

TRIBUNALE CIVILE DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **16/2025**

Giudice Esecutivo: **Dott.ssa ROBERTA BONAUDI**

promossa da:

ALTEA SPV S.R.L.

contro

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio



Studio Tecnico

BASSO GEOM. ALESSANDRO

Via Generale Dho n.5
12088 Roccaforte Mondovì (CN)
tel. 0174/65393 – 347/8153838
basso.studiotecnico@gmail.com

Sezione CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Esecuzione Immobiliare R.G. 16/2025

promossa da
ALTEA SPV S.R.L.
contro
*** ** e *** **

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa ROBERTA BONAUDI

In riferimento alla procedura esecutiva n. 16/2025 con udienza del 08/03/2025, il sottoscritto Geom. Basso Alessandro, con studio in Via Generale Dho n.5 - 12088 - Roccaforte Mondovì (CN), iscritto al Collegio Geometri di Mondovì al n. 647, email basso.studiotecnico@gmail.com, mail PEC alessandro.basso@geopec.it, tel. 347 81 53 838, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito; allo scrivente veniva assegnato 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:*
 - a. *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;

- b. 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;
- c. 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;
- d. 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 giudiziali 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;

- e. 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;

- f. 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;
 - g. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
 - h. 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;
 - i. 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 sottoscritto scrivente, premesso che:

- dopo aver assunto le informazioni necessarie si accertava che gli esecutati risultavano trasferiti da tempo; in accordo con il custode giudiziario nomi*** l'Ifir Piemonte srl – Istituto Vendite Giudiziarie veniva concordato il sopralluogo per il giorno 04/04/2025 ore 9.30;
- in sede di sopralluogo veniva accertato che l'immobile oggetto di procedura risultava da tempo in stato di abbandono, si procedeva all'accesso mediante la sostituzione delle serrature operazione questa eseguita dal fabbro incaricato;
- in data 04/04/2025 veniva acquisita la documentazione urbanistica inerente l'immobile in oggetto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano Alpi;
- in data 10/04/2025 eseguiva il sopralluogo con rilievo dell'immobile, documentazione fotografica e acquisizione dei dati necessari alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE);
- eseguiva gli accertamenti necessari con le visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Cuneo e con le visure ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Cuneo;

Tutto ciò premesso lo scrivente effettuate le opportune indagini ed acquisita tutta la documentazione necessaria è in grado di riferire quanto segue.

1 – VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567

Prima di procedere a qualsiasi attività sono stati esaminati gli atti del procedimento, a seguito di adeguate operazioni di controllo e verifica sono risultati completi ed idonei.

2.a - INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto della presente procedura è la piena proprietà per la quota di 1/1 (quota intera) di immobile ad uso abitativo ubicato nel Comune di Magliano Alpi (CN) in Via Verdino 142.

Si rimanda al paragrafo 3.e

2.c - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ACCERTAMENTO ESATTA RISPONDE

L'identificazione catastale degli immobili oggetto della procedura risulta essere corretta; è stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

A seguito del sopralluogo si sono accertate alcune difformità che hanno richiesto l'aggiornamento catastale con pratica Docfa prot. CN0093370 del 20/05/2025 finalizzata alla corretta rappresentazione grafica con lo stato di fatto dell'immobile.

I riferimenti catastali aggiornati sono Catasto Fabbricati Comune di Magliano Alpi:

- Foglio 28 Part 407 Sub 1 cat. C/6 rend. 19,63 (autorimessa)
- Foglio 28 Part 407 Sub 2 cat. A/3 rend. 153,86 (abitazione)

2.d - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non era dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Pertanto in sede di sopralluogo sono stati rilevati tutti i dati necessari alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica trasmesso in data 19/05/2025 al Sistema SIPEE della Regione Piemonte con codice 2025 205641 0010.

3.a /3.b - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione, libero a 4 lati, elevato su piano terreno, primo e secondo, collegati da scala interna, così composto:

- piano terreno da autorimessa, porticato, 2 cantine e vano scala;
- piano primo da cucina, cucina, soggiorno, sala pranzo, bagno, disimpegno, vano scala e balcone esterno;
- piano secondo da 2 camere, vano scala e terrazzo.

Completa la proprietà il terreno pertinenziale adibito in parte a cortile e in parte a giardino.

Non risultano ulteriori locali accessori e/o pertinenze.

Coerenze

Coerenze: strada pubblica Via Verdino, part 265 a due lati, part 428.

Dati catastali

L'immobile distinto a Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Alpi con i seguenti identificativi:

- Foglio 28 Particella 407 Sub. 1 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 10 mq Superficie catastale 12 mq Rendita 19.63 € Indirizzo Via Verdino 142 piano T;
- Foglio 28 Particella 407 Sub. 2 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 7 vani Superficie catastale 171 mq Rendita 153.86 € Indirizzo Via Verdino 142 piano T-1-2;

intestazione:

- *** ** in *** (**) il **/**/**** Codice Fiscale *** proprietà ½ ***;
- *** ** in *** (**) il **/**/**** Codice Fiscale *** proprietà ½ ***;

Quote millesimali di comproprietà

Non presenti

Caratteristiche della zona

Magliano Alpi si trova tra Fossano e Mondovì, a circa 25 km da Cuneo. Il comune comprende tre frazioni principali: Magliano Soprano, dove è situata la stazione ferroviaria; San Giuseppe, che ospita il centro del paese; e Magliano Sottano. Tradizionalmente agricolo, il comune ha mantenuto una forte vocazione rurale. Facilmente accessibile in auto e servito da collegamenti di trasporto pubblico.

Inquadramento urbanistico

In base al PRG del Comune di Magliano Alpi approvato in data 11/02/1992 ed alle successive Varianti Parziali approvate ed adottate nonché Variante Parziale n. 15 adottata con delibera n. 31 del 26/09/2023, la part. 407 del Foglio 28 ricade in ambito di zona "Ab14" ovvero aree prevalentemente residenziali aventi valori ambientale o documentario e relative pertinenze.

Nelle aree Ab sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con o senza incremento di cubatura. Le eventuali aree libere sono inedificabili, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici, nonché le eventuali autorimesse private interrate, al servizio di edifici esistenti.

3.c – STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta inutilizzato e in stato di abbandono totale. Dalle informazioni raccolte i proprietari non risultano reperibili dal 2021.

Non esistono contratti di locazione in essere.

3.d - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Iscrizioni

Nulla da segnalare.

Trascrizioni

Nulla da segnalare.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Trascrizioni

Nulla da segnalare.

Difformità urbanistico-edilizie

Si rimanda al paragrafo 3.e

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non risultano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Altri pesi o limitazioni d'uso

Non risultano pesi o limitazioni d'uso particolari.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì del 05/08/2005 ai nn. Reg. Gen. 5931 Reg. Part. 1062, rogito Notaio Orsi di Mondovì (CN) del 28/07/2005 Rep. 2380/232, a favore di *** C.F. *** con sede a ***, contro *** ** per la quota di ½ e *** ** per la quota di ½, gravando con ipoteca per la complessiva somma di € 200.000,00 (capitale di € 100.000,00) l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 28 part 407;

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Mondovì del 07/02/2025 ai nn. Reg. Gen. 827 Reg. Part. 700, a favore di *** con sede ****, a seguito del Verbale di Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario emesso dal Tribunale di Cuneo in data 27/01/2025, Rep. 4665, a garanzia del credito di € 19.895,56 oltre interessi e spese, gravante l'immobile censito al Catasto Fabbricati di Cuneo nel Comune di Magliano Alpi (CN) al Foglio 28 Part 407; formalità gravante esclusivamente sul bene pignorato con cancellazione completa in sede di decreto di trasferimento.

Precisazioni catastali

A seguito dell'aggiornamento catastale l'immobile in oggetto distinto al Foglio 28 Part 407 è stato soppresso; i nuovi riferimenti sono Foglio 28 Part 407 Sub 1 (autorimessa) e Foglio 28 Part 407 Sub 2 (abitazione).

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

Nulla da segnalare.

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni e spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Nulla da segnalare.

Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari in corso

Nulla da segnalare.

Provenienze

Proprietà *** ** e *** ** - Periodo dal 28/07/2005 ad oggi

- ATTO DI COMPRAVENDITA, Rogito Notaio Orsi di Mondovì del 28/07/2005, Rep. 2379/231, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 05/08/2005 Reg. Gen. 5930 Reg. Part. 4217 a favore di *** ** per la quota di ½ e *** ** per la quota di ½ contro *** e ***.
- DENUNCIA DI SUCCESSIONE di *** registrata il 1999 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 17/06/2000 Reg. Gen. 3952 Reg. Part. 3189;
- DENUNCIA DI SUCCESSIONE di *** registrata il 2003 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 07/10/2003 Reg. Gen. 7507 Reg. Part. 5685;

Accettazione tacita eredità di *** e ***

Risulta trascritta in data 05/08/2005 ai Reg. Part. 4216 Reg. Gen. 5929 accettazione tacita dell'eredità in morte di *** e *** da parte degli eredi con rogito Notaio Orsi di Mondovì Rep. 2379/231 del 28/07/2005.

Si dichiara che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

3.e - PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITÀ URBANISTICA

L'unità abitativa è stata oggetto di rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 76 del 19/04/1968 per costruzione di di un ripostiglio a fianco di preesistente fabbricato;
- Concessione Gratuita n. 794 pratica edilizia n. 124 del 19/09/1983 per risanamento igienico mediante costruzione di servizio igienico;
- Condono Edilizio – Concessione edilizia onerosa in Sanatoria n.90/C del 03/06/2005 per esecuzione di opere in difformità della concessione edilizia n.794/124 del 19/09/1983 consistenti nella chiusura parziale di terrazzo al piano terra costituendo un nuovo vano ad uso cucina, il tutto relativo ad immobile

Non risulta rilasciata Agibilità; non risultano disponibili le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termoidraulico.

Copia dei provvedimenti sopra elencati fanno parte dell'allegato 5 che costituisce parte integrante della presente.

Non risultano ulteriori provvedimenti rilasciati dal Comune di Magliano Alpi.

Dal confronto della documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano Alpi con lo stato di fatto dell'immobile sono emerse le difformità urbanistico-edilizie:

- piano terreno nuova apertura tra locale cantina e vano scala, n. 2 aperture verso l'esterno nelle due cantine, installazione portone di chiusura in corrispondenza di accesso al portico, nuova finestra nel locale autorimessa;
- piano primo chiusura passaggio da soggiorno a disimpegno, demolizione parete esistente tra cucina e veranda con costituzione di unico locale cucina, realizzazione di balcone esterno su lato sud;
- piano secondo nuova apertura tra le due camere

Pratiche regolarizzazione e costi

La regolarizzazione sotto il profilo edilizio comporta la richiesta per il rilascio di Permesso in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.; importo sanzione 516,00€ (minimo); importo totale comprensivo di spese professionali per pratica edilizia e pratica strutturale 3.500,00€.

3.f - DESCRIZIONE ANALITICA, STATO DI MANUTENZIONE E REGOLARITÀ IMPIANTI

Fabbricato di civile abitazione, libero a 4 lati, elevato su piano terreno, primo e secondo, collegati da scala interna, così composto:

- piano terreno da autorimessa, porticato, 2 cantine e vano scala;
- piano primo da cucina, cucina, soggiorno, sala pranzo, bagno, disimpegno, vano scala e balcone esterno;
- piano secondo da 2 camere, vano scala e terrazzo.

In generale l'immobile si presenta in condizioni precarie di conservazione. Le superfici interne mostrano diffusi segni di degrado, con infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura con conseguente presenza di macchie di umidità. I serramenti risultano vecchi e danneggiati per mancanza di manutenzione mentre l'impiantistica (elettrica, idrica e termica) è obsoleta. Nel complesso l'immobile necessita di interventi di ristrutturazione generale.

Le porte interne sono tutte della medesima tipologia per materiali e caratteristiche estetiche con apertura a battente, pannello in legno tamburato dotato di inserto in vetro. Un portoncino in legno è posto in corrispondenza dell'ingresso principale a piano primo.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e persiane esterne in legno e in alluminio preverniciato (lato Via Verdino); in corrispondenza della cucina è presente una vetrata con telaio in alluminio e vetri singoli.

I divisori interni sono costituiti da tramezzature in laterizio. Le pareti e il soffitto sono intonacate e tinteggiate con pittura muraria traspirante.

La pavimentazione interna con piastrelle in ceramica smaltata in vari formati nei locali a piano primo e piastrelle in graniglia a piano secondo.

La dotazione del bagno è costituita da lavabo, doccia, wc e bidet.

La rifinitura esterna delle pareti perimetrali è con intonaco tinteggiato.

La struttura portante del fabbricato è costituita in parte da muratura mista pietra/laterizio e in parte da muratura in laterizio forato e con elementi orizzontali costituiti da solette di tipo misto in latero/cemento.

Completa la proprietà il terreno esclusivo sistemato in parte a cortile e in parte a giardino. Si precisa che parte dell'area esterna è occupata dal sedime stradale di Via Verdino.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, con canalizzazioni incassate all'interno delle murature. La distribuzione avviene tramite tubi corrugati flessibili in PVC, nei quali sono alloggiati i conduttori elettrici di sezione adeguata secondo le normative vigenti al momento della realizzazione.

I punti presa, gli interruttori e i deviatori sono installati in scatole da incasso a muro, dotate di placche di copertura in plastica di tipo standard, con finitura bianca. I frutti elettrici (interruttori, prese, ecc.) risultano di tipo civile da incasso.

L'impianto è datato e non presenta certificazione di conformità secondo il D.M. 37/2008; si presume realizzato secondo normative precedenti. L'efficienza e la sicurezza dell'impianto non sono garantite senza un'adeguata verifica da parte di tecnico abilitato.

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato da una caldaia da 40kw a legna installata in apposito locale a piano terreno. La caldaia è collegata a un circuito chiuso per la distribuzione dell'acqua calda all'interno dell'edificio.

La distribuzione del fluido termovettore avviene mediante tubazioni posate sottotraccia, incassate nelle murature e nei pavimenti. L'impianto alimenta una serie di radiatori in ghisa installati a parete, collocati nei vari ambienti principali dell'unità immobiliare.

E' presente un sistema di termoregolazione con termostato installato nel locale soggiorno.

L'impianto è privo di certificazione ai sensi del D.M. 37/2008 e risulta realizzato secondo criteri antecedenti agli attuali standard normativi. L'efficienza e la sicurezza

dell'impianto non sono garantite senza un'adeguata verifica da parte di tecnico abilitato.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico collocato nel bagno. Esiste un altro boiler collocato nel sottoscala a piano terreno che non dovrebbe essere funzionante.

Impianto idraulico

L'immobile è dotato di impianto idraulico sottotraccia, in sede di sopralluogo non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Regolarità e certificazione impianti

L'unità abitativa risulta sprovvista del certificato di agibilità e dei relativi certificati di conformità impianti che non risultano reperibili.

Costi necessari per l'adeguamento degli impianti

Lo stato di manutenzione degli impianti è in linea con le condizioni generali del fabbricato. La valutazione a mq utilizzata per il calcolo del valore di stima finale tiene conto dei costi necessari al loro adeguamento.

3.g - DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non presenti

3.h - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Il procedimento per la determinazione del valore di stima è il metodo diretto sintetico comparativo basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di procedimento con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato immobiliare. I parametri di comparazione comprendono le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, eventuali finiture e/o impianti ancora da ultimare, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive e attive, suoi dati metrici e infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il fatto che gli immobili risultino oggetto di una procedura esecutiva costituisce un importante motivo di deprezzamento.

In considerazione di tutti questi elementi il più probabile valore medio di mercato corrisponde a 230 €/mq

Il calcolo della superficie commerciale tiene conto delle seguenti incidenze:

- 100% superficie principale calpestabile interna, la superficie delle tramezzature interne, la superficie delle pareti perimetrali;
- 30% balconi e terrazzi;
- 25% locali cantina, vano scala e locali accessori;
- 50% autorimessa;
- 10% aree esterne ad uso cortile e giardino

risulta pari ad un totale complessivo 172,11 mq (allegato 8).

Il valore ottenuto, moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio di mercato, risulta pari a $(172,11 \text{ mq} \times 230,00 \text{ €/mq}) = 39.585,30 \text{ €}$

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Spese per la regolarizzazione urbanistica pari a 3.500,00€
- Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione (condizioni generali, condizione impianti, livello finiture, ecc); già considerata;
- Riduzione del valore di vendita del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi e della procedura in corso: $39.585,30 \text{ €} \times 15\% = 5.937,80 \text{ €}$;

Il valore aggiornato al netto degli adeguamenti risulta pari a $(39.585,30 \text{ €} - 3.500,00 - 5.937,80 \text{ €}) = 30.147,50 \text{ €}$

Il valore totale del lotto viene arrotondato a 30.000,00 €
(trentamila/00)

Da precisare che il suddetto valore s'intende riferito all'intero lotto immobiliare, senza esclusione alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e che tale valore deve essere considerato a corpo per l'intero lotto immobiliare e non a misura; lo stesso valore sopra determinato non è comprensivo di eventuali beni mobili esistenti all'interno del lotto immobiliare.

Elenco allegati

Allegato 1 – Documentazione fotografica

Allegato 2 – Visure catastali storiche

Allegato 3 – Planimetrie catastali

Allegato 4 – Estratto di mappa e PRG – Planimetrie di rilievo immobile

Allegato 5 – Copia provvedimenti edilizi

Allegato 6 – Attestato di Prestazione Energetica

Allegato 7 – Aggiornamento visure ipotecarie

Allegato 8 – Calcolo superficie commerciale

Allegato 9 – Scheda controllo udienza

Quanto sopra esposto in adempimento al mandato conferitomi.

In fede

Roccaforte Mondovì, 21 maggio 2025

Il C.T.U.

Basso Geom. Alessandro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*Esecuzione Immobiliare R.G. 16/2025**promossa da**ALTEA SPV S.R.L.**contro***** ** e *** ****Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa ROBERTA BONAUDI*

ALLEGATO RIASSUNTIVO A

LOTTO IMMOBILIARE UNICO

DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILI

Fabbricato di civile abitazione, libero a 4 lati, elevato su piano terreno, primo e secondo, collegati da scala interna, così composto: piano terreno da autorimessa, porticato, 2 cantine e vano scala; piano primo da cucina, cucina, soggiorno, sala pranzo, bagno, disimpegno, vano scala e balcone esterno; piano secondo da 2 camere, vano scala e terrazzo. Completa la proprietà il terreno pertinenziale adibito in parte a cortile e in parte a giardino.

DATI CATASTALI

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Cuneo con i seguenti identificativi:

- Foglio 28 Particella 407 Sub. 1 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 10 mq Superficie catastale 12 mq Rendita 19.63 € Indirizzo Via Verdino 142 piano T;
- Foglio 28 Particella 407 Sub. 2 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 7 vani Superficie catastale 171 mq Rendita 153.86 € Indirizzo Via Verdino 142 piano T-1-2;

INTESTAZIONE CATASTALE

L'immobile presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Cuneo risulta così intestato:

- *** ** in *** proprietà 1/2;
- *** ** in *** proprietà 1/2;

PERTINENZE

Nessuna

COERENZE

Coerenze: strada pubblica Via Verdino, part 265 a due lati, part 428.

PROVENIENZE

Proprietà *** ** e *** ** - Periodo dal 28/07/2005 ad oggi

- ATTO DI COMPRAVENDITA, Rogito Notaio Orsi di Mondovì del 28/07/2005, Rep. 2379/231, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Mondovì il 05/08/2005 Reg. Gen. 5930 Reg. Part. 4217

- DENUNCIA DI SUCCESSIONE di *** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 17/06/2000 Reg. Gen. 3952 Reg. Part. 3189;
- DENUNCIA DI SUCCESSIONE di *** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 07/10/2003 Reg. Gen. 7507 Reg. Part. 5685;

Accettazione tacita eredità *** e ****

Risulta trascritta in data 05/08/2005 ai Reg. Part. 4216 Reg. Gen. 5929 accettazione tacita dell'eredità ***

Si dichiara che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

REGOLARITA' EDILIZIA E NORMATIVA URBANISTICA

L'unità abitativa è stata oggetto di rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 76 del 19/04/1968 per costruzione di un ripostiglio a fianco di preesistente fabbricato;
- Concessione Gratuita n. 794 pratica edilizia n. 124 del 19/09/1983 per risanamento igienico mediante costruzione di servizio igienico;
- Condonò Edilizio – Concessione edilizia onerosa in Sa***ria n.90/C del 03/06/2005 per esecuzione di opere in difformità della concessione edilizia n.794/124 del 19/09/1983 consistenti nella chiusura parziale di terrazzo al piano terra costituendo un nuovo vano ad uso cucina, il tutto relativo ad immobile

Non risulta rilasciata Agibilità; non risultano disponibili le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termoidraulico.

Copia dei provvedimenti sopra elencati fanno parte dell'allegato 5 che costituisce parte integrante della presente.

Non risultano ulteriori provvedimenti rilasciati dal Comune di Magliano Alpi.

Dal confronto della documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano Alpi con lo stato di fatto dell'immobile sono emerse le difformità urbanistico-edilizie:

- piano terreno nuova apertura tra locale cantina e vano scala, n. 2 aperture verso l'esterno nelle due cantine, installazione portone di chiusura in corrispondenza di accesso al portico, nuova finestra nel locale autorimessa;
- piano primo chiusura passaggio da soggiorno a disimpegno, demolizione parete esistente tra cucina e veranda con costituzione di unico locale cucina, realizzazione di balcone esterno su lato sud;
- piano secondo nuova apertura tra le due camere

Pratiche regolarizzazione e costi

La regolarizzazione sotto il profilo edilizio comporta la richiesta per il rilascio di Permesso in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.; importo sanzione 516,00€ (minimo); importo totale comprensivo di spese professionali per pratica edilizia e pratica strutturale 3.500,00€.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta inutilizzato e in stato di abbandono totale. Dalle informazioni raccolte i proprietari non risultano reperibili dal 2021.



Non esistono contratti di locazione in essere.

VALORE DI STIMA

30.000,00 € (dicasi trentamila/00 €uro)



Sommario

1 – VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567.....	4
2.a - INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	5
2.b - REGOLARITÀ URBANISTICA.....	5
2.c – IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ACCERTAMENTO ESATTA RISPONDENZA.....	5
2.d – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA.....	5
3.a / 3.b – INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE.....	5
Coerenze.....	5
Dati catastali.....	5
Quote millesimali di proprietà.....	6
Caratteristiche della zona.....	6
Inquadramento urbanistico.....	6
3.c – STATO DI POSSESSO.....	6
3.d - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	6
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....	6
Domande giudiziali ed altre trascrizioni.....	6
Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.....	6
Difficoltà urbanistico-edilizie.....	7
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.....	7
Altri pesi o limitazioni d'uso.....	7
Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	7
Precisazioni catastali.....	7
Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione.....	7
Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni e spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.....	7
Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziali in corso.....	7
Provenienze.....	7
3.e - PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITÀ URBANISTICA.....	8
3.f - DESCRIZIONE ANALITICA, STATO DI MANUTENZIONE E REGOLARITÀ IMPIANTI.....	9
Impianto elettrico.....	10
Impianto di riscaldamento.....	10
Impianto idraulico.....	10
Regolarità e certificazione impianti.....	11
Costi necessari per l'adeguamento degli impianti.....	11
3.g - DOTAZIONI CONDOMINIALI.....	11
3.h – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.....	11