

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Viale Marco Spirito, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.150,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 24/10/2024, il sottoscritto Arch. Viale Marco Spirito, con studio in Corso Giolitti, 25 - 12100 - Cuneo (CN), email msviale66@gmail.com, PEC marcospirito.viale@archiworldpec.it, Tel. 0171 631891, Fax 0171 631891, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Acceglio (CN) - Borgo Villa 130, piano s1-t-1

Abitazione di tipo civile oggetto di attività edilizie rifinito al rustico.
L'allegato n. 1 contiene le documentazioni fotografiche dell'immobile allo stato attuale.

L'immobile è localizzato nel centro del comune di Acceglio ed è oggetto di opere edili di ristrutturazione non completate con titoli edilizi scaduti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Acceglio (CN) - Borgo Villa 130, piano s1-t-1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si allega al progressivo n. 2 degli allegati la copia dell'atto di provenienza

CONFINI

A nord strada pubblica, a sud particella 453 del foglio 38 di Acceglio, a Ovest particella 146, a est altro subalterno della particella 168.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali al rustico	72,00 mq	108,00 mq	0,20	21,60 mq	0,00 m	1
Cantina	88,00 mq	130,00 mq	0,20	26,00 mq	0,00 m	s1
locali al rustico	102,00 mq	142,00 mq	1	142,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				189,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,60 mq		

Tutte le superfici sono al grezzo, risultano assenti tutte le rifiniture interne, mentre quelle esterne sono risalenti al periodo anteriore alle attività edilizie parzialmente eseguite.
Si specifica che il progetto prevedeva la realizzazione di due unità immobiliari autonome.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/2003 al 10/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 168 Qualità fabbricato promiscuo Superficie (ha are ca) 00.02.59
Dal 25/08/2006 al 27/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 168, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6.5 Superficie catastale 135 mq Rendita € 67,14 Piano t-1-2

L'immobile pur essendo censito catastalmente risulta modificato e allo stato attuale è edificato al rustico. L'allegato 3 contiene le visure storiche catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	38	168	2		A4	1	ASTE GIUDIZIARIE®	6,5	135 mq	67,14 €	t-1-2	
-------------------	----	-----	---	--	----	---	-------------------	-----	--------	---------	-------	--

Corrispondenza catastale

lo stato attuale non risulta aderente con le planimetrie catastali in quanto l'immobile risulta in fase di ristrutturazione, le consistenze catastali potranno essere modificate a fine lavori.

Sullo stato catastale è necessario specificare che:

sono rinvenuti presso la banca dati dell'agenzia delle entrate, negli atti catastali due elaborati planimetrici. Nel primo del 1999 è possibile verificare che il subalterno n. 3 è un'area comune suddivisa in due porzioni (nord e sud).

Successivamente nel 2008 risulta presentato un elaborato planimetrico che non riporta le aree comuni sub 3. Non è possibile stabilire dagli atti catastali le motivazioni della soppressione di detta area.

L'area sopra citata, nella planimetria attuale, risulta attribuita come esclusiva al subaltreno 2 limitatamente al fronte di competenza.

L'atto di provenienza del 2004 non chiarisce la situazione indicando nella descrizione del compendio l'"annesso piccolo sedime di pertinenza".

Si rimanda agli allegati catastali nn. 3, 4, 5, 6 e 7.

Le regolarizzazioni catastali saranno a carico dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

Si specifica che viste le condizioni di sicurezza non è stato possibile effettuare un rilievo particolareggiato relativamente alle altezze e cubature. La situazione dovrà essere affrontata in sicurezza da parte dell'aggiudicatario anche in previsione della riattivazione o regolarizzazione delle modifiche edilizie apportate al progetto originario.

E' stato effettuato il rilievo a vista definendo la sussistenza di modifiche da ricondursi alla situazione catastale ed edilizia. Le planimetrie saranno da definirsi a seguito delle regolarizzazioni edilizie.

Sono necessari apprestamenti realtivi alla sicurezza al fine di evitare incidenti durante le visite di potenziali acquirenti.

STATO CONSERVATIVO

I manufatti storici e quelli di recente realizzazione risultano in discreto stato di conservazione. Sono necessari apprestamenti realtivi alla sicurezza al fine di evitare incidenti durante le visite di potenziali acquirenti.

PARTI COMUNI

Risulta parte comune ai subalterni il B.C.N.C n. 3 che nell'ultimo elaborato planimetrico è l'atrio su lato nord verso strada.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dovrà essere chiarita la situazione reattiva alle aree esterne definendone eventualmente la competenza, con riferimento allo stato catastale individuato negli elaborati planimetrici del 1999 e 2008.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è una porzione di un fabbricato suddiviso in parti da cielo a terra. Come precedentemente indicato è oggetto di opere edili di ristrutturazione edilizia con cambio parziale di destinazione d'uso.

Il fabbricato è costituito da murature portanti in pietra a spacco di tipo tradizionale risalenti al nucleo originario della località.

Le volte del piano seminterrato sono risalenti all'origine della costruzione e sono in pietra a botte.

La soletta tra il piano terreno e primo è stata realizzata con telai orizzontali in calcestruzzo armato e solai in latero cemento con soletta collaborante.

Le scale di collegamento tra i piani sono costruite in calcestruzzo armato.

E' stato realizzato un tetto nuovo completo in tutte le sue parti.

Non sono presenti impianti, serramenti e rifiniture di alcun tipo, se si escludono quelle anteriori alla attività edificatoria del 2005-06 sopra menzionata.

Si specifica che il progetto prevedeva la realizzazione di due unità immobiliari autonome.

Allo stato attuale è necessario provvedere alla messa in sicurezza dei manufatti e locali in previsione dell'accesso di eventuali visitatori e per evitare intrusioni illecite.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è libero in stato di abbandono.

Si rileva che all'interno dei locali sono presenti rifiuti da smaltire.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1988	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notatio Marco Regni	08/10/1988	7882	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. Cuneo	08/11/1988	7904	6064
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 15/12/2004	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Raccolta N°		
		De Blasi Maurizio	15/12/2004	50486
		15018		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Reg. part.		
		S.P.I. Cuneo	31/12/2004	13559
		10057		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Vol. N°		

L'allegato n. 2 contiene copia dell'atto di acquisto in capo all'esecutata del 15.12.2004 registrato a Voghera il 23.12.04 n. 3108 serie 1t.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di cuneo aggiornate al 18/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Cuneo il 31/10/2006
Reg. gen. 11339 - Reg. part. 1780
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Giuseppe Renaudo
Data: 30/10/2006
N° repertorio: 39273
N° raccolta: 3959

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Cuneo il 18/10/2024
Reg. gen. 9645 - Reg. part. 8019
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si allega copia della relazione notarile e delle visure sintetiche alla data del 03.01.2025 (allegato 9).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è localizzato in Zona R1 - Destinazione: Residenziale agricola esistente - Zona di recupero - Art.26, delle norme tecniche di attuazione Tab.R1.

Il Piano di assetto idrogeologico inserisce il bene in classe IIIa - pericolosità geomorfologica Classe III A - Art.41bis; RME1 - area a rischio molto elevato e RME2 - area a rischio molto elevato.

Allegato 10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'archivio del comune di Acceglio, successivamente a una specifica richiesta di accesso agli atti si è reperito il permesso di Costruire n. 05/05 del 27.08.2005 rilasciato per "ristrutturazione edilizia di fabbricato con parziale cambio di destinazione d'uso".

Detto permesso di Costruire è attualmente scaduto e le attività edilizie non sono ultimate.

Si è visionato, presso l'archivio comunale, la denuncia di opere in conglomerato cementizio armato del 25.11.2006 prot. 3424 a firma dell'ing. Silvano Bonelli.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si rilevano, confrontando il progetto depositato e le opere effettuate, delle difformità costruttive (spostamento divisori e scale) che necessitano di regolarizzazione sia per quanto le autorizzazioni amministrative che per quanto alle opere in conglomerato cementizio armato.

Sarà opportuno procedere con il rinnovo del Permesso di Costruire e alla presentazione di idonea pratica strutturale, compatibilmente con le normative vigenti al momento della presentazione.

E' presente una scala comune di accesso esterna non raffigurata sugli elaborati catastali e edilizi.

Allo stato non è possibile stabilire la data di realizzazione delle difformità.

L'allegato n. 11 contiene la pratica edilizia e la denuncia strutturale.

La redazione dell'attestazione di prestazione energetica è stata redatta verificando che l'immobile è in classe "G" codice identificativo 2024 106403 0019 del 15.01.2025 (allegato 14).

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è presente indicazione di eventuale amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si forma un unico lotto in quanto l'immobile, allo stato attuale, non è divisibile in lotti.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Acceglio (CN) - Borgo Villa 130, piano s1-t-1
Abitazione di tipo civile oggetto di attività edilizie rifinito al rustico. L'allegato n. 1 contiene le documentazioni fotografiche dell'immobile allo stato attuale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 168, Sub. 2, Categoria A4Valore di stima del bene: € 53.500,00
Visto lo stato dell'immobile e dei manufatti si effettua la valutazione a costo di costruzione.
1) Importo rustico base € 15.000,00
2) Importo lavori al rustico per solaio e scale di nuova costruzione € 22.000,00.
3) importo per realizzazione di copertura completa € 31.000,00.
Deduzioni:
1) Rinnovo permesso di costruire e varianti € 5.000,00 a corpo.
2) Variante opere strutturali e varianti € 3.000,00 a corpo.
3) ricerche e regolarizzazioni catastali 1.500,00
4) Sanatorie e ripriostini 5.000,00
Il valore dell'immobile è pari a € 53.500,00, nello stato attuale.
Sono a carico dell'agfgiudicatario le attività di regolarizzazione o rimozione delle difformità e tutte le partiche connesse fino alla ultimazione delle opere.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Acceglio (CN) - Borgo Villa 130, piano s1-t-1	189,60 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 53.500,00

Valore di stima: € 53.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancata garanzia e vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 48.150,00

Viste le condizioni del fabbricato e lo stato delle opere in atto è possibile determinare il valore dell'immobile quale somma di un importo base del rustico aggiungendo l'importo dei lavori effettuati e detraendo le passività.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- I suddetti valori di stima, si intendono riferiti all'intero lotto immobiliare, senza esclusione alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
 - Il valore deve essere considerato a corpo e non a misura;
 - Lo stesso sopra determinato non è comprensivo d'eventuali beni mobili, macchine o suppellettili custoditi all'interno dell'immobile;
 - Non si sono effettuati riconfinamenti della particella ed indagini geologiche sul suolo e sottosuolo.
- . La presente relazione contiene la trascrizione di parti di documentazioni raccolte presso uffici pubblici e privati (documentazioni catastali, di pubblicità immobiliare, condominiali ed altre); i suoi contenuti non potranno essere utilizzati in assenza di verifica di congruità con i documenti ai quali si riferiscono. La regolarità edilizia non è estesa alle parti comuni condominiali.

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.

Cuneo, li 16/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Viale Marco Spirito

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/11/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di compravendita
- ✓ N° 3 Altri allegati - visure storiche



- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetria catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - elaborato planimetrico 1999
- ✓ N° 6 Altri allegati - elaborato planimetrico 2008
- ✓ N° 7 Altri allegati - mappa catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - scheda controlli
- ✓ N° 9 Altri allegati - conservatoria
- ✓ N° 10 Altri allegati - urbanistica
- ✓ N° 11 Altri allegati - permesso di costruire e denuncia strutturale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 13 Altri allegati - verbale di sopralluogo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Acceglio (CN) - Borgo Villa 130, piano s1-t-1
Abitazione di tipo civile oggetto di attività edilizie rifinito al rustico. L'allegato n. 1 contiene le documentazioni fotografiche dell'immobile allo stato attuale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 168, Sub. 2, Categoria A4
Destinazione urbanistica: L'immobile è localizzato in Zona R1 - Destinazione: Residenziale agricola esistente - Zona di recupero - Art.26, delle norme tecniche di attuazione Tab.R1. Il Piano di assetto idrogeologico inserisce il bene in classe IIIa - pericolosità geomorfologica Classe III A - Art.41bis; RME1 - area a rischio molto elevato e RME2 - area a rischio molto elevato. Allegato 10.

Prezzo base d'asta: € 48.150,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.150,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Acceglio (CN) - Borgo Villa 130, piano s1-t-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 168, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	189,60 mq
Stato conservativo:	I manufatti storici e quelli di recente realizzazione risultano in discreto stato di conservazione. Sono necessari apprestamenti realtivi alla sicurezza al fine di evitare incidenti durante le visite di potenziali acquirenti.		
Descrizione:	Abitazione di tipo civile oggetto di attività edilizie rifinito al rustico. L'allegato n. 1 contiene le documentazioni fotografiche dell'immobile allo stato attuale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Cuneo il 31/10/2006

Reg. gen. 11339 - Reg. part. 1780

Importo: € 160.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Notaio Giuseppe Renaudo

Data: 30/10/2006

N° repertorio: 39273

N° raccolta: 3959

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Cuneo il 18/10/2024

Reg. gen. 9645 - Reg. part. 8019

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura