

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG ESEC. N°33/2023

Promotore: [REDACTED]

Esecutati: [REDACTED]



Vignolo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cuneo, 30 ottobre 2023

L'esperto incaricato:

Maddalena Pecollo, geometra



All'Illustre Signora Giudice dell'Esecuzione

Dottorssa Natalia FIORELLO

Tribunale ordinario di CUNEO

La sottoscritta **Maddalena Pecollo**, geometra associata allo Studio Tecnico geom. Maddalena Pecollo e geom. Luigi Grossetti con sede in Peveragno, Via Roma n.16, esperto incaricato dalla S.V. nella procedura esecutiva iscritta al n° **33/2023 R.G. Esecuzioni**, verificata la completezza dei documenti agli atti, effettuati i rilievi nelle varie località nonché gli accessi presso gli Uffici Tecnici dei Comuni interessati, riferisce l'esito delle attività svolte nella relazione che segue.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI







1.c) Immobili in Vignolo

Sono costituiti da un fabbricato da cielo a terra, ubicato nella parte centrale, vecchio nucleo del Comune, elevato a due piani fuori terra e destinato ad abitazione oltre a una piccola porzione di terreno sulla quale è stata realizzata una tettoia. L'accesso al fabbricato avviene da un cortile comune collegato alla strada pubblica, Via San Costanzo. L'abitazione è composta di un vano caldaia esterno, una cucina con soffitto a volte, un bagno e un disimpegno al piano terreno, oltre alla scala d'accesso al primo piano dove si trova un vano di disimpegno, una camera da letto dotata di un balcone aggettante sul cortile che funge da copertura al sottostante vano caldaia. Le rifiniture risalgono alla recente ristrutturazione (si veda al successivo punto 6) del preesistente fabbricato. È stato predisposto ma non ultimato l'impianto di riscaldamento, in luogo del quale viene impiegata una stufa a pellet; l'acqua calda viene prodotta da un bollitore. I pavimenti sono in piastrelle al piano terreno e sul balcone, in parquet al primo piano, i serramenti sono di legno con persiane, la scala interna di legno. In alcuni tratti del soffitto del primo piano sono presenti segni di vecchie infiltrazioni provenienti dalla copertura e nel bagno si rilevano segni, apparentemente non rilevanti, di assestamento. La superficie netta è pari a mq 59.

La conformità alle vigenti norme di sicurezza degli impianti esistenti dovrà essere verificata.



1.c.2) Coerenze: cortile comune particella 508, altre unità immobiliari particelle 1081 e 851 del Foglio 8.

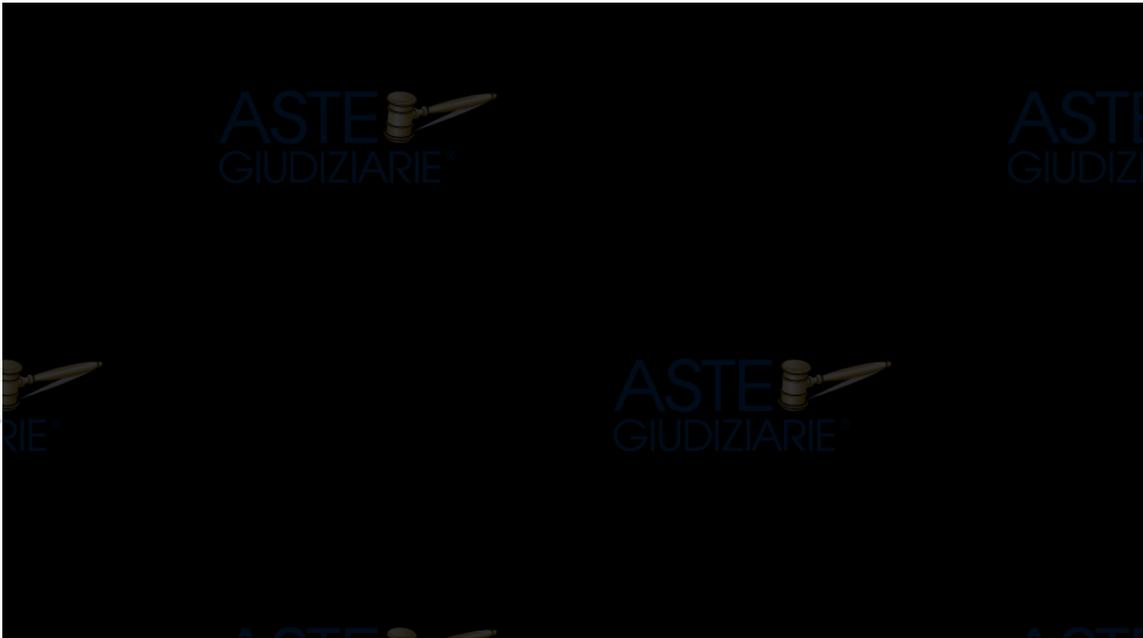
Oltre all'abitazione, l'esecuzione è promossa su un tratto di area di mq 24, parzialmente occupata da una tettoia realizzata con ritti di acciaio e tetto di legno con copertura di lamiera. La costruzione, come rimarcato ai successivi punti 2.c e 6.c, è priva di qualsivoglia titolo abilitativo edilizio, oltre a non essere conforme alle norme sanitarie (distanza da altri fabbricati inferiore a 10 m). Dovrà pertanto essere rimossa in quanto non commerciabile.

1.c.3) Coerenze: particelle 238, 1029, 1780, 1179 del Foglio 8

2) DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI E CONFORMITA' DEGLI STESSI

Dalle visure storiche agli atti emerge che l'intestazione catastale di tutti gli immobili è corretta ed aggiornata rispetto ai titoli di provenienza citati nel successivo capitolo 3). Le planimetrie depositate in catasto e acquisite per la stesura della relazione presentavano invece molteplici difformità e non erano aggiornate in seguito agli interventi eseguiti per cui è stato necessario rilevare accuratamente tutti gli immobili, aggiornare la mappa mediante la redazione di Tipo mappale, e allestire nuove planimetrie.





2.c) Immobili in Vignolo

Catasto fabbricati:

E' stato necessario, al fine di aggiornare la mappa catastale, effettuare un rilievo strumentale e predisporre una pratica Pregeco con invio di tipo mappale in data 13/07/2023, protocollo n.2023/85015. Nel corso dei lavori di sistemazione del fabbricato è stata demolita una scala esterna e costruito il vano caldaia in luogo del preesistente sottoscala. Dopo l'approvazione del Tipo Mappale, in data



20/07/2023 è stata presentata la pratica Docfa di variazione CN0087440 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione in atti dal 20/07/2023 n.87440.1/2023. L'immobile attualmente è così censito:

Foglio 8 particella 507 subalterno 1 Categoria A/3 Classe U vani 3.5 Superficie catastale totale 93 mq escluse aree scoperte 90 mq Rendita catastale € 108.46,
Via San Costanzo n.10 Piano T-1

La variazione non ha modificato i dati censuari precedenti.

Catasto terreni:

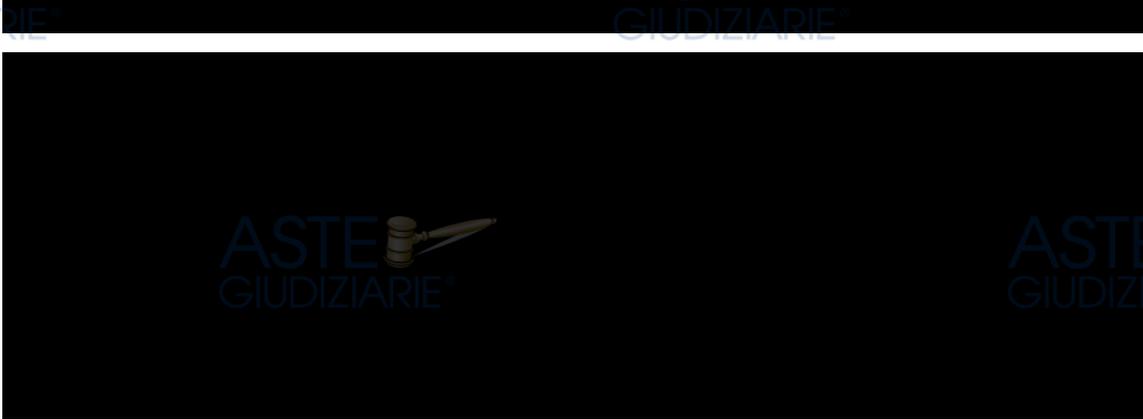
Foglio 8 particella 502 Prato arborato classe 2 centiare 24 RD 0.11 RA 0.09

NB: si precisa che la tettoia edificata sull'area Foglio 8 n°502 non è stata accatastata in quanto priva di qualsivoglia titolo abilitativo, non è rispondente alle norme sanitarie ed edilizie pertanto non commerciabile.

Entrambi gli immobili sono correttamente intestati all'Esecutato, per l'intera piena proprietà.

3) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI





3.c) Immobili in Vignolo

Al Signor Esecutato l'intera proprietà pervenne in forza di compravendita rogito Notaio M. Martinelli repertorio 163069/25407 raccolta in data 9/12/2004, modello unico 9840.1/2004, trascritto a Cuneo il 24/12/2004 ai numeri 13250/9840. Alla sua Dante causa gli immobili pervennero in dipendenza dell'apertura della successione della Signora [REDACTED] del 12/07/1988

4) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

- Iscrizione n° 2113/13251 in data 24/12/2004 di ipoteca volontaria di complessivi € 150.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di durata anni 20; atto Notaio M. Martinelli repertorio 163070/25408 raccolta in data 9/12/2004

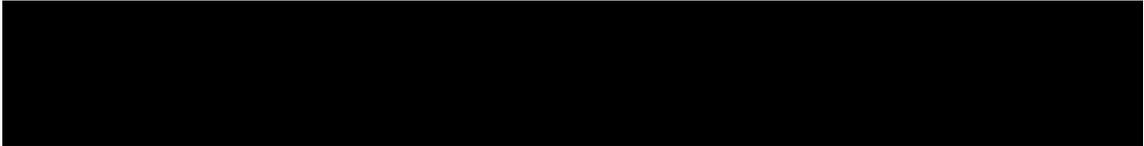
Oggetto: Intera piena proprietà di immobili in Vignolo, Catasto fabbricati al Foglio 8 particella 507 e al Catasto terreni al Foglio 8 particelle 507 e 502.



- Iscrizione n° 859/7415 in data 3/09/2014 di ipoteca volontaria di complessivi € 240.000,00 a garanzia di mutuo di durata 15 anni atto Notaio M. Martinelli repertorio 189213/38345 raccolta in data 28/08/2014.



Oggetto: 1) Intera piena proprietà di immobili in Vignolo, Catasto fabbricati Foglio



-Iscrizione n°1006/7924 in data 7/08/2017 di ipoteca giudiziale di € 9.300,00 derivante da decreto ingiuntivo repertorio 136/2017 in data 06/02/2017 del Tribunale di Novara

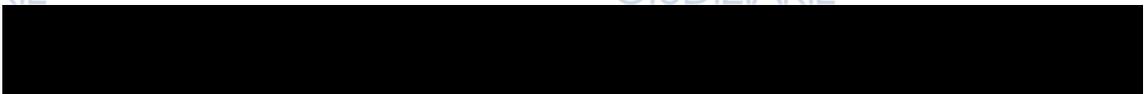
Oggetto: Intera proprietà di immobili in Vignolo in Catasto fabbricati Foglio 8 particella 507, Catasto terreni n°502



-Iscrizione n°458/3759 in data 24/04/2019 di ipoteca giudiziale di € 20.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cuneo in data 6/04/2019 repertorio n°448.



Catasto fabbricati Foglio 8 particella 507 e Catasto terreni, Foglio 8 particelle 507





-Iscrizione n°459/3759 in data 24/04/2019 di ipoteca giudiziale di € 120.000,00 derivante da decreto ingiuntivo in data 6/04/2019 repertorio 448 del Tribunale di Cuneo



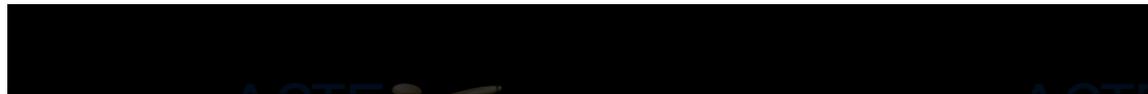
Catasto fabbricati Foglio 8 particella 507 e Catasto terreni, Foglio 8 particelle 507



Soggetti contro:



-Trascrizione n°2695/3332 in data 7/04/2023 di verbale di pignoramento immobili repertorio n.345 di U.N.E.P. – Tribunale di Cuneo in data 20/03/2023



fabbricati Foglio 8 particella 507 e Catasto terreni, Foglio 8 particelle 507 e 502;



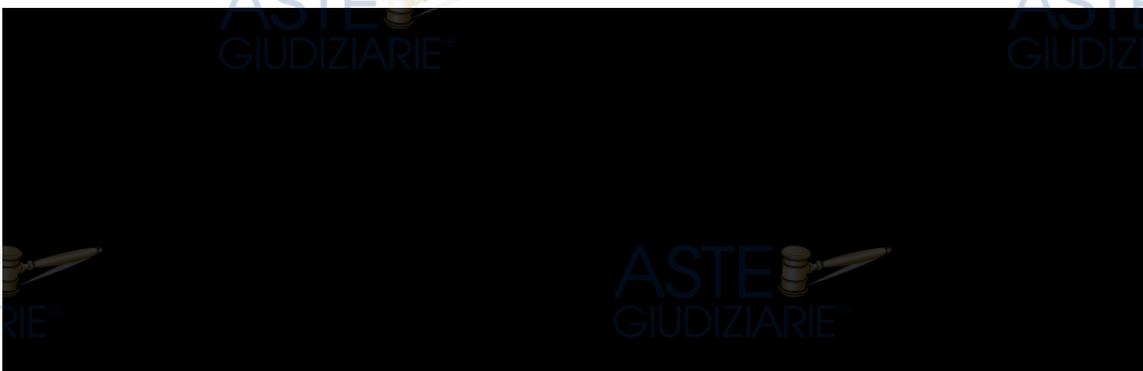
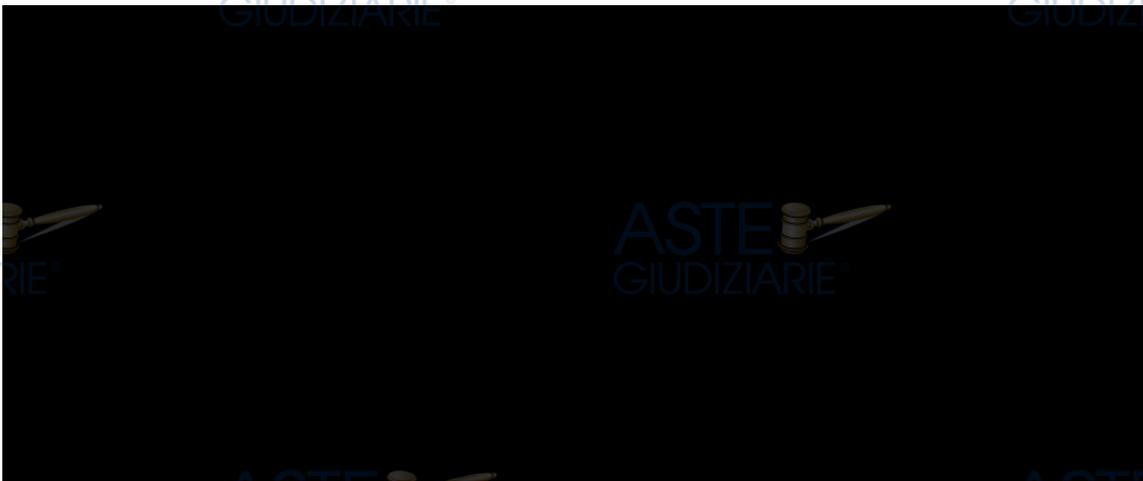
5) STATO DI POSSESSO

5.c) Immobili in Vignolo

L'appartamento è la residenza dell'Esecutato ma, alla data del sopralluogo, ospitava una famiglia amica del medesimo.

**6) REGOLARITA' EDILIZIA E COSTI DA SOSTENERE PER LE
REGOLARIZZAZIONI**





6.b) Immobile in Vinadio



6.c) Immobili in Vignolo



In data 9/06/2023 ha potuto effettuare l'accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vignolo, richiesto con istanza in data 10/05/2023. Presa visione dei documenti forniti dal Tecnico Comunale, si può affermare che la costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e, successivamente a tale data, sono state eseguite le opere edilizie legittimate dalle seguenti pratiche:

- Autorizzazione edilizia N°43/91 rilasciata in data 01/07/1991 alla precedente proprietaria, per "Lavori di manutenzione ordinaria"
- D.I.A. presentata in data 17/02/2005 protocollo 775/10, pratica 17/2005
- D.I.A. presentata in data 24/01/2006 protocollo 381/10, pratica 6/2006, in variante in corso d'opera alla precedente

Dal confronto tra le pratiche edilizie e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità rilevanti per cui la conformità edilizia è verificata.

Al contrario, si dovrà procedere alla demolizione della tettoia in struttura mista, edificata sull'area Foglio 8 mappale n°502 e priva di titolo abilitativo. Il costo previsto per la rimozione può essere così quantificato:

Rimozione dei quattro ritti IPE 140 e IPE 160 in acciaio, di altezza media m 2,05

Rimozione della copertura di lamiera e di struttura di legno leggera di mq 13 circa

Smaltimento in discarica del materiale di risulta.

Per l'esecuzione delle precedenti lavorazioni occorre l'impiego di due operai per una giornata lavorativa, dotati di idonea attrezzatura per le demolizioni e per lo smaltimento in discarica del materiale di risulta.

Il costo dell'intervento si prevede pari ad **€ 2.500,00**.

7) PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire le previste certificazioni energetiche APE redatte dal geometra Luigi Grossetti, tecnico abilitato associato allo studio della sottoscritta.





7.c) Immobili in Vignolo

L'immobile, sprovvisto di impianto di riscaldamento in quanto non ultimato, viene riscaldato da stufa a pellet, l'APE sarà valida sino al 31 dicembre 2024. L'Attestato di Prestazione Energetica è stato protocollato dal SIPEE con il n°00112519/2023 in data 18/08/2023, codice identificativo 2023 207125 0001.

Classe energetica certificata: "G".

8) VALUTAZIONI DEGLI IMMOBILI

Per procedere alla valutazione degli immobili, la sottoscritta ha effettuato le dovute ricerche presso i siti che pubblicizzano gli annunci di vendita nei Comuni interessati ed ha assunto informazioni presso professionisti operanti nelle zone interessate, intendendo procedere effettuando tre stime comparative. Ha inoltre consultato la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, recentemente aggiornata





Per l'immobile in Vignolo n°14 inserzioni (n°5 Vendo casa, n°3 Gruppo Monviso immobiliare, n°2 Media service e Borgovecchio immobiliare, n°1 ciascuna di un Privato e di Cuneo valli immobiliare) che corrispondono a complessivi mq 1.791 per un prezzo unitario medio di € 580.00. La quotazione OMI è compresa tra € 780.00/mq ed € 1.150 che però non distingue tra centro di recente espansione e vecchio nucleo.

I prezzi medi rilevati, trattandosi di richieste, nel corso delle trattative vengono



ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: PECOLLO MADDALENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 3cc42cab160dc5317ca1209881fa71da





8.c.1) Immobili in Vignolo

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato

Superficie lorda del fabbricato = m (0.25+5.57+0.25) x (0.25+1.95+0.25)+
(5.02+0.25+0.50) x (4.19+0.50+0.50) + 1.82
x1.00 + m (0.25+5.57+0.25) x
(0.25+1.95+0.25)+ (5.02+0.25+0.50) x
(4.19+0.50+0.50) = mq 91.44

Superficie balcone = m 5.51 x 1.20 = mq 6.61

La superficie lorda viene ragguagliata come al punto precedente

Piano terreno e primo = mq 91.44 x 100% = **mq 91.44**

Balcone = mq 6.61 x 30% = **mq 1.98**

Totale superficie commerciale = mq 93.42

Prezzo medio rilevato = € 580.00/mq

Prezzo ridotto nel corso delle trattative= € 580.00 x -20% = € 464,00/mq

Valore stimato = superficie commerciale x prezzo medio unitario =

Mq 93,42 x € 464,00/mq = € 43.346,88 che si arrotonda ad **€ 43.300,00**

8.c.2: Piccola porzione di terreno

Il terreno sul quale insiste la tettoia da rimuovere ha una superficie di mq 24 che essendo così poco estesa si ritiene non riscuota particolare interesse. Al terreno in oggetto può essere attribuito il valore agricolo medio previsto per il Comune di Vignolo dall'Agenzia delle Entrate, pertanto:

Vignolo = Regione agraria n°6

Valore agricolo medio = € 13.903,00/ettaro

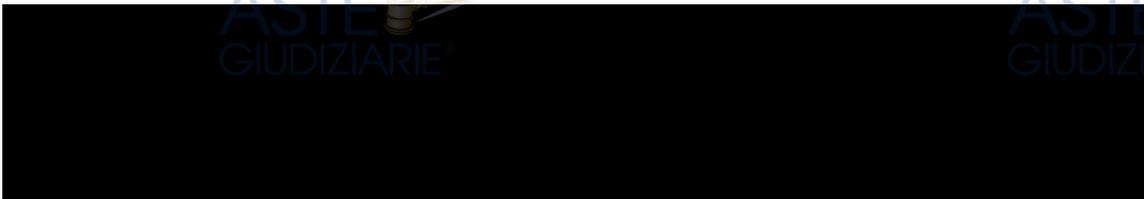
Mq 24 x € 13.903,00 : mq 10.000 = **€ 33,38**

Al valore determinato dovrà essere sottratto il costo della rimozione della tettoia quantificato in precedenza in € 2.500,00.

Valore complessivo stimato degli immobili in Vignolo =

€ 43.300,00 + € 33,38 - € 2.500,00 = € 40.833,38 che si arrotonda ad € **40.800,00**

9) SPESE CONDOMINIALI



9.c) Immobili in Vignolo

Si tratta di fabbricato indipendente non sono pertanto dovute spese condominiali.

10) FORMAZIONE DEI LOTTI

La sottoscritta ritiene che gli immobili oggetto di esecuzione siano vendibili separatamente in base alla rispettiva ubicazione e titolarità e pertanto intende formare tre lotti distinti.





10.c) LOTTO 3

Costituiscono il terzo lotto l'immobile ad uso abitativo e il piccolo appezzamento di terreno ai quali corrisponde un valore complessivo di € **40.800,00** dato da:

Valore stimato = € 43.333,38

Detrazione del costo della rimozione della tettoia = € 2.500,00

Quanto sopra la sottoscritta riferisce avendo assolto l'incarico affidatole.

Cuneo, 30 ottobre 2023.

Il perito incaricato:

Maddalena Pecollo

