



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 114/2024

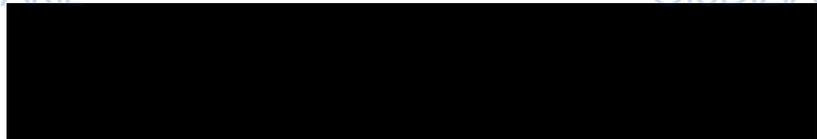
G.E. Dr. Rodolfo Magri' sostituito con Dott.ssa Bonaudi Roberta in data 30/12/2024



PERIZIA ESTIMATIVA



CREDITORE PROCEDENTE :



ESECUTATA :



Geom. BOAZZO ANDREA



Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Cuneo

Via Corsini n° 4 – 12077 MONESIGLIO (CN)

Tel. 0174/92226 - Cell. 338 8867306





TRIBUNALE DI CUNEO



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 114/2024

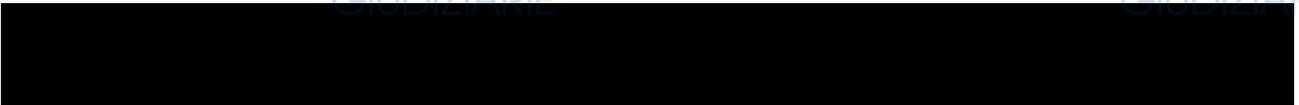
G.E. Dr. Rodolfo Magri' sostituito con Dott.ssa Bonaudi Roberta in data 30/12/2024



CREDITORE PROCEDENTE:



ESECUTATA:

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geom. Boazzo Andrea, libero professionista con Studio Tecnico in Monesiglio (CN) via Corsini n° 4 veniva nominato, dall' ill.mo Sig. Giudice Dr. Rodolfo Magri', Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione di cui sopra, nell'udienza del 04/10/2024.

Sempre nell'udienza del 04/10/2024, il Sig. Giudice Dr. Rodolfo Magri', ha provveduto a nominare Custode ed Amministratore dei beni pignorati (in sostituzione dei debitori) l'IFIR PIEMONTE s.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino Strada Settimo n. 399/15.

Preso visione degli atti allegati al fascicolo, previa comunicazione all'esecutata (effettuata dall'IFIR PIEMONTE s.r.l.), il giorno 11 novembre 2024 alle ore 12.00 il sottoscritto si recava in Pamparato presso gli immobili oggetto di perizia per procedere ad eseguire i rilievi del caso. All'appuntamento si e' presentata [REDACTED], la quale dopo alcuni minuti e' andata via in quanto impegnata in un



altro appuntamento. Si precisa che le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del sig. Del Mastro Tecnico delegato dalla Soc. IFIR PIEMONTE s.r.l.

Il sottoscritto ha effettuato visure e ricerche presso l'Agenda delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Mondovì, l'Ufficio Tecnico del Comune di Pamparato, l'Agenda delle Entrate - Territorio di Cuneo, ponendosi in grado di redigere la seguente relazione.

E' oggetto di perizia un Fabbricato con retrostante terreno siti in Comune di Pamparato via Canali n. 17; vista la natura e la consistenza degli immobili, lo scrivente ritiene opportuno procedere a trattazione per **lotto unico**.

1) NATURA, CONSISTENZA, INDIVIDUAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE

Si e' reso necessario presentare, all'Agenda delle Entrate - Territorio di Cuneo, Il Tipo Mappale (approvato in data 19/12/2024 Prot. CN 0384002) e la Variazione Catastale (approvata in data 27/12/2024 Prot. CN 0385022) in modo da far coincidere la rappresentazione catastale (in Catasto Terreni e Fabbricati) con la situazione reale, pertanto, si e' provveduto ad indicare correttamente il fabbricato in Mappa e sulla planimetria, quindi gli immobili oggetto della Relazione ora risultano censiti in Catasto come segue:

Quota di 1/1 Comune di Pamparato via Canali n. 17;

A) CATASTO FABBRICATI

Fig. 2 Mapp. 264 sub. 7 F/4

Intestazione Catastale:

Prop. Per 1/1

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato sito in Via Canali n. 17 - Fraz. Serra, distante circa 2,5 Km. dal centro del paese e risulta così composto:

Piano Terreno: n. 7 locali;

Piano Primo: n. 8 locali;

Il fabbricato originariamente era adibito ad abitazione e deposito, successivamente (negli anni 2007 - 2010) e' stato oggetto di lavori iniziati e mai terminati, pertanto attualmente non e' utilizzabile (vedere Documentazione Fotografica Alleg. I) e non ha alcuna destinazione specifica: per tali motivi si e' provveduto a presentare la pratica di Variazione Catastale attribuendo la Categoria F/4 - Unita' in Corso

di Definizione.

Il fabbricato presenta struttura portante in muri di pietra/laterizio, solai in laterocemento e tetto avente struttura portante in legno con soprastante manto di copertura in lamiera.

I locali hanno le seguenti caratteristiche:

Pavimenti	battuto cls
Impianti	non sono stati terminati (vedere Doc. Fotografica Alleg. I)
Porte Interne	legno tamburato (sono presenti solo 3 porte al piano primo)
Serramenti esterni	legno (sono presenti solo 3 serramenti al piano primo)
Muri Interni	sono da intonacare e tinteggiare

L'unita' immobiliare non e' arredata ed e' raggiungibile dalla strada comunale attraverso il cortile in proprieta' (vedere Planimetria Catastale Alleg. E).

Non sono presenti le certificazioni di conformita' degli impianti idrico, riscaldamento ed elettrico in quanto non sono stati terminati.

B) CATASTO TERRENI

Fig. 2 Mapp. 373 PRATO 320 mq. RD € 0,33 RA € 0,50

Intestazione Catastale:

[REDACTED]

Prop. Per 1/1

DESCRIZIONE:

Trattasi di terreno, posto in aderenza e nella parte retrostante al Fabbricato sopra indicato, incolto da molti anni: al suo interno sono nate piante di nocciolo selvatico ed acacia.

2) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

A seguito di verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pamparato e' emerso che la costruzione del fabbricato oggetto della presente perizia, e' iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; che detto fabbricato e' stato ristrutturato in base a Licenze di Costruzione rilasciate dal Sindaco del Comune di Pamparato in data 06/08/1973 (Pratica Edilizia n. 57 - Vedere Alleg. H), in data 18/09/1973 (Pratica Edilizia n. 69 - Vedere Alleg. H), in data 05/06/1976 (Pratica Edilizia n. 10 - Vedere Alleg. H) ed in data 03/12/1976 (Pratica Edilizia n. 34 - Vedere Alleg. H); che [REDACTED] nell'anno 2007 ha presentato al Comune di Pamparato la richiesta di rilascio Permesso di Costruire per lavori di Ristrutturazione Fabbricato (Pratica n. 21/2007): il Comune in data 13/07/2007 ha inviato alla [REDACTED]

la lettera di richiesta pagamento oneri finalizzati al rilascio del Permesso di Costruire. Considerato che gli oneri richiesti non sono mai stati pagati, il Comune in data 09/09/2010 ha inviato alla

di Costruire per lavori di Ristrutturazione Fabbricato con aumento di cubatura (Pratica n. 34/2010): il Comune in data 15/04/2011 ha inviato alla la lettera di richiesta pagamento oneri finalizzati al rilascio del Permesso di Costruire (Vedere Alleg. H). Considerato che gli oneri richiesti non sono mai stati pagati, il Comune non ha potuto rilasciare il relativo Permesso di Costruire.

In sede di sopralluogo si e' pero' potuto constatare che, verosimilmente negli anni 2007 - 2010, il fabbricato e' stato oggetto di lavori di ristrutturazione (rifacimento parte del tetto, rifacimento della soletta al piano primo, demolizioni murature interne, demolizione del balcone, realizzazione nuove murature interne, impianti ecc.) mai terminati e completati: Pur avendo presentato le pratiche edilizie ma non essendo mai state rilasciate le dovute Autorizzazioni da parte del Comune (per i motivi sopra indicati) i lavori eseguiti risultano essere abusivi.

Bisogna, pertanto, presentare in Comune di Pamparato la Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria completa di tutti gli elaborati necessari all'istruttoria da parte del Comune, oltre alla Denuncia Strutturale Postuma relativa alle opere strutturali eseguite.

Sanzione da versare al Comune: spesa circa € 9.500,00

Costo pratiche tecniche: spesa circa € 7.000,00

3) COERENZE

Gli immobili, oggetto della presente perizia, confinano con strada Comunale Canali, e con le particelle n. 207, 205, 470, 469, 475 del Fg. 2 del Comune di Pamparato.

4) DIRITTI E/O SERVITU'

Per quanto riguarda i diritti e/o servitu' relativi agli immobili oggetto di perizia, si fa riferimento a quanto indicato nell' Atto Notaio BIRONE GERMANO del 27/10/2006 (Alleg. F).

5) POSSESSO

Allo stato attuale gli immobili in oggetto non sono occupati ne affittati, e sono stati dati in custodia alla

6) Spese

Facendo riferimento alle informazioni, fornite dall'Ufficio Tributi del Comune di Pamparato, e' emerso che non risultano pagate IMU e TASI relative agli anni dal 2017 al 2022 per un importo totale di € 2.937,00. Non sono stati quantificati gli importi relativi agli anni 2023 e 2024.

7) TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla [REDACTED], per la quota di 1/1, in a seguito di Atto Notaio BIRONE GERMANO Rep. 41509 Racc. 32236 del 27/10/2006 registrato a Mondovi' il 31/10/2006 al N. 3911 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovi' in data 31/10/2006 ai numeri 9604/7212 – 9605/7213.

8) PROPRIETA' DEI BENI

Al 19/09/2024, data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento, gli immobili pignorati risultavano ancora di proprietà, per la quota di 1/1, [REDACTED]

9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Le vicende degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento sono:

[REDACTED]

Trascrizioni a Favore

R.P. N° 7213 R.G. N° 9605 del 31/10/2006

Atto di Compravendita Notaio Birone Germano Rep. 41509/32236 del 27/10/2006

Iscrizioni Contro

R.P. N° 1492 R.G. n° 9606 del 31/10/2006

Atto Notaio Birone Germano Rep. 41510/32237 del 27/10/2006 – Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo

Trascrizioni Contro

R.P. N° 2594 R.G. n° 3153 del 29/05/2014

Atto Giudiziario Rep. 808 del 06/03/2014 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cuneo – Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED]

██████████ e contro ██████████ per la sua quota di proprietà' 1/1, gravante solo su i beni oggetto di Perizia: si potrà procedere alla cancellazione

R.P. N° 5613 R.G. n° 6740 del 19/09/2024

Atto Giudiziario Rep. 2720 del 23/07/2024 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cuneo – Verbale di Pignoramento Immobili a favore di ██████████ e contro ██████████ per la sua quota di proprietà' 1/1, gravante solo su tutti i beni oggetto di Perizia: si potrà procedere alla cancellazione

Situazione proprietari degli immobili in oggetto nel ventennio anteriore alla data di Trascrizione del Pignoramento

Dal 01/01/1989 (Impianto Meccanografico) al 27/10/2006

██████████

Prop. Per 1/1

Dal 27/10/2006 al 19/09/2024

██████████

Prop. Per 1/1

10) VALUTAZIONE

Tenendo conto di quanto esposto precedentemente, la valutazione verrà effettuata seguendo il metodo sintetico, confrontando i beni in oggetto con altri immobili aventi caratteristiche analoghe. Si stima il più probabile valore di mercato del bene in modo normale ordinario assumendo i valori riscontrati sul mercato locale e nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizi Catastali - Comune di Pamparato. Come superficie si calcola quella catastale.

Fabbricato :

Fg. 2 Mapp. 264 sub. 7 F/4

Piano Terra - Primo mq. 272,0 x € 200,00/mq. = **€ 54.400,00**

Terreno

Fg. 2 Mapp. 373 Prato 320 mq. RD 0,33 RA 0,50

mq. 320,00 x € 3,00/mq. = **€ 960,00**

Spese da sostenere:
regolarizzazione immobile

ASTE GIUDIZIARIE®
€ 16.500,00

VALORE FINALE TOTALE IMMOBILI € 38.860,00

11) ALLEGATI

alla presente relazione di perizia estimativa:

- A copia visure catastali
- B estratto mappa catastale
- C copia planimetria catastale
- D disegni unita' immobiliare
- E tipo mappale - variazione catastale
- F atto notarile
- G certificato destinazione urbanistica
- H copia concessioni edilizie
- I documentazione fotografica

come modello separato dalla presente:

prospetto riepilogativo

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto e dichiara la propria completa disponibilita' per eventuali delucidazioni relative all'elaborato peritale.

Monesiglio li 02/01/2025

IL C.T.U.

Geom. Boazzo Andrea