

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG ESEC. N°33/2023

Promotore: [REDACTED]

Esecutati: [REDACTED]



Vinadio

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

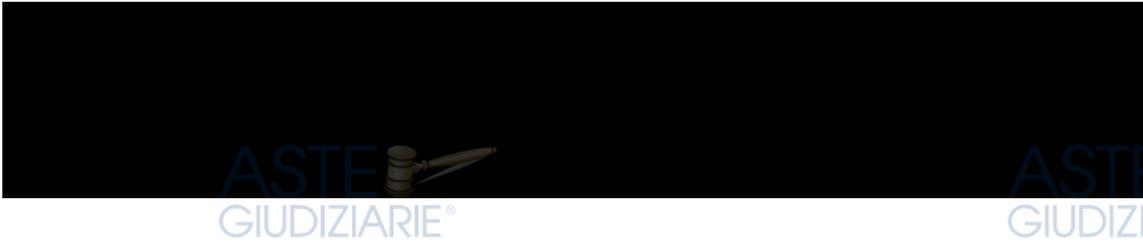
Tribunale ordinario di CUNEO

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.b) Immobile in Vinadio

L'immobile è composto da un'abitazione al secondo piano con soprastante sottotetto al terzo del fabbricato sito in Via Girardi n°18. Si tratta di una vecchia costruzione situata nella parte centrale e più antica del paese. All'appartamento si accede tramite una scala che collega il piano terreno con i piani superiori e che serve ed è comune anche alle proprietà dei piani sottostanti. L'appartamento al secondo piano si compone di una cucina, una camera da letto, un servizio igienico, un balcone aggettante sulla strada, un secondo balcone dal lato opposto e un ripostiglio, a cui si accede dalla camera da letto. Dalla cucina si accede, mediante una stretta e ripida scala, al terzo piano a tetto. Il sottotetto è stato suddiviso, con partiture di legno, in tre parti ed attualmente la parte centrale viene probabilmente utilizzata quale camera, nonostante non sia dotata di tutti i requisiti occorrenti per l'agibilità (in particolare altezze insufficienti). Le finiture sono mediocri, come in generale le condizioni di manutenzione: pavimenti in piastrelle di ceramica, tranne nelle porzioni di sottotetto di altezza minore dove è stato



steso il linoleum sul battuto; i serramenti sono di legno con vetro singolo, l'acqua calda è fornita da bollitore elettrico mentre non sono presenti impianti fissi di riscaldamento.

La superficie netta dei locali d'abitazione è pari a mq 39 mentre quella del sottotetto è pari a mq 38.

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

1.b.2) Coerenze: Vuoto su Via Girardi, altre unità immobiliari particelle 122 e 137, vuoto su particella 135 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.b) Immobile in Vinadio

Catasto fabbricati:

L'immobile in Vinadio, a seguito di presentazione di pratica Docfa in data 10/08/2023 N. CN0097136, in atti dal 14/08/2023 N.9716.1/2023, relativa a Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione, è attualmente così censito:

Foglio 10 particella 122 subalterno 8 Categoria A/4 classe 2^a vani 3 Superficie catastale 75 mq totale escluse aree scoperte mq 74 Rendita catastale € 77,47, Via Girardi n.18 Piano 2-3 (classamento e rendita proposti)

La variazione non ha modificato i dati censuari precedenti.

L'immobile è intestato correttamente all'Esecutata per l'intera piena proprietà.





3) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI



3.b) Immobile in Vinadio

Alla Signora Esecutata la quota di 1/5 pervenne in dipendenza dell'apertura della successione alla Signora [REDACTED], eredità devoluta per disposto



di Legge, Denuncia n° 40 Volume 928, trascritta a Cuneo il 28/09/1985 ai numeri 6226/4949.

La quota di 2/5 le pervenne in forza di compravendita, rogito Notaio F. Bollati repertorio 120901 in data 29/03/1990 registrato a Cuneo il 17/04/1990, trascritto a Cuneo il 5/04/1990 ai numeri 2500/1959.

Successivo atto di divisione rogito Notaio F. Bollati repertorio 120901 in data 29/03/1990 registrato a Cuneo il 17/04/1990 al numero 1112, trascritto a Cuneo il 5/04/1990 ai numeri 2501/1960



4) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI



-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.



proprietà di immobile in Vinadio, Catasto fabbricati Foglio 8 Particella 122 subalterno 8

-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.

sub. 8





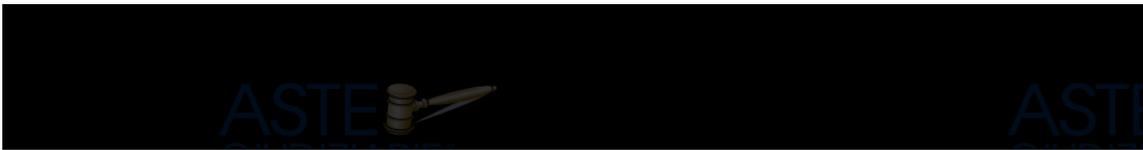
-Iscrizione n°459/3759 in data 24/04/2019 di ipoteca giudiziale di € 120.000,00 derivante da decreto ingiuntivo in data 6/04/2019 repertorio 448 del Tribunale di Cuneo



sub. 8



-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



3) intera piena proprietà di immobile in Vinadio, Foglio 10 particella 122 sub. 8



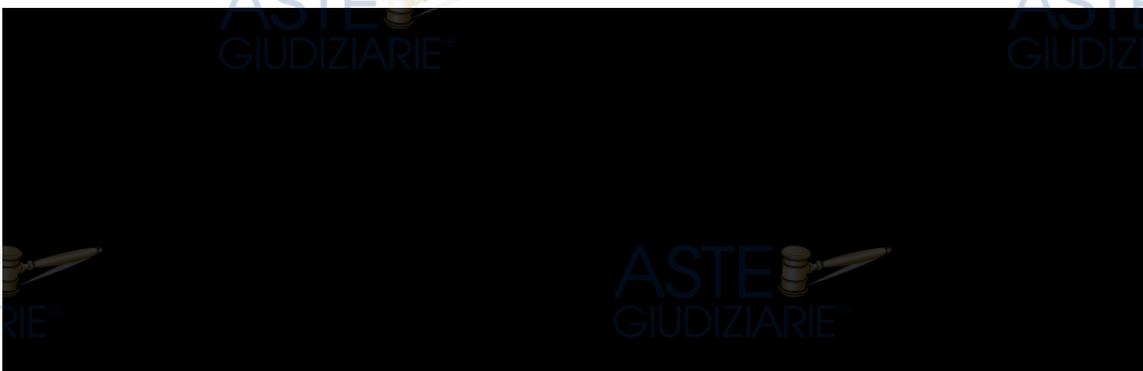
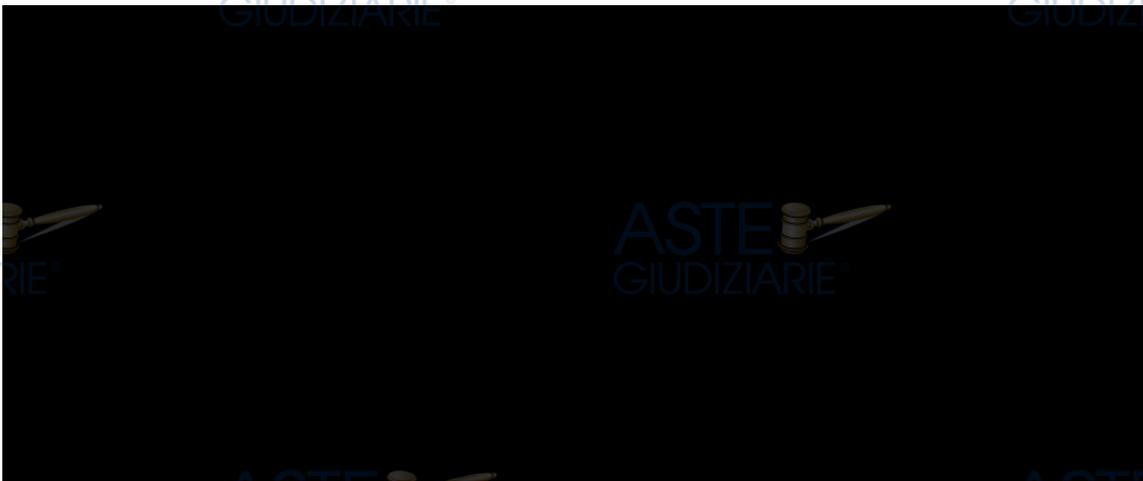
5) STATO DI POSSESSO

5.b) Immobile in Vinadio

L'abitazione è nella disponibilità dell'Esecutata, quale residenza secondaria.

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





6.b) Immobile in Vinadio

La costruzione del fabbricato, come dimostrano le sue caratteristiche costruttive, ha avuto inizio in data anteriore al 1° settembre 1967 e, successivamente a tale data, sono stati realizzati interventi di manutenzione e opere interne che si palesano abbastanza recenti.

La sottoscritta in data 10/05/2023 ha inviato al SUE del Comune di Vinadio istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico. Non avendo ottenuto riscontro entro i canonici 30 giorni, ha conferito telefonicamente con il Tecnico sollecitando quanto richiesto. Il successivo 13 giugno l'U.T. di Vinadio ha trasmesso copia di una pratica edilizia riguardante però un altro immobile presente nel fabbricato e di altra proprietà. Si può perciò affermare che, in relazione all'immobile oggetto di esecuzione, non sono stati rilasciati titoli abilitativi edilizi. Confrontando lo stato attuale dell'immobile con la planimetria catastale presentata il 10/10/1989 si rilevano alcune modifiche interne che non sono state autorizzate/segnalate. Le modifiche consistono nell'ampliamento del servizio igienico al secondo piano e la suddivisione del sottotetto in tre porzioni. Poiché le modifiche apportate non hanno alterato né le strutture né i prospetti, né hanno cambiato la destinazione in quanto i tre locali ricavati nel sottotetto non rispondono alle norme sanitarie richieste per i vani d'abitazione (carenze della superficie aeroilluminante e altezze insufficienti) permane l'originale destinazione di solaio. Le opere eseguite possono essere sanate ai sensi dell'articolo 6 bis del Testo Unico dell'edilizia. Sarà possibile presentare una C.I.L.A. in sanatoria di cui si prevedono i costi di seguito elencati:

- Spese tecniche per rilievi, redazione elaborati grafici, relazione, acquisizione certificazioni della conformità degli impianti, invio telematico dell'istanza e allegati: € 2.000,00
- Sanzione: € 1.000,00

Costo complessivo della sanatoria **€ 3.000,00**





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.b) Immobile in Vinadio

L'immobile è privo di impianto fisso di riscaldamento, pertanto, anche questa certificazione sarà valida soltanto fino al 31 dicembre 2024. L'Attestato di Prestazione Energetica è stato protocollato dal SIPEE con il n°00112520/2023 in data 18/08/2023, codice identificativo 2023 207125 0002. **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 Vinadio n°14 inserzioni (n°3 di privati, n°2 di Media service e Green solution, n°1 ciascuna di Intesa Sanpaolo, Combale immobiliare, Re-max project, Chi casa.it, Borgovecchio immobiliare, Maltese Real estate, Borgo casa) che corrispondono a complessivi mq 1.688 per un prezzo unitario medio di € 630,00. La quotazione OMI è compresa tra € 620,00 ed € 910,00/mq che però non considera la recente stagnazione del mercato immobiliare .

I prezzi medi rilevati, trattandosi di richieste, nel corso delle trattative vengono normalmente abbattuti intorno al 20%. In particolare, per quanto riguarda Vinadio, visto il numero di offerte presenti in rapporto alla dimensione del Comune considerato anche il problema del traffico continuo di mezzi pesanti sulla strada che conduce all'alta Valle e alla Francia, si ritiene che l'abbattimento possa arrivare al 25%.





8.b.1) Immobile in Vinadio

Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento

Superficie lorda secondo piano: $m (0.50+5.66*0.50) \times [(1.841+3.20+0.50+0.25) + (0.50+4.08+0.25)] : 2 + 1.03 \times 0.83 = mq \ 35.26$
 $+ 0.85 = mq \ 36.11$

Superficie lorda sottotetto: $mq \ 36.11$

Superficie balconi: $m (0.83 \times 3.50 + 0.80 \times 2.15) = mq \ 2.90 + 1.72 = mq \ 4.62$

La superficie lorda viene ragguagliata considerando il 100% della superficie del secondo piano, il 50% del sottotetto e il 30% dei balconi

2° piano =	$mq \ 36.11 \times 100\% =$	mq 36.11
Sottotetto=	$mq \ 36.11 \times 50\% =$	mq 18.05
Balconi=	$mq \ 4.62 \times 30\% =$	mq 1.39
<u>Totale superficie commerciale =</u>		<u>mq 55.55</u>

Prezzo medio rilevato = € 630,00/mq



Prezzo ridotto nel corso delle trattative = € 630.00 x -20% = € 504,00/mq

Valore stimato = superficie commerciale x prezzo medio unitario =

mq 55.55 x € 504.00/mq = € 27.997.20 che si arrotonda ad € 28.000,00

Costo previsto della sanatoria, da detrarre = € 3.000,00

Valore netto = € (28.000, - 3.000,00) = € **25.000,00**



9) SPESE CONDOMINIALI



9.b) Immobile in Vinadio

Non trattandosi di condominio ma di fabbricato costituito da tre proprietà, non sono presenti spese condominiali. L'unica spesa comune è costituita dalla luce scale che viene sostenuta e ripartita direttamente tra i proprietari.



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.b) LOTTO 2

Costituisce il secondo lotto l'immobile ad uso abitativo in **Vinadio** al quale corrisponde un valore complessivo di **€ 25.000,00** dato da:

Valore stimato = € 28.000,00

Detrazione del costo della sanatoria = € 3.000,00



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

Cuneo, 30 ottobre 2023.

Il perito incaricato:
Maddalena Pecollo

