

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bergesio Giovenale, nelle **Esecuzioni Immobiliari riunite 83/2023 e 97/2024** del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale: *****



SOMMARIO

Incarico e premessa.....	3
Lotto unico.....	5
Stima.....	17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INCARICO

In data 19/09/2023, il sottoscritto Arch. Bergesio Giovanale, con studio in Via Rittatore, 6 - 12038 - Savigliano (CN), email aedes-progetti@libero.it, PEC giovanale.bergesio@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'E.I. 83/2023, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Nell'udienza del 21/11/2024, tale nomina veniva estesa anche alla E.I. 97/2024, riunita alla E.I. 83/23.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

E.I. 83/23:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Corso Stazione 6
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Corso Stazione 8
- **Bene N° 3** - Autorimessa ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - Corso Stazione 6
- **Bene N° 4** - Autorimessa ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - Corso Stazione 6

E.I. 97/24:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Corso Stazione 6

DESCRIZIONE

Il lotto consiste in abitazione bifamiliare costituita:

- due appartamenti posti al piano rialzato (bene n. 1) e al piano primo (bene n. 2);
- due autorimesse (beni n. 3 e n. 4) poste al piano semi interrato;
- area comune di cui una parte è recintata a costituire giardino, cortile e rampa di accesso alle autorimesse; la restante porzione è destinata a strada privata di accesso all'area recintata ed alle abitazioni retrostanti di altra proprietà. Tale area comune è costituita da una parte descritta catastalmente come Ente Urbano relativo ai beni n. 1, 2, 3 e 4 mentre una porzione è catastalmente autonoma (terreno di cui al bene n. 5) anche se di fatto costituisce parte integrante dell'area comune.

Tale abitazione sorge in zona semiperiferica dell'abitato di Bagnolo Piemonte, in prossimità dell'antica linea ferroviaria Barge-Bricherasio, ora trasformata in pista ciclabile.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - C.SO STAZIONE 6

Appartamento posto al piano rialzato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - C.SO STAZIONE 8

Appartamento posto al piano primo.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - C.SO STAZIONE 6

Autorimessa sita al piano interrato.

BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - C.SO STAZIONE 6

Autorimessa sita al piano interrato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - C.SO STAZIONE 6

Terreno parte integrante dell'area comune di pertinenza dell'abitazione bifamiliare.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Corso Stazione 6
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Corso Stazione 8
- **Bene N° 3** - Autorimessa ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - Corso Stazione 6
- **Bene N° 4** - Autorimessa ubicata a Bagnolo Piemonte (CN) - Corso Stazione 6
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Corso Stazione 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5

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

TITOLARITÀ

BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono all'esecutata:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENI N° 1, 2, 3 E 4

Nord: F. 18 part. 2002 (altra proprietà) e 703 (stessa proprietà)
 Est: F. 18 part. 2559 e 2560 (altra proprietà)
 Sud: corso Stazione
 Ovest: F. 18 part. 2501 (altra proprietà) e 703 (stessa proprietà)

BENE N° 5

Nord: F. 18 part. 2002 (altra proprietà) e 703 (stessa proprietà)
 Est: F. 18 part. 881 (stessa proprietà)
 Sud: F. 18 part. 881 (stessa proprietà)
 Ovest: F. 18 part. 2501 (altra proprietà)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - CORSO STAZIONE 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	3,03 m	R
Balcone scoperto	24 mq	24 mq	0,25	6 mq	0,00 m	R
Totale superficie convenzionale:				132 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - CORSO STAZIONE 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,50 mq	118,50 mq	1	118,50 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				126,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - CORSO STAZIONE 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	47,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,25 m	S1
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - CORSO STAZIONE 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	56,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,25 m	S1
Totale superficie convenzionale:				68,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - CORSO STAZIONE 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	60 mq	60 mq	1,00	60 mq		
Totale superficie convenzionale:				60 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI**BENI N° 1, 2, 3 E 4**

Situazione invariata dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

BENE N° 5

Dall'impianto meccanografico (01/08/1977) al 15/03/2010: immobile censito a Catasto Terreni F. 18 particella 703, qualità Fabbricato rurale, superficie 60 ca, redditi dominicale e agrario nulli.

Dal 15/03/2010 ad oggi: con variazione d'ufficio pratica n. CN0088202 in atti dal 15/03/2010 comma 36-FR: incarico 186962/2009 (n. 1508.1/2010), l'immobile viene censito come incolto sterile, superficie 60 ca, redditi dominicale e agrario nulli.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - CORSO STAZIONE 6**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	881	1		A2	2	6 vani	136 mq	309,87 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - CORSO STAZIONE 8

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	881	2		A2	2	6 vani	124 mq	309,87 €	1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - CORSO STAZIONE 6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	881	3		C6	3	49 mq	57 mq	63,27 €	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - CORSO STAZIONE 6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	881	4		C6	3	56 mq	70 mq	72,30 €	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - CORSO STAZIONE 6

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	703				Incolto sterile		60 ca	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5

Una porzione del lotto sul lato est è occupata da strada privata asfaltata, dipartentesi da corso Stazione, esterna alla recinzione di proprietà. Tale strada conduce al cancello carraio che dà accesso alla porzione di cortile retrostante l'abitazione; costituisce inoltre servitù di passaggio a favore di altre proprietà retrostanti.

Il terreno di cui al F. 18 part 703 (bene n. 5, E.I. 97/2024) insieme all'Area Urbana afferente gli immobili di cui al F. 18 part. 881, beni 1, 2, 3 e 4 E.I. 83/2023 costituisce il cortile dell'immobile. Pur essendo entrambe le porzioni del medesimo proprietario, di fatto per accedere al terreno di cui al bene 5, è necessario transitare sul mappale 881.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ad uso civile abitazione, composto da 4 subalterni, costruito nel 1971/72, con esposizione lungo un asse nord sud, è realizzato con struttura a scheletro in cemento armato e solai in laterocemento ed è tamponato con muratura a cassavuota, con lato esterno in laterizio da paramento sul lato sud, intonacato sugli altri lati.

La copertura è realizzata con manto in tegole in laterizio posate su solai inclinati in laterocemento. L'impianto di allontanamento delle acque meteoriche è in sufficienti condizioni di conservazione.

Sono presenti balconi a servizio di entrambi gli appartamenti, sia sul lato nord che sul lato sud. I balconi sono realizzati con mensole di laterocemento a sbalzo, intonacati, pavimentati in piastrelle di gres, con ringhiera in ferro verniciato.

Tutto l'edificio si presenta in appena sufficienti condizioni di conservazione ed è caratterizzato da numerose e vistose carenze di manutenzione (infiltrazioni, distacchi di intonaco, sfondellamenti di parti di solai, ecc.).

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con caldaia a metano posta nell'autorimessa di cui al sub. 4. La caldaia non è funzionante, per cui l'intero edificio non è attualmente riscaldabile.

L'edificio è dotato di antenna tv, di allacciamento alla rete fognaria e all'acquedotto comunale e alla rete di distribuzione del metano e dell'energia elettrica, mentre non è presente impianto di allarme.

Il fabbricato insiste su lotto di terreno di forma approssimativamente rettangolare di superficie pari a mq. 640 (di cui 580 mq appartenenti all'ente urbano F. 18 part. 881 e 60 mq appartenenti al terreno di cui al F. 18 part. 703 - bene 5). L'area scoperta è pari a circa 425 mq cui corrispondenti all'area recintata circa mq. 290 e alla strada privata circa 135 mq.

La strada privata, dipartentesi da corso Stazione, asfaltata, permette l'accesso sia all'area di proprietà, sia alle abitazioni retrostanti ed è quindi gravata da servitù di passaggio.

Tale area privata è delimitata nella parte a giorno da recinzione con base in calcestruzzo armato rivestito parte in lastre di pietra di Luserna a spacco e parte con smolleri di pietra di Luserna ed è sormontata da cancellata

metallica in ferro verniciato, mentre nelle parti retrostanti il muretto di cemento è a vista e sormontato da rete metallica. L'accesso è garantito da cancello carraio metallico in ferro non automatizzato.

La porzione sud dell'area recintata, prospettante su corso Stazione, è destinata ad area verde in parte lastricata in opus incertum in lastre di pietra di Luserna a costituire i vialetti di accesso alle unità abitative. All'interno dell'area verde insiste una struttura coperta in legno rivestito con tegole portoghesi in cemento colorato, con tavolo in pietra sottostante, realizzato senza titoli abilitativi e non sanabile in quanto non rispettante le distanze di legge dalla strada (vedi sezione regolarità edilizia).

La porzione nord dell'area recintata, destinata a cortile, è pavimentata in cubetti di pietra di Luserna. Il cortile necessita di interventi di manutenzione straordinaria ed è ingombro di materiali vari.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - CORSO STAZIONE 6

L'appartamento, sito al piano rialzato, è composto da cucina, piccolo locale adibito a sgombero, due camere, bagno e soggiorno, cui si accede direttamente tramite passaggio lastricato e breve scala con sbarco su balcone. Le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati intonacati.

La pavimentazione originale in piastrelle di ceramica è presente solo nel locale soggiorno, mentre è stata sostituita da piastrelle in gres porcellanato in cucina e bagno e da laminato nelle camere da letto.

Il bagno, rinnovato nei sanitari, nel pavimento e nei rivestimenti, è dotato di doccia angolare.

L'acqua calda sanitaria, a servizio sia del bagno sia della cucina, è garantita da boiler elettrico in non adeguate condizioni di funzionamento, posizionato nel bagno.

Gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento (centralizzato e peraltro non funzionante) sono in ghisa.

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato con decoro mistilineo e vetri non di sicurezza. I serramenti esterni, in legno e vetro semplice, presentano alcuni riquadri mancanti, e si trovano in scarse condizioni di manutenzione. La porta d'ingresso è realizzata in alluminio anodizzato e vetro semplice.

L'impianto elettrico, risalente in buona parte all'epoca di costruzione dell'edificio, non è a norma e presenta numerosi componenti in scarse condizioni di sicurezza.

Altezza utile interna dei locali: 3 metri circa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - CORSO STAZIONE 8

All'appartamento, sito al piano primo, si accede mediante scala esterna in unica rampa dipartentesi da vialetto indipendente dall'immobile di cui al sub. 1 (bene 1). La scala è rivestita in pietra di Luserna con parapetto in ferro verniciato.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, bagno e ripostiglio.

Le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati intonacati.

La pavimentazione originale in piastrelle di ceramica è presente in tutte le stanze fatta eccezione per il bagno che è stato rinnovato nei sanitari, nel pavimento e nei rivestimenti ed è dotato di doccia.

L'acqua calda sanitaria a servizio sia del bagno sia della cucina, è garantita da boiler elettrico posizionato in cucina.

Gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento (centralizzato e peraltro non funzionante) sono in ghisa.

Il portoncino di ingresso è in legno e vetro semplice, mentre le porte interne sono in legno tamburato e impiallacciato con decoro mistilineo e vetri non di sicurezza. I serramenti esterni, in legno e vetro semplice, presentano alcuni riquadri rotti e si trovano in scarse condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico, risalente all'epoca di costruzione dell'edificio, è in discrete condizioni.

Altezza utile interna dei locali: 3 metri circa.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - CORSO STAZIONE 6

Autorimessa parzialmente interrata, posta sotto la sagoma dell'edificio, dotata di accesso carraio posto al termine di rampa pavimentata in cubetti di pietra. Tale accesso è posto sul lato nord e chiuso da portone in ferro verniciato e vetri semplici, in pessime condizioni di conservazione. Sul lato est è presente finestra con serramento in ferro e vetro semplice.

L'autorimessa è realizzata con pareti in calcestruzzo e solaio in laterocemento intonacati. La pavimentazione è in piastrelle in gres.

L'impianto elettrico è predisposto ma non funzionante.

Il locale è ingombro di materiale vario accumulato e sono presenti nella parte alta tubazioni e cavi di vario tipo.

Altezza utile interna dei locali 2,25 m.

BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBICATA A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - CORSO STAZIONE 6

Autorimessa parzialmente interrata, posta sotto la sagoma dell'edificio, dotato di accesso carraio posto al termine di rampa pavimentata in cubetti di pietra, posto sul lato nord e chiuso da portone in ferro verniciato e vetri semplici, in pessime condizioni di conservazione. Sul lato ovest è presente apertura priva di serramento.

L'autorimessa è realizzata con pareti in calcestruzzo a vista e solaio in laterocemento intonacato.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

Nella porzione ovest è presente setto in calcestruzzo che crea piccolo ambiente dove è installata caldaia non funzionante.

L'impianto elettrico è predisposto ma non funzionante.

Il locale è ingombro di materiale vario accumulato e sono presenti nella parte alta tubazioni e cavi di vario tipo.

Altezza utile interna dei locali 2,25 m.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - CORSO STAZIONE 6

Trattasi di porzione del cortile, con caratteristiche già descritte nella sezione dedicata all'area comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria (debitrice esecutata).

PROVENIENZA VENTENNALE

BENI N° 1, 2, 3 E 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/2002 ad oggi	*****, nata a ***** il *****, piena proprietà 1/1 Codice Fiscale *****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Arese Carlo	22/02/2002	28338	3988
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		reparto P.I. Saluzzo	18/04/2002	1428.1	

BENE N° 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/2002 ad oggi	*****, nata a ***** il *****, piena proprietà 1/1 Codice Fiscale *****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Arese Carlo	22/02/2002	28338	3988
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		reparto P.I. Saluzzo	18/04/2002	1428.1	

Il presente bene era stato oggetto di donazione contestualmente agli immobili di cui al F. 18 part. 881 subb. 1,2 3 e 4 (Beni 1, 2, 3 e 4) ma per errore di trascrizione tale donazione non risultava agli atti.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare rettifica della trascrizione n. 1428/2002 con nuova trascrizione n. 2555.1/2024 reparto PI di Saluzzo in atti dal 06/05/2024.

Tale rettifica alla nota reg. part. 1428 reg. gen 1811 del 20/03/2002 è determinata dal fatto che nell'originaria formalità il notaio rogante aveva omissso l'indicazione dell'area pertinenziale dei fabbricati (cortile) distinti a catasto terreni F. 18 part. 703 e 881, indicati a pag. 3 dell'atto di donazione notaio Arese Carlo rep. 283-38 e racc. 3988 del 22/02/2002.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 1, 2, 3 E 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 02/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
iscritta a Saluzzo il 27/09/2002
Reg. gen. 6478 - Reg. part. 908
Importo: € 290.000
a favore di *****
contro *****
Formalità a carico della procedura
Note: Interviene nell'atto di mutuo quale debitore non datore di ipoteca la società *****
sede in ***** , codice fiscale *****.
- **Ipoteca giudiziale**
iscritta a Saluzzo il 16/02/2011
Reg. gen. 1114 - Reg. part. 152
Importo: € 73.000
a favore di *****
contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 53.195,41
- **Ipoteca in rinnovazione**
iscritta a Saluzzo il 16/09/2022
Reg. gen. 7080 - Reg. part. 860
Importo: € 290.000
a favore di *****
contro *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Saluzzo il 02/08/2023
Reg. gen. 5567 - Reg. part. 4498
a favore di *****
contro *****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 02/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Saluzzo il 01/08/2024

Reg. gen. 5562 - Reg. part. 4543

a favore di *****

contro *****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per l'intero lotto:

- l'onere di cancellazione di n. 3 ipoteche, a carico della procedura, ammonta a 35,00 € cadauna, per un totale di 105,00 €;
- l'onere di cancellazione della trascrizione del pignoramento immobili EI 83/23, a carico della procedura, ammonta a 294,00 € (200 € imposta fissa, 59 € bollo, 35 € diritti di segreteria);
- l'onere di cancellazione della trascrizione del pignoramento immobili EI 97/24, a carico della procedura, ammonta a 294,00 € (200 € imposta fissa, 59 € bollo, 35 € diritti di segreteria);
- l'onere di cancellazione del decreto ingiuntivo, a carico della procedura, ammonta a 1.035,40 € (941,40 € oneri, 59 € bollo, 35 € diritti di segreteria), calcolo basato sul valore di stima dell'intero immobile (pari a € 188.280)

Totale: 1.728,40 €

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5

Secondo quanto indicato nel P.R.G.C. (Revisione n. 1) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 9-4901 del 28/12/2001 e pubblicato sul B.U.R. n. 3 del 17/01/2002 e successive varianti, l'immobile ricade in CIE

- Area a Capacità Insediativa Esaurita - art. 13/19 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENI N° 1, 2, 3, 4 E 5

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici e storici.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bagnolo Piemonte sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 101 del 12/10/1970 per "Costruzione di casa ad uso civile abitazione";
- Progetto di varianti a stabile in costruzione (cantine e autorimesse, trasformazione di magazzino in abitazione e ampliamento) del 28/12/1971;
- Certificato di abitabilità del 28/06/1972;
- Licenza di costruzione n. 251/77/57 del 31/10/1974 per "Costruzione di recinzione";
- Concessione n. 2305 del 14/04/1981 per "Costruzione di recinzione";
- CILAS Superbonus *****-30122022-1349 del 30/12/2022 per "Intervento di efficientamento energetico con superbonus 110% - installazione cappotto sulle murature perimetrali, isolamento del tetto e del solaio verso garage, sostituzione caldaie per riscaldamento e ACS, installazione impianto fotovoltaico sulla copertura, sostituzione serramenti" (interventi non realizzati causa sospensione pratica).

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate in Comune, si evincono difformità tra lo stato di fatto e lo stato licenziato con la pratica " Progetto di varianti a stabile in costruzione (cantine e autorimesse, trasformazione di magazzino in abitazione e ampliamento)" del 28/12/1971. Tali difformità consistono in:

- diversa disposizione delle tramezzature interne sia al piano rialzato sia al piano primo;
- diversa disposizione delle aperture nei prospetti est ed ovest;
- presenza di portico di ingresso su colonne sul lato sud;
- incremento volumetrico a piano semiinterrato e a piano rialzato in corrispondenza dell'attuale locale sgombero a fianco della cucina, ricavato mediante chiusura di sottoscala che nella pratica originale risultava aperto.

Per sanare tali difformità, ad inizio 2023 è stata presentata da parte della proprietà richiesta di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria. Tale pratica, presentata per ottenere la possibilità di usufruire del Superbonus 110%, prevede una sanzione pari a € 1.100 circa, non ancora versata, motivo per il quale la pratica CILAS Superbonus n. 1349 di cui sopra è stata sospesa in attesa di tale regolarizzazione.

Tutte le pratiche sopra elencate sono visionabili negli allegati alla presente perizia, tranne la richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria del 2023 in quanto tale Permesso non è stato rilasciato e quindi non è possibile avere accesso agli atti.

Si segnala inoltre, sul lato sud nell'area verde esterna di pertinenza, la presenza di una struttura coperta e aperta sui quattro lati di dimensioni m 2,75 x 4,10 per complessivi mq. 11,28, realizzata con struttura portante composta da n. 2 pilastri, saette e puntoni in legno massello, con tetto a due falde rivestito con manto di copertura in tegole di cemento. Tale struttura, realizzata abusivamente, secondo le indicazioni ricevute dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Bagnolo Piemonte non è sanabile e pertanto va demolita, con costo presunto pari a € 1.000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - CORSO STAZIONE 6

Attestato di prestazione energetica (APE) con codice identificativo 2024 112506 0001 del 27/12/2024, scadenza 31/12/2025.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO PIEMONTE (CN) - CORSO STAZIONE 8

Attestato di prestazione energetica (APE) con codice identificativo 2024 112506 0002 del 27/12/2024, scadenza 31/12/2025.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico consistente in abitazione bifamiliare costituita da n. 4 beni:

- due appartamenti posti al piano rialzato (bene n. 1) e al piano primo (bene n. 2);
- due autorimesse (beni n. 3 e n. 4) poste al piano semi interrato;
- area comune di cui una porzione è recintata a costituire giardino, cortile e rampa di accesso alle autorimesse; altra porzione è destinata a strada privata di accesso all'area recintata e alle abitazioni retrostanti di altra proprietà (in parte Ente Urbano di pertinenza dei beni 1, 2, 3, 4 e in parte bene n. 5)

STIMA

Per la stima degli immobili ci si è basati su un criterio sintetico di stima parametrica, basata sul prezzo al mq, ottenuto dalla comparazione con gli immobili oggetto di compravendita recente aventi caratteristiche tipologiche simili. Le informazioni sono state desunte da: Agenzia del Territorio di Cuneo, Ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo Piemonte, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, esperienza personale del C.T.U., confronto con altri professionisti e con prezzi correnti di mercato.

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Corso Stazione 6
Appartamento posto al piano rialzato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 881, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Corso Stazione 8
Appartamento posto al piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 881, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Corso Stazione 6
Autorimessa sita al piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 881, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Corso Stazione 6
Autorimessa sita al piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 881, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Bagnolo Piemonte (CN) - Corso Stazione 6
Terreno parte integrante dell'area comune di pertinenza dell'abitazione bifamiliare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 703
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagnolo Piemonte (CN) - C.so Stazione 6	132 mq	540,00 €/mq	€ 71.280,00	100,00%	€ 71.280,00
Bene N° 2 - Appartamento Bagnolo Piemonte (CN) - C.so Stazione 8	126,00 mq	670,00 €/mq	€ 84.420,00	100,00%	€ 84.420,00
Bene N° 3 - Autorimessa Bagnolo Piemonte (CN) - C.so Stazione 6	58,00 mq	230,00 €/mq	€ 13.340,00	100,00%	€ 13.340,00
Bene N° 4 - Autorimessa Bagnolo Piemonte (CN) - C.so Stazione 6	68,00 mq	230,00 €/mq	€ 15.640,00	100,00%	€ 15.640,00
Bene N° 5 - Terreno Bagnolo Piemonte (CN) - C.so Stazione 6	60 mq	60,00 €/mq	€ 3.600	100,00%	€ 3.600,00
Valore di stima:					€ 188.280,00

Valore finale di stima del lotto: € 188.280

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.

Savigliano, li 10/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bergesio Giovanale

