

ad studio

STUDIO TECNICO - DHO Geom. ANGELO
Via dei Platani n° 9 - 12080 MONTALDO DI MONDOVI' - Cuneo - Italy
Tel. +39 0174 323001 - e-mail: angelo.dho@isiline.it

TRIBUNALE DI CUNEO

Esecuzione Immobiliare N. 118/2024

promossa da:

contro:

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Roberta BONAUDI

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA
VOLTA A VALUTARE IL VALORE DELL'IMMOBILE POSTO
NEL COMUNE DI VIOLA (CN)

Con ordinanza emessa il 14-10-1924 dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. RODOLFO MAGRI ,
veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geom. Angelo DHO, iscritto al Collegio dei Geometri
di Mondovì al n° 397, con studio professionale in Montaldo di Mondovì (CN), Via dei Platani n° 9 affidandogli il
seguente mandato:

QUESITO PER IL CTU

Il giudice pone all'esperto il seguente quesito:

1. PROVVEDA l'esperto, prima di procedere ad ogni altra attività, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
2. PROVVEDA quindi, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:
 - a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 7), disp. att. c.p.c.;
 - c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
 - d. Visto l'art. 6 D.Lgs. 192/05 come modificato dal DL 145/2013, DICA se l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica; in caso negativo, provveda a redigerlo/ farlo redigere e ad allegarlo alla relazione;
3. REDIGA quindi, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, la relazione indicando, separatamente per ciascun lotto:
 - L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
 - Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;
 - Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - Domande giudiziali ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - Difformità urbanistico-edilizie;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), ai sensi dell'art. 173 bis, n. 8), disp. att. c.p.c.;



Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Per tali formalità, l'esperto preciserà se gli stessi gravano solo sui beni pignorati oppure anche su altri beni e, quindi, se in sede di decreto di trasferimento si potrà procedere alla cancellazione oppure alla sola restrizione.

- Difformità Catastali

Altre informazioni, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ai sensi dell'art. 173 bis, n. 9), disp. att. c.p.c.;
- La indicazione della provenienza con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (ivi compresa la consistenza e superficie commerciale), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi, e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

4. ALLEGHI il perito alla relazione di stima documentazione fotografica del bene, planimetria, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore con unica esclusione dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza; depositi in particolare, ove non in atti, certificato di destinazione urbanistica ed estratto di mappa del catasto, nonché copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; 5. provveda alla redazione dell'allegato riassuntivo A, per ogni singolo Lotto, contenente:

- ❖ Descrizione sintetica dell'immobile (sito in...via...piano...vani, sup. comm., ecc.) Dati catastali (ed eventuale variazioni con indicazione delle nuove denunce ecc.), senza indicazione dei dati anagrafici;
- ❖ Coerenze;
- ❖ Pertinenza (intera proprietà, quota di comproprietà, diritti reali, parziali, servitù, usufrutto);
- ❖ Eventuali comproprietari;
- ❖ Provenienza - con gli estremi dell'atto di acquisto (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione),
- ❖ Situazione urbanistica; Stato di possesso;
- ❖ Valore di stima.

6. DEPOSITI la perizia in via telematica ai sensi dell'art. 16 bis DL 179/12 convertito con legge n. 221/12, nonché una copia in forma cartacea ed una su un supporto informatico in formato word (CD / DVD), oltre ai relativi allegati, nel termine di 10 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice;

7. In caso di impossibilità di accedere all'immobile, avverta tempestivamente il giudice.



8. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. **Si ricorda che il CTU non può sospendere le operazioni peritali in mancanza di un esplicito provvedimento scritto del giudice.**

9. Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della relazione peritale, in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, indicandone con precisione le ragioni;

Il G.E. autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati ed ivi comprese le informazioni anagrafiche e di stato civile relative al debitore.



Il GE., in relazione al disposto dell'art. 11 lettera e) Codice in materia di protezione dei dati personali (D. Lgs 196/2003), AUTORIZZA l'esperto a conservare la documentazione contenente i dati sensibili fino alla completa definizione della procedura esecutiva, al fine di consentire - in pendenza della stessa - lo svolgimento di tutte le attività eventualmente connesse all'incarico conferito.







Prestato giuramento con l'accettazione dell'incarico in data 21-10-2024

Il giorno 21-11-2024 il tecnico sottoscritto effettuava un primo sommario sopralluogo nei locali dell'alloggio oggetto della presente C.T.U.

Nel sopralluogo, presso il Comune di Viola - Via Rialdo n. 8/int. 8, il sottoscritto, riscontrava che l'immobile risultava occupato la quale risulta residente in detto immobile; i locali risultano in condizioni abitative normali.

In data 25-11-2024 il sottoscritto CTU presentava la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Viola per avere copia delle pratiche edilizia e della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico;

in data 25-11-2024 il sottoscritto CTU presentava istanza all'Ufficio Tributi del Comune di Viola per avere la certificazione della situazione contabile e stato dei pagamenti relativo a TARI, TASI, ICI, IMU degli ultimi 10 anni.

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al Piano Primo, del Condominio denominato "Due Stagioni"

E risulta così composta:

Ingresso, Soggiorno con angolo cottura, Bagno, Balcone.

Il sottoscritto, Geom. Angelo DHO, effettuati i debiti sopralluoghi, gli accertamenti e i rilievi dell'intero immobile in oggetto sito nel Comune di Viola - Via Rialdo n. 8/int. 8, raccolti tutti i dati e le informazioni del caso, si è posto in grado di esporre la presente relazione di seguito riportata:

VERIFICA PRELIMINARE

A seguito della visura eseguita presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Provincia di Cuneo – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22-01-2025 ha riscontrato che esiste un'ipoteca contro

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili per un importo di €. 16030,14.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile in esame è sito nel Comune di Viola – CN - Via Rialdo n. 8/int. 8,
Abitazione condominiale disposta su due piani – il tutto censito al A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati
di Cuneo al Foglio n. 3 m.le 369, Sub. 33 Piano Primo.
e risulta così intestato:

- – Proprietaria per 1/1

LOCALIZZAZIONE ED ESTREMI CATASTALI:

Comune di Comune di Viola – CN –
Via Rialdo n. 8/int. 8
A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati di Cuneo
Foglio n. 3 m.le 369, Sub. 33, piano 1°
Localizzazione P.R.G.C.: Zona C.I.E.:
AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

DESCRIZIONE

L'oggetto della presente stima risulta essere una unità immobiliare adibita ad alloggio, posta al Primo Piano –
all'interno di un Condominio denominato "Due Stagioni" disposto su 5 piani fuori terra.

Il Condominio "Due Stagioni" venne edificato nel 1976, a seguito del rilascio della Licenza di Costruzione
n° 57/1976 e della Successiva Varante in Corso d'Opera n. 148/1979; successivamente in data 30-09-1986

Prot. 1842/135 venne presentata idonea pratica di sanatoria al fine di regolarizzare gli incrementi di
volumetria realizzata in fase di edificazione dell'edificio.

Il complesso immobiliare risulta composto da 2 corpi di fabbrica attigui; realizzato con struttura portante in
c.a., tamponatura in laterizi; tetto con struttura portante in c.a. e manto in guaina bituminosa.

L'unità Immobiliare, oggetto di perizia, contraddistinta dall'int. 8, ed è accessibile dal vano scala civico 8.

L'unità abitativa è adibita come abitazione principale dalla proprietaria; nel suo insieme l'immobile risulta in
un buon stato conservativo; i locali abbisognano di interventi di tinteggiatura e la sostituzione o
manutenzione dei serramenti esterni; la pavimentazione è in piastrelle in cotto

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo; l'edificio risulta allacciato all'acquedotto e
fognatura comunale o consortile

Da un raffronto tra la documentazione catastale e lo stato di fatto si sono riscontrate delle difformità tra la
planimetria catastale e la reale conformazione esistente all'interno dell'abitazione.

Le principali difformità riscontrate consistono in un diverso disposizione dei locali interni e una diversa
conformazione del balcone.



DOCUMENTI AUTORIZZATIVI

- Licenza di Costruzione n. 57/1976 del 22-11-1976
- Concessione Edilizia in Variante n. 148/79 in data 15-05-1979
- Abitabilità 09-08-1979
- Condono Edilizio n. 1842/135 in data 30-09-1986



COMPOSIZIONE E SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARE

PIANO PRIMO

- Ingresso	superficie netta - mq.	1.30
- Soggiorno / Angolo cottura	superficie netta - mq.	14.40
- W.C.	superficie netta - mq.	3,00
- Balcone	superficie netta - mq.	8.80
- Superficie Netta	mq.	24.20
- Superficie Balconi	mq.	8.80
- Superficie utile abitabile o agibile	mq.	18.70
- Totale Superficie Commerciale	mq.	28.00

PUNTO 2

* * *



DATI CATASTALI E CONFINI

L'immobile alla data del conferimento dell'incarico risultano censiti all' A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni di Cuneo nel Comune di Viola in Via Rialdo n. 8/int. 8 ; Piano: 1.

CATASTO FABBRICATI

Foglio 3 M.le 369, Sub. 33,

Categoria A/2, Classe 1, Vani 2

Rendita Catastale: € 103.29; Via Rialdo n. 8/int. 8 ; Piano: 1

Avendo riscontrato difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate, al fine della commercializzazione dell'immobile si rende necessaria la regolarizzazione presso all'A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati di Cuneo mediante la redazione di pratica Docfa in Variazione.

Descrizione confini:

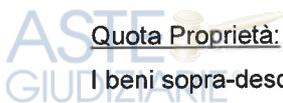
L'unità immobiliare confina con il vano scala, e il subalterno 32 e presenta due lati su vuoto cortile comune.

Quota Proprietà:

I beni sopra-descritti risultano avere la seguente proprietà:

•

* * *



7



PUNTO 3**REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA****Indicare e specificare i fabbricati licenziati e abusivi****Comune VIOLA****A.d.E. - Territorio Catasto Fabbricati e Terreni di Cuneo****Foglio 3 M.le 369, Sub. 33**

In base agli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viola che l'immobile in cui è posto l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti decreti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 57/1976 del 22-11-1976
- Concessione Edilizia in Variante n. 148/79 in data 15-05-1979
- Abitabilità 09-08-1979

Successivamente è stato presentato un Condono Edilizio per regolarizzare difformità edilizie eseguite in fase di realizzazione e precisamente:

- Condono Edilizio n. 1842/135 in data 30-09-1986

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Ai fini urbanistici, le modeste difformità riscontrate all'interno dell'unità immobiliare rispetto agli elaborati tecnici allegati ai decreti autorizzativi rilasciati dal Comune di Viola, rientrano nelle tolleranze costruttive previste alla lettera d-bis dell'Art.34-bis - Tolleranze Costruttive - del Testo Unico D.P.R. 380/2001.

Da un puntuale raffronto tra i progetti autorizzati, le planimetrie catastali depositate presso l'A.d.E. - Territorio Catasto Fabbricati Cuneo e lo stato di fatto si sono riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e la reale situazione accertata all'interno dell'abitazione.

Al fine di poter alienare l'immobile si rende necessario la redazione del Docfa per l'aggiornamento della U.I. all'A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati di Cuneo.

* * *

REGOLARITÀ CATASTALE**VARIAZIONI CATASTALI**

A seguito dei rilievi effettuati si è riscontrata una diversa conformazione dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione rispetto alla cartografia catastale, pertanto su incarico del G.E., si è provveduto ad effettuare presso A.d.E. Territorio Catasto Fabbricati di Cuneo la variazione catastale Docfa da presentare all'A.d.E. - Territorio - Catasto Fabbricati di Cuneo.

Pratica di Variazione Docfa approvato con Protocollo n. CN0012393 in data 30-01-2025 - Allegato E - a seguito della presentazione delle pratiche sopra citate la nuova rendita catastale risulta essere la seguente:

Foglio 3 Mappale 369, Sub. 33

Categoria: A/2; Classe 1; Vani: 1,5; Sup. Catastale: mq. 28;

Rendita Catastale: € 77,47; Via Rialdo n. 8/int. 8; Piano: 1





URBANISTICA

Comune di VIOLA

A.d.E. - Territorio Catasto Fabbricati di Cuneo

Foglio 3 Mappale 369

Urbanisticamente l'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare ricade nel

PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune di Viola in: Zona C.I.E.:

AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

tali aree sono normate dall'Art. 2.3.1 delle Norme di Attuazione del P.R.G.





REGOLARITÀ PAGAMENTO TRIBUTI E TASSE COMUNALI E AMMINISTRATIVE

Comune di VIOLA

Foglio 3 Mappale 369, Sub. 33

Da puntuale richiesta agli uffici tributari del Comune di Viola l'attuale proprietaria risulta regolare nel pagamento dei seguenti tributi comunali: IMU; TARI; TASI;

Da puntuale richiesta all'Amministratore del Condominio "DUE STAGIONI" alla data del 31-12-2024 risulta un mancato pagamento delle spese condominiali per un ammontare a €. 462.72.

PUNTO 4

STATO DETENTIVO DEL BENE E SITUAZIONE DEGLI OCCUPANTI

Dal sopralluogo eseguito in data 22-11-2024., e dai successivi sopralluoghi volti a rilevare la reale consistenza dell'immobile si è riscontrato che i locali risultano in condizioni abitative normali, ed occupati come residenza principale dalla proprietaria.

PUNTO 5

CORRISPONDENZA DEI DOCUMENTI IPOTECARI E CATASTALI AI DATI EFFETTIVI

I dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali e dagli atti corrispondono a quelli effettivi.

I dati catastali relativi agli immobile sito nel Comune di Viola (CN), censito all'A.d.E. - Territorio Catasto di Cuneo - Catasto Fabbricati, Foglio 3 Mappale 369, Sub. 33 risultano intestati come segue:



Quota Proprietà:

I beni sopra-descritti risultano avere la seguente proprietà:



A seguito delle visure eseguite in data 22-01-2025 presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Provincia di Cuneo, - Servizio di Pubblicità Immobiliare - risultano le seguenti iscrizioni sull'immobile sito nel Comune di Viola (CN), censito all'A.d.E. - Territorio Catasto di Cuneo

- Catasto Fabbricati, Foglio 3 Mappale 369, Sub. 33



Ipotecche contro

Trascrizione contro

del 14-10-2024 derivata da Atto Esecutivo o Cautelare

– Verbale di Pignoramento Immobili a favore



Le iscrizioni e le trascrizioni sopra riportate corrispondono alla Nota di Trascrizione del 14-10-2024 nessuna ulteriore iscrizione o trascrizione è stata inserita dopo tale data come da ispezione ipotecaria in data 22-01-2025.

Entrambi i documenti vengono prodotti nell'Allegato E.



Si dà atto che a seguito della regolarizzazione dell'esatta conformazione dell'immobile mediante variazione Catastale per Ampliamento presso all'A.d.E. - Territorio Catasto Terreni e Fabbricati di Cuneo la nuova identificazione dell'immobile risulta essere

- **Catasto Fabbricati**, Foglio 3 Mappale 369 Sub. 33

* * *

PUNTO 6

VERIFICA APPARTENENZA DEI BENI PIGNORATI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO



Dagli accertamenti risulta che alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (14-10-2024), gli immobili oggetto del presente procedimento appartengono alle persone sotto elencate nel rispetto dei propri diritti:



* * *





VERIFICA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli accertamenti risultanti alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (14-10-2024), si attesta che a seguito della vendita non resteranno a carico dell'acquirente alcun vincolo.



* * *



VERIFICA VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI E REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA

Dagli accertamenti risultanti alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (14-10-2024), si attesta che a seguito della vendita saranno regolarizzati e cancellati i seguenti vincoli:

- **Trascrizione contro**

* * *

PUNTO 7

INDICAZIONE DI DIRITTI O VINCOLI A FAVORE DI TERZI

Dagli accertamenti risulta che non esistono diritti reali a favore di terzi o altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sugli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.

* * *

PUNTO 8

PROVENIENZA DEI BENI

A seguito delle visure eseguite in data 22-01-2025 presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Provincia di Cuneo - Servizio di Pubblicità Immobiliare - risulta che i beni sono pervenuti alla proprietà a seguito di:
- atto di compravendita del 30-03-2018 Rep. 35145/21935 rogito Notaio Paolo Viglino con studio in Ceva.

* * *

PUNTO 9

VALORE DEGLI IMMOBILI

Nella determinazione dei prezzi unitari sono state considerate tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche, ed in particolare sono state tenute in evidenza:

- la posizione ed esposizione degli immobili;
- la prospicienza, soleggiamento, rumorosità e l'accessibilità dei locali;
- la situazione del mercato locale per immobili ad uso abitativo;
- la vetustà della costruzione;



- lo stato di conservazione;
- il livello delle rifiniture;
- la presenza o meno di opere abusive;
- le servitù gravanti sui beni oggetto della stima;

Nel calcolo delle superfici commerciali relative agli immobili, sono state considerate le misure interne dei vani a cui sono stati aggiunti gli spessori dei muri esterni e di quelli divisorii (tramezzi), la metà della superficie dei muri a confine con altre proprietà, la quota di 1 / 4 della superficie dei balconi e la quota del 15% dell'area giardino.

Nella determinazione del valore dell'immobile oltre ai valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare si è tenuto conto del reale valore di mercato praticato in zona per immobili con caratteristiche simili.

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile prezzo medio di mercato dell'immobile in esame, riferito alla data della presente perizia.



AGENZIA DELLE ENTRATE – TERRITORIO CATASTO FABBRICATI DI CUNEO

Comune di Viola (CN),

Foglio 3 Mappale 369, Sub. 33

Cat.: A/2; Cl: 1; Vani: 1,5 ; Sup. Catastale mq. 28.00; Rendita Catastale: € 77,47; Via Rialdo n. 8; Piano: 1

Proprietà :

- DE ANGELI GIUSEPPINA nata a Torino il 05-10-1960 C.F. DNGGPP60R45L219H
residente a VIOLA in Via Rialdo n. 8/int. 8
– Proprietaria per 1/1.



VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE

Euro 27.000,00 (ventisettemilaeuro/00)

PUNTO 10

APE - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non risultava dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica; su incarico del G.E. è stato predisposto idoneo attestato di prestazione energetica che si allega alla presente perizia come Allegato G
A disimpegno dell'incarico ricevuto.





ALLEGATI:

- Allegato A: Estratti di mappa
- Allegato B: Estratto P.R.G
- Allegato C: Planimetrie Immobile
- Allegato D: Relazione fotografica
- Allegato E: Visure ipotecarie, Visure e Schede Catastali
- Allegato F: Atto di aggiornamento Catastale
- Allegato G: Attestato di Certificazione Energetica



Montaldo di Mondovì, li 06-02-2025



C.T.U.

Geom. Angelo Dho

firmato digitalmente

