TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bracco Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2024 del R.G.E.

Promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A., SEDE IN TORINO, PIAZZA SAN CARLO 156 - P.I.: 00799960158

contro:

Firmato Da: MARCO BRACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb774314775a9e410d71df49c779ba6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico....3
Premessa....3
Descrizione....3
Lotto Unico....3
Completezza documentazione ex art. 567....3
Titolarità....3
Coerenze....3
Consistenza....4
Cronistoria Dati Catastali....4
Dati Catastali....4
Stato conservativo....5
Patti....5
Caratteristiche costruttive....5
Parti Comuni....5
Servitù, censo, livello, usi civici....5
Stato di occupazione....5
Provenienze Ventennali....6
Formalità pregiudizievoli....6
Normativa urbanistica....7
Regolarità edilizia....7
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità....7
Vincoli od oneri condominiali....7
Stima / Formazione lotti....7
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2021 del R.G.E....9

Firmato Da: MARCO BRACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb774314775a9e410d71df49c779ba6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 21/01/2025, il sottoscritto Geom. Bracco Marco, con studio in Via G. Matteotti n. 4 - 12073 - Ceva (CN), email marcobracco@tiscali.it, PEC marco.bracco@geopec.it, cell. 3398459220 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un ALLOGGIO IN PIANO TERZO CON CANTINA IN PIANO TERRA E LOCALE SGOMBERO IN PIANO QUINTO – SOTTOTETTO, sito in via Mombasiglio n. 39, 12073 Ceva, distinto in Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 23, particella 10, subalterno 7, Categoria A/2, Classe I, Consistenza vani 5, Piani T, 3 e 5, Superficie catastale mq. 97, Rendita €. 296,96,

Tenuto conto della destinazione d'uso e della consistenza; si procede con la stesura della relazione peritale con Lotto Unico.

DESCRIZIONE

L'immobile in argomento insiste in Ceva, via Mombasiglio n. 39, 12073, zona periferica del Comune. Area urbanizzata nella metà degli anni '70, priva di servizi commerciali o pubblici. Gli stessi sono posti nel concentrico, a circa 2 km. La zona è sul confine della parte edificata del centro abitato, delimitata dalla parte rurale dall'Autostrada Torino-Savona.

L'unità consta in un alloggio in Piano terzo con Cantina in Piano Terra e Soffitta in Piano Quinto di un condominio singolo facente parte di un complesso composto da tre condomini e strutture autorimesse, il tutto dotato di area comune ad uso manovra e parcheggio, oltre parte a corte.

L'accesso è garantito da una strada pubblica.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato accesso forzoso, ma alla presenza della parte conduttrice.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato da alloggio in Piano Terzo, Cantina in Piano Terra e Soffitta in Piano Quinto, posti all'interno di un condominio ad uso residenziale, privo di attività commerciali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di causa, appartengono alla ditta sottoelencata per la quota di 1/1:

COERENZE

Il corpo di fabbrica è posto alle coerenze di:

Firmato Da: MARCO BRACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb774314775a9e410d71df49c779ba6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Cantina: Area Comune, altre due UIU e Corte;
- Alloggio: Vuoto su Corte a tre lati, altra UIU e Ascensore, Scala e Area Comune;
- Soffitta: Area Comune, altre UIU ai Lati e Vuoto su Corte.

CONSISTENZA FABBRICATO

PIANO TERRA:

● CANTINA:	mq. 7,16	x 0,25=	mq, 1,80

PIANO TERZO:

- UNITA' RESIDENZIALE COMPOSTA DA:

● DUE CAMERE, DISIMPEGNO,			
● RIPOSTIGLIO, SOGGIORNO-CUCINA:	mq. 82,00	x 1,00=	mq. 82,00
● TRE BALCONI:	mq. 22,30	x 0,25=	mq. 5,58

PIANO QUINTO - SOTTOTETTO:

● LOCALE SGOMBERO-SOFFITTA:	mq. 20,05	x 0,25=	mq. 5,01
TOTALE:	**mq. 131,51**		**mq. 94,39**

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La superficie convenzionale è stata ricavata rapportando le superfici lorde ai parametri indicati dall'Agenzia delle Entrate nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La proprietà è ripartita con i seguenti millesimi condominiali:

- mm generali 27,90 - mm scala 101.05 - mm ascensore 101,80.

Il condominio ha eseguito opere di manutenzione straordinaria sull'area esterna di cui dovranno essere quantificate le spese consuntive nell'anno corrente. Sono in previsione ulteriori opere sull'area esterna, che dovranno essere quantificate e autorizzate nell'assemblea annuale prossima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli immobili sono stati censiti con:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/02/2005 Pratica n. CN0069286 in atti dal 15/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36884.1/2005);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 07/05/2025 Pratica n. CN0077744 in atti dal 07/05/2025 ESATTA RAPPR GRAFICA (n. 77744.1/2025);
- VARIAZIONE del 12/05/2025 Pratica n. CN0084884 in atti dal 13/05/2025 ESATTA RAPPR GRAFICA (n. 84884.1/2025)

DATI CATASTALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO BRACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb774314775a9e410d71df49c779ba6

- Foglio 23, particella 10, subalterno 7, Categoria A/2, Classe I, Consistenza vani 5, Piani T, 3 e 5, Superficie catastale mq. 97, Rendita €. 296,96,

Corrispondenza catastale.
La situazione catastale riportata presso l'Agenzia delle Entrate, al momento del sopralluogo, presentava difformità planimetriche consistenti nella modifica degli accessi tra il vano Disimpegno e il locale Soggiorno e la Difforme rappresentazione del vano Cucina.

Per regolarizzare quanto sopra indicato, lo scrivente ha provveduto a redarre nuova planimetria, conforme alla situazione esistente, indicanti la corretta distribuzione dei vani e a presentare pratica di variazione catastale.

A seguito della citata pratica, la situazione attuale risulta catastalmente conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del condominio, realizzato verso la metà degli anni '70, in generale è buono con recenti opere di manutenzione straordinaria dell'area esterna.

L'unità residenziale è stata oggetto di sostituzione delle finiture, rieseguendo i rivestimenti. Non è stato possibile datare le opere con certezza, essendo le stesse, eseguite dalle proprietà precedenti. Lo scrivente, presa visione della tipologia di piastrella usata, indica come data di esecuzione la metà degli anni'90. In considerazione di quanto sopra, l'unità nel complesso si presenta in buone condizioni generali, ad esclusione della caldaia a gas che non risulta essere stata oggetto di regolare manutenzione. Non sono necessarie ulteriori opere urgenti di manutenzione.

Patti

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La costruzione condominiale è stata realizzata con metodologia tradizionale avente struttura portante in c.a, orizzontamenti in laterocemento, tamponatura perimetrale in muratura laterizia a cassa vuota e finiture in serramenti in metallo, rivestimenti in intonaco tinteggiato e piastrelle in gres. L'impianto termico è autonomo. composto da termosifoni alimentati da caldaia a gas metano, Quest'ultima pur funzionante, non risulta essere stata oggetto di verifiche e manutenzione programmata.

PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano essere quelle ordinarie: ascensore, vano scala, pianerottoli, corte e area libera.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

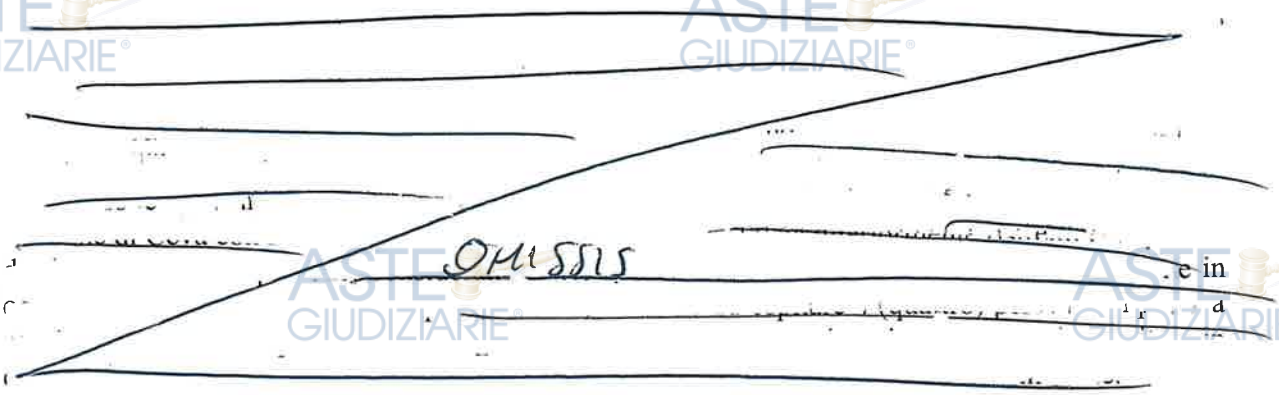
STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano condotti da [redacted], in forza di regolare contratto di locazione, registrato al DPCN UT MONDOVI Serie 3T n. 2987 del 27/10/22.

Tale contratto è stato oggetto di pignoramento da parte del Condominio per spese non pagate, RGE 720/2023 TRIBUNALE DI CUNEO, Ordinanza di assegnazione del 24.10.2023.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO BRACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb774314775a9e410d71df49c779ba6



PROVENIENZE VENTENNALI

Tutti i beni sono stati acquisiti mediante:

- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott. Viglino Paolo, Notaio in Ceva, del 25/06/2010 rep.22672/13654, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 08/07/2010 al n. 4268 di formalità; **favore:** [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** [redacted]

- **Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità** a rogito Dott. Viglino Paolo del 25/06/2010 rep. 22672/13654, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 08/07/2010 al n. 4267 di formalità.

- **Dichiarazione di Successione**, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Mondovì il 21/11/2008 al n. 74/1379, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 11/12/2008 al n. 7308 di formalità [redacted]

- **Decreto di Trasferimento** Ante ventennio, già di proprietà di [redacted] Mondovì, del 22/05/2001 rep.537, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì il 01/06/2001 al n. 3037 di formalità.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata e aggiornata con corretti iter documentali;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO BRACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb774314775a9e410d71df49c779ba6

- **Ipoteca volontaria n. 783 del 08/07/2010 favore:** BANCA REGIONALE EUROPEA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Cuneo, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e **contro:** [redacted] Euro 150.000,00 di cui Euro 75.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Viglino Paolo, Notaio in Ceva, in data 25/06/2010 rep.22673/13655.

- **Pignoramento Immobiliare n. 7981 del 30/12/2024 favore:** INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto: STUDIO LEGALE I LAW MILANO) e **contro:** [redacted] Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Di Cuneo, in data 26/11/2024 rep.4521.

- **Contratto di locazione** registrato al DPCN UT MONDOVI Serie 3T n. 2987 del 27/10/22.
Tale contratto è stato oggetto di pignoramento da parte del Condominio per spese non pagate, RGE 720/2023 TRIBUNALE DI CUNEO, Ordinanza di assegnazione del 24.10.2023. La somma pignorata ammonta a €. 9168,57 oltre interessi legali, spese di procedura e spese successive occorrende. Alla data odierna ne risultano da rifondere, ancora, circa €. 5.000,00.

Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inquadrato in area RE.E - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita - Art.5_03 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale. In tale area sono autorizzate le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e modesti ampliamenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato autorizzato con Licenza Edilizia n. 44 rilasciata in data 07/06/1972 con conseguente rilascio di Certificato di Abitabilità in data 07/04/1978.

Il vano cantina in Piano terra non risulta conforme a quanto riportato nel progetto originario ed il vano Sgombero in Piano Quinto-Sottotetto non risulta riportato sugli elaborati progettuali. Tali disallineamenti non prefigurano la condizione di difformità edilizia, essendo il condominio in possesso della Certificazione di Abitabilità, come indicato dall'art. 34-ter punto 4, del D.Lgs. 380/01 e s.m.i., il quale rimanda all'art. 34, ove si precisa che le opere autorizzate ed in possesso di Abitabilità, nella condizione superficiaria e volumetrica originaria dell'epoca, risultano conformi alla normativa urbanistica.

La distribuzione dei vani in Piano Terzo risulta conforme agli elaborati progettuali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'Attestato di Prestazione Energetica inquadra l'immobile in classe energetica F, tra le meno efficiente delle classi.

L'APE ha validità fino al 16/05/2035.

- Non sono presenti certificazioni impiantistiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non presenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Firmato Da: MARCO BRACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb774314775a9e410d71df49c779ba6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la determinazione del valore del fabbricato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando la zona in cui sono siti, la tipologia e la loro condizione attuale.

Il mercato locale, allineato a quello nazionale, non ricerca beni simili privilegiando abitazioni indipendenti, meno vetuste, in condizione manutentiva migliori e energeticamente più efficienti.

In base alla verifica degli ultimi scambi commerciali, si è riscontrata la presenza un buon numero di vendite. Tale attività però è giustificata dai prezzi contenuti dei beni scambiati, essendovi un'alta offerta a fronte di una relativa bassa domanda. Si deve anche tenere conto che l'immobile in oggetto non risulta di comodo accesso ai servizi commerciali e pubblici locali.

In considerazione di quanto indicato scrivente attribuisce il prezzo di 315,00 €./mq. rapportato alla consistenza indicata.

Si ottiene: mq. 94,39 x 315,00 = €. 29.732,85, arrotondato a €, 30.000,00

Valore lotto oggetto di esecuzione, €. 30.000,00 diconsi Euro trentamila/00.

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.

Ceva, li 17/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bracco Marco
Collegio Geometri Mondovi'
– iscrizione n. 604
F.to digitalmente ai sensi
D.P.R. 28/12/2000 n. 445,
del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82
e norme collegate

Firmato Da: MARCO BRACCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb774314775a9e410d71df49c779ba6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009