

TRIBUNALE DI CUNEO
ESECUZIONE IMMOBILIARE RG ESEC 167/2020
Giudice dell'esecuzione: Dottoressa NATALIA FIORELLO

Immobile in Fossano



Immobile in Clavesana



Immobile in Niella Tanaro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Perito: Maddalena Pecollo, geometra

Cuneo, luglio 2021.

Al Signor Giudice dell'Esecuzione,

Dottoressa Natalia FIORELLO

Tribunale di **CUNEO**



La sottoscritta **MADDALENA PECOLLO**, esperto incaricato dalla S.V. di redigere la perizia inerente agli immobili di cui all'esecuzione immobiliare iscritta al **RG ESEC. N°167/2020**, promossa da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXXX**, dopo aver presa visione dei documenti agli atti della procedura esecutiva, effettuato l'accesso agli atti degli Uffici Tecnici dei Comuni interessati, completati i sopralluoghi e provveduto agli aggiornamenti catastali dovuti, effettuato indagini circa il mercato immobiliare, riferisce l'esito della propria attività.

OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Sono oggetto di esecuzione tre appartamenti con le relative pertinenze:

1) **Appartamento in FOSSANO** al primo piano dello stabile sito in Via Roma n°14

2) **Appartamento in CLAVESANA** sito al primo piano con pertinente cantina al piano interrato, il tutto compreso nello stabile sito al civico n°5 di Via Gerino.

3) **Appartamento in NIELLA TANARO**, sito al quarto piano del Condominio Sant'Anna 2, Via Roà con pertinenti cantina e garage al piano seminterrato.



4)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1) L'appartamento in **FOSSANO** è compreso in uno stabile di pregio, in particolare per quanto attiene all'ampio scalone e ai loggiati comuni, ed è sottoposto alla tutela da parte del Ministero per i beni e le attività culturali. L'appartamento è attualmente destinato a sede di agenzia XXXXXXXXXXXXXXXX. Si compone di ingresso, tre vani, bagno e un piccolo sgabuzzino annesso al bagno in cui è installata la caldaia funzionante a gas. Le rifiniture sono adeguate all'epoca di ristrutturazione (pavimenti in piastrelle di ceramica, porte interne tamburate con ampia specchiatura a vetri, serramenti di legno con vetrocamera minima). Le condizioni di manutenzione si possono definire buone.

Il fabbricato non risulta dotato di Amministratore e viene gestito direttamente dall'Esecutato.

L'appartamento è stato oggetto di contratto di locazione non abitativo in data 12/06/2019 di durata dal 01/06/2019 al 31/05/2025; il contratto è stato registrato a Mondovì il 14/06/2019 al n°1829 serie 3T.

2) L'appartamento in **CLAVESANA** è compreso nel fabbricato sito in Via Gerino n°5. Il fabbricato in origine faceva parte delle infrastrutture del Cotonificio Olcese, storica istituzione del luogo. L'appartamento si trova al primo piano ed è dotato di una cantina pertinenziale al piano interrato. Si compone di ingresso, cucina, due camere, bagno e terrazzo coperto. L'immobile è stato oggetto di opere interne di manutenzione straordinaria e presenta rifiniture apprezzabili, anche se in alcuni punti si manifestano segni

di infiltrazioni e di condensa. I pavimenti sono in piastrelle, le porte interne di legno con specchiatura a vetri. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo fornito da caldaia funzionante a gasolio collocata al piano terreno, in un locale di proprietà comune. L'appartamento, all'atto del pignoramento, era sprovvisto di certificazione energetica che è stata predisposta a corredo della presente relazione da certificatore abilitato.

3) Gli immobili in **NIELLA TANARO** sono compresi nello stabile denominato Condominio Sant'Anna 2, sito in Via Roà n°1; l'appartamento si trova al quarto e ultimo piano, mentre la cantina e il garage si trovano al piano parzialmente interrato. L'appartamento è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria che non sono stati completamente ultimati e si compone di ingresso, bagno, una camera e un ampio soggiorno con angolo cottura. Sono da completare: gli impianti, manca la caldaia e parte dei sanitari, i battiscopa, le tinteggiature. Suscita non poche perplessità l'assenza di una canna fumaria per lo scarico dei fumi della caldaia a gas prevista nell'angolo cottura. I radiatori presenti e solo in parte installati, sono quelli originali di ghisa, recuperati. Le tre porte interne sono tamburate di legno a pannello pieno, sostituite nel corso dei lavori realizzati; la porta caposcala è invece originale. Il garage si trova al fondo della corsia di manovra è dotato di portone metallico a serranda, ha dimensioni regolari e, alla data del sopralluogo, era parzialmente occupato da un motoveicolo e da materiale depositato da terzi (non autorizzati). La cantina ha dimensioni ridotte, tuttavia adeguate alla dimensioni dell'appartamento.

DATI CATASTALI, PROVENIENZE, COERENZE

1) Appartamento in FOSSANO

L'appartamento è correttamente rappresentato nella planimetria catastale, pertanto, i dati riportati nell'atto di pignoramento non richiedono di essere variati.

FOGLIO 146 Particella n°6 sub 21, Categoria A/2 classe 2^a vani 4 Superficie catastale mq 91, rendita catastale € 423.49

Provenienze

All'Esecutato pervenne per atto pubblico rogito Notaio G. Maccagno in data 22/12/1995 repertorio 51570 (assegnazione a socio per scioglimento società) registrato a Mondovì l'11/01/1996 n°172, trascritto a Cuneo il 12/01/1996 ai numeri 486/429. Alla Società dante causa, con sede in Fossano, l'immobile pervenne per atto rogito Notaio Birone G. in data 07/08/1987 repertorio 12746 per trasferimento sede sociale, atto registrato a Mondovì il 3/09/1987 n°2156.

Coerenze

Spazio su Via Roma, stabile adiacente di proprietà di terzi, altre u.i.u. e pianerottolo-vano scala condominiale.

1) Appartamento con pertinente cantina in CLAVESANA

L'immobile non era correttamente rappresentato nelle planimetrie catastali per cui i dati utilizzati nell'atto di pignoramento, non erano adeguati alla sua

consistenza: Foglio 13 particella 105 sub 7 Categoria A/3 classe U vani 5,5 Superficie catastale mq 104 Rendita catastale 136,34. E' stata necessaria la presentazione della variazione catastale che, secondo la normativa catastale vigente, ha costituito due unità immobiliari, l'una relativa all'appartamento, l'altra relativa alla cantina. A seguito della presentazione della variazione i nuovi dati catastali sono i seguenti:

Foglio 13 particella 105 sub 11 Categoria A3 classe U vani 5 Superficie catastale 102 Borgata Gerino, 5 Piani T-1 Rendita catastale 123,95

Foglio 13 particella 105 sub 12 Categoria C2 casse 1 mq 11 Superficie catastale 13 Borgata Gerino, 5 Piano S1 Rendita catastale 15.34

Dati derivanti dalla denuncia di variazione **protocollo n° CN 0060376 in data 05/07/2021**

Provenienze

Gli immobili pervennero alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di Decreto dell'Autorità Giudiziaria repertorio 386/2003 del Tribunale di Mondovì del 20/03/2003, trascritto a Mondovì il 11/04/2003 ai numeri 2905/2297. Alla precedente proprietaria l'immobile pervenne in forza di atto repertorio 51319 in data 07/11/1996 Notaio F. Goria registrato a Torino il 27/11/1996 n° n°2784, trascritto a Mondovì il 5/12/1996 ai numeri 7576/6196. Ai precedenti proprietari oltre il ventennio l'immobile pervenne in forza di: -atto in data 28/07/1994 repertorio 208195 Notaio Caligaris P.C., registrato a Torino al n°21155 in data 03/08/1994; -atto Notaio Travostino Mario repertorio 113023 in data 30/05/1994, registrato a Torino il 15/06/1994 al n.15409; -atto

Notaio Pittaluga Mario repertorio 172877 in data 24/01/1992 registrato a Mondovì il 12/02/1992 al n°695.



Coerenze

Dell'appartamento: spazio su area comune, a più lati, altre u.i.u. vano scala comune. Della cantina: terrapieno, altre u.i.u. vano scala comune.



2) Immobili in NIELLA TANARO

La planimetria catastale dell'appartamento, che è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria, presentava piccole difformità che andavano aggiornate. E' stata perciò predisposta una denuncia di variazione che, secondo la normativa catastale vigente, ha comportato la costituzione di due unità immobiliari costituite l'una dall'appartamento, l'altra dalla cantina; il garage non ha subito alcuna modifica. Attualmente i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, con esclusione di quelli relativi all'autorimessa **Foglio 11 particella 1436 sub 14** Categoria C/6 classe U consistenza mq 14, superficie catastale mq 16, rendita catastale € 27,48, a seguito della variazione presentata sono superati e sostituiti dai seguenti:

Foglio 11 particella 1436 sub 23 Categoria A3 classe 2 Vani 2,5 Superficie catastale 45 Via Roa 1 n.2 piano 1 Rendita catastale 69,72

Foglio 11 particella 1436 sub 24 Categoria C2 classe 1mq 4 Superficie catastale 5 Via Roa 1 n.2 piano S1 Rendita catastale 6,20

Dati derivanti dalla denuncia di variazione **protocollo N° CN0060375 in data 05/07/2021.**



L'autorimessa ha mantenuto invariati i dati catastali:

Foglio 11 particella 1436 sub 14 Categoria C6 classe U mq 14 Superficie catastale 16 Via Roatta Piano T Rendita catastale 27,48

Provenienze

Alla società esecutata l'immobile perenne in forza di atto Notaio A. Siffredi repertorio 270884 in data 02/10/2008 registrato a Fossano il 21/10/2008 trascritto a Mondovì il 21/10/2008 ai numeri 8087/6054. Alla precedente proprietaria l'immobile pervenne in forza di atto Notaio U. Morello repertorio n°14712 in data 18/01/1979, registrato a Genova il 2/02/1979 n°2273 trascritto a Mondovì il 7/02/1979 ai numeri 831/687.

Coerenze

Dell'appartamento: spazio su area condominiale, vano scala, altre due u.i.u. Della cantina: area condominiale, corridoio cantine, altre u.i.u. Del garage: corsia di manovra comune, altre uiu, corridoio cantine

CONFORMITA' CATASTALE

L'intestazione catastale è corretta e conforme ai titoli di provenienza, in particolare:

1- Immobile in Fossano: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2- Immobili in Clavesana: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3- Immobili in Niella Tanaro : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Le planimetrie catastali, a seguito dei recenti aggiornamenti, risultano conformi allo stato degli immobili.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CHE GRAVANO SUI BENI



1) Immobile in FOSSANO, Conservatoria di CUNEO

- Iscrizione n°309, generale 3357 in data 09/04/2013 di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio A. Siffredi repertorio 280903/43450 per totali € 350.000,00 e per la durata di anni 20

Oggetto: Intera piena proprietà di immobile in Fossano, Via Roma 14, Foglio 146 n°6 subalterno 21

Soggetto a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Trascrizione n°8498, generale 11004, in data 17/12/2020, di verbale di pignoramento immobili repertorio 2638 in data 01/12/2020 di UNEP Tribunale Di Cuneo

Oggetto: Intera piena proprietà di immobile in Fossano, Via Roma 14, Foglio 146 n°6 subalterno 21

Soggetto a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Soggetto contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2) Immobile in CLAVESANA, Conservatoria di Mondovì



- Iscrizione n°1019, generale 7004, in data 18/09/2003 di ipoteca volontaria di € 87.500,00 a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Siffredi repertorio 222350 in data 16/09/2003

Oggetto: Intera piena proprietà di immobile in Clavesana, Foglio 13 n°105 subalterno 7. Sono pure soggetti ad ipoteca gli immobili in Niella Tanaro riportati di seguito.

Soggetto a favore: XX

Soggetto Contro: XX

- Trascrizione n.6573, generale 8242, in data 18/12/2020, di verbale di pignoramento immobile repertorio 2638 in data 01/12/2020 di UNEP Tribunale di Cuneo

Oggetto: Intera piena proprietà di immobile in Clavesana, Foglio 13 n°105 subalterno 7. Sono pure oggetto di pignoramento gli immobili in Niella Tanaro riportati di seguito.

Soggetto a favore: XX

Soggetto contro: XX

3) Immobili in NIELLA TANARO, Conservatoria di Mondovì

- Iscrizione n°1019, generale 7004, in data 18/09/2003 di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Siffredi repertorio 222350 in data 16/09/2003

Oggetto: Intera piena proprietà di immobile in Niella Tanaro, Foglio 11 n°1436 subalterno 10; n° 1436 subalterno 14 E' pure soggetto ad ipoteca l'immobile in Clavesana riportato sopra.

Soggetto a favore: XX

Soggetto Contro: XX

- Trascrizione n.6573, generale 8242, in data 18/12/2020, di verbale di pignoramento immobile repertorio 2638 in data 01/12/2020 di UNEP Tribunale di Cuneo

Oggetto: Intera piena proprietà di immobile in Foglio 11 n°1436 subalterno 10 e n° 1436 subalterno 14. E' pure soggetto a pignoramento l'immobile in Clavesana riportato sopra.

Soggetto a favore: XX

Soggetto contro: XX

PRESTAZIONI ENERGETICHE

1) Immobile in FOSSANO

In occasione della stipula del contratto di locazione è stata predisposta, dall'Architetto Eleonora Racca, la prevista certificazione energetica **APE**, **codice identificativo: 2019 113244 0007**. L'APE attesta che l'appartamento è classificato in **classe energetica "C"** e sarà **valida sino al giorno 11/06/2029**.

La sottoscritta ha incaricato di predisporre le certificazioni energetiche mancanti (Clavesana e Niella Tanaro) dal **Geometra Luigi Grossetti**, associato al proprio studio; di seguito se ne riportano i dati.

2) Immobile in CLAVESANA

Attestato di prestazione energetica APE codice identificativo: 2021
2071250002 classificazione: Classe "G" validità sino al giorno 31/12/2022.

3) Immobile in NIELLA TANARO

Attestato di prestazione energetica APE codice identificativo: 2021
2071250001 classificazione: Classe "G" validità sino al giorno 31/12/2022.



REGOLARITA' EDILIZIA

1) Immobile in FOSSANO

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. A seguito di istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fossano, la sottoscritta in data 10 marzo ha visionato le pratiche reperite dal Funzionario preposto ed ha prelevato le copie delle pratiche inerenti all'immobile in oggetto.

- **Concessione edilizia n°162 Anno 1981** rilasciata in data 26/10/1982 per "opere di ristrutturazione di fabbricato sito in Via Roma n.14". In data 11/11/1984 il Sindaco concesse il cambio d'intestazione della pratica a seguito di presentazione di istanza in data 24/08/1984 prot. 8851, come annotato nella Concessione 162/1981. La Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici del Piemonte ha trasmesso il proprio parere favorevole in data 22/06/1981. L'inizio lavori è avvenuto il 10/11/1982, la denuncia delle opere in CA è stata presentata il 15/12/1982.



- **Autorizzazione edilizia in sanatoria, Pratica Condono n°2345/86** in data 26/01/2000 per “modifiche varie alle aperture ed alla disposizione interna in difformità dalla concessione 162/81, al fabbricato sito in via Roma n°14.

Dal confronto tra lo stato del luogo e le pratiche edilizie si può confermare la regolarità dell'appartamento.

2) Immobile in CLAVESANA

La costruzione del fabbricato è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, le caratteristiche costruttive inducono a far risalire la costruzione ai primi del '900.

Dall'accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Clavesana, effettuato in data 11/03/2021 non sono emerse pratiche relative all'immobile. L'Esecutato ha prodotto la copia di una Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA) presentata in data 24/02/2003, protocollo n. 565 per l'esecuzione di opere di risanamento conservativo, corredata dalla pianta dell'appartamento risultante a lavori realizzati.

Sulla scorta della documentazione fornita dall'Esecutato si può confermare la regolarità edilizia dell'appartamento.

3) Immobile in NIELLA TANARO

A seguito dell'accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Niella Tanaro in data 18/03/2021, il Funzionario responsabile ha esibito e fornito copia alla sottoscritta

- Per la costruzione del fabbricato è stata rilasciata la **Licenza Edilizia in data 24/11/1971, pratica N. 26 Anno 1971** per “la costruzione di due

edifici per uso abitazione” I lavori sono iniziati il 01/04/1973 ed ultimati il 30/11/1974. Il certificato di collaudo statico è stato depositato al Genio Civile in data 30/04/1974 (pratica 260/72). In data 10/06/1974 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità 26/1971.

- **In data 12/02/2009** è stata presentata **Denuncia di Inizio Attività, (DIA) protocollo N. 400**, per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria interne.

Non è stata esibita, né rilasciata copia, della DIA presentata in data 06/07/2007 protocollo 1829, citata nell'atto di provenienza.

Gli elaborati grafici allegati alla Licenza del 24/11/1971 sono essenziali, carenti, tali da non consentire una perfetta valutazione della regolarità della costruzione originaria.

Dalla disamina della DIA protocollo n.400, a seguito del rilievo eseguito, si può affermare che nel rifacimento di pavimento, del rivestimento, oltre che dell'impianto idrico nel bagno e nella zona cottura, sono state eseguite delle contro pareti per “mascherare” le nuove tubazioni di adduzione e scarico nonché la parete che delimita la doccia. Tra la zona cottura ed il soggiorno sono stati demoliti “due muretti bassi”, come previsto, ma da un lato è stata realizzata una parete a tutt'altezza e di larghezza cm 55.

Costi di sanatoria delle modifiche interne apportate

Occorrerà presentare una pratica “CILA” in sanatoria che prevede il pagamento di una sanzione di € 1.000,00.

Si dovranno inoltre prevedere spese tecniche per l'allestimento della pratica (rilievi, elaborati grafici, anticipazioni per costi di studio e diritti di segreteria) che si possono ipotizzare pari ad € 1.500,00.

Il costo complessivo della sanatoria si prevede pari ad **€ 2.500,00**.

STIMA DEGLI IMMOBILI

La sottoscritta procede alla stima degli immobili adottando il metodo comparativo, avendo avuto cura di ricercare il prezzo di mercato praticato nelle tre località prese in esame. A tale scopo ha provveduto ad assumere informazioni presso professionisti operanti nelle tre località oltre che a verificare la presenza sul mercato di offerte in vendita di immobili aventi caratteristiche proprie analoghe a quelle che presentano quelli oggetto di esecuzione. Per ulteriore controllo della giustezza dei prezzi così ricavati ha prelevato i valori OMI presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Si porta all'attenzione la scarsa vivacità del mercato immobiliare nei Comuni di Clavesana e di Niella Tanaro, dove le proposte di vendita risalgono anche a diversi anni orsono con richieste via via ridotte. Anche in Fossano si trovano numerose proposte rimaste invendute ma gli immobili di pregio, specie in zona centrale, mantengono buone quotazioni.

1) Immobile in FOSSANO

L'appartamento si trova al primo piano di palazzo storico dotato di particolari costruttivi di pregio ed è ubicato nella strada principale del centro della città.

Considerate le sue caratteristiche si ritiene che, nonostante il mercato

immobiliare sia tuttora poco vivace, abbia buone probabilità di essere apprezzato.

La sottoscritta, circa l'andamento del mercato locale, ha acquisito informazioni presso professionisti operanti in zona che hanno fornito una quotazione media intorno ad € 2000,00/mq. Ha quindi effettuato una ricerca presso Agenzie di proposte in vendita di immobili in zona centrale e di caratteristiche assimilabili: sul sito di Immobiliare.it, N°2 inserzioni di Immobiliare Mariani; N°3 inserzioni di Racca Immobiliare; N°1 di Tecnorete Studio Fossano; N°1 di Terzaghi Immobiliare; sul sito di Idealista N°1 inserzione di Vendo casa. La quotazione unitaria media risultante è pari ad € 2.000,00/mq. Per opportuno confronto ha acquisito i dati riportati nella banca dati OMI che per abitazioni di categoria A2 (civili) riportano una quotazione compresa tra 1.100,00 e 1.650,00 € /mq. A titolo precauzionale la sottoscritta ritiene corretto assumere quale valore unitario medio € 1.800,00/mq (valore intermedio tra la quotazione dei professionisti interpellati, quella emergente dalle inserzioni e quella dell'OMI).

Superficie utile dell'appartamento:

Ingresso/disimpegno	$m (1,50 \times 1,56 + 1,90 \times 3,40 + 0,27 \times 1,18 + 0,72 \times 1,15) = mq 10,20$
Stanza	$m (5,53 \times 3,47 + 0,45 \times 1,10) = mq 19,68$
Stanza	$m (3,30 \times 4,24) = mq 13,99$
Stanza	$m (3,20 + 3,11) : 2 \times 5,85 = mq 18,46$

Bagno e locale caldaia	$m (1,77 \times 2,96 + 0,20 \times 0,75 + 0,90 \times 0,60 + 0,90 \times 0,60 : 2 + 0,5 \times 0,60) = mq\ 6,49$
Totale superficie utile	mq 68,82

Ai fini della valutazione viene determinata la superficie lorda mediante l'applicazione dei correttivi usuali; la superficie lorda è necessaria per il calcolo della superficie commerciale.

Per calcolare la superficie lorda sono stati considerati i tramezzi interni per l'intero spessore, i muri di confine per la metà dello spessore, i muri perimetrali per uno spessore massimo di cm 50.

Calcolo superficie commerciale:

Locale	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione	mq 88,178	100%	mq 88
TOTALI:	mq 88,178		mq 88

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

La superficie commerciale viene ragguagliata a parametri attribuiti a seconda delle caratteristiche proprie dell'immobile. La superficie così ottenuta sarà utilizzata per la determinazione del valore di stima.

Tipologia edilizia: palazzo storico restaurato _____ 1.04
--

Qualità fabbricato:		
signorile =	_____	1.04
Vetustà:		
35 anni = (da lavori ristrutturazione)	_____	0.85
Orientamento prevalente: sud-ovest =	_____	0.98
Finiture:		
normali =	_____	1,00
Efficienza energetica:		
Classe C =	_____	0.98
Serramenti esterni:		
legno con persiane =	_____	0.97
Finestratura:		
vetrocamera =	_____	1.00
Pavimentazione prevalente: ceramica =	_____	1.00
Impianto citofono apriporta =	_____	1.00
Impianto antenna TV =	_____	1.00
Disponibilità:		
affittato ad uso commerciale =	_____	0,80
Il prodotto dei coefficienti considerati è 0,69 (coefficiente di differenziazione).		

Superficie raggugiata: mq 88 x 0,69 = **mq 60,72**

Il valore dell'unità immobiliare sarà pertanto: Superficie raggugiata x prezzo unitario medio = mq 60,72 x € 1.800,00/mq = € 109.296,00,00 che si può arrotondare ad **€ 109.000,00**

2) Immobile in CLAVESANA

Gli immobili si trovano in una località dove un tempo era attivo un noto cotonificio e marginale rispetto alla parte centrale del Comune. Il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, ha caratteristiche

costruttive apprezzabili che richiamano l'epoca di costruzione, probabilmente risalente ai primi decenni del 1900. Come già riferito, il mercato immobiliare è alquanto rallentato e le Agenzie propongono in vendita (alcune da anni) in particolare casolari con estesi terreni.

La ricerca effettuata presso Agenzie ha evidenziato: N°1 inserzioni sul sito Immobiliare.it di Baraldi Immobiliare; N°2 inserzioni di privati l'una su Idealista e l'altra su Trovacasa.it; N°1 inserzione di Agenzia Immobiliare ipi; N°1 inserzione di Candela Immobiliare. Il prezzo unitario medio richiesto è pari ad € 850,00/mq. Dalle informazioni assunte presso professionisti operanti in zona emerge una valutazione unitaria media di € 1.000,00/mq. La banca dati OMI fornisce una valutazione per abitazioni di tipo economico (A3) compresa tra 700,00 e 1.000,00 €/mq.

Considerando le condizioni e le caratteristiche costruttive del fabbricato, più adeguate alla categoria A2 (civile) piuttosto che A3, la sottoscritta, per la stima degli immobili, ritiene di poter adottare il prezzo unitario di € 1.000,00/mq

Superficie utile dell'appartamento e cantina:

Ingresso/disimpegno	$m (3,32 \times 1,46 + 1,37 \times 2,17 - 0,28 \times 0,10 + 1,62 \times 1,02 + 0,10 \times 1,00) = \text{mq } 9,54$
Stanza	$m (3,75 \times 3,60 + 1,02 \times 0,52) = \text{mq } 14,03$
Stanza	$m (\{3,17 + 3,22\} : 2 \times 5,05 - 0,50 \times 0,26) = \text{mq } 16,00$

Soggiorno e cucina	$m (4,10 \times 3,70 + 4,06 \times 2,15 + 1,52 \times 2,00 - 0,28 \times 0,50) \times = m\text{q } 26,80$
Bagno	$m (2,11 \times 2,52) = m\text{q } 5,32$
Terrazzo coperto	$m (11,25 \times 2,60 - 0,05 \times 0,60 \times 3 - 0,44 \times 0,52 - 0,65 \times 1,20) = m\text{q } 28,15$
Cantina	$m (3,68 \times 2,88) = m\text{q } 10,60$
Totale superficie utile	$m\text{q } 110,44$

Calcolo superficie commerciale:

Locale	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione	$m\text{q } 88,787$	100%	$m\text{q } 88,79$
Cantina	$m\text{q } 10,598$	25%	$m\text{q } 2,65$
Terrazza coperta	$m\text{q } 29,25$	25%	$m\text{q } 7,31$
TOTALI:	$m\text{q } 128,635$		$m\text{q } 98,75$

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Tipologia edilizia:	
media= _____	0,90
Qualità fabbricato: =	
civile = _____	0,95
Vetustà:	
18 anni = (dalla Dia) _____	0.85
Orientamento prevalente:	

sud-ovest = _____	0.98
Finiture:	
buone = _____	0.98
Efficienza energetica:	
Classe G = _____	0.98
Serramenti esterni:	
legno con persiane = _____	0.97
Finestratura:	
vetrocamera = _____	1.00
Pavimentazione prevalente:	
ceramica = _____	1.00
Impianti:	
citofono apriporta = _____	1.00
antenna TV = _____	1.00
riscaldamento autonomo = _____	1,00
Disponibilità:	
a disposizione del proprietario = _____	1.00
Il prodotto dei coefficienti considerati è 0,66 (coefficiente di differenziazione).	

Superficie ragguagliata: mq 98,75 x 0,66 = **mq 65,18**

Il valore delle due unità immobiliari sarà pertanto: Superficie ragguagliata x prezzo unitario medio = mq 65,18 x € 1.000,00/mq = € 65.180,00 importo che che si può arrotondare ad **€ 65.000,00**

3) Immobile in NIELLA TANARO

Come sopra anticipato, il mercato immobiliare locale non può ritenersi che fermo e, di conseguenza, gli immobili compresi in un condominio concepito con criteri costruttivi superati e non così esteticamente apprezzabile, non

hanno molte possibilità di collocazione. La sottoscritta ha provveduto ad assumere informazioni circa la quotazione di mercato presso professionisti operanti in zona (uno di questi, con studio nel Comune stesso, ha curato poco tempo fa la vendita di analogo compendio immobiliare per la somma di € 15.000,00). Dalle informazioni raccolte si ricava una quotazione pari ad € 700,00/mq. L'accesso al sito di Immobiliare.it ha evidenziato: N° 2 inserzioni di Candela Immobiliare; N°1 inserzione di Camperi Immobiliare; N°1 inserzione di HOMEPOL; n°1 inserzione di Tecnica Immobiliare; N°1 inserzione di Veglia Immobiliare. La media dei prezzi unitari richiesti è pari ad € 510, €/mq.

A scopo di controllo, la sottoscritta ha consultato la banca dati OMI che, per abitazioni di tipo economico (A3), riporta una quotazione compresa tra 650,00 e 950,00 €/mq.

In considerazione della dotazione di pertinenze (cantina ed autorimessa) del recente intervento edilizio, anche se non completato, particolare questo di cui si è tenuto conto nell'attribuzione dei coefficienti di differenziazione, si ritiene di adottare il valore di € 700,00/mq.

Superficie utile degli immobili:

Ingresso/disimpegno	m (3,25 x 1,23) = mq 3,99
Stanza	m (3,23 x 4,03) = mq 13,01
Soggiorno e zona cottura	m (4,03 x 3,30 + 1,57 x 2,49 + 1,95 x 0,10) = mq 17,40
Bagno	m (2,68 x 1,65) = mq 4,42

Cantina	m (1,57 x 2,80) = mq 4,39
Garage	m (2,34 x 5,78) = mq 13,52
Totale superficie utile	mq 56,73

Calcolo superficie commerciale:

Locale	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione	mq 47,036	100%	mq 47
Cantina	mq 9,90	25%	mq 2,50
Garage	mq 14,994	50%	mq 7,50
TOTALI:	mq 71,93		mq 57

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Tipologia edilizia:
 economica = _____ 0,90
 Qualità fabbricato:
 economica = _____ 0.90
 Vetustà (costruzione 1974/manutenzione straordinaria
 2009 **incompleta**):
 anni 47 = _____ 0.80
 Orientamento prevalente:
 sud = _____ 1,00
 Finiture:

mediocri = _____	0.90
Efficienza energetica:	
Classe G = _____	0.98
Serramenti esterni:	
legno con scuri = _____	0.97
Finestratura:	
vetrocamera = _____	1.00
Pavimentazione prevalente:	
ceramica = _____	1.00
Impianti:	
citofono apriporta = _____	1.00
antenna TV = _____	1.00
riscaldamento autonomo= _____	1,00
Disponibilità:	
a disposizione della proprietà = _____	1.00
Il prodotto dei coefficienti considerati è pari a 0,56 (coefficiente di differenziazione).	

Superficie ragguagliata: mq 57 x 0.56 = **mq 31,92**

Il valore delle due unità immobiliari sarà pertanto: Superficie ragguagliata x prezzo unitario medio = mq 31,92 x € 700,00/mq = € 22.365,00 che si può arrotondare ad € 22.500,00.

Al valore così determinato deve essere sottratto il costo presunto della sanatoria, pari ad € 2.500,00 pertanto il valore sarà pari ad **€ 20.000,00**

FORMAZIONE DEI LOTTI

Saranno formati tre Lotti:

LOTTO 1) Appartamento in Fossano, Via Roma n.14 Valore del Lotto = €
109.000,00

LOTTO 2) Appartamento e pertinente cantina in Clavesana, Borgata Gerino
n.5. Valore del Lotto = € 65.000,00

LOTTO 3) Appartamento con pertinente cantina e autorimessa in Niella
Tanaro, Via Roa n.1 Valore del Lotto = € 20.000,00.



Quanto sopra la sottoscritta riferisce a conclusione delle attività assunte.

Cuneo, 16 luglio 2021.

Il perito, Maddalena Pecollo



SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG N°167/2020



- 1) La continuità delle trascrizioni è stata verificata
- 2) Per tutti gli immobili non sussistono trasferimenti mortis causa a partire dal primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento
- 3) Non sussiste comunione legale
- 4) Non sussiste comunione volontaria
- 5) L'immobile in Fossano è occupato con titolo opponibile in forza di contratto di locazione non abitativo con scadenza 31/05/2025 canone annuo € 4.560,00 versato in rate mensili anticipate di € 380,00. Gli immobili in Clavesana e Niella Tanaro sono a disposizione degli Esecutati
- 6) Non vi sono beni considerabili res derelictae



Il perito, Maddalena Pecollo

