

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO
ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 5/2024
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR PAOLA ELEFANTE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



Peveragno, Via Luigi Meineri n.6-8

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cuneo, febbraio 2025

Il perito, Maddalena Pecollo

Alla Signora **GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Dottorssa PAOLA ELEFANTE

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

La sottoscritta Maddalena Pecollo, incaricata dalla SV di redigere la relazione tecnica relativa all'esecuzione immobiliare RG 5/2024, dopo aver presa visione dei documenti agli atti ed effettuate le visure di controllo, con una breve relazione inviata il 20 marzo scorso ha, tra l'altro, segnalato alcune problematiche successivamente confermate nel corso dell'udienza tenutasi in data 11 aprile. In data 22 aprile è stata presentata la nota di trascrizione n.3202/3792 per la corretta identificazione di una particella oggetto di pignoramento. A seguito della comunicazione ricevuta in data 11 ottobre, la sottoscritta ha ripreso le attività che riferisce nella relazione che segue.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1) OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Oggetto di esecuzione è la proprietà sita in Peveragno, Via Luigi Meineri n°6-8, costituita da un'area con entrostanti un fabbricato a cortina, un fabbricato accessorio e una tettoia in struttura metallica. Tutti i fabbricati si presentano in cattive condizioni di manutenzione e conservazione; di seguito si descrivono singolarmente i fabbricati.

Il fabbricato principale ha accesso sia da un andito carraio sia da una porta pedonale che riporta il numero civico 8. È distribuito su due piani fuori terra in parte sovrastati da solai; una parte era destinata a laboratorio di falegnameria (dismessa da molti anni) e una parte già destinata ad abitazione. Prospetta la Via Luigi Meineri ed è costituito da tre "ali", l'una lungo strada, due che si protendono all'interno del cortile. Il fabbricato è completamente da ristrutturare, una parte che un tempo costituiva la falegnameria è priva di copertura, le parti destinate ad abitazione, anche quelle che sono state abitate sino a non molti anni orsono, sono in pessime condizioni di manutenzione. Nel muro che delimita la parte priva di copertura si trova la porticina di un pozzo, si presume comune con la proprietà confinante.

In quasi tutti i locali si trovano parti di arredi, materiali di ogni genere e rifiuti. La struttura del fabbricato è realizzata prevalentemente in muratura, alcune parti sono in cemento e si rilevano alcune travature in acciaio. I tetti sono di legno con copertura in tegole di laterizio.

L'impianto elettrico e quello idrico sono obsoleti, da ripristinare; riguardo all'impianto idrico, al piano terreno si può notare una tubazione mobile esterna. Non è dotato di impianto di riscaldamento. In occasione del sopralluogo preliminare, effettuato con il Custode, un locale del primo piano presentava tracce di utilizzo da parte di sconosciuti con accumulo di rifiuti (lattine di birra, bottiglie...) e cibi acquistati di recente.

La superficie dei locali al piano terreno è pari a mq 337.86 di quelli al primo piano è pari a mq 293.23 (compresa la superficie di porticati e terrazzi coperti), la superficie dei solai è pari a mq 151.58. L'altezza dei locali varia da m 2.58 a m 3.16 mentre quella dei solai varia da m 0.30 a m 2.76.

Il fabbricato accessorio si trova all'interno del cortile al confine con la proprietà Impallomeni. E' costituito da un portichetto e da un ripostiglio con soprastante sottotetto. La struttura è di muratura, il tetto è di legno con copertura di tegole di laterizio. La superficie è pari a mq 23 l'altezza a m 3.20

Nel cortile si trova una seconda costruzione, costituita da una tettoia in struttura metallica, costituita da ritti di diametro m 0,15 con la copertura gravemente deteriorata. E' realizzata a poca distanza dal fabbricato accessorio che precede e dal confine con il terreno di proprietà Impallomeni. La superficie è pari a mq 61 e l'altezza a m 5.25

In Catasto Terreni la superficie delle due particelle, Foglio 27 n.ri 646-647, ora riunite nella particella 647, è pari a mq 1.008.

2) DATI CATASTALI E CONFORMITÀ DEGLI STESSI

Gli immobili in oggetto, siti in Peveragno, Via Luigi Meineri n.8 nell'atto di pignoramento risultavano così descritti:

Catasto Terreni, particella 646, Ente urbano di mq 543 e particella 647, Ente urbano di mq 465.

Catasto fabbricati, Foglio 27 particelle 647 subalterni 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 e particella n.1440.

La sottoscritta ha richiesto copia delle planimetrie depositate in Catasto e, nel corso del primo sopralluogo, ha verificato la mancata conformità delle planimetrie e della mappa rispetto allo stato del luogo, oltre all'assenza di planimetrie per due unità (quelle del fabbricato accessorio e della tettoia). Ha pertanto provveduto al rilievo con idonea attrezzatura e coadiuvata da collaboratori, al fine di aggiornare la mappa e rifare le planimetrie dei fabbricati.

È stato quindi presentato il Tipo Mappale protocollo n° CN0304998 in data 12/12/2024 e le pratiche DOCFA protocollo n° CN0003845 in data 14/01/2025 e protocollo CN0003853 in data 14/01/2025. Le risultanze degli aggiornamenti catastali sono elencate di seguito.

Catasto Terreni: **Foglio 27 particella n° 647** Ente Urbano di are 10,08 di che ha variato le preesistenti particelle 646 e 647; la particella 646 è stata soppressa e unita alla particella 647.

Catasto Fabbricati:

Foglio 27 particella n°647 subalterno 8 Bene comune a tutti i subalterni non censibile

Foglio 27 particella 647 subalterno 9 Categoria F/2 (unità collabente) Via Luigi Meineri n.6 piano T che ha variato parte dell'originale subalterno 2

Foglio 27 particella n°647 subalterno 10 Categoria C/7 classe 2^a mq 17 Superficie catastale mq 23 RC € 4.92 Via Luigi Meineri n.6 piano T che ha variato l'originale 1440

Foglio 27 particella n°647 subalterno 11 Categoria C2 classe 1^a mq 117 Superficie catastale mq 133 RC € 102.72 Via Luigi Meineri n.8 piano T che ha variato parte dell'originale subalterno 2

Foglio 27 particella n°647 subalterno 12 Categoria C/2 classe 1^a mq 26 Superficie catastale mq 29 RC € 22.83 Via Luigi Meineri n.6 piano T che ha variato parte dell'originale subalterno 5

Foglio 27 particella n°647 subalterno 13 Categoria A/4 classe 3^a vani 3 Superficie catastale mq 62 RC € 96.06 Via Luigi Meineri n.6 piano T che ha variato parte degli originali subalterni 1 e 5

Foglio 27 particella n°647 subalterno 14 Categoria A/4 classe 3^a vani 5.5 Superficie catastale mq 112 RC € 176.11 Via Luigi Meineri n.6 piani 1-2 che ha variato gli originali subalterni 4 e parte del 5

Foglio 27 particella n°647 subalterno 15 Categoria A/4 classe 3^a vani 7 Superficie catastale mq 108 RC € 224.14 Via Luigi Meineri n.6 piani 1-2 che ha variato gli originali subalterni 6-3-7

Foglio 27 particella n°647 subalterno 16 Categoria C2 classe 1^a mq 17 Superficie catastale mq 23 RC € 14.93 Via Luigi Meineri n.6 piano T che ha variato parte del subalterno 1

Foglio 27 particella n°647 subalterno 17 Categoria C/7 classe 2^a mq 63 Superficie catastale mq 63 RC € 18.222 Via Luigi Meineri n.6 piano T non censito in precedenza

A seguito degli aggiornamenti citati, la conformità catastale è verificata.

3) COERENZE

Gli immobili costituiscono un unico corpo posto tra le coerenze: Via Luigi Meineri, particelle 644-645-631-791-648 del Foglio 27.

4) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Gli immobili pervennero alla società esecutata in dipendenza di compravendita, atto rogito [REDACTED]

Alle Venditrici pervennero per successione al padre, apertasi a Cuneo il 2/02/1985, dichiarata devoluta per testamento olografo pubblicato dal [REDACTED]

5) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE COLPISCONO I BENI

- Iscrizione n. 9824/1003 in data 22/10/2013 di ipoteca volontaria per totali per totali € 1.000.000,00 derivante da mutuo fondiario, rogito Notaio Luca Orengo in data 15/10/2013 repertorio 2394/1913

Oggetto: intera piena proprietà di immobili in Peveragno, Catasto fabbricati Foglio 27 particelle 647 subalterni 1-2-3-4-5-6-7, Catasto terreni Foglio 27 particelle 646-647

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED]

- Iscrizione n. 9825/1004 in data 22/10/2013 di ipoteca volontaria per totali € 200.000,00 derivante da mutuo fondiario, rogito Notaio Luca Orengo in data 15/10/2013 repertorio 2395/1914

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED]

- Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Cuneo repertorio 1/2020 in data 8/01/2020 trascritta il 7/02/2020 ai n.ri1087/1344

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED]

- Trascrizione n.993/1185 in data 07/02/2024 di verbale di pignoramento immobili, repertorio 1331 in data 03/04/2024 di U.N.E.P. Cuneo

Oggetto: intera piena proprietà di immobili in Peveragno, Catasto fabbricati Foglio 27 particelle 647 subalterni 1-2-3-4-5-6-7, Catasto terreni Foglio 27 particelle 646-647

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED]

- Trascrizione n.3202/3792 in data 22/04/2024 di verbale di pignoramento immobili, repertorio 1331 in data 03/04/2024 di U.N.E.P. Cuneo

Oggetto: intera piena proprietà di laboratorio in Peveragno, Catasto fabbricati Foglio 27 particella 1440, C/3 mq 8

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED]

6) STATO DI POSSESSO

Gli immobili si trovano in completo stato di abbandono, risultano nella disponibilità della Ditta esecutata.

7) DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

La proprietà oggetto di esecuzione si trova nel territorio montano del Comune e, nel vigente Piano Regolatore Comunale, è compresa nella zona R1, area a prevalente destinazione residenziale- area di interesse storico-artistico-ambientale, sottoposta a vincoli. La parte distinta con il n°647 è soggetta al vincolo "2a2 - Classe IIa (aree inondabili da acque con bassa energia)" mentre la parte già distinta con il n°646 è soggetta al vincolo "3a2 – Classe IIIa2 (aree inondabili con acque ad elevata energia).

Tutti gli immobili sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967, come dimostrano le loro caratteristiche costruttive e le precarie condizioni. A seguito di accesso agli atti d'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Peveragno si riferiscono le informazioni fornite.

Il fabbricato principale -Pratica edilizia n°020/50 per l'ampliamento del portone carraio, approvata dalla Commissione Edilizia in data 14/05/1950; -Istanza protocollo 3663 in data 6 novembre 1973 per intonacatura e tinteggiatura della facciata, pratica 142/73 su cui è apposto "Sta bene" a firma dell'allora Sindaco.

Fabbricato accessorio Non è stato oggetto di alcuna pratica edilizia ma il fabbricato, in pessime condizioni di manutenzione, non presenta opere recenti.

La tettoia che prima del recente aggiornamento non era censita né riportata in mappa, insiste sull'area libera della particella originaria n°646 del Foglio 27, è priva di titolo edilizio. Essendo l'area su cui insiste inedificabile in base al vincolo che vi grava, non è possibile predisporre una pratica di sanatoria. Si è ritenuta comunque necessaria la dichiarazione al Catasto anche se la tettoia dovrà essere demolita (nella stima che segue si dovranno detrarre i costi di demolizione e smaltimento del materiale di risulta).

8) PRESTAZIONE ENERGETICA

Le porzioni destinate ad abitazione sono sprovviste di impianti di riscaldamento, pertanto la certificazione energetica APE è stata predisposta dal geometra Luigi Grossetti, tecnico abilitato, associato allo studio della sottoscritta, secondo la normativa prevista per tali situazioni. Per le porzioni accessorie, pure sprovviste di impianti fissi di riscaldamento, non è stata predisposta la certificazione in quanto non richiesta.

Foglio 27 particella n°647 subalterno 13 APE 20242071250020 protocollo 00022599/2025 in data 12/02/2025 in data Classe energetica "G" scadenza APE 31/12/2026

Foglio 27 particella n°647 subalterno 14 APE 20242071250021 protocollo 00022606/2025 in data 12/02/2025 Classe energetica "G" scadenza APE 31/12/2026

9) VALUTAZIONE E FORMAZIONE LOTTI

In considerazione della consistenza, della conformazione, delle precarie condizioni di manutenzione degli immobili, la sottoscritta ritiene sia conveniente formare un unico lotto. La considerazione è anche motivata dalle maggiori possibilità di collocazione sul mercato, visto che si può prevedere un intervento di recupero dell'intero complesso immobiliare. La valutazione dovrà tenere conto dei costi di demolizione della tettoia metallica totalmente abusiva, non sanabile ed edificata in zona vincolata, come precisato al capitolo 7.

Per la valutazione la sottoscritta ha adottato il metodo comparativo acquisendo le quotazioni di immobili in vendita di caratteristiche simili, presenti nel capoluogo. La quotazione media di mercato ricavata è stata quindi confrontata con le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate. Allo scopo di reperire le valutazioni, ha consultato Casa.it, Immobiliare.it e Trova casa e vi ho trovato:

- su Casa.it, n°2 inserzioni di Borgo vecchio immobiliare, n°2 di Il punto servizi, n°1 di Media Service.
- Su Immobiliare.it, n°1 inserzione di Archasa immobiliare, n°1 di Vendo casa Boves, n°1 di Il punto servizi e n°1 di Immobiliare.com
- Su Trova casa, n°1 inserzione di Il punto servizi.

La quotazione media è pari a € 563,50/mq, la classe energetica prevalente (di un immobile non è stata fornita) è "G". In considerazione dell'andamento "stagnante" del mercato immobiliare locale riferito a fabbricati da ristrutturare integralmente e dei prezzi praticati (anche in recente vendita all'asta), si ritiene di poter assumere, quale valore unitario medio l'importo di € 550,00/mq.

La quotazione OMI per abitazioni di tipo economico in condizioni normali varia da 750 a 1100 €/mq (media € 925) mentre per i laboratori, sempre in condizioni normali, varia da € 425 a 640 €/mq (media € 532.50). Viste le condizioni di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione che richiedono una ristrutturazione radicale ed attualmente non possono che ritenersi inagibili, si ritiene che le quotazioni OMI non siano adeguate agli immobili in esame in quanto riferite a condizioni "normali". Si ritiene che le quotazioni debbano essere ridotte in misura non inferiore al 40% della quotazione delle parti abitative.

Si ritiene pertanto di assumere, quale valore unitario medio di mercato, la somma di € 550.00/mq.

Calcolo della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale viene effettuato calcolando la superficie lorda ragguagliata, considerando: il 100% dei vani residenziali, il 40% della superficie di tettoia, porticati e locali di deposito, il 25% della cantina e dei sottotetti, il 30% di balconi e terrazzi sino a 25 mq e il 10% per la parte eccedente, il 10% (sino al quintuplo della superficie residenziale) e 2% (oltre il quintuplo) della superficie dell'area scoperta

TABELLA DI CALCOLO SUPERFICIE LORDE

Locali	Conteggi	Superficie mq
Collabente sub 9	$M (12.00+11.10) \times 7.15 = \text{mq } 84.32$	84.00
Tettoia sub 10	$m (5.55 + 4.16) : 2 \times m 4.70 = 22.81 \text{ mq}$	23.00
Locale di deposi- to sub 11	$m (10.43 + 9.00) : 2 \times m 13.73 = 133.39 \text{ mq}$	133.00
Locale di deposi- to sub 12	$m (0.90 \times 1.55) + 4.00 \times 5.85 + 3.60 \times 1.70 = 30.91 \text{ mq}$	31.00
Abitazione p T sub 13	$M (6.80+7.00):2 \times 9.25 + (0.80+0.10) \times 0.90 = 64.63 \text{ mq}$	65.00
Abitazione p 1-2 sub 14	$m 9,60 \times 7,00 + (7.20+6.80): 2 + 0.80 \times 1.00 = \text{mq } 98.10$	98.00
Terrazzo coperto	$m (10.40+12.30):2 \times 4.50 - 1.00 \times 0.80 = \text{mq } 50.275$	50.00
Balcone	$m 8.20 \times 1.10 = \text{mq } 9.02$	9.00
Solaio	$m (6.50 + 5.10) : 2 \times 4.50 + 10.00 \times 6.25 = \text{mq } 88.60$	<u>89.00</u>
		mq 246.00
Abitazione p 1-2 sub 15	$m 13.10 \times 6.70 = \text{mq } 87.77$	88.00
Terrazzo coperto	$m 3.40 \times 6.60 + 5.50 \times 6.30 = \text{mq } 57,09$	57.00
Balcone	$m 4,30 \times 1.10 = \text{mq } 4.73$	5.00
Solaio	$m 9.40 \times 6.70 = \text{mq } 62.98$	<u>63.00</u>
		mq 213.00
Cantina p T sub 16	$m (4.8+ 5.90) : 2 \times 4.60 = \text{mq } 24,61$	25.00
Tettoia metallica p T sub 17	$M (11.00+ 12.20) : 2 \times 5.30 = \text{mq } 61.48$	61,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA = MQ 881.00		

Calcolo della superficie commerciale secondo D.P.R. 138/98 allegato C

Tabella riassuntiva del calcolo:

	Sup. [m ²]	Coeff.	Sup. ragguagliata [m ²]
1) Residenziale lorda	251,00	100%	251,00
2) Logge e portici	54,00	40%	21,60
3) Balconi e terrazze comunicanti	121,00		
- parte entro i 25 m ²	25,00	30%	7,50
- parte eccedente i 25 m ²	96,00	10%	9,60
4) Cantine, soffitte ed annessi non comunicanti			
	177,00	25%	44,25
5) Area scoperta ad uso esclusivo	480,00		
- parte pari o minore di 1)	251,00	10%	25,10
- parte eccedente 1)	229,00	2%	4,58
TOTALE	1.083,00		363,63

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, secondo D.P.R. 138/98 allegato C, è pari a 363,63 che si arrotonda a **364 metri quadrati**.

Nota bene: nel calcolo della superficie commerciale non viene considerata la superficie coperta dalla tettoia metallica in quanto non sanabile.

Deduzioni: Valutazione dei costi di demolizione della tettoia metallica

Lavorazioni in sicurezza, attrezzature: "ragno" con cestello e attrezzatura varia 2 giornate x € 500,00/die = € 1.000,00

Demolizione di tetto costituito da travatura leggera in acciaio con soprastante copertura di lamiera già in parte divelta = n°3 giornate x 8 ore x 3 operai = 3 x 8 x 3 x € 30.00/h= € 2.160,00

Taglio a raso terra dei ritti verticali di sostegno della copertura

n° 10 x € 200.00 = € 2.000,00

Smaltimento del materiale di risulta: a corpo € 1.500,00

Totale costo stimato = **€ 6.660,00** da dedurre dal valore

Valutazione delle altre unità immobiliari

Valore unitario medio assunto = € 550,00/mq

Superficie commerciale = mq 364

Valore = mq 364 x € 550,00/mq = € 202.020.00

Al valore calcolato dovrà essere sottratto l'importo stimato del costo delle demolizioni, pertanto:

€ 202.020,00 – 6.660,00 = € 195.360,00 che si arrotonda ad € **195.000,00**

%%%%%%%%%

Ritenendo di avere risposto al quesito postole, la sottoscritta rassegna la su estesa relazione.

Cuneo, febbraio 2025

Il perito, Maddalena Pecollo

SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART. 569 CPC

R.G. ESEC. N° 5/2024

- 1) Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento:

La continuità delle trascrizioni è stata verificata

- 2) Verifica della trascrizione di trasferimenti *mortis causa* nei titoli di provenienza a partire dal primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento:

Non sono presenti trasferimenti *mortis causa*

- 3) Verifica sussistenza di comunione legale:

Gli immobili oggetto di esecuzione sono di proprietà di persona giuridica (srl)

- 4) Verifica sussistenza comunione volontaria, se sì: nome dei comproprietari e loro codice fiscale

Non sussiste comunione volontaria

- 5) Verifica stato occupazione immobile:

Gli immobili non sono occupati

- 6) Vi sono beni considerati *res derelictae*?

Negli immobili sono presenti materiali e mobili privi di valore, da conferire in discarica.

Peveragno, febbraio 2025.

Il perito, Maddalena Pecollo