

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 128/2024

G.E. Dr. Rodolfo Magri'

PERIZIA ESTIMATIVA

CREDITORE PROCEDENTE :



ESECUTATI :

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



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 espropriazione di cui sopra, nell'udienza del 17/10/2024.

Sempre nell'udienza del 17/10/2024, il Sig. Giudice Dr. Rodolfo Magri', ha provveduto a nominare Custode ed Amministratore dei beni pignorati (in sostituzione del debitore) l'IFIR PIEMONTE s.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino Strada Settimo n. 399/15.

Presa visione degli atti allegati al fascicolo, previa comunicazione agli esecutati (effettuata dall'IFIR PIEMONTE s.r.l.), il giorno 11 novembre 2024 alle ore 10.30 il sottoscritto si recava in Viola S. Grè presso l'unità immobiliare oggetto di perizia per procedere ad eseguire i rilievi del caso. All'appuntamento, la proprietà non si è presentata. 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'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Mondovì, l'Ufficio Tecnico del Comune di Viola, l'Agenzia delle Entrate - Territorio di



Cuneo, ponendosi in grado di redigere la seguente relazione.

E' oggetto di perizia una porzione di immobile urbano sito in Comune di Viola via Pamparato n. 2/B Loc.

Saint Grée;

vista la natura e la consistenza della porzione di immobile, lo scrivente ritiene opportuno procedere a trattazione per **lotto unico**.

1) NATURA, CONSISTENZA, INDIVIDUAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE

Si e' reso necessario presentare, all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cuneo, una Variazione Catastale (approvata in data 03/12/2024 Prot. CN 0232489) in modo da far coincidere la rappresentazione catastale con la situazione reale, quindi gli immobili oggetto della Relazione sono distinti in Catasto come segue:

Quota di 1/1 Comune di Viola via Pamparato n. 2/B Loc. Saint Grée;

A) CATASTO FABBRICATI

Fig. 13 Mapp. 156 sub. 320 A/2 classe 2 2 vani Sup. Cat. 24 mq. Rendita € 123,95

DESCRIZIONE:

L'unita' immobiliare facente parte del caseggiato denominato "CONDOMINIO GONGOLO", con accesso dal civico n. 2/B, (distinta col numero interno 54) e' ubicata in Via Pamparato Loc. Saint Grée zona distante circa 2,5 Km. dal centro del paese e risulta cosi' composta:

Piano Terzo (quota 15,70): ingresso, bagno, cucina, camera/soggiorno;

L'intero fabbricato, comprendente l'unita' immobiliare in oggetto, presenta struttura portante in cemento armato, muri di tamponamento in laterizio e tetto in cemento armato con soprastante manto di copertura in materiale plastico impermeabilizzante.

I locali hanno le seguenti caratteristiche:

Pavimenti	piastrelle in ceramica e parte in moquette
Impianti	elettrico, idrico, citofonico, riscaldamento (autonomo con termoconvettori)
Porte Interne	legno tamburato;
Serramenti esterni	serramenti in alluminio + avvolgibili in plastica;
Muri Interni	tinteggiati e quelli del bagno in parte rivestiti con piastrelle di ceramica

L'unità immobiliare non è arredata, ad eccezione dei mobili relativi alla cucina (vedere doc. fotografica) ed è raggiungibile attraverso la scala comune e l'ascensore interni.

2) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

A seguito di verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viola è emerso che relativamente al "CONDOMINIO GONGOLO", comprendente le unità immobiliari in oggetto, sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia N. 64 del 07/01/1977 (Alleg. I)

Concessione Edilizia N. 65 del 07/01/1977 (Alleg. I)

Concessione Edilizia N. 118 del 18/10/1978 (Alleg. I)

Concessione Edilizia N. 181 del 25/03/1980 (Alleg. I)

Permesso di Costruire N. 07 del 28/06/2017 (Alleg. I)

Certificato di Abitabilità in data 25/02/1983 (Alleg. L)

In sede di sopralluogo si è però potuto constatare che l'unità immobiliare è stata realizzata in modo diverso rispetto a quanto indicato nei disegni allegati alle Concessioni Edilizie rilasciate:

bisogna, pertanto, presentare in Comune di Viola la Pratica Edilizia in Sanatoria SCIA

Sanzione da versare al Comune: spesa circa € 1.032,00

Costo pratica tecnica: spesa circa € 1.000,00

3) COERENZE

L'unità immobiliare ad uso alloggio, oggetto della presente perizia, confina con corridoio condominiale e con n. 2 alloggi di altre proprietà.

4) DIRITTI E/O SERVITU'

Per quanto riguarda i diritti e/o servitù relativi alle porzioni di immobile oggetto di perizia, si fa riferimento a quanto indicato nell'Atto Notaio SANTE BERNARDI FABBRANI Rep. 70808 del 18/12/1989 (Alleg. F) ed al regolamento condominiale (Alleg. G).

5) POSSESSO

Allo stato attuale, secondo quanto si è appreso dall'Amministratore Condominiale

le unita' immobiliari in oggetto non sono occupate ne affittate, e sono state date in custodia alla societa' IFIR PIEMONTE s.r.l. - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE.

6) Spese

Facendo riferimento alle informazioni, fornite dall'Amministratore Condominiale Geologo Rossi Francesca, in merito alle Tabelle Millesimali del "CONDOMINIO GONGOLO", si e' appreso che i millesimi di proprieta' relativi ad [REDACTED]

Le spese condominiali ordinarie annuali, a carico di [REDACTED] ammontano mediamente a circa € 430,00.

Non risultano spese straordinarie gia' deliberate e non pagate.

Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data attuale, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] ammontano complessivamente a circa € 829,45.

Il debito (per spese condominiali non pagate) ch [REDACTED] na nei confronti del "CONDOMINIO GONGOLO" ammonta a complessivi € 1.356,20 (Alleg. M)

7) TITOLO DI PROVENIENZA

L'unita' immobiliare in oggetto e' pervenuta alla [REDACTED] per la quota di 1/1, in seguito di Atto Notaio Sante Bernardi Fabbrani Rep. 70808 Racc. 11121 del 18/12/1989 registrato a Rimini il 29/12/1989 al N. 4103 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio Servizio di Pubblicita' Immobiliare di Mondovi' in data 02/01/1990 Rg. 41 Rp. 34.

8) PROPRIETA' DEI BENI

Al 01/10/2024, data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento, gli immobili pignorati risultavano ancora di proprieta', per la quota di 1/1, della [REDACTED]

9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

Trascrizioni a Favore

R.P. N° 34 R.G. N° 41 del 02/01/1990

Atto di Compravendita Notaio Sante Bernardi Fabbrani Rep. 70808 Racc. 11121 del 18/12/1989 registrato a Rimini il 29/12/1989 al N. 4103

Trascrizioni Contro

R.P. N° 5828 R.G. n° 7003 del 01/10/2024

Atto Giudiziario Rep. 3232/2024 del 10/09/2024 UNEP Tribunale di Cuneo – Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] er la sua quota di proprieta' 1/1, gravante solo sui beni oggetto di Perizia: si potra' procedere alla cancellazione

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



10) VALUTAZIONE

Tenendo conto di quanto esposto precedentemente, la valutazione verra' effettuata seguendo il metodo sintetico, confrontando i beni in oggetto con altri immobili aventi caratteristiche analoghe. Si stima il piu' 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 Viola.

Come superficie si calcola quella catastale.

Fg. 13 Mapp. 156 sub. 320 A/2 classe 2 2 vani Sup. Cat. 24 mq. Rendita € 123,95

Piano Terzo mq. 24 x € 450,00/mq. = **€ 10.800,00**

Spese da sostenere:

regolarizzazione immobile € 2.200,00

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 variazione catastale
- F atto notarile
- G copia regolamento condominiale
- H certificato di destinazione urbanistica
- I copia concessioni edilizie
- L copia certificato agibilita'
- M prospetto spese condominiali ordinarie da pagare
- N documentazione fotografica
- O attestato di prestazione energetica

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 27/12/2024

IL C.T.U.

Geom. Boazzo Andrea