

TRIBUNALE di CUNEO
CIVILE



Esecuzione Forzata



contro

N. Gen. Rep. **61/2023**

Giudice Dr. **Natalia FIORELLO**



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: dott. ing. Roberto TINA
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cuneo al N. 729
iscritto all'Albo del Tribunale di Cuneo al N. 81
C.F. TNIRRT58H19F811 - P.Iva 02010440044

con studio in Racconigi (Cuneo) Via Vittorio Emanuele III° n. 7/A
telefono: 017285217
cellulare: 3356362627
email: studiocepid@gmail.com



Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA

Beni in BARGE (Cuneo) Via Ripoirà n. 148
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Unità immobiliari costituite da fabbricato di abitazione e da fabbricato ad uso rimessa adiacente ed integrato all'abitazione, e da contiguo cortile accessorio, il tutto configurato in un unico corpo, sito a Barge (Cuneo) in via Ripoirà n. 148. Detti beni risultano materialmente indivisibili.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000

Composto da:

1) Fabbricato di abitazione disposto su due piani fuori terra, costituito da n. 1 appartamento di tipo popolare, avente la seguente distribuzione:

1.1) al piano terreno:

cucina, soggiorno, w.c. (ex-ripostiglio), vano scala.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,07**

Altezza interna cm 270.

1.2) al piano primo:

n. 2 camere, disimpegno, bagno, vano scala, balcone, terrazzo e ripostiglio.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **126,96**

Altezza interna cm 270.

Coerenze del fabbricato:

a SUD cortile pertinenziale e particella n. 37 del F. 75

a EST cortile pertinenziale

a NORD stessa proprietà

a OVEST particelle n. 62 e n. 396 del F. 75.

2) Fabbricato ad uso rimessa, annesso e contiguo al fabbricato di abitazione avente la seguente distribuzione:

2.1) al piano terreno:

autorimessa, vano forno di cottura.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **59,89**

Altezza interna cm 260.

Coerenze del fabbricato:

a SUD particella n. 37 del F. 75

a EST stessa proprietà e cortile pertinenziale

a NORD stessa proprietà

a OVEST particelle n. 62 e n. 396 del F. 75.

Identificati al *catasto fabbricati*:

intestati a ----- piena proprietà per 1/1

- foglio 75 mappale 394, Subalterno 1, categoria A/4, classe 6, superficie catastale mq 170, composto da vani 7, posto al piano T-1, rendita: € 278,37.

Giudice Dr. Natalia FIORELLO

Perito: dott. ing. Roberto TINA

- foglio 75 mappale 394, Subalterno 2, categoria C/6, classe 1, superficie catastale mq 58, consistenza mq 46, posto al piano T, rendita: € 109,28.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agraria, di media montagna, con strada comunale a modica distanza. Gli immobili sono raggiungibili tramite ridotta strada podereale privata non asfaltata carente di manutenzione e di scarsa percorribilità



Servizi della zona: presenti nel capoluogo comunale sito a circa km 6 di distanza.

la zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

i principali centri limitrofi sono: Saluzzo, Pinerolo,

le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Alpi Cozie.

Collegamenti pubblici: strada statale a circa 10 Km - ferrovia a circa 20 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano soggetti a **comodato gratuito d'uso** a partire dal 17/07/2020 e a tempo indeterminato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:



Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA

Ipoteca volontaria n. 502, in data 10 luglio 2012 a favore di _____ derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, durata anni 30 in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO a firma Notaio MARTINO ROBERTO in Torino in data 29 giugno 2012 rep. n. 29539/18611, somma iscritta € 155.325,00 di cui € 103.550,00 per capitale.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare n. 3954 in data 11 luglio 2023 a favore di _____ in forza di ATTO GIUDIZIARIO emesso da UNEP Tribunale di Cuneo in data 1 giugno 2023 rep. n. 1572/2023

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non sono state riscontrate irregolarità urbanistico/edilizie.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non sono presenti cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione o speciali vincoli storici.

Gli immobili non ricadono in area di interesse Paesaggistico Ambientale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Diritto di proprietà per 1/1
proprietario dal 29/06/2012 in forza di atto di compravendita in data 29/06/2012 rep. n. 29538/18610 - Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n. 3670.1/2012 in data 10/07/2012.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6.2 Precedenti proprietari:

Diritto di proprietà per 1/2
proprietario dal 22/09/2005 al 29/06/2012
e

Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
proprietaria dal 22/09/2005 al 29/06/2012
entrambi in forza di atto di compravendita in data 22/09/2005 rep. n. 21597/12664.
trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n. 5463.1/2005 in data 14/10/2005

Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
proprietaria dal 28/11/1991 al 22/09/2005
e

Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
proprietario dal 28/11/1991 al 22/09/2005

entrambi in forza di atto di compravendita in data 28/11/1991 rep. n. 75239 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n. 5023 in data 13/12/1991.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificazione dei fabbricati risale presumibilmente a inizio 1900.

Pertanto non è stata rintracciata documentazione edilizia/urbanistica del periodo.

La documentazione edilizia/urbanistica rintracciata presso l'UTC di Barge è la seguente:

- **Concessione edilizia n. 3455UC/1992**, rilasciata in data 26/05/1992 prot. 164/1992 per Opere di Ristrutturazione di fabbricato esistente con cambiamento di destinazione d'uso, rilasciata a ---
-----.
- **Concessione edilizia n. 1995/3455UC Variante**, rilasciata in data 16/01/1995 prot. 1994/12838 del 21/11/1994 per VARIANTE alle Opere di Ristrutturazione di fabbricato esistente con cambiamento di destinazione d'uso, rilasciata a -----
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)**, prot. n. 2005/03927 in data 10/03/2005, per Realizzazione di Opere Interne e Modifica tratto di scala, -----.
- **Certificato di Agibilità**, n. 2005/21 in data 30/08/2005 rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Descrizione delle unità immobiliari

Le unità immobiliari in oggetto sono costituite da:

- A Fabbricato di abitazione di tipo popolare, realizzato presumibilmente a inizio 1900, ristrutturato e trasformato con nuova destinazione d'uso negli anni 90 del secolo scorso, disposto su due piani fuori terra, costituito da n. 1 appartamento, con superficie lorda di circa mq 190, in scarse condizioni manutentive, avente la seguente distribuzione:
 - al piano terreno:
cucina, soggiorno, w.c. (ex-ripostiglio), vano scala.
 - al piano primo:
n. 2 camere, disimpegno, bagno, vano scala, balcone, terrazzo e ripostiglio.
- B Fabbricato ad uso rimessa, annesso e contiguo al fabbricato di abitazione, realizzato presumibilmente a inizio 1900, ristrutturato e trasformato con nuova destinazione d'uso negli anni 90 del secolo scorso, con superficie lorda di circa mq 60, in scarse condizioni manutentive, avente la seguente distribuzione:
 - al piano terreno:
autorimessa, vano forno di cottura.

I citati immobili risultano indivisibili, ovvero dalla frammentazione di detto complesso immobiliare si conseguirebbe un minore valore venale complessivo.

La superficie complessiva del lotto (fabbricati + aree pertinenziali) è pari a mq 718.

I fabbricati presentano, al loro interno, evidenti tracce di umidità dovuta presumibilmente a infiltrazioni meteoriche e a non corretta conduzione degli immobili.

Le aree verdi pertinenziali, quelle adibite a giardino e cortilizie, sono in discrete condizioni manutentive. Alcuni baraccamenti di sgombero sono disposti nel giardino.

L'accesso carraio e pedonale alla proprietà è consentito tramite stradello poderale sterrato realizzato su proprietà privata, a senso di marcia alternato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Variante Strutturale al P.R.G.C. approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 34 in data 30/09/2011:

Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti:

Aree normative: AAM - Aree agricole montane - Art.24.

Vincoli PRGC: PAI - PAICIIInd.6 - Classe IIIInd carta sintesi.

Calcolo delle superfici dei fabbricati

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
RIMESSA	Sup. reale lorda	59,89	0,75	44,92
Abitazione piano TERRENO	Sup. reale lorda	63,07	1,00	63,07
Abitazione piano PRIMO	Sup. reale lorda	63,07	1,00	63,07
Abitazione piano PRIMO (terrazzo/ripostiglio)	Sup. reale lorda	59,89	0,50	29,94
Abitazione piano PRIMO (balcone)	Sup. reale lorda	4,00	0,50	2,00
Sup. reale lorda fabbricati		mq 249,92		mq 203,00

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA

Caratteristiche descrittive fabbricato di abitazione e annessa rimessa:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: continue - materiale: in muratura di pietra - condizioni: sufficienti.
- Strutture verticali:* materiale: muratura di pietra e mattoni laterizi - condizioni: sufficienti.
- Solai:* tipologia: solaio in legno e solette in latero-cemento - condizioni: sufficienti.
- Copertura:* tipologia: a falde - materiale: legno - condizioni: discrete.
- Scale interne:* tipologia: a rampe parallele - materiale: latero-cemento - ubicazione: interna - servoscala: assente - condizioni: discrete.
- Scale esterne:* tipologia: a rampa unica sequenziale - materiale: muratura - ubicazione: esterna - servoscala: assente - condizioni: discrete.
- Balconi:* materiale: legno - condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: doppia anta a battente - materiale: acciaio verniciato - condizioni: buone.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno - protezione: scuri - materiale protezione: legno - condizioni: discrete.
- Infissi interni:* tipologia: a battente - materiale: legno - condizioni: discrete.
- Manto di copertura:* materiale: tegole di cemento - coibentazione: non prevista - condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura in mattoni pietra e mattoni laterizi - coibentazione: non prevista - rivestimento: intonaco - condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: ghiaietto, terra battuta - condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, pietra sul terrazzo - condizioni: discrete.
- Rivestimento:* ubicazione: bagni e cucina - materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: discrete.
- Portone di ingresso:* tipologia: singola anta a battente - materiale: legno massello - accessori: non presenti - condizioni: discrete.
- Scale interne:* posizione: a rampe parallele - rivestimento: in cotto - condizioni: buone.
- Scale esterne:* posizione: a rampa unica sequenziale - rivestimento: in pietra - condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: satellitare - condizioni: sufficienti - conformità: da verificare.

Antifurto: tipologia: non presente.

Ascensore: tipologia: non presente.

Citofonico: tipologia: non presente.

Condizionamento: tipologia: non presente.

Riscaldamento: tipologia: convettori a gas e stufe a legna - alimentazione: GPL e legna - condizioni: insufficienti - conformità: da verificare.

Gas: tipologia: a parete - alimentazione: GPL - rete di distribuzione: tubi in rame - condizioni: insufficienti - conformità: da verificare.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti - conformità: da verificare.

Energia solare: tipologia: non presente.

Fognatura: tipologia: mista - rete di smaltimento: non verificabile - recapito: presunta fossa Imhoff - ispezionabilità: non verificabile - condizioni: non verificabili - conformità: non verificabile.

Idrico: tipologia: sottotraccia - alimentazione: presunta da rete comunale - rete di distribuzione: tubi in acciaio - condizioni: sufficienti - conformità: da verificare.

Telefonico: tipologia: non presente.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa parametrica effettuata a seguito di rilievi e misurazioni, accertamenti ed indagini e la comparazione di prezzi di mercato di immobili simili presenti in zona, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cuneo,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo,
Ufficio tecnico di Barge,
Osservatorio del Mercato immobiliare della Provincia di Cuneo.

8.3. Valutazione corpi

1. **Fabbricato di abitazione disposto su due piani fuori terra, costituito da n. 1 appartamento di tipo popolare.**
2. **Fabbricato ad uso rimessa, annesso e contiguo al fabbricato di abitazione.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (mq)	Valore complessivo
RIMESSA	44,92	€ 500,00	€ 22.460,00
Abitazione piano TERRENO	63,07	€ 735,00	€ 46.356,45
Abitazione piano PRIMO	63,07	€ 735,00	€ 46.356,45
Abitazione piano PRIMO (terrazzo/ripostiglio)	29,94	€ 735,00	€ 22.005,90
Abitazione piano PRIMO (balcone)	2,00	€ 735,00	€ 1.470,00
Totale fabbricati	249,92		€ 138.648,80

- Valore corpo:	€ 138.648,80
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 138.648,80
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 138.648,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 20.797,32

Riduzione del 8% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

- Riduzione monetaria: arrotondamento -€ 851,48

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € 117.000,00

Racconigi, 03 gennaio 2024

Il perito:
dott. ing. Roberto Tina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA