

**TRIBUNALE DI CUNEO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 49/2024 R.G.E.**

**Giudice E. : DR.SSA NATALIA FIORELLO**

**Sostituito con : DR.SSA PAOLA ELEFANTE**

**promossa da : \*\*\*\*\***

**contro: \*\*\*\*\***

**\*\*\*\*\***

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

-----

**SOMMARIO**

1	Premessa e precisazioni	pag.	3
2	Individuazione dei beni oggetto di pignoramento	pag.	3
3	Formazione dei lotti	pag.	4
4	Accertamenti catastali	pag.	4
5	Coerenze	pag.	4
6	Accertamento della proprietà oggetto di pignoramento	pag.	4
7	Accertamento delle provenienze	pag.	5
8	Accertamento delle iscrizioni, trascrizioni e dei pignoramenti	pag.	5
9	Accertamenti urbanistici e regolarità edilizia	pag.	7
10	Accertamento sulla disponibilità degli immobili e situazione locativa	pag.	11
11	Accertamento sui vincoli ed oneri giuridici, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	11
12	Accertamento sui vincoli ed oneri giuridici, gravanti sui beni, da cancellarsi o regolarizzarsi al momento della vendita, a cura e spese della procedura	pag.	11
13	Descrizione degli immobili	pag.	12
14	Consistenza dei beni	pag.	13
15	Fattori valutativi	pag.	13
16	Criteri, metodi di stima ed indagini di mercato	pag.	14
17	Determinazione del valore venale	pag.	15
18	Elenco allegati	pag.	19

Il sottoscritto \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* Geometra Libero Professionista, con studio in \*\*\*\*\* via \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* , iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI CUNEO con il n° \*\*\*\*\*e all'ALBO DEI PERITI DEL TRIBUNALE DI CUNEO con il n° \*\*\*\*\* , nell'udienza del 10 giugno 2024 veniva incaricato dall'Ill.mo G.E. quale Consulente Tecnico d'Ufficio della esecuzione forzata immobiliare in oggetto e in questa occasione accettava l'incarico e prestava giuramento.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi, effettuato le ricerche presso il Comune, visti i documenti depositati nel fascicolo telematico e assunte tutte le debite informazioni, è in grado di rassegnare la seguente

## **RELAZIONE**

**PREMESSA E PRECISAZIONI**

In data 10 giugno 2024 venivo nominato per la stima dei beni pignorati dal G.E. Dr.ssa Natalia Fiorello ed in pari data veniva nominato il custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione dei debitori, l'IFIR PIEMONTE S.r.l. – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE.

Espletate le formalità di rito, esaminati gli atti del procedimento, il sottoscritto effettuava le ricerche e procurava la documentazione relativa ai beni, quale:

- permessi autorizzativi rilasciati dal Comune con copia dei progetti.
- ricerca di eventuali vincoli gravanti sui beni.
- ricerca dei titoli di provenienza.

Successivamente venivano effettuate alcune ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervasca per la ricerca negli archivi di documentazione relativa agli immobili oggetto di esecuzione.

Nel frattempo, si provvedeva ad assumere tutte le informazioni necessarie ed inoltrare le richieste ai vari uffici per l'acquisizione dei documenti necessari per l'espletamento dell'incarico.

E' stato possibile eseguire il sopralluogo in presenza dell'istituto vendite giudiziarie in data 25 luglio 2024.

Dalle indagini effettuate è emerso che l'unità abitativa è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica; pertanto, si è provveduto a farlo redigere allegandolo in copia alla presente relazione.

**INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Trattasi della **piena proprietà** su unità immobiliare sita in Cervasca in Via Cuneo n. 8 e precisamente:

CATASTO FABBRICATI

- fabbricato di civile abitazione censito al catasto fabbricati al foglio 13 particella 668 subalterno 4 così composto:
  - piano primo sotterraneo composto da: due sgomberi, ripostiglio, cantina e centrale termica;



piano terreno composto da: soggiorno, cucina, quattro camere, due disimpegni, due bagni , due balconi, portico e marciapiede oltre al terreno di pertinenza esclusiva.

- 3 -

### FORMAZIONE DEL LOTTO

Vista la natura dell'unità immobiliare costituita da un fabbricato di civile abitazione con terreno di pertinenza per la loro collocazione sul mercato è opportuno formare un **unico lotto** che risulta essere in proprietà a:

\*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* ;  
proprietà 1/2

\*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* ;  
proprietà 1/2

- 4 -

### ACCERTAMENTI CATASTALI

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio come segue:

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CERVASCA

- Foglio 13 particella numero 668 sub. 4 - Indirizzo Via Cuneo n. 8 - piano primo sotterraneo e piano terreno - categoria A/7 - classe 1 - vani 9,5 – Rendita 564,23 €;

- 5 -

### COERENZE

Il bene forma un unico corpo posto tra le principali coerenze di:

particelle nn. 1193, 1523, 1194 e dello stesso foglio di mappa strada Via Cuneo.

- 6 -

### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Sulla base delle risultanze delle note di trascrizione in atti presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Cuneo la piena proprietà dell'immobile di cui al fg 13, particella 668 sub. 4 risulta in capo a

\*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* ;

**per la quota di 1/2;**

\*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* ;

- 7 -

**ACCERTAMENTO DELLE PROVENIENZE**

- L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà tramite rogito Notaio Martinelli Massimo del 28 giugno 2019 repertorio n. 201165 raccolta n. 45724, registrato a Cuneo il 25/07/2019 al numero 3197 serie 1T, trascritto a Cuneo il 26 luglio 2019 al numero 5836/7413.

- 8 -

**ACCERTAMENTO DELLE ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E DEI PIGNORAMENTI**

Alla data del 17 gennaio 2025, corrispondente all'ultima visura presso l'Agenzia di Pubblicità Immobiliare, il bene oggetto di pignoramento sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**8.1**

**TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IN CAPO ALL' ESECUTATO DA CANCELLARSI IN SEDE DI DECRETO DI TRASFERIMENTO:**

**A) ISCRIZIONE del 26/07/2019 n. reg. part. 884 - n. reg. generale 7414:**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Martinelli Massimo del 28/06/2019 repertorio 201166/45725 – capitale €. 153.000,00 tasso interesse annuo 1,764%, interessi € - spese - totale € 229.500,00. che colpisce esclusivamente il bene oggetto di pignoramento formante il presente lotto.

Soggetti a favore:

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
c.f./p.iva \*\*\*\*\*

Soggetti contro:

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
per la quota di 1/2;  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
per la quota di 1/2.

**B) TRASCRIZIONE del 24/04/2024 n. reg. part. 3273 - n. reg. generale 3884:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del  
18/04/2024, repertorio 1113

che colpisce esclusivamente il bene oggetto di pignoramento formante il presente lotto.

Soggetti a favore:

\*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*

c.f./p.iva \*\*\*\*\*

Soggetti contro:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*;

per la quota di 1/2;

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*;

per la quota di 1/2.

**C) ISCRIZIONE del 18/11/2024 n. reg. part. 1104 - n. reg. generale 10739;**

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo presso il Tribunale di Cuneo in  
data 05/06/2023 al n. di repertorio 717/2023 – capitale €. 6.012,51 - totale €  
18.000,00.

che colpisce esclusivamente il bene oggetto di pignoramento formante il presente lotto.

Soggetti a favore:

\*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*

c.f./p.iva \*\*\*\*\*

Soggetti contro:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*; per

la quota di 1/2;

## 8.2

### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IN CAPO ALL'ESECUTATO OGGETTO DI RESTRIZIONE IN SEDE DI DECRETO DI TRASFERIMENTO:**

Per il presente lotto non vi sono trascrizioni o iscrizioni in capo all'esecutato oggetto di  
restrizione.

## 8.3

### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IN CAPO AD ALTRI SOGGETTI CHE RIMARRANNO IN ESSERE IN SEGUITO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO:**

Per il presente lotto non vi sono trascrizioni o iscrizioni in capo ad altri soggetti che  
rimarranno in essere in seguito al decreto di trasferimento.

**ACCERTAMENTI URBANISTICI E DI REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE**

Per gli accertamenti necessari al controllo della regolarità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile in oggetto, considerato che sono emerse delle incongruenze tra la situazione esistente e quella autorizzata, si è proceduto al rilievo puntuale del fabbricato in oggetto tramite strumentazione laser-scanner, che restituisce un modello tridimensionale tramite nuvola di punti la cui precisione varia tra i 6 e gli 8 mm. ed è quindi molto attendibile.

**ACCERTAMENTO REGOLARITA URBANISTICO-EDILIZIA**

I fabbricati costituenti il presente lotto, si trovano in zona "C.12" (Area residenziale di completamento e di sostituzione) del P.R.G. del Comune di Cervasca, i cui interventi sono normati dall'art. 18 delle NTA.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia degli immobili oggetto di esecuzione, è stata inoltrata richiesta in via telematica al Comune di Cervasca in data 03 luglio 2024 onde ottenere copia delle Concessioni, autorizzazioni edilizie, permessi di costruire, degli eventuali condoni, abitabilità e quant'altro relativo a detto immobile, rilasciate a nome dei proprietari nei periodi di loro possesso.

Il fabbricato venne edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 (certificato di abitabilità del 20 aprile 1964 con abitabilità dichiarata dal giorno 12 maggio 1962); successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia con contributo numero 1770 prot. 837 del 16 aprile 1987 per ampliamento di esistente fabbricato di civile abitazione;
- Autorizzazione all'abitabilità – usabilità rilasciata in data 22 febbraio 1988;
- Permesso di costruire in sanatoria numero 5241 del 02 agosto 2019 per opere eseguite in difformità alla Concessione Edilizia n. 1770 del 16 aprile 1987.

Avendo preso visione degli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie sopra descritte, dopo averli raffrontati con le risultanze del rilievo effettuato, ed averne verificata la corrispondenza sul posto, si può certificare che:

A' stato rilasciato un Permesso di costruire in sanatoria il 02 agosto 2019 al numero 5241 per opere eseguite in difformità alla Concessione Edilizia n. 1770 del 16 aprile 1987, che ha interessato l'edificio per la parte fuori terra, mentre non prende in considerazione la parte interrata che non va ad influire sulle Superfici ed i volumi.

La porzione fuori terra oggetto di sanatoria, presenta alcune piccole incongruenze tra la situazione sanata e quella attuale rilevata, dovute alla maggior precisione della rappresentazione grafica a seguito del rilievo per l'uso della strumentazione laser-scanner, comunque contenute nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

Il rilievo effettuato con il laser-scanner (modello blk360) per la rappresentazione della situazione attuale di cui al presente progetto, restituisce un modello tridimensionale tramite nuvola di punti la cui precisione varia tra i 6 e gli 8 mm. ed è quindi molto attendibile, mentre non si è a conoscenza della strumentazione utilizzata per il rilievo legato al P.C. in sanatoria del 2019 ma, ipotizzando che sia stato effettuato tramite rotella metrica e metro classico o con misuratore laser, che rappresentano strumenti con scarsa precisione in quanto misurano in due dimensioni lasciando ampi margini di errore in fase di restituzione e ricostruzione della sagoma, non vi è dubbio che risulti più affidabile il rilievo laser-scanner e le difformità riscontrate con la precedente restituzione legata alla sanatoria della situazione esistente sono riconducibili a meri errori grafici di rappresentazione e che, di fatto, la situazione rappresentata e sanata è quella attuale oggetto di successivo rilievo.

Tali piccole incongruenze costituiscono tolleranze esecutive (art. 34-bis comma 2) e riguardano regolarità geometriche, non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia, non pregiudicano l'agibilità dell'immobile e riguardano lievi difformità della cubatura, della superficie coperta ed altri parametri comunque rientranti nella tolleranza del 2% rispetto a quanto assentito (art. 34-bis commi 1, 1-bis, 2 e 2-bis). Negli allegati di cui alla presente relazione è presente una tavola che dimostra la regolarità dell'immobile in base alle tolleranze edilizie intitolata : "VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA" (allegato n. 6).

Alla luce dei titoli abilitativi rilasciati ed in considerazione che le tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis del DPR 6 giugno 2001 n. 380, realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituiscono violazioni edilizie, in ottemperanza al comma 3 dell'art. 34-bis, si può attestare lo stato di legittimità dell'immobile per la porzione realizzata fuori terra oggetto della presente richiesta.

Per quanto riguarda invece i vani realizzati entro terra, che non sono stati trattati in occasione del P.C. in sanatoria del 2019, si deve fare riferimento al titolo originale che nel nostro caso, non essendo presente agli atti del Comune, coincide con il primo disponibile e riguardante la Concessione Edilizia con contributo numero 1770 prot. 837 del 16 aprile 1987 per ampliamento di esistente fabbricato di civile abitazione.

Confrontando le risultanze progettuali di detta Concessione Edilizia del 1987 con le risultanze del rilievo attuale, si è accertato che vi sono alcune incongruenze riconducibili ad

un leggero aumento della superficie utile dei vani che, trattando una porzione interrata, non va ad alterare la superfici ed i volumi autorizzati. Considerato che le difformità riscontrate risultano essere in parziale difformità dal titolo abilitativo preso a confronto (Concessione Edilizia con contributo numero 1770 prot. 837 del 16 aprile 1987), e che l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, sono sanabili grazie all'art. 36-bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

In base al comma 5. del citato art. 36-bis:

*"il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo*

*a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;*

*b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

La discriminante tra l'applicare la lettera a) o la lettera b) risulta essere se l'intervento sia realizzato in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32 o se sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37. Tale circostanza non è facilmente appurabile in questa fase di analisi ma, considerando che nel caso venga applicata la lettera a), il valore del contributo di costruzione, calcolato secondo tabella regionale trattandosi di una nuova costruzione, rappresenta la differenza tra il solo contributo commisurato al costo di costruzione calcolato in base alle risultanze progettuali e quello calcolato secondo le risultanze del rilievo dell'esistente, sicuramente non andrà ad incidere per un importo superiore ad € 5.164,00 che rappresenta l'importo massimo oblazionabile secondo la lettera b) risultando l'intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al

momento della presentazione della domanda. Ciò detto, in questa fase, si può ipotizzare l'applicazione di una sanzione massima pari ad € 5.164 il cui importo verrà scalato dal valore di stima dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra esposto, **l'unità immobiliare ad uso abitativo di cui al presente lotto è da considerarsi irregolare sotto il profilo urbanistico** per le difformità riscontrate; **tali difformità sono comunque urbanisticamente sanabili con un costo ipotizzabile in:**

Pertanto la spesa necessaria per la sanatoria edilizia è quindi stimabile in complessivi € 8.000,00 (euro ottomila) secondo il seguente riepilogo:

Sanzione pecuniaria ipotizzata :	€ 5.164,00
Spese, bolli, progetto, istruttoria ecc. :	€ 2.800,00
Arrotondamenti :	€ 36,00
<b>Totale costi della sanatoria:</b>	<b>€ 8.000,00</b>

I costi per la regolarizzazione dell'immobile sopra esposti sono indicativi e riguardo alle sanzioni applicabili, allo stato attuale, si possono fare esclusivamente delle ipotesi, e potranno subire variazioni in sede di presentazione della pratica in base alla normativa in vigore in quel momento ed alla discrezionalità di giudizio del responsabile del procedimento che curerà l'istruttoria della pratica stessa.

## 9.2

### ACCERTAMENTO REGOLARITÀ CATASTALE

In seguito alla restituzione del rilievo effettuato, si è proceduto ad un raffronto con le schede catastali in atti, a seguito del quale si può certificare che vi sono incongruenze legate per lo più all'ampliamento riscontrato al piano sotterraneo che dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia. Questa circostanza ha comportato la necessità di predisporre e presentare un tipo mappale per la regolarizzazione della mappa al catasto terreni e di una pratica Do.c.fa al catasto fabbricati con nuova planimetria conforme alla situazione di fatto esistente.

Nello specifico si è proceduto con la presentazione di :

- Catasto Terreni: tipo mappale prot. 2025/3250 del 13 gennaio 2025;
- Catasto Fabbricati: Do.c.fa prot. CN0003801 del 15 gennaio 2025.

Alla luce delle rettifiche eseguite, il fabbricato in oggetto, ad oggi si può considerare **conforme alla situazione catastale.**

- 10 -

**ACCERTAMENTO SULLA DISPONIBILITA' DELL' IMMOBILE E SITUAZIONE  
LOCATIVA**

L'immobile oggetto di esecuzione al momento dei sopralluoghi è risultato **libero e nella piena disponibilità dell'esecutato.**

- 11 -

**ACCERTAMENTO SUI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, GRAVANTI SUI BENI, CHE  
RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Non risultano in essere domande giudiziali ed altre trascrizioni.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non ci sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

- 12 -

**ACCERTAMENTO SUI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, GRAVANTI SUL BENE, DA  
CANCELLARSI O REGOLARIZZRSI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E  
SPESE DELLA PROCEDURA**

- Le iscrizioni, i pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni da cancellarsi al momento della vendita a carico della procedura sono elencate nel dettaglio al punto n. 8 della presente.
- Le schede catastali non risultano corrette per cui si è proceduto alla presentazione di una variazione catastale con relativo tipo mappale per ampliamento.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI****DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO****( f. 13 mappale n. 668 sub. 4)**

Trattasi di fabbricato di civile abitazione composto da una unità abitativa, sito nel Comune di Cervasca in Via Cuneo n. 8. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è distribuita su un piano fuori terra destinato ad abitazione oltre ad un piano interrato ad uso accessorio. La costruzione originaria risale ad un periodo antecedente al 1967, con interventi di ristrutturazione e manutenzione eseguiti nel 1987. L'accesso avviene direttamente dalla via Cuneo, sia tramite un cancello carraio che uno pedonale, i quali conducono ad un cortile interno. La proprietà risulta recintata sul confine a nord con muretto in cemento armato rivestito in pietra e soprastante recinzione a maglie metalliche del tipo orso-grill; a sud, est e ovest muretto in c.a e soprastante rete a maglie metalliche. L'accesso carraio è custodito con portone in ferro ad apertura manuale.

La struttura portante è in muratura di laterizio; i tramezzi interni sono realizzati con muratura di mattoni forati; gli orizzontamenti tra i piani sono costituiti da solai piani in struttura mista di cemento armato e laterizi. Le pareti dell'edificio sono rifinite da intonaco e tinteggiate.

La copertura è con tipologia a falde con struttura in legno e copertura in tegole in laterizio. Le falde, le gronde e le discese sono in lamiera preverniciata.

I camminamenti esterni sono in piastrelle per i marciapiedi e per il cortile in autobloccanti.

L'abitazione si trova libera sui quattro lati.

I serramenti, sia esterni che interni, sono in legno.

Il fabbricato oggetto della presente esecuzione è situato ai piani terreno e sotterraneo ed è così composto:

piano primo sotterraneo accessibile da rampa esterna composto da: due sgomberi, ripostiglio, cantina e centrale termica;

piano terreno composto da: soggiorno, cucina, quattro camere, due disimpegni, due bagni, due balconi, portico e marciapiede oltre al terreno di pertinenza esclusiva. I locali al piano primo sotterraneo hanno i pavimenti in battuto di cemento e in piastrelle nel locale cantina. Le pareti sono intonacate.

I locali al piano terreno hanno pavimenti rifiniti con piastrelle in ceramica e parquet per le camere.

I locali sono intonacati con sovrastante tinteggiatura per le camere, disimpegni, soggiorno e cucina, e rivestiti in piastrelle per i bagni.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed idraulico ma privo di impianto antifurto, risulta dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a metano posizionata nel locale sgombero posto a piano interrato e termosifoni a piastra posizionati nei vari locali.

**Il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione e necessita di interventi di ristrutturazione.**

- 14 -

### CONSISTENZA DEI BENI

La superficie dell'unità immobiliare è stata calcolata secondo i parametri adottati dall'Agenzia delle Entrate (valutazioni Osservatorio Mercato Immobiliare) e comprendendo i muri perimetrali esterni per l'intero spessore ed i muri prospettanti altre unità immobiliari o parti comuni per metà spessore.

Le misure sono state rilevate in loco con rilievo interno dei locali tramite laser scanner.

#### **ABITAZIONE (foglio 13 particella n. 668 sub. 4) :**

##### **VANI PRINCIPALI:**

mq 129,65 x 100% = 129,65 mq

##### **VANI ACCESSORI (cantina, ripostiglio, sgomberi e c.t.):**

mq 75,48 x 25% = 18,87 mq

##### **BALCONI TERRAZZI E PORTICATI:**

mq 45,55 x 33% = 15,03 mq

**TOTALE** mq (129,65 + 18,87 + 15,03) = **163,55 mq**

- 15 -

### FATTORI VALUTATIVI

**a) POSIZIONE:** Buona. Il fabbricato si trova in zona semicentrale del comune di Cervasca; è inserito in un contesto immobiliare composto da altri fabbricati a destinazione residenziale. I servizi della zona sono buoni.

**b) ESPOSIZIONE:** Buona. I locali abitativi sono disposti a piano terreno e l'abitazione è libera sui quattro lati.

**c) GIACITURA DEL TERRENO DI PERTINENZA:** Regolare. Con il terreno adibito in parte a corte e in parte a giardino.

d) **MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:** Pessima. Il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione a partire dal 1987 ma, a causa di negligenza del proprietario, **il fabbricato risulta in pessimo stato conservativo**

e) **RAZIONALITA':** Discreta. L'unità immobiliare è disposta su due piani (terreno e sotterraneo), i locali abitativi sono ben disimpegnati al piano terreno. Assente l'autorimessa.

- 16 -

### CRITERI, METODI DI STIMA ED INDAGINI DI MERCATO

E' stata svolta attenta indagine di mercato riferita ad immobili aventi caratteristiche simili agli immobili in oggetto.

Per la stima volta alla ricerca del più probabile valore di mercato di immobili, con caratteristiche come quelli in oggetto si possono utilizzare diversi criteri di valutazione, e principalmente:

1. **Il valore per capitalizzazione del reddito;** Si basa sulla determinazione della capacità del fabbricato di produrre un reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari futuri. Nel nostro caso, tale metodo di valutazione, non è del tutto attendibile in quanto legato a delle variabili, quale il saggio di capitalizzazione, difficilmente individuabili nell'attuale contesto di mercato e per le caratteristiche dell'immobile, se non con un calcolo analitico che prende in esame i prezzi correnti di compravendita e di affitto, per cui si ritorna ad una comparazione dei prezzi e quindi alla stima del punto che segue.
2. **Il valore di stima per comparazione con i prezzi di mercato;** stabilito dal mercato; stima sintetica mediante confronto e comparazione con altri beni analoghi compravenduti nello stesso periodo e nella stessa area geografica. Tale metodo, pur non avendo parametri puntuali attendibili a cui fare riferimento, risulta applicabile e sufficientemente attendibile secondo le tabelle OMI (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio riferite al più ampio territorio Comunale.
3. **Il valore di costo;** deve essere determinato seguendo il criterio del "costo di ricostruzione deprezzato per la vetustà". Tale metodo, in base a quanto enunciato in precedenza, è da ritenersi meno attendibile rispetto alla stima di cui al punto precedente.
4. **Il valore di trasformazione;** deve essere determinato per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile urbano a trasformazione avvenuta ed il

più probabile valore del costo di trasformazione. Tale metodo, come per il valore di costo deprezzato per la vetustà, è da ritenersi meno attendibile rispetto alla stima di cui al punto n. 2.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di valutazione **si è proceduto quindi con la stima per comparazione con i prezzi di mercato.**

- 17 -

### DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE

Premesso che, il fabbricato oggetto di esecuzione è stato acquistato dall'esecutato nell'anno 2019 ad un valore dichiarato in atto pari ad € 144.000, comportante un'incidenza per unità di superficie pari a: € 144.000/ mq. 163,55= € 880/mq., per determinare il prezzo di mercato si è effettuata una comparazione attraverso la consultazione dei valori immobiliari OMI dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, nelle compravendite della zona prendendo a riferimento il periodo che va dal 2021 a dicembre 2023. Nel periodo preso in esame è emerso quanto segue:

1) Gennaio 2022

Immobile residenziale classe A/03 di mq. 111

Autorimessa pertinenziale di 17 mq

Quota trasferita 100%

Valore dichiarato € 120.000,00

Val. per unità di superficie = € 120.000,00/mq. 128 (compresa autorimessa) = € 937,50

2) Febbraio 2022

Immobile residenziale classe A/03 di mq. 137

Quota trasferita 100%

Valore dichiarato € 147.000,00

Valore per unità di superficie = € 147.000,00/mq. 137 = € 1072,99

3) Settembre 2022

Immobile residenziale classe A/07 di mq. 195

Autorimessa pertinenziale di 30 mq

Quota trasferita 100%

Valore dichiarato € 238.000,00

Val. per unità di superf. = € 238.000,00/mq. 225 (compresa autorimessa) = € 1057,77

4) Ottobre 2022

Immobile residenziale classe A/02 di mq. 59

Autorimessa pertinenziale di mq. 29

Cantina pertinenziale di mq. 12

Quota trasferita 100%

Valore dichiarato € 105.000,00

Valore per unità di superficie = € 105.000,00/mq. 100 (compresa autorimessa e cantina)  
= € 1050,00

5) Dicembre 2022

Immobile residenziale classe A/02 di mq. 96

Tettoia pertinenziale di mq. 18

Quota trasferita 100%

Valore dichiarato € 36.421,00

Valore per unità di superficie = € 36.421,00/mq. 114 (compresa tettoia) € 319,44

6) Settembre 2023

Immobile residenziale classe A/02 di mq. 169

Autorimessa pertinenziale di mq. 34

Cantina pertinenziale di mq. 14

Quota trasferita 100%

Valore dichiarato € 280.000,00

Valore per unità di superficie = € 280.000,00/mq. 217 (compresa autorimessa e cantina)  
= € 1290,32

Il valore per unità di superficie comparando i valori ricavati è il seguente:

Prendendo a riferimento le compravendite di cui ai punti precedenti n. 1, 2, 3, 4 e 6 il valore medio di compravendita per unità di superficie corrisponde a: **€ 1.081,72/mq.**

Tale valore è superiore al valore per unità di superficie dichiarato in atto di acquisto (€ 880/mq.) e si deve tenere in debito conto il peggioramento delle condizioni di conservazione in seguito all'acquisto, quindi, viste le pessime condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato in oggetto, che necessita di un intervento generale di ristrutturazione leggera, si deve applicare un coefficiente correttivo dovuto alle condizioni di conservazione ipotizzabile, nel caso in esame, nel 30%.

Per una ulteriore comparazione si possono utilizzare le quotazioni OMI.

Nel prospetto che segue si riportano i parametri utilizzati per la valutazione, desunti dalle quotazioni immobiliari OMI (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio:

Quotazioni immobiliari OMI:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		MINIMO	MASSIMO
Abitazioni civili	NORMALE	970	1450

Valore di mercato:

vista la comparazione con i prezzi di compravendita effettuata, che ha portato ad un valore medio pari ad € 1.081,72, rientrante nel range di cui ai valori minimi e massimi delle tabelle OMI, per la determinazione del valore venale si può assumere tale valore. Detto valore può essere considerato congruo per i valori di mercato applicabili nella zona per immobili con condizioni estrinseche ed intrinseche normali, ma va aggiornato secondo dei coefficienti correttivi che tengano conto dei vari fattori che possono incidere sul valore dell'immobile, analizzando in particolare tre aspetti: la zona, l'edificio e l'unità immobiliare e sono così individuati:

Coeff. K1: analizza il piano

Coeff. K2: analizza la luminosità e l'orientamento

Coeff. K3: analizza l'esposizione

Coeff. K4: analizza la presenza di balconi e terrazzi

Coeff. K5: analizza i servizi dell'abitazione

Coeff. K6: analizza l'impianto di riscaldamento

Coeff. K7: analizza la grandezza dell'immobile

Coeff. K8: analizza l'età e l'ambiente dello stabile

Coeff. K9: analizza la dotazione di parcheggi per la zona

Coeff. K10: analizza la dotazione di trasporti pubblici presenti in zona

Coeff. K11: analizza lo stato di occupazione dell'immobile

In virtù di quanto sopra detto il valore di mercato medio si desume dalla seguente formula:

$$\mathbf{Vus. = Vm + Ktot}$$

dove: Vus è il valore per unità di superficie

Vm è il valore di mercato medio della zona

Ktot è il coefficiente correttivo dato da  $K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 * K8 * K9 * K10 * K11$

Descrizione	Valutazione	Coefficiente correttivo
K1	Alloggio in villa disposto a piano terreno e sotterraneo	0 %
K2	Alloggio libero su quattro lati	0 %

K3	Abitazione con giardino prospettante su via a basso traffico	0 %
K4	Abitazione con due balconi e terrazzo nella norma per una villa con giardino	0 %
K5	Abitazione taglio grande con due servizi	0 %
K6	Impianto di riscaldamento autonomo su villa autonoma	0 %
K7	Abitazione di medie dimensioni (>120 mq.)	0 %
K8	Immobile oggetto di manutenzione a partire dal 1987 con finiture nella media per l'epoca ma ora in pessime condizioni di conservazione con necessità di intervento di ristrutturazione leggera	-30 %
K9	parcheggi nella norma per la zona	0 %
K10	mezzi pubblici nel vicino concentrico di Cervasca	0 %
K11	immobile libero	0 %
<b>Ktot</b>	<b>K1+K2+K3+K4+K5+K6+K7+K8+K9+K10+K11</b>	<b>-30 %</b>

Il valore stimato per unità di superficie calcolato sulla base delle considerazioni precedentemente esposte e dei valori sopra riportati per quanto riguarda l'alloggio è pari a:

$$\mathbf{Vus. = Vm + Ktot}$$

$$\mathbf{Vus. = 1.081,72 - 30\% (\text{€ } 194,00) = \text{€ } 757,20}$$

Il Valore per comparazione con i prezzi di mercato sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } 163,55 \times 757,20 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 123.840,06} \quad \mathbf{\text{arrotondabile a € } 124.000,00.}$$

Il valore dei beni oggetto di esecuzione, considerando anche i costi per la regolarizzazione edilizia può essere determinato secondo i dati riepilogativi riportati nella seguente tabella:

TOTALE VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI	= € 124.000,00
DECURTAZIONE PER COSTI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	= € 8.000,00
<b>ATTUALE VALUTAZIONE DELL'INTERA PROPRIETA'</b>	<b>= € 116.000,00</b>

**Diconsi euro centosedicimila/00**

**ELENCO ALLEGATI**

ALLEGATO "A": Riepilogo del lotto immobiliare per la vendita;

1. Estratto della mappa catastale in scala 1:2000;
2. Estratto di P.R.G.C.;
3. Ispezioni presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
4. Titolo di provenienza;
5. Titoli abilitativi;
6. Verifica regolarità edilizia;
7. Visure catastali;
8. Ricevuta tipo mappale, ricevuta variazione Do.c.f.a., scheda catastale;
9. Documentazione fotografica;
10. Ricevute delle spese;

Quanto sopra esposto in adempimento al mandato conferito.

Villar San Costanzo, li 17/01/2025

In fede, Il Tecnico Esperto (Geometra \*\*\*\*\*)

