema allegato riassuntivo A

