
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bracco Marco, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. N. 60/2022, a cui è stata riunita la n. 88/2022.

promossa da:

.....
.....
.....

contro:

.....
.....
.....



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti.....	5
Stato conservativo e Caratteristiche costruttive	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2021 del R.G.E.....	12

INCARICO

All'udienza del 26/07/2022, il sottoscritto Geom. Bracco Marco, con studio in Via Pallavicino, 1 - 12073 - Ceva (CN), email marcobracco@tiscali.it, PEC marco.bracco@geopec.it, cell. 3398459220 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili in Comune di Vicoforte (CN), via Niella 9, parte di nucleo edificato denominato Cascina Badinotti, distinti in Catasto come segue:

- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 37, Superficie Catastale mq. 52 e Rendita €. 53,50;
- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 28, Superficie Catastale mq. 47 e Rendita €. 40,49;
- Abitazione, Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati, Categoria A/3, Classe U, Consistenza Vani n. 4, Superficie Catastale mq. 114 e Rendita €. 171,46.

In considerazione della tipologia dei beni: Abitazione e Locali Accessori; si procede a formare un unico lotto.

DESCRIZIONE

I beni in argomento fanno parte di un ex cascina, a sua volta frazionata in più unità immobiliari, con destinazione d'uso residenziale, recuperata e ampliata in più fasi. La ristrutturazione più incidente risale alla metà degli anni '70, in cui è stata realizzata l'attuale destinazione residenziale del sottotetto. In loco, sono presenti ulteriori immobili ad uso stalla per allevamento di suini e ricovero derrate e attrezzi agricoli, adiacenti al compendio e facenti parte dell'insieme dei beni costituenti il nucleo.

L'area in argomento ha accesso dalla Strada Provinciale, denominata via Niella, con percorso di ingresso agli edifici su carreggiata sterrata.

La zona è posta a mezza costa delle coline che degradano da Vicoforte Mondovì a Niella Tanaro, con presenza per lo più di piccoli nuclei rurali simili a quello in argomento, con destinazione agricola adibita a allevamento. I terreni circostanti sono destinati a bosco, prato per foraggio e coltivazione di cereali (mais e grano).

Le attività sociali, pubbliche e private, più vicine sono a 5 km, presso il concentrico Comunale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 37, Superficie Catastale mq. 52 e Rendita €. 53,50;
- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 28, Superficie Catastale mq. 47 e Rendita €. 40,49;
- Abitazione, Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati, Categoria A/3, Classe U, Consistenza Vani n. 4, Superficie Catastale mq. 114 e Rendita €. 171,46.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla ditta esecutata secondo le seguenti titolarità:

PROPRIETA' 1/1:

.....:

- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 37, Superficie Catastale mq. 52 e Rendita €. 53,50;
- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 28, Superficie Catastale mq. 47 e Rendita €. 40,49;

PROPRIETA' 1/2:

.....

PROPRIETA' 1/2:

.....

residenti in,

- Abitazione, Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati, Categoria A/3, Classe U, Consistenza Vani n. 4, Superficie Catastale mq. 114 e Rendita €. 171,46.

COERENZE

- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2, posto alle coerenze: Mappali 43, 776, 775 sub. 1 e Mappale 45 subalterni 1 e 6;
- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1, posto alle coerenze – Piano Terra: Mappali 776, 49, 746 e 540 e Mappale 45 subalterni 1, 2 e 6 e Piano Primo: Mappale 45 subalterni 1 e 6.
- Abitazione, Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati, posto alle coerenze – Piano Secondo: Mappale 43.

CONSISTENZA FABBRICATI

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Proprietà	Piano	Altezza
FABBRICATO RESIDENZIALE PIANO SECONDO	108,00 mq	1,00	108,00 mq	108,00 mq (1/1)	1	2,70 m
LOCALI ACCESSORI PIANO TERRA–	40,00 mq	0,25	10,00 mq	10,00 mq (1/1)	T	2,60 m
LOCALI ACCESSORI PIANO PRIMO–	14,00 mq	0,25	3,50 mq	3,50 mq (1/1)	T	2,60 m
TERRAZZA -	22,00 mq	0,25	5,50 mq	5,50 mq (1/1)	1	

Totale superficie convenzionale:	127,00 mq	
---	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata ricavata rapportando le superfi lorde ai parametri indicati dall'Agenzia delle Entrate nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il compendio è in proprietà della parte esecutata.

DATI CATASTALI

- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 37, Superficie Catastale mq. 52 e Rendita €. 53,50;
- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 28, Superficie Catastale mq. 47 e Rendita €. 40,49;
- Abitazione, Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati, Categoria A/3, Classe U, Consistenza Vani n. 4, Superficie Catastale mq. 114 e Rendita €. 171,46.

Corrispondenza catastale

In fase di verifica dei dati, rapportati allo stato dei luoghi, non sono emerse difformità, ad eccezione di piccole differenze grafiche, rientranti nelle tolleranze di Legge.

Patti

Non presenti

STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato è composto da struttura portante mista in pietra e laterizio e cemento armato, orizzontamenti in laterocemento e copertura in legno con soprastanti coppi. Le finiture constano in pavimento in terra e cls in Piano Terra e gres ceramico nei Piani Primo e Secondo, rivestimenti in gres ceramico e intonaco tinteggiato.

Le unità in argomento, sono composte da:

- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2: n. 2 vani, in Piano terra, di cui uno adibito a ripostiglio e uno adibito a deposito con forno.
- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1: n. 2 vani deposito in Piano Terra di cui uno con caldaia dell'unità residenziale di cui al Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati e uno adibito a sottoscala e passaggio per accedere al mappale Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2. Vano deposito disimpegno in Piano Primo. Sulla particella è presente la scala di accesso all'Abitazione, Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati.
- Abitazione, Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati, Posto in Piano Secondo e formato da Cucina, Ripostiglio, n. 2 Camere, Disimpegno, Terrazza e Balcone.

Sono presenti gli impianti elettrico, termico e idraulico.

Nel complesso le condizioni manutentive dei fabbricati, con finiture datate e in parte vetuste,

risultano sufficienti.

PARTI COMUNI

Il complesso di cui fanno parte i beni, per numero di unità edilizie, costituisce di fatto un condominio mai formalizzato e quindi privo di statuto e regolamento, pertanto non vi è una ripartizione millesimale. Le eventuali operazioni su parti comuni, pertanto, saranno eseguite e ripartite secondo Codice Civile, art. 1100 e a seguire.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il mappale Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2, Locale Deposito, ha accesso dalla particella Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1.

Il mappale Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati, Abitazione, ha accesso dalla scala esistente sul mappale Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1.

L'area indicata nella planimetria catastale del Locale Deposito di cui al Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1, è adibita a corte comune a servizio dei mappali confinanti: 540, 746, 49, 776, mappale 45 sub. 1, 2, 6, 7 e 9.

La caldaia a legna dell'abitazione Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati insiste nel vano Sgombero del mappale Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dalla parte esecutata

Provenienze Ventennali:

I beni sono stati oggetto dei seguenti passaggi

- Abitazione, Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati - ATTO DONAZIONE, Notaio, Repertorio del, Registrato il, Numero Volume
- Locali Deposito, Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2 e Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1 - ATTO DONAZIONE, Notaio, Repertorio del, Registrato il, Numero

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, precisando che deve esserere regolata la nuova intestazione immobiliare dei beni intestati al Signor, deceduto in il, mediante pratica successoria;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE

.....

..... - ATTO NOTARILE NOTAIO, del, Repertorio n., Registro generale n. Registro particolare n. Presentazione n. del

IPOTECA GIUDIZIALE, Repertorio del, Registro generale n. Registro particolare n. Presentazione n. del, a favore di:

L'IPOTECA GIUDIZIALE, Repertorio del, è stata iscritta a nome della Signora nata a il (C.F.), per tutti beni della presente Esecuzione. L'esecutata risulta proprietaria solo dell'abitazione di cui al Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati.

Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili sono inquadrati dal Piano Regolatore Generale in zona E – AGRICOLA, normati dagli articoli 18, 19, 20 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, pertanto la volumetria e la superficie coperta risultano legittime.

Il Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2, non risulta essere stato assoggettato a autorizzazioni edilizie. Da una presa visione di una vecchia planimetria, la quale indicava un unico vano, il divisorio interno è posteriore all'anno 1975, pertanto, al fine della regolarizzazione urbanistica, si dovrà procedere a sanatoria mediante pratica CILA, con oblazione di €. 1.000,00, oltre spese tecniche, per €. 1.000,00 onnicomprensive, per €. 2.000,00 complessivi.

L'Abitazione, Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati, è stata assoggettata alle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 20/1975 del 08/06/1975, per realizzazione dell'unità abitativa all'interno del sottotetto.
- Denuncia Inizio Attività n. 301/98 del 02/09/1998 per riesecuzione tetto.

Le opere autorizzate con la Concessione Edilizia 20/1975 risultano difformi, rispetto a quanto eseguito, con diversa distribuzione dei vani interni e ampliamento della Terrazza Coperta prevista. Tale difformità risulta sanabile mediante Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi art 36 D.P.R. 380/01 e s.m.i. con oblazione pari al doppio degli oneri dovuti. Il vano Camera adiacente al bagno non presenta aerazione diretta verso l'esterno, in difformità al DM 1975, il quale prescrive che i vani abitativi debbano avere almeno un ottavo della superficie calpestabile finestrata. Tale situazione, al fine della regolarizzazione, richiede l'apertura di una finestra verso l'esterno o la modifica della destinazione del vano Camera in Ripostiglio.

Da verifica della volumetria difforme, la sanzione ammonta a €. 1.700,00 circa, oltre Euro 2.000,00 di spese tecniche onnicomprensive di Cassa Professionale e Iva, per €. 3.700,00 complessivi.

Il Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1, non risulta autorizzato e la volumetria eseguita non rientra nei parametri edilizi per un eventuale regolarizzazione. Stante tale situazione il bene può essere sottoposto a pratica di fiscalizzazione, ai sensi art 34 D.P.R. 380/01 e s.m.i. con pagamento pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 o rimozione della volumetria non sanabile. Entrambe le soluzioni presentano un costo equivalente, computabile in €. 12.000,00 onnicomprensivo.

Si precisa che, ai sensi dell'art 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., l'aggiudicatario, dovrà presentare domanda di sanatoria e regolarizzazione della situazione urbanistica entro centoventi

giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi di dette operazioni sono computati e detratti dal valore finale del lotto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'Attestato di prestazione energetica inquadra l'immobile residenziale in categoria D, precisando che data la tipologia di riscaldamento, privo di censimento al catasto degli impianti termici regionali, l'attestato ha validità fino al 31/12/2023.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non presenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima dei beni in argomento viene fatta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e considerando la zona in cui sono siti; avente una richiesta di mercato molto limitata a causa della dislocazione, decentrata ai servizi ma vincolata all'aderenza di proprietà di terzi, oltre la vetustà e obsolescenza degli stessi.

Lo scrivente, stante quanto sopra, attribuisce i seguenti valori:

- Locale Deposito/Forno

Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2: €/mq. 125,00

- mq. 52.00 x € 125,00= € 6.500,00

- Locale Deposito,

Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1: €/mq. 280,00,

- mq. 47.00 x € 280,00= € 13.160,00.

- Abitazione,

Foglio 3, Mappale 43, Sub. 2 e 45, Sub. 8, Graffati: €/mq. 450,00

- mq. 114.00 x € 450,00= € 51.300,00.

TOTALE. € 70.960,00

Ai valori soprariportati devono essere decurtati i costi per gli adeguamenti urbanistici (sanatorie) indicati in relazione:

- Spese regolarizzazione Loc. Deposito Forno: € 2.000,00
- Spese regolarizzazione Loc. Deposito: € 12.000,00
- Spese regolarizzazione Abitazione: € 3.700,00

TOTALE: € 17.700,00

Valore complessivo: € 70.960,00 - € 17.700,00= € 53.260,00

Valore lotto oggetto di esecuzione, € 53.260,00, arrotondato a € 53.300,00, diconsi Euro Cinquantremilatrecento/00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ceva, li 31/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bracco Marco

The logo for Aste Giudiziarie.it, featuring the word "ASTE" in large blue letters, "GIUDIZIARIE.it" in smaller blue letters below it, and a small illustration of a gavel to the right of the text.The logo for Aste Giudiziarie.it, featuring the word "ASTE" in large blue letters, "GIUDIZIARIE.it" in smaller blue letters below it, and a small illustration of a gavel to the right of the text.The logo for Aste Giudiziarie.it, featuring the word "ASTE" in large blue letters, "GIUDIZIARIE.it" in smaller blue letters below it, and a small illustration of a gavel to the right of the text.The logo for Aste Giudiziarie.it, featuring the word "ASTE" in large blue letters, "GIUDIZIARIE.it" in smaller blue letters below it, and a small illustration of a gavel to the right of the text.The logo for Aste Giudiziarie.it, featuring the word "ASTE" in large blue letters, "GIUDIZIARIE.it" in smaller blue letters below it, and a small illustration of a gavel to the right of the text.

Tribunale Civile e Penale di Cuneo

ALLEGATO RIASSUNTIVO - LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare n. 60/2022 (88/2022)

1) Descrizione immobili: ABITAZIONE CON LOCALI ACCESSORI

2) Dati Catastali e Coerenze:

- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 37, Superficie Catastale mq. 52 e Rendita €. 53,50;
- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 28, Superficie Catastale mq. 47 e Rendita €. 40,49;

Abitazione, Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati, Categoria A/3, Classe U, Consistenza Vani n. 4, Superficie Catastale mq. 114 e Rendita €. 171,46.

Coerenze

- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2, posto alle coerenze: Mappali 43, 776, 775 sub. 1 e Mappale 45 subalterni 1 e 6;
- Locale Deposito, Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1, posto alle coerenze – Piano Terra: Mappali 776, 49, 746 e 540 e Mappale 45 subalterni 1, 2 e 6 e Piano Primo: Mappale 45 subalterni 1 e 6.
- Abitazione, Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati, posto alle coerenze – Piano Secondo: Mappale 43.

3) Pertinenza.

..... nata a Scagnello il (C.F.);

.....

- IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE

.....

..... - ATTO NOTARILE NOTAIO, del, Repertorio n., Registro generale n. Registro particolare n. Presentazione n. del

- IPOTECA GIUDIZIALE, Repertorio del, Registro generale n. Registro particolare n. Presentazione n. del, a favore di:

.....

- L'IPOTECA GIUDIZIALE, Repertorio del, è stata iscritta a nome della Signora nata a il (C.F.), per tutti beni della presente Esecuzione. L'esecutata risulta proprietaria solo dell'abitazione di cui al Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati.

Formalità a carico della procedura.

4) Eventuali comproprietari.

PARTE SEQUITATA

5) Provenienze.

- Abitazione, Foglio 3, Mappale 43, Subalterno 2 e 45, Subalterno 8, Graffati - ATTO DONAZIONE, Notaio, Repertorio del, Registrato il, Numero Volume
- Locali Deposito, Foglio 3, Mappale 45, Subalterno 2 e Foglio 3, Mappale 775, Subalterno 1 - ATTO DONAZIONE, Notaio, Repertorio del, Registrato il, Numero

6) Situazione Urbanistica: NECESSITA' DI REGOLARIZZAZIONE

7) Stato di possesso: In proprietà parte esecutata

8) Valore di stima: **Euro 53.300,00 (Euro Cinquantatremitrecento/00)**

Ceva, lì 31/10/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U geom. Bracco Marco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it