



TRIBUNALE DI CUNEO
Esecuzione Immobiliare
rges.nr.120/24
Giudice dell'Esecuzione : Dr.

promossa da :

sede: 12045 – FOSSANO (CN) – Via Coronata nr.48
c.f.:

contro:

beni : Fossano – Via Coronata nr.48 (LOTTO UNICO)

ELABORATO PERITALE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

esperto incaricato: geom.

SCHEMA PERIZIA

* frontespizio /informazioni generali del procedimento

* premesse

* punto 1 = controlli art.567 c.p.c.

* punto 2 = controlli preliminari individuazione beni e verifiche come da quesito CTU

2a individuazione dei beni pignoramento

2b regolarità catastale

2c regolarità urbanistico-edilizia

2d certificazione energetica

* punto 3 = relazione come da quesito mandato G.E.

3/I elenco /individuazione beni per ciascun lotto

3/II descrizione sommaria beni

3/III stato di possesso

3/IV vincoli ed oneri giuridici

vincoli a carico dell'acquirente

vincoli da cancellare dalla procedura

Iscrizioni

pignoramenti ed altri oneri giuridici

conformità catastali

altre informazioni - spese condominiali -

3/V provenienza passaggi legali

attuale proprietà

precedente proprietà (nel ventennio)

precedente proprietà (oltre ventennio)

diritti e oneri reali

considerazioni in merito ai passaggi legali

considerazioni in merito a proprietà/possesso

3/VI situazione urbanistica

3/VII descrizione analitica dei beni lotto consistenza metrica e parametri unitari

3/VIII valutazione beni e stima lotto

a) criterio di stima

b) fonti di informazione

c) criteri parametri per calcolo superfici

d) valutazione complessiva

e) adeguamenti/oneri/spese

3/IX Valore/formazione finale dei beni/Lotti

* punti da 4 a 11 quesiti / indicazioni da parte del G.E. per predisposizione/svolgimento mandato

* appendice - allegati -

Premesso :

- che l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Cuneo, con Ordinanza in data 04/10/2024 ha nominato Esperto CTU e che il giorno 04/10/2024 il sottoscritto geom. ha prestato, come da rito, giuramento ed accettazione incarico per la stima dei beni pignorati al fine di rispondere al quesito come da foglio a parte .

-Successivamente lo scrivente ha esaminato il contenuto telematico relativo al fascicolo d'Ufficio della procedura in oggetto che si ritiene completo ed idoneo ai sensi dell'art.567 comma 2° cpc.

- che nei giorni dal 15/10/2024 – al 27/12/2024 ha eseguito le visure catastali, planimetriche, la consistenza patrimoniale immobiliare, ipotecaria e situazione fiscale (contratti di locazione e comodati p.to 3/III) presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Cuneo, S.P.I. – Circonscrizione di Mondovì e Ufficio Territoriale delle Entrate di Mondovì e Cuneo

- ha eseguito la ricerca della situazione edilizia presso il Comune di Fossano , previo deposito telematico S.U.E. con Istanza di accesso agli archivi edilizi in data 15/10/2024 e presso l'U.T.C., in data 16/11/2024 , al fine di assumere le informazioni tecniche/edilizie/urbanistiche disponibili sui beni: le ricerche hanno avuto esito positivo e grazie alla fattiva collaborazione del tecnico comunale.

- che con regolare avviso, previo accordo col custode IVG, di Cuneo, durante il sopralluogo del 28/10/2024, il sottoscritto ha comunicato verbalmente l'inizio delle operazioni peritali e per il contestuale sopralluogo per i rilievi tecnici di rito.

- che il giorno all'orario fissato è stato eseguito il sopralluogo sugli immobili ed il sottoscritto ha potuto svolgere le procedure di rilievo e riscontro peritali grazie alla fattiva collaborazione dell'incaricato della parte eseguita e del Custode IVG;

Tutto ciò premesso ed in merito ai quesiti di cui all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto si onora e ritiene di poter riferire quanto segue.

PreliminarmentePunto 1

Ai fini della completezza della documentazione (artt. 173/bis III e 567 c.p.c. e Legge 03/08/1998 nr.302) si porta a conoscenza che è idonea.

Punto 2/a

Si è proceduto, durante il sopralluogo, all'individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione di un lotto UNICO di vendita ed alla verifica che non si rendesse necessario addivenire alla redazione di uno o più tipi di frazionamento al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati; a modesto parere dello scrivente non si è ravvisato la necessità di una o più divisioni catastali.

Per l'esatta descrizione, individuazione e formazione LOTTI di vendita si rimanda al successivo punto 3°

Punto 2/b

Si è proceduto alla verifica dei beni sotto il profilo urbanistico edilizio e sono state assunte le informazioni e la documentazione di archivio necessarie alla disamina della situazione in merito alla conformità dei beni e al successivo raffronto con lo stato di fatto attualmente presente in loco: per la puntuale descrizione di quanto emerso nelle ricerche e dal confronto con i rilievi in loco si rinvia al punto 3°.

Punto 2/c

Si è proceduto all'identificazione catastale dei beni con contestuale confronto e disamina delle certificazioni ipo-catastali formanti il fascicolo d'Ufficio, con quanto reperito presso l'Ufficio del Territorio di Cuneo (Catasti Terreni ed Urbano) e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cuneo; il confronto è stato completato anche con la verifica dello stato di fatto odierno con quanto rappresentato nelle originarie planimetrie progettuali e catastali quale base topometrica di raffronto disponibile per una sovrapposizione grafica.

In considerazione di quanto emerso dalla verifica in loco non sono emerse difformità grafiche tali da dover procedere all'aggiornamento previsto dall'art.20 R.D.nr.652/1939 e conversione con R.L.nr.1249/1939 e s.m.i.: pertanto i beni allo stato attuale sono da ritenersi conformi catastalmente.

Punto 2/d

Dalle ricerche effettuate presso il SIPEE regionale è emerso che l'alloggio non era dotato della prescritta certificazione energetica.

Pertanto si è proceduto alla redazione/registrazione presso il portale telematico della Regione Piemonte delle prescritte Certificazioni Energetiche

Sinteticamente si riportano i dati significativi

UIU 63/3 = A.P.E registrato presso il SIPEE della Regione Piemonte con data 25/11/2024 prot.00199203/2024 – attestato nr.2024 212945 00021 - Cl. Energ. = "D" – scadenza 25/11/2034 – indice prestazione 95,72 Kw/mq – redattore : geom.

Punto 3°

3/I) Elenco ed individuazione dei beni componenti il lotto:

LOTTO UNICO

Comune di FOSSANO - Via Coronata nr.48

ditta catastale

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Catasto Fabbricati – **foglio 121**

63 sub.3 (ex 365/3) - categoria A/3 – classe 3 ^ - vani 4 – sup.cat.mq 91 –

sup.escluse aree scoperte 87 - r.e.268,56

ubicazione: Via Coronata nr.48 – Piani S1-1

Coerenze in unico corpo :

cantina = terrapieno cortile c.ne a due lati, cantina, corridoio c.ne e altra cantina

alloggio = vuoto su cortile c.ne a tre lati e vano scala comune

3/II) Descrizione SommariaLOTTO UNICO – in Comune di Fossano – Via Coronata nr.48*Caratteristiche della zona:*

semicentrale, circa 1 km, rispetto alla sede municipale (Via Roma), con nelle vicinanze parcheggi pubblici di sosta ed assi viari principali ben accessibili e su zona edificata “non aperta”

Raggiungibile con

In auto: Autostrada TO – SV casello uscita Fossano a Km 8 circa, Strada Statale nr. 28 a circa 500 mt

In treno: stazione FFSS di Fossano (a circa 1 km) sulla linee TO – SV e TO-CN

In autobus: linee autobus servizio urbano ed extraurbano.

In aereo: aeroporto Cuneo-Levaldigi.

Ospedali: Fossano e Cuneo

a breve/media distanza, si trovano tutti gli esercizi commerciali di prima necessità (alimentari e di beni vari), bar, ristoranti e pizzerie, e nel capoluogo l'Ufficio Postale, Banca, ambulatori medici condotti, uffici comunali, le scuole pubbliche.

Caratteristiche sommarie

Il Condominio di cui fa parte la UIU eseguita, è costituito da due corpi di fabbrica destinati ad abitazioni residenziali di tipo civile (corpo principale edificato tra il 1959 ed il 1961) e autorimesse (il corpo secondario posto nel cortile tra il 1962 ed il 1967): lo stesso, da un primo esame sommario, non risulterebbero essere state eseguite ulteriori modifiche e/o interventi oltre a quelli autorizzati.

L'accesso/recesso al lotto compendio immobiliare avviene tramite la Strada Privata interpodereale, dipartente dalla Via Coronata, posta a mezzogiorno del confine dei mapp.234, 312, 1642, 63, 1648, 313 ed utilizzata anche per l'accesso ad altri fabbricati.

Il bene UIU 63/3 interessato dal presente procedimento è così caratterizzato:

in piano interrato (seminterrato in loco) un locale ad uso cantina circa mq 16

in piano primo = alloggio residenziale composto da soggiorno/cucina, due camere da letto (una singola e una matrimoniale), bagno, disimpegno con nicchia per alloggiamento lavatrice / ripostiglio a giorno e sub-contatore acqua potabile.

Le finiture all'interno appaiono: in buone condizioni manutentive e nell'immediato senza necessità di interventi edilizi ad eccezione di normale tinteggiatura dei locali interni

La struttura portante è in muratura doppia e scheletro in c.a., rivestimento facciate esterne in mattoni - mattonelle klinker a vista /tinteggiatura/spaccato di pietre a vista, i solai sono in latero/cemento, tetto in c.a. in “tegole marsigliesi e/o o similari.

Attualmente il riscaldamento condominiale “a termosifoni” è servito da Caldaia a Metano con codice impianto C.I.T. nr.1199656 Regione Piemonte

Gli impianti e le dotazioni tecnologiche sono funzionanti ed in buone condizioni e sono stati dichiarati conformi:

*per l'intero condominio in data 18/07/1961 con il Certificato di Abitabilità nr.41/59 rilasciato dal C.ne di Fossano

*per l'alloggio 63/3 (a seguito intervento del 2007) per decorrenza termini di “silenzio /assenso” a seguito di Istanza al C.ne di Fossano per il rilascio del Certificato di Agibilità in data 26/10/2007 prot.35103 .

3/III Stato di Possesso:

Alla data del sopralluogo il bene è così posseduto = nella disponibilità ed liberi da contratti o comodati in genere come da ricerche effettuate in data 25/10/2024

LOTTO UNICO –

3/IV - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

a) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, se dovuti e trasferibili per legge o per disposto dell'autorità giudiziaria e come risultante dai pubblici registri immobiliari aggiornati al 24/12/2024 (visura del 27/12/2024)

-Domande Giudiziali: nessuna

-Atti di asservimento urbanistico/edilizio: non rilevate

-Convenzioni in genere (matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, regolamenti ecc.): nessuna

-Altri pesi o limitazioni d'uso, altre trascrizioni pregiudizievoli; altre trascrizioni, pesi contro ed a favore

* Pattuizioni derivanti da regolamento di condominio (ved. copia fotografica allegata):

dalle ricerche effettuate presso l'Amministrazione del Condominio e presso il S.P.I.di Cuneo è emerso che non è reperibile ufficialmente tale documento (così come le tabelle millesimali); una copia , non conforme, è a tutt'oggi affissa nell'androne condominiale (*si allega copia*) ma non è opponibile a terzi in quanto non registrato né trascritto presso i pubblici uffici.

Note: per l'efficacia del predetto regolamento si rimanda a quanto potrà o dovrà essere deciso in sede giudiziale.

Tale vincolo rimarrà a carico dell'eventuale futura vendita

*servitù di passaggio carraio e pedonale a favore dei mapp.63/a e 196/a/c (ora 63) e contro i mapp.63/b e 196/b come costituito con Atto rep.2616/502 del 27/12/1959, reg. a Fossano il 05/01/1960 trascr.a Cuneo il 15/01/1960 Vol.472 Art.211 del 15/01/1960 (in copia)

c) Vincoli ed oneri giuridici, risultanti alla data del 27/12/2024, che saranno cancellati a cura e spese della procedura ed annotazioni a margine iscrizioni, con aggiornamento ipotecario alla data del 24/12/2024; fatta salva ogni altra decisione o deduzione in fase di vendita ed assegnazione dei beni.

Iscrizioni:

a) *Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria (estinta - non efficace)*

del 28/06/2007

iscritta a Cuneo in data 07/07/2007 a Reg.Part.1250 - Reg.Gen.7473

durata anni 25

importo ipoteca: 140.000,00 e.

importo capitale: 70.000,00 e.

importo spese: -

Beni oggetto di Garanzia: uiu . fg.121 nr.365 sub.3 (attuale 63/3)

Note : per detta formalità non è necessario effettuare nessuna annotazione in quanto risulta la cancellazione totale con Comunicazione nr.206 del 23/02/2012 e annotamento di cancellazione totale in data 15/03/2024

b) *Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria (efficace)*

di Fossano rep.278981

del 13/02/2012

iscritta a Cuneo in data 20/02/2012 a Reg.Part.190 - Reg.Gen.2171

durata anni 25

importo ipoteca: 166.000,00 e.

importo capitale: 83.000,00 e.

importo spese: -

Beni oggetto di Garanzia: uiu . fg.121 nr.365 sub.3 (attuale 63/3)

Note : detta iscrizione potrà essere ridotta o cancellata.

(*)

c)Nota di Iscrizione di Giudiziale (efficace)

derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso
del 18/10/2019

rep.2206

iscritta a Cuneo in data 26/11/2019 a Reg.Part.1407 - Reg.Gen.11902

durata anni 25

importo ipoteca: 4.000,00

importo capitale: 2.613,00 e.

importo spese: -

Beni oggetto di Garanzia: uiu . fg.121 nr.63 sub.3

Note : detta iscrizione potrà essere ridotta o cancellata.

d)Nota di Iscrizione di Giudiziale (efficace)

cf: BRNMLL67B57D742H - Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

derivante da: Decreto Ingiuntivo emesso

rep.742 del

25/07/2022

iscritta a Cuneo in data 20/02/20127 a Reg.Part.1654 - Reg.Gen.13001

durata anni 25

importo ipoteca: 9.000,00

importo capitale: 6.040,78 e.

importo spese: -

Beni oggetto di Garanzia: uiu . fg.121 nr.63 sub.3

Note : detta iscrizione potrà essere ridotta o cancellata.

Pignoramenti ed altri oneri giuridici

***) Nota di Trascrizione di Atto Giudiziario - esecutivo /cautelare
(efficace – titolo oggetto di procedura)**

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili

il 23/08/204 - rep.3041 e trasc. a Cuneo il 17/09/2024 R.G.8551 R.P.7131

Beni oggetto di Garanzia: fg.121 nr.63 sub.3

Nota: potrà essere eseguita la restrizione o la cancellazione in caso di vendita

Conformità Catastale

Le risultanze catastali risultano conformi fiscalmente allo stato di fatto rilevato in loco ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie: per i beni, pertanto, allo stato attuale non sarà necessario svolgere ulteriori adempimenti come previsto dal R.D.nr.652/1939 e successiva conversione con R.L.nr.1249/1939 e s.m.i.

Ai fini della corrispondenza degli identificativi catastali si segnala che gli attuali dati sono stati così desunti:

Catasto Fabbricati - C.ne di Fossano – foglio 121 ex 365/3 = **63/3** : d'Ufficio variazione per bonifica di identificativo catastale prot.CN0311838 del 07/12/2013

Altre informazioni

Spese condominiali e millesimi di spettanza

LOTTO UNICO

La UIU in esame fa parte del Condominio

Le spese nel biennio consuntivo 2023/2024 e previsione 2024/2025 come da estratto conto (*a cui si rimanda*), ripartite per quote di spettanza (non millesimali) sono così distinte :

estratto tabella quote di spettanza

propr./riscald. costi fissi e a consumo/Acqua/servizi c.ni = 1/6; scale = 5/45

estratto tabella riparto di spesa

quota consuntivo 2023/24 comprensivo saldo 2022/23 = euro 7.672,59

quota preventivo 2024/2025 senza debito 2023/2024 = euro 875,00

totale dovuto = euro 8.547,59

3/V.PROVENIENZA PASSAGGI LEGALI DELLA PROPRIETA'

LOTTO UNICO

attuale proprietà – per tutti i beni – dal 28/06/2007 ad oggi

In forza del seguente passaggio legale

- Nota di Trascrizione di atto pubblico

in forza di: Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata a Rogito not.SIFFREDI Alberto di Fossano rep.266770 del 28/06/2007

Trascritto a Cuneo il 07/07/2007 a R.G.7472 R.P.5333

Beni Acquistati: UIU fg.121 nr.365/3 (ora 63/3)

- **Precedenti proprietari** : nel ventennio anteriore al 12/12/2022

In forza del seguente passaggio legale

- Nota di Trascrizione di atto pubblico

in forza di: atto di vendita di Fossano rep.2616 del 27/12/1959, reg.a Fossano il 05/01/1960 nr.422 vol.105 e trascr. a Cuneo il 15/01/1960 a Vol.472 Art.211 (R.G.235 R.P.211)

Beni Acquistati: l'originario mappale c.t. fg.121 (CXXI) nr.63/a e nr.196/a/c (derivati nel ex nr.365 c.t. ed attuale 63 e.u.)

Condizioni: come da pag.2 della N.T.: "... dell'appezzamento sono ceduti i diritti d'acqua irrigatoria..... da derivarsi dal Canale Leona. " e "A cavallo del lato Nord corre una strada privata di metri lineari 4 di larghezza, su cui grava il diritto di passaggio a favore dell'appezzamento di terreno qui venduto". (n.d.r. : strada regolarmente rappresentata in mappa del c.t. con linea tratteggiata , vedasi estratto allegato)

D) Non risultano diritti o oneri reali trascritti ad eccezione di quanto derivato dagli atti di provenienza ed a quanto descritto nella descrizione sommaria dei lotti.

E) Continuità nei passaggi ipotecari e catastali

Alla luce di quanto sopra riportato come risultante da quanto disponibile nella banca dati ipotecaria /catastale si può affermare che tutti i passaggi intermedi nel ventennio ed anteriori al ventennio sono legalmente corretti e precisamente risulta la continuità nei passaggi legali (art.2650 c.c.)

F) corrispondenza tra proprietà e possesso

Vi è l'esatta correlazione tra quanto acquistato e quanto posseduto dall'esecutato in prima persona od assegnati in possesso/locazione a soggetti terzi con titoli opponibili alla procedura: gli immobili risultano liberi ed a disposizione dell'esecutato

Nota: nel cortile comune condominiale alla data del sopralluogo è stata rinvenuta parcheggiata un'autovettura marca Renault modello Clio targata DN946GK di proprietà della parte eseguita ma non oggetto del presente procedimento..

3/VI Situazione urbanistico-edilizia

In considerazione che ricerche svolte, sulla scorta della documentazione edilizia rilasciata alla parte dal Comune di Fossano , hanno avuto esito positivo per le UIU prese in esame; la verifica edilizio/urbanistica è stata eseguita per i soli beni eseguiti sulle risultanze e col confronto tra stato di fatto, le schede catastali come depositate in Catasto Fabbricati e coi progetti allegati alle autorizzazioni reperite, quali unici documenti riportanti la situazione planimetrica utilizzabile per il raffronto , si può riferire quanto dianzi riportato.

LOTTO UNICO - Titoli abilitativi -

* il fabbricato, con pertinenze, censito a maggior consistenza al fg.121 nr.63 (ex 63/a – 136/b nct e 365 NCEU) di Fossano era edificato a far data del 17/12/1959); successivamente ha subito modifiche che hanno comportato il rilascio dei seguenti titoli abilitativi.

a) per l'intero lotto e suoi corpi di fabbrica

a1) Licenza Edilizia / Nulla Osta nr.77/1959 del 17/12/1959 per “costruzione di fabbricato uso abitazione di nr.6 alloggi” rilasciato dal Sindaco del Comune di Fossano

a2) Licenza D'Uso nr.23276/div.IV^ rilasciata dal Prefetto di Cuneo il 31/05/1961 conseguente al Certificato Statico del 26/04/1961 e al parere favorevole del Genio Civile di Cuneo del 19/05/1961 nr.9368

a3) Certificato di Abitabilità “sanitaria” nr.41/59 rilasciato dall'Ufficio Igiene del C.ne di Fossano a firma in data 18/07/1961

a3) Certificato di Abitabilità “Edilizia” nr.77 del 20/09/1961 rilasciato dal Sindaco del Comune di Fossano.

A5) Concessione Edilizia in Sanatoria pratica condono nr.1293/86 del 01/09/1999 per “costruzione di tre autorimesse” rilasciato dal C.ne di Fossano.

b) per l'alloggio esecutato fg.121 nr.365/3 (ora 63/3)

b1) Denuncia di Inizio Attività depositata con prot.23264 del 04/07/2007 – P.E.nr.2007/119/D per “modifiche interne ad appartamento di civile abitazione” a firma del geom.Tiziana Bisio.

b2) Agibilità richiesta con Istanza prot.35103 del 26/10/2007, successiva integrazione documentale del 22/11/2007, deposito integrazioni del 05/12/2007: non è stato reperito nel fascicolo cartaceo nr.119/2007 la relativa Certificazione; pertanto l'agibilità si intende rilasciata, a norma del previgente iter previsto dal DPR 380/2001, per “silenzio/ assenso” a far data di 180gg dall'ultima integrazione documentale.

b3) Gli impianti tecnologici dell'alloggio sono stati trovati non funzionanti ma sono considerarsi conformi alla normativa vigente all'epoca della D.I.A., come da documentazione tecnica allegata all'Istanza di Agibilità. Non sono state effettuate ulteriori indagini per verificare la rispondenza degli impianti alle norme tecniche e di legge vigenti in quanto tali interventi comporterebbero analisi anche invasive nelle murature e nei pavimenti/solai dell'immobile, con successivo ripristino dello stato di fatto del bene non giustificato dal valore della presente stima; di conseguenza non è possibile all'attualità poter valutare i costi per un eventuale l'adeguamento ed il rifacimento parziale/totale dei medesimi servizi e sottoservizi tecnologici.

c) non sono state reperite ulteriori pratiche presso gli uffici competenti oltre quelle sopraelencate.

Analisi della situazione edilizia e relativa conformità.

Dall'esame dello stato di fatto con gli elaborati di progetto e le schede catastali non sono emerse difformità grafiche tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti amministrativi anche alla luce dell'art.6 della L.R.nr.19/99 e delle modifiche apportate al T.U.E.380/2001 dal D.L.nr.76/20 e L.nr.105/2024.

È da segnalare che nel bagno è presente un muretto "basso" con sovrastante "separé" in lastra di vetro tra la vasca da bagno e il lavandino, tale manufatto, pur non segnalato nel progetto allegato alla DIA del 2007, è da considerarsi alla "struttura d'arredo" e priva di qualsiasi funzionalità edilizia e/o strutturale.

In merito ed a supporto del giudizio di conformità è necessario mettere in evidenza che la UIU presa in esame **è considerarsi conforme**

3/VII DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

diritti trasferiti, dati catastali, composizione, descrizione, consistenza, coerenze

LOTTO UNICO

Comune di Fossano piena proprietà per 1/1 in reg.sep.beni

Catasto Fabbricati – **foglio 121**

63 sub.3 (ex 365/3) - categoria A/3 – classe 3 ^ - vani 4 – sup.cat.mq 91 –

sup.escluse aree scoperte 87- r.e.268,56

ubicazione: Via Coronata nr.48 – Piani S1-1

composto da: in piano interrato (seminterrato) una solo locale ad uso cantina;

in piano primo, alloggio caratterizzato da soggiorno/cucina, due camere da letto,

bagno, disimpegno (con nicchia porta lavatrice) e due balconi

consistenza metrica: superfici

sup.netta calpestabile = alloggio 60 + terrazzi 12,70 + cantina 16 = mq 88,70

sup commerciale = mq 78,18 x 1 + 21,98 x 0,25 + 12,70 x 0,30 = mq 87,48

coefficienti di adeguamento valore

coeff.vetustà/conservazione/finiture = 0,80

coeff.di piano/posizione/esposizione = 1,00

coeff. per locazione = (non applicabile)

coeff.medio applicato = 0,90

Valore unitario di stima= euro/mq 1.113,40 x 0,90 = euro/mq **1.002,06**

3/VIII VALUTAZIONE BENE E STIMA DEI LOTTI**a) Criterio di Stima**

-Considerato che la valutazione viene riferita ai beni nel loro insieme e di conseguenza e' da ritenersi valida anche nel caso in cui non si avesse la perfetta corrispondenza con i dati metrici indicati nella valutazione espressa e che si è adottato il metodo sintetico comparativo vincolante con immobili simili .

-Vista la natura del bene pignorato, considerati i gravami ancora attivi sullo stesso, che il bene è ubicato in Comune di Roburent , in considerazione della distanza dai principali servizi pubblici e dei principali assi viari; preso atto delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, la loro consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona per beni simili e compiute le medie opportune dei prezzi di mercato praticati in questo momento storico per i fabbricati, i corpi accessori o di pertinenza e i terreni pertinenziali ove presenti al fine di evitare fenomeni di speculazione e garantire la libera concorrenza dell'eventuale vendita dei beni, fatte le dovute aggiunte e deduzioni specifiche dell'oggetto di stima, considerato lo stato di conservazione dei beni e valutato nella loro ordinarietà e tenuto conto degli eventuali interventi di manutenzione che dovranno essere realizzati per rendere l'immobile usufruibile.

b) Fonti di informazione

Vista la base informativa presa a riferimento : Catasto di Cuneo - dati OMI - (orientativi non vincolanti) - Borsino Immobiliare - (orientativo non vincolante) - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cuneo , Ufficio delle Entrate di Cuneo Agenzie/Mercato Immobiliare locale – Valutazioni Immobiliari – “Tecnoborsa” e “F.I.M.A.A.” e atti di provenienza (indicativi per i dati tecnici, fiscali e per il corretto raffronto dei beni)

c) *calcolo superfici* = la superficie netta è stata calcolata al netto dei muri perimetrali di affaccio e divisori interni mentre la superficie lorda e delle superfici pertinenziali comuni è stata calcolata secondo i criteri previsti dal D.P.R. 138/98 Allegato C e dalle norme guida “Tecnoborsa” e “F.I.M.A.A.” – ed applicati secondo buona pratica tecnica e consuetudini locali.

d) Valutazione di mercato complessiva del lotto UNICO

Tutto ciò premesso, il presente giudizio di stima sintetico comparativo , viene ad esprimere un valore potenziale, a corpo e non a misura, fermo restando ogni altra deduzione e/o considerazione che potrà o dovrà essere fatta in sede giudiziale in merito alle ipoteche, pignoramenti ed altre limitazioni in genere ed alla congiuntura del mercato locale immobiliare in merito alla commerciabilità dei beni oltre che alla descrizione delle caratteristiche in precedenza riportate.

LOTTO “UNICO” – FOSSANO – fg.121 – catasto fabbricati

63 sub.3 (ex 365/3) = alloggio con cantina pertinenziale
(Via Coronata nr.48 – Piani S1)

superficie commerciale = mq 87,48
valore applicato unitario di stima = euro/mq 1002,06
valore bene = mq 87,48 x 1002,06 e/mq = euro 87.660,21

totale valore LOTTO UNICO non decurtato = euro 87.660,21

e) Adeguamenti/oneri/spese/crediti

riduzione del valore del 5,00% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfettario di eventuali spese di varia natura ed insolute nel quinquennio anteriore alla vendita non conteggiate, attualmente non ancora conteggiabili e quant'altro necessario e non quantificabile nell'immediato e con riferimento al momento emanazione del decreto di trasferimento e con esclusione degli oneri di trasferimento dei beni

€ 4.383,01

Oneri notarili / giudiziari / registro / ipotecari e catastali e spese di trascrizione/cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: a norma della legislazione vigente saranno quantificabili con precisione solamente dopo l'avvenuta assegnazione del bene all'incanto con la chiusura del procedimento ma si possono in via equitativa ipotizzare in circa il 15% del prezzo di aggiudicazione del bene all'incanto

€ 13.149,03

totale spese a detrarre/dedurre € 17.532,04

Valore Giudiziario (al netto detrazioni che si propongono)

a corpo e non a misura € 70.128,17= arr.euro 70.130,00
(diconsi euro settantamilacentotrenta/00)

3/IX VALORE /RIEPILOGO FORMAZIONE DEI BENI/LOTTI

Pertanto, coerentemente al risultato del calcolo svolto e ragionevolmente arrotondato, il sottoscritto indica nelle somme sottoesposte i valore attuali, al netto delle decurtazioni/spese, del più probabile di mercato del beni immobili pignorati, nello stato di fatto in cui si trova al momento storico della presente stima e nelle condizioni come riscontrate alla data del sopralluogo di CTU. Fermo restando ogni diversa determinazione nella composizione e della suddivisione dei lotti ed adeguamento del valore o dei valori che l'Ill.mo Signor Giudice riterrà più equa al momento di procedere all'incanto e che complessivamente può esprimersi in :

LOTTO UNICO

diritto = piena proprietà per 1/1 in reg.sep.beni

Comune di Fossano piena proprietà per 1/1 in reg.sep.beni

Catasto Fabbricati – **foglio 121**

63 sub.3 (ex 365/3) - categoria A/3 – classe 3[^] - vani 4 – sup.cat.mq 91 –

sup.escluse aree scoperte 87- r.e.268,56

ubicazione: Via Coronata nr.48 – Piani S1-1

composto da: in piano interrato (seminterrato) una solo locale ad uso cantina;
in piano primo, alloggio caratterizzato da soggiorno/cucina, due camere da letto,
bagno, disimpegno (con nicchia porta lavatrice) e due balconi.

Con diritto alla parti comuni condominiali quali la corte, le scale e la strada
interpoderale di accesso/recesso al lotto.

Coerenze in unico corpo :

cantina = terrapieno cortile c.ne a due lati, cantina, corridoio c.ne e altra cantina

alloggio = vuoto su cortile c.ne a tre lati e vano scala comune

Valore giudiziario proposto in caso di vendita dell'intera proprietà , a corpo e non
a misura, nello stato di fatto e di diritto all'attualità, compreso i diritti/pesi/vincoli
a favore / contro (se non cancellabili e/o riducibili) come precedentemente
descritti ed al netto delle detrazioni:

valore giudiziario € 70.130,00

valore offerta minima € 52.597,50

(ai sensi nuovo art. 571 c.p.c. = valore giudiziario: - 25 %)

*note: a modesto parere dello scrivente, non si ravvisa l'opportunità di addivenire
ad una divisione dei beni eseguiti ed alla formazione di ulteriori lotti separati,
oltre a quelli già predisposti, in quanto verrebbe ad esserne compromesso il
valore e l'appetibilità in un eventuale trasferimento futuro.*

4 Si è proceduto all'invio della perizia alle parti e si resta in attesa delle eventuali
note alla relazione da parte delle parti suesposte.

5 Si allegano i documenti di rito come da disposto del mandato.

6 Si è redatto l'allegato "A" riassuntivo beni riassuntivo beni e la scheda di
controllo (check list all.B) come da quesito di CTU .

7 E' stata depositata la perizia nella composizione, nei termini e modalità richieste

8 Si è proceduto all'accesso/recesso bonario nei beni con l'assistenza della
proprietà e della Custodia Giudiziaria.

9 Le parti sono state informate, sia verbalmente che in modo scritto, in merito alla
procedura necessaria per un eventuale sospensione delle operazioni peritali: le
stesse non hanno richiesto la sospensiva entro la data di deposito della presente.

10 Non è stato necessario il rinvio termini deposito CTU e differimento Udienza.

11 Non sono state predisposte le relative note di registrazione, di trascrizione, cancellazione e la domanda di voltura in quanto per limiti dovuti al programma Unimod e Voltura 2.0 non è possibile compilare quanto prescritto (note e volture) senza avere a disposizione i dati di cessione mancanti (acquirente, dati sentenza o verbale notarile, prezzo di vendita) ed i dati di registrazione della vendita.

Il sottoscritto C.T.U. si pregia di sottoporre all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione la presente relazione, in risposta al quesito enunciato nell'incarico conferito, e rimane a Vostra completa disposizione per ogni chiarimento o integrazione in merito, anche eventualmente con intervento all'udienza fissata per il giorno 14/01/2025 o in altra data che verrà ritenuta più consona od opportuna.

Mondovì, lì 27 dicembre 2024

l'esperto C.T.U. (*)

(*) Il documento è firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e nome correlate

Elaborati ed Allegati di C.T.U. (in formato digitale)

- 1_Perizia di C.T.U.
- 2_Perizia di C.T.U. "uso privacy"
- 3_Allegato riassuntivo "A"
- 4_Allegato check list "B"
- 5_Planimetria Lotto Unico
- 6_visure catastali
- 7_schede catastali
- 8_estratto mappa
- 9_documentazione fotografica
- 10_visure ipotecarie aggiornate
- 11_Ape uiu 63/3
- 12_ricerche Ufficio Registro/ADE
- 13_spese condominiali
- 14_Regolamento Condominio
- 15_Autorizzazioni Edilizie
- 16_Istanza Liquidazione Parcella (con invio separato)